



マチレット

2023
宇治市

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年5月から
**空家等対策の
推進に関する特別措置法**
が施行されました。

いつでも第三者が侵入
できるような空き家、
面倒だからと**放置**
していませんか？



放置したままだと大幅な**税額の上昇**に
つながる可能性があります。

宇治市の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、宇治市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

空き家 放置していませんか？



空き家とは 居住やその他の使用がなされていないことが常態である建物や敷地のこと。

空き家を放置するとこんな **危険** が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり



放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

不審者が侵入したりごみの不法投棄をされたり



建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

「宇治市に空き家をお持ちの方」

- 空き家の活用を考えてみませんか？……P2参照
- 管理しよう！……P3参照
- 相続登記と登記申請の義務化……P4参照
- 譲渡所得の特別控除……P5参照



「近所の空き家でお困りの方」

- 近所の空き家でお困りの方……P6参照

空き家の活用を考えてみませんか？

「空き家を相続したけど、どうすればいいかわからない…」 「空き家を持っているけど何から手を付ければいいの？」と空き家の悩みは尽きません。まずは自分の持っている空き家の現状を把握し、自分が何をしないといけないのか確認しましょう。

まずは現状を把握しましょう

相続登記は済んでいますか？

空き家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。

特定空家等の対象ではありませんか？

特定空家等に指定された場合、早急な対応が必要です。

特定空家等とは、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家等をいいます。



家の中は片付いていますか？

家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。

建物を残して活用する

● 資産運用する

例) 賃貸経営

● 売却する

● 自分たちで住む

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等



建物を解体して活用する

解体する…解体業者へ相談する



空き地になったら

● 資産運用する

例) 駐車場経営・アパート経営等

● 売却する



空き家の活用について相談したい

お持ちの空き家で次のような悩みごとはありませんか？

- 空き家を相続したが、名義もそのままにしている
- たまに様子は見に行くが、維持管理の仕方がわからない
- 維持管理が大変なので、処分したい
- 空き家を残せばいいのか、解体したらいいのか判断できない



…などなど、宇治市では、宅地建物取引士、司法書士、建築士といった専門家と連携して空き家に関する悩みごとの解決に向けて取り組んでいます。また、空き家をお持ちの方への各種助成制度等がございます。

空き家を所有している方・将来空き家を所有する可能性がある方は、下記相談窓口にお気軽にご相談ください。

空き家に関する相談窓口

宇治市建設部住宅課空き家対策係 ☎0774-21-0418

〒611-8501 宇治市宇治琵琶33

■FAX/0774-21-0410 ■メール/akiyataisaku@city.uji.kyoto.jp

管理しよう!

空き家の適切な管理の方法とは?

- 1 所有者もしくは管理者が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持している。
- 2 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。
- 3 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている。

空き家を適切に管理する為に、セルフチェックしてみましょう

簡易チェック
全9項目



当てはまる項目に
チェックを入れてください。



- 屋根**
屋根材の異状（変形、ハガレ、破損）
- 軒裏**
軒天井の異状（ハガレ、破損、浮き）
- 雨とい**
水漏れ、変形、外れ
- 土台、基礎**
破損、腐朽、スレ

- 家のまわり**
塀のヒビ、割れ、傾き
臭気、ごみ等の不法投棄
多数の害虫発生（ネズミ、ハチ、蚊など）
雑草、樹木の繁茂
- 外壁**
腐朽、ハガレ
破損、浮き
- 窓、ドア**
ガラス割れ、傾き
開閉の不具合
- 家の中**
雨漏り、カビ、害虫の大量発生
給水、排水の不具合、臭気

- バルコニー、ベランダ、屋上階段**
腐食、破損、傾斜、サビ

チェック個数 個

- 0個……引き続き管理をしましょう!
- 1個以上……放っておくと、さらに老朽化します! 管理の徹底や、補修を行いましょう。
- 5個以上……危険です! 早急に対処しましょう!

空き家等の見守りサービス

- 宇治市では、宇治市シルバー人材センター・宇治高齢者事業団と空き家に関する協定を締結しています。
- 空き家等の見守りサービスでは、下記のような業務を行っています。(一回 2,750円)

- 建物の外観、破損等の確認
- 植栽、草の繁茂状況等の確認
- 郵便物の確認
- 不法投棄等の確認

お問い合わせ (公社)宇治市シルバー人材センター ☎0774-20-1734
(一社)宇治高齢者事業団 ☎0774-21-6685



空き家のことでお困りではありませんか？

昭和50年設立 奥田建設工業株式会社 不動産部へお任せください！

私たちはこのような **お悩み** に対応いたします！

不動産買取

空き家・土地・集合住宅など、少しでも売却をお考えの方、お気軽にご相談ください。

相談・査定は無料

買取保証

空き家の相談

空き家の活用法（修繕・賃貸・売却等）について相談される方の立場に立って、最善のプランをご提案します。

空き家相談士在籍

その他のご相談も
お任せください

売却or買取
のご相談

相続関連

空き家の
管理・賃貸

建て替えor
リフォーム
プランニング



イメージキャラクター あんぜんくん

まずは、お気軽にご相談ください！
お問い合わせフォームはこちら▶



0120-515-213

ホームページ▶



営業時間 9:30~19:00 定休日 火曜日・水曜日



奥田建設工業株式会社 不動産部

所在地／宇治市五ヶ庄西浦20-21 京都府知事(13)第4716号



相続登記の申請が義務化 されます (令和6年4月1日施行)



相続登記の申請義務についてのルール

①基本的なルール

相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。



②遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならない。

①・②ともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

相続登記の申請の義務化は、令和6年4月1日に始まりますが、それ以前の相続でも、**不動産(土地・建物)の相続登記がされていないものは、義務化の対象になります。**それぞれのケースに応じ、**相続人(ご遺族)で、必要な遺産分割を行い、今のうちから、相続登記を速やかに行うことが、重要です。**

相続登記を促進する税制上の措置(100万円以下の土地の相続登記申請の免税措置等)も令和4年4月から、拡充されています。



不動産の所有者が亡くなった場合の登記手続は、不動産の所在地の**法務局(登記所)に申請**して行います。

手続は、①**遺言書**による相続の場合、②**遺産分割協議**による相続の場合(相続人全員で話し合いをする場合)、③**法定された割合**による相続の場合(民法に定められた相続割合で相続する場合)など、ケースにより、必要な登記や書類が異なります。

必要な登記の種類は、法務省ホームページでもご案内しています。





リフォーム・リノベーション◀

建て替え◀

資産運用相談◀

不動産売買◀

Design House Of ORDER

「これまで」の家を 「これから」も

空き家の再生 お任せください

当社は、宇治市黄檗の工務店兼不動産会社です。

住まいに関するプロフェッショナルが、
空き家の様々な可能性を提案し、実現いたします。
空き家を資産に変え、明るい未来を作るお手伝い。

どうぞ私たちにお任せください。

リフォーム・リノベーション施工例



Before



After



Before



After

リフォーム・
リノベーション後の
物件は

01
住み替え

02
賃貸運用

03
店舗運用

04
売却

...などの
活用を
お手伝いします

ご相談は無料です。お気軽にお問い合わせください。

「暮らし」をデザインする
株式会社ORDER

宅建業許可：京都府知事免許(02)第013894号

☎0774-66-3410

〒611-0011 京都府宇治市五ヶ庄平野56番地12

営業時間 10:00~19:00 定休日 水曜日

FAX 0774-79-3622



当社HP



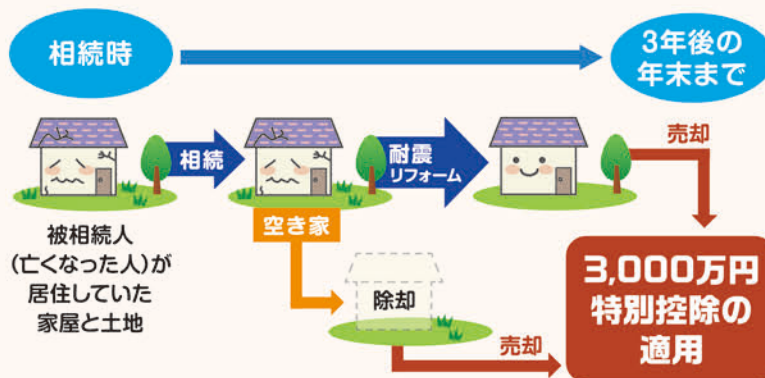
YouTube CH

空き家を売却すると

譲渡所得から3,000万円[!]が 特別控除される?

相続した空き家を売却した場合に所得税が軽減される制度が、平成28年度に新設されました。相続した旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建設）の一戸建て住宅を、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、耐震改修して売却するか、解体し更地にして売却する場合に、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除されます。令和5年12月31日までに売却した物件が対象です。（令和5年4月1日時点）

特例措置のイメージ



最大600万円の減税に

譲渡所得税額 = (譲渡価額[売却価格] - 取得費※ - 譲渡費用[除却費等] - 特別控除額) × 20%

※過去に家屋や土地を取得した際に掛かった費用。不明な場合は、売却価格×5%で計算

※上記税率には、復興特別所得税として所得税の2.1%相当を上乗せしています。

具体例 相続した家屋を230万円で取り壊して更地にし、3,400万円で売却したときの概算

特例がある場合の税額 (3,400万円 - 170万円 - 230万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

特例がない場合の税額 (3,400万円 - 170万円 - 230万円) × 20% = 600万円

適用要件の一部 (令和5年4月1日現在)

- 昭和56年5月31日以前に建築された一戸建て住宅
- 被相続人(亡くなった人)が一人で住んでいた居住用の家屋
- 相続時から売却までに、居住、貸付、事業に使われていない
- 新耐震基準に適合する建物(または土地とともに)として売却するか、家屋を取り壊してその後何も建てず土地だけ売却
- 相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、平成28年4月1日から令和5年12月31日までに売却(平成25年1月2日以降に相続が発生したものが対象)
- 売却価格が1億円以下

※平成31年4月1日以後の譲渡については、被相続人が亡くなる直前に老人ホーム等に入居していた場合も対象となります。本拡充の適用対象となるためには以下の2要件を満たす必要があります。

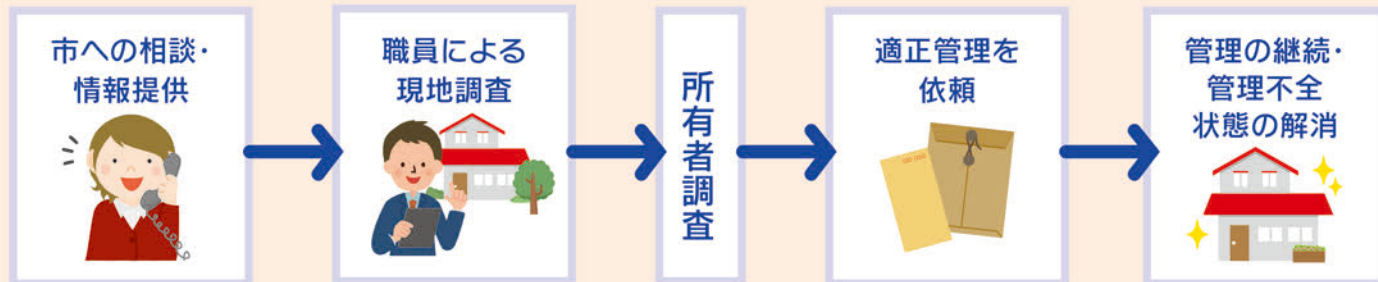
- 介護保険法の要介護認定等を受け、かつ、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所等していた
 - 被相続人による一定の使用がなされ、かつ、貸付、事業、被相続人以外の者の居住に使われていない
- 上記以外の適用要件については、住宅課にご相談ください。

特例措置の適用を受けるには、市に必要書類の発行手続きをし、税務署に確定申告する必要があります。



近所の空き家でお困りの方

1 相談の流れ



2 空き家に関する苦情・要望の受付状況(令和4年度版)

案件	苦情の内容			
	家屋等	樹木	防犯	その他
105	31	60	3	24

1つの案件に複数の苦情内容が含まれることがあるため、苦情内容の合計と案件の数は一致しません。

3 よく寄せられる相談

家屋・工作物の老朽化



- 屋根や壁が崩れそう
- 穴が開いており、動物が棲みついている
- 庭木が伸びてブロック塀を圧迫し、崩れそうになっている

樹木・雑草の繁茂



- 枝が道路にはみ出し、通行の妨げになっている
- 枝が敷地を越境し、落ち葉の処理に困っている
- 雑草が繁茂し、害虫が発生している

防犯・防災上の不安

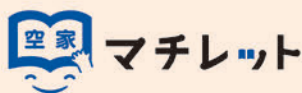


- 放火されて、我が家に延焼しないか不安
- 不審者が出入りしているのではないか

近所の空き家でお困りなら、お気軽にご相談ください

空き家に関する相談窓口

宇治市建設部住宅課空き家対策係 ☎0774-21-0418
〒611-8501 宇治市宇治琵琶33
■FAX/0774-21-0410 ■メール/akiyataisaku@city.uji.kyoto.jp



マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う「マチのブックレット」です。

2023年7月発行 発行:宇治市
編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

宇治市は財源を確保するため、空き家情報冊子に有料広告を掲載しています。広告の内容について、市の事業と関連するものではありません。

当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています。

宇治市の空き家のことなら 地元不動産会社の 松浩不動産にお任せください！



修理

解体

売却

運用

宇治エリアで培った30年以上の経験と、豊富な実績で、あなたの空き家対策に全力で取り組みます。

修理



家屋の修理、リフォームをすることでご近所への配慮、街並みの維持や、今後住まわれる場合に備えられます。

解体

空き家を解体することで、**防犯対策**や、**地域住民への安全対策**になります。解体後の**空き地対策**もお任せください。*一部業務は専門の協力会社に委託します。



売却



仲介での売却はもちろん、当社**直接買取**もいたします。買取の場合は、**仲介手数料が不要**です！**お荷物もそのまま**で売却できます！

運用

賃貸運営のご提案から**斡旋、管理**までトータルであなたの**不動産運用**をサポートいたします。**クレーム対応、家賃の回収**までお任せください！



ショウコウ



松浩不動産 有限会社

お電話

0774-20-8577

免許番号：京都府知事免許（7）第9644号
所属団体：（公社）京都府宅地建物取引業協会
京都府宇治市宇治妙楽180-30ショウコウビル1F
FAX：0774-20-8578 E-mail：info@shoko-re.co.jp
ホームページ：http://www.shoko-re.co.jp/



Heiwa

平和住宅建設株式会社 平和住宅リフォーム



買取

(手数料不要)

リフォーム
建替

売却
賃貸

建物解体

相続相談

ご家族の思い出あふれる“お家の話” まずはお聞かせください。

- ✓ リノベーション・建替によるご家族での再利用
- ✓ 貸家や貸ガレージとしての資産運用
- ✓ 売却による将来に備えた現金化、など…

創業より46年間、京都南部にて地域密着で活動してきました
弊社の経験豊富なスタッフがお話を伺います。



☎ 0120-44-3901

◆秘密は厳守いたします。◆相談・見積り・査定は無料です。

平和住宅建設株式会社

宇治市大久保町北ノ山65-3 TEL:0774-44-3900 FAX:0774-44-8090

平和住宅リフォーム 大久保店

☎ 0120-48-3323

宇治市大久保町北ノ山82-11 TEL:0774-48-3355 FAX:0774-44-6656

平和住宅リフォーム 城陽店

☎ 0120-62-3002

城陽市富野南清水70-1 TEL:0774-66-3001 FAX:0774-66-3002

営業時間/10:00~18:00 水曜日休日 宅地建物取引業/京都府知事(10)第7196号

