

空き家を放置した
ままだと大幅な
税額の上昇に
つながる可能性が
あるのか…



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
してるわ～

あなたの 空き家 大丈夫ですか？

伊那市

令和5年12月に **空家等対策の推進に関する特別措置法** が改正されました

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
生まれるメリットなど、空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

あなたの「困った」を解決!!

ハクトートータルサービスです!



当社では、空き家に関する「困った」問題や
その他、安心・安全に生活できるお手伝いをいたします。

空き家の維持管理・空き家の取り壊し・空き家のリフォーム

公共施設内の電話交換、警備業務、総合管理業務、

蛍光管・乾電池処分、衣類の回収、ビル・建物の清掃作業、

足場等の建設工事、各種解体工事、産業廃棄物処分、

アスベスト除去工事 etc...



空き家などのお片付け



不用品の搬出・処分



建物の解体工事



足場の施工・外装リフォーム



お部屋のリフォーム

まずはお気軽にご連絡・ご相談! 無料見積もりも致します。



高い技術と丁寧・確実・信頼の
株式会社 ハクトートータルサービス

高速支店 〒396-0216 長野県伊那市高速町下山田910-1 TEL.0265-94-1139 FAX.0265-94-1141

☑ 一般廃棄物処理業許可番号 第2015003号 ☑ 廃棄物再生事業者登録証明書 登録番号 再第06003号 ☑ 一般建設業許可証 長野県知事許可(般-4)第22536号

まずはお気軽に
ご相談ください

ホームページアドレス

<http://www.hakuto-1.com/>



0120-891085

本 社 〒399-4511 長野県上伊那郡南箕輪村9608-1 TEL.0265-78-8340 FAX.0265-76-1939



「空き家」放置していませんか？

空き家とは

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



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

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

所在地………東京都(郊外)
敷地面積………165㎡(50坪)
延べ床面積………83㎡(25坪)
建築時期………平成4年(築後20年)
居住世帯………世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女児(小学3年生)

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊
夫婦、女児が死亡



	損害区分	損害額
物件損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身損害	死亡逸失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
	合計 ①+②	20,860万円

約2億1千万円の損害額！

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡………11歳の男児(小学校5年生)

	損害区分	損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



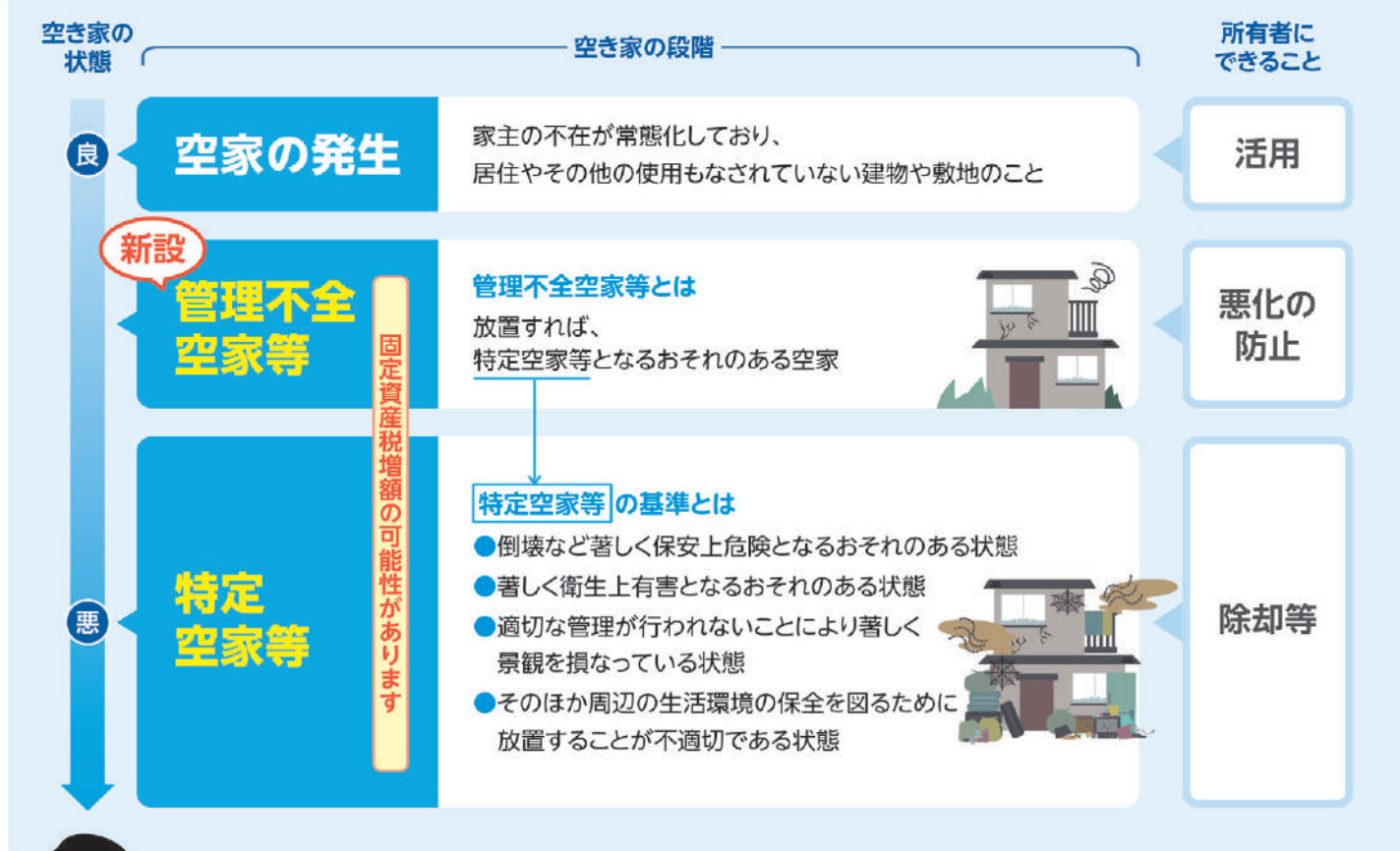
あなたの空き家大丈夫？

空き家を**放置**していると**固定資産税が増える**可能性があります!!

**管理不全
空家等**
の区分が
新設されました!

近年全国的に問題となっている空き家対策に取り組むための法律が改正されました。
放置すれば**特定空家等**になるおそれのある空家が【**管理不全空家等**】と認定され、
行政より指導・勧告が行われると、**固定資産税が増える可能性があります**。

あなたの空き家の状況を確認しましょう



管理不全空家等・特定空家等と判断されると行政より指導・勧告が行われます。



指導で改善されない場合、
住宅用地の特例措置解除となり、**固定資産税が増える**可能性があります!

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるものです。
そのため、特例措置解除となると、1/6までの減額が対象外となります。

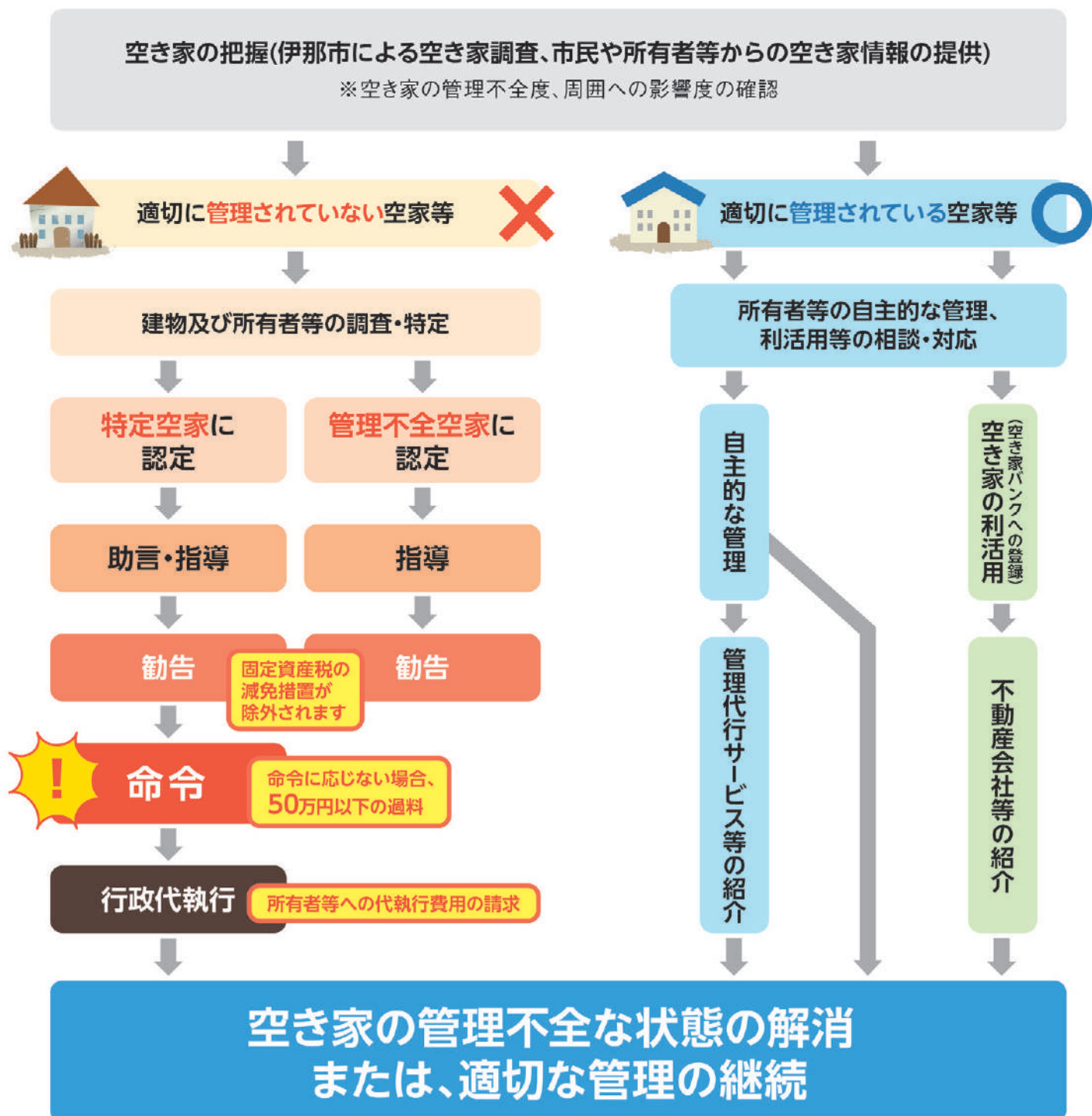
平成27年度より特定空家等と判断され、指導・勧告を受けると、住宅用地の特例措置は解除されていました。
今回の法改正により、管理不全空家等と判断され、勧告を受けた場合も特例措置解除の対象となる可能性があります。

空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。空き家を放置していると、様々なトラブルが発生する可能性があります。

今一度、空き家の状況を確認し、行政より指導や勧告を受ける前に適切な管理をしていきましょう。

伊那市の空き家対策概要

伊那市では空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき下記の方法で空き家解消への取り組みを進めています。



**指導や勧告を受ける前に
自主的に適切な管理をお願いします。**

※特定空き家と同様に、管理不全空き家(放置すれば特定空き家になるおそれがある空き家)も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。

もしもの備えをしましょう

家の所有者等の高齢化に伴い、心配されるのが認知症です。厚生労働省の発表では2040年には高齢者の約7人に1人が認知症を発症するおそれがあると予測しています。認知症などで判断能力を失ってしまうと、契約や預貯金の引き出しなどができなくなってしまいます。万が一に備えて、成年後見制度の利用を検討してみましょう。

成年後見制度

法定後見人と任意後見人

後見人には、法定後見人と任意後見人の2種類があります。

後見人の任務は、法定後見の場合は財産管理と身上監護[※]に関する事務のほか、空き家の管理も務めになります。

任意後見の場合は任意後見契約に定められた事項が後見人の任務となるため、空き家の管理も任意後見人の権限でできるよう契約において設定することが重要になります。

※委託者の医療や介護に関する契約等の法律行為

備えて
大切ね!



所有者に
判断能力がなくなった
後に選任される

法定後見人



所有者に
判断能力がある時に
定める

任意後見人

後見人が
空き家を売却
できる?

例えば、認知症の所有者が、施設などに入所するための費用を捻出するために、後見人が財産を売却することは可能です。あくまでも本人を保護するために必要な場合に限られ、自由に売却できるものではありません。特に、法定後見人が居住用の財産を売却する場合は裁判所の許可が必要です。



遺言

相続人を決めておく

自分が死んだ後、誰に、何の財産を相続させるのかを決めるために、最も効力があるのが遺言です。遺言にはいろいろな決まりごとがあり、場合によっては無効になることもありますので、司法書士などに相談して作成した方がよいでしょう。



遺言による
相続は
拒否できる?

遺言書に相続させると書かれていても、相続人がそれを辞退することは可能です。そのようなことにならないように、予め、相続させたい人と話し、合意しておくことが重要です。遺言書も、判断能力があるうちに作成しておかないと、無効となることもありますので、特定の人に相続させたい場合は、早めに遺言書を作っておいた方が無難です。

空家の処分にお困りですか？



家屋 解体



片付け 引取り



- 建物の構造・大小を問わず解体工事を行います。
- ご希望に合わせて土地を整えます。



- 散らかったままでも大丈夫！
- 適正な査定で、分別から引き取りまでを一括で行います。

- ✓お客様一人ひとりに合わせて最適なご提案をいたします！
- ✓お見積無料！ まずはお気軽にお問い合わせください。丁寧に対応いたします。

解体工事ご依頼の流れはこちらから▶▶▶



ISO14001認証取得
株式会社 **キタニ**

〒396-0001 伊那市福島320-1
TEL.0265-72-3340 FAX.0265-73-8671

伊那市 一般廃棄物収集運搬業 第 2001025 号 / 伊那市 一般廃棄物処理業 第 2001065 号

まずはお気軽にお電話を。お見積無料。 リサイクル

0800-800-3196

ホームページでゴミの持ち込み状況をチェック!!

キタニ 伊那 検索 <https://kitani.net>



株式会社キタニは、
SDGs目標達成に向けた取り組みを行っています



空き家を譲渡すると

譲渡所得から**最高3,000万円が**

特別控除される？

お手持ちの空き家が
特別控除の適用要件に
当てはまるか
チェックして
みましょう！

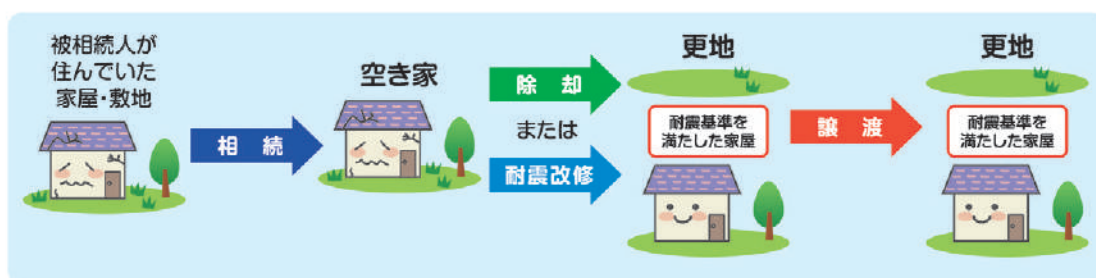


相続した家屋または家屋の敷地等を一定の要件を満たして譲渡した場合に、所得税が軽減される制度があります。相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、売主が耐震改修または除却の工事を実施し譲渡した場合、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除されます。2027年12月31日までに譲渡した物件が対象です。

また、譲渡後に買主が工事を行なった場合も特別控除を受けることができます。以下のイメージ図をご参照ください。

※2024年1月1日以降の譲渡で、相続人が3人以上いる場合、1人あたりの控除額は2,000万円まで

制度のイメージ



空き家の
譲渡所得
3,000万円
特別控除

2024年1月1日以降の譲渡の場合は以下のケースも対象

売買契約等に基づく譲渡の日の属する年の
翌年2月15日までに工事を実施



適用要件の一部 (2024年8月1日現在)

- 旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の建築確認で適用されていた基準)で建てられた区分所有建築物以外の建物
- 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
- 相続時から譲渡までに、居住、貸付、事業に使われていない
- 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、2016年4月1日から2027年12月31日までに譲渡(2013年1月2日以降に相続が発生したものが対象)
- 譲渡価格が1億円以下

2019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つの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



特別控除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。



源さんで一軒落着!



空き家だって、キレイにされたいお年ごろ。

手が付けられていない空き家のモヤモヤ、まとめてスッキリしませんか？
大量の不用品の片付けから解体まで、一連の流れを請け負います。

「どこから手を付けていいのかわからない」

「片付けをする暇がない」

そんなお悩みをお持ちの方は、是非無料見積もりからお試ください。



LINEから見積もり可能！ トークルームにてご相談下さい。



資源を巡らせ、喜びを巡らせる。

Green

お気軽にご相談下さい！

☎0120-925-025

通話無料・無休

受付時間 9:00~17:00

本社工場:伊那市西春近5806

箕輪工場:上伊那郡箕輪町中箕輪14017-41

伊那市一般廃棄物収集運搬業:第2001037号 伊那市一般廃棄物処分業:第2001045号

伊那市 空き家バンク制度

伊那市では、空き家を有効活用し、市内への定住促進と地域活性化を目指すため、「空き家バンク制度」を運営しています！



「空き家バンク」は、伊那市内の空き家を「売りたい・貸したい」所有者と、「買いたい・借りたい」利用希望者の橋渡しをする制度です。「空き家バンク」に空き家を登録すると、伊那地域空き家バンクホームページに掲載され、物件の情報を広く発信することができます。

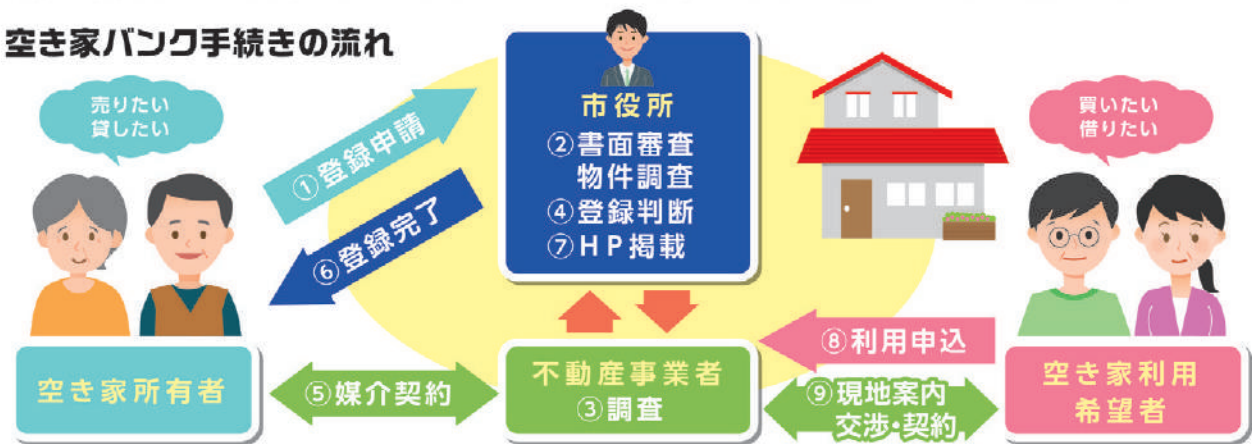
1 空き家を登録するには

登録申込いただくと、職員が物件の調査に伺います。
物件の仲介は不動産事業者が担当するので、安心です。

2 空き家を利用するには

担当の不動産事業者の案内で物件を見学できます。
契約の際に利用申込書を提出していただきます。

空き家バンク手続きの流れ



3 補助金制度について

空き家バンクに登録された空き家所有者に交付されます。

種 類	内 容	補助額等
空き家バンク 登録促進補助金	増改築等にかかる経費を支給	経費の2/10(最大75万円)
	家財等の搬出・清掃にかかる経費を支給	最大15万円
空き家バンク 成約報奨金	空き家バンク登録物件の売買又は 賃貸借成約時に報奨金を支給	10万円

4 その他

空き店舗・空き地・農地バンクも運営していますので、詳しくは地域創造課までお問い合わせください。

空き家についてのご相談、
お問い合わせ先

伊那市役所

〒396-8617
長野県伊那市
下新田3050番地

空き家の活用・移住・定住に関すること
地域創造課(空き家バンク)
☎0265-78-4111
(内線2253)

空き家の解体・除却に関すること
管理課
☎0265-78-4111
(内線2511・2512)



マチレット

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。

2026年9月発行

発行:伊那市 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

※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

当冊子は冊子内に広告を掲載している企業の協賛により市に寄贈されています。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。

地元の老舗 **なすや** にお任せください!!

不要物の撤去や空き家のお片付け

なすやは、この地で長年、廃棄物処理業界に携わってきたプロフェッショナルです!! ご家庭で不要となった物の撤去から家の丸ごと片付けまで安心してお任せください!!



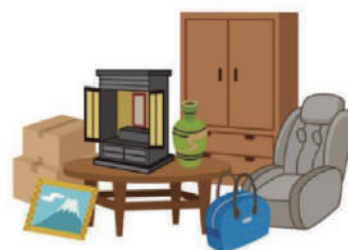
建物の解体工事

なすやには、『解体工事施工技士』はじめ国家資格者が多く在籍しています。必要な手続きから工事完了まで親切・丁寧をモットーに対応いたします!! また、住宅だけでなく、物置や蔵の解体、さらには庭木や庭石・ブロック塀などの撤去も一貫して対応可能です!!



生前整理・遺品整理

なすやには『遺品整理士』が在籍しています。お見積りから作業完了まで丁寧に対応いたします!!



災害支援活動や
環境保全活動に
積極的に参加・協力
しています

どうすればいいの…?
はじめてで
何も分かんない…(-_-;)



株式会社那須屋興産

お気軽に
ご相談ください

伊那市西町6612番地2

産業廃棄物も
お任せください

TEL 0265-78-8208 FAX 0265-76-5970

ホームページ <http://nasuya-kousan.co.jp>

伊那市 一般廃棄物処理業 許可番号 第2001021号(収集運搬業) 第2004001号(処分業)
長野県 産業廃棄物処理業 許可番号 2013007053(収集運搬業) 2023007053(処分業)
長野県知事 許可 (般-28) 第21726号

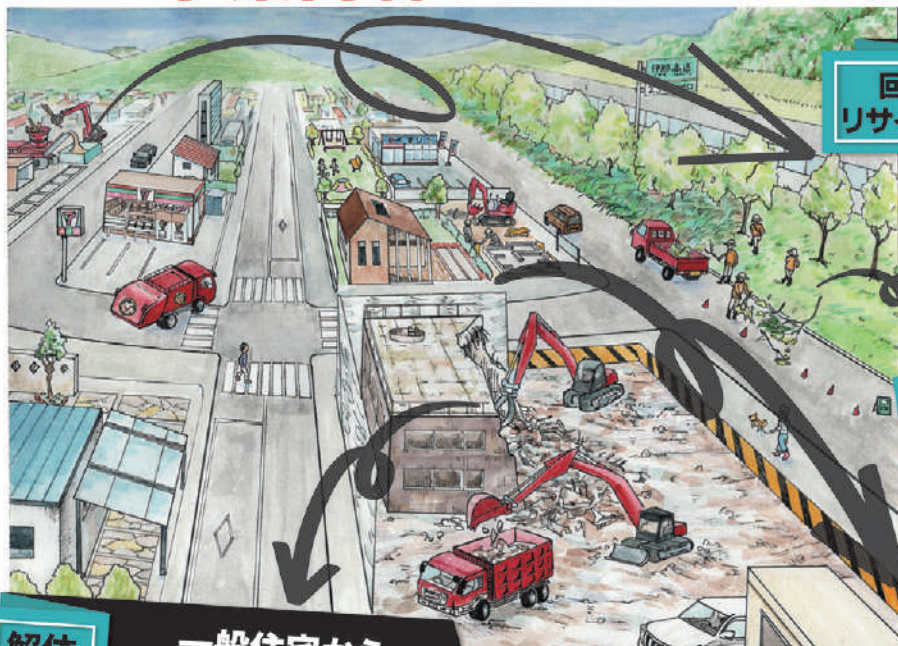
有限会社 ファットエヴァー

〒396-0621

長野県伊那市富県3429-5



事業内容



回収
リサイクル

一般・産業廃棄物収集運搬
一般・産業廃棄物中間処理
リサイクル・資源回収



高速
道路

法面伐採



解体
工事

一般住宅から
工場・ビルの解体まで



住宅
工事

一般土木工事
住宅基礎工事
エクステリア工事



解体工事

人が住まなくなり適切な管理がされていない空き家は、老朽化が進み、いつ倒壊するか分からない危険性があります。また、不法侵入や放火といった犯罪の発生を招く場合もあります。

空き家として放置される期間が長くなればなるほど、様々な問題が悪化し周辺地域への影響は大きくなる可能性が高くなります。

空き家や放置建物等の解体工事でお困りの際は、まずは当社にご相談ください。

お見積り・ご相談は、解体工事に精通した「石綿含有建材調査者」が行います。

TEL:0265-76-5137

コンテナの貸出も
行っております。

