



マチレット

2024  
名張市

# 空き家の お悩み ありますか？

この中にヒントが隠れているかも



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。



## 名張市の空き家、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、名張市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！



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。

2024年8月発行

発行：名張市 編集・デザイン：株式会社ジチタイアド

# 空き家の 処分も利活用も

不用品回収・解体 リフォーム・塗装

ワンストップ&幅広い対応で  
空き家の未来をご提案します!

株式会社マサキは不用品回収・遺品整理や解体などの

**【空き家の処分】**はもちろん、リフォームや外壁塗装・  
ハウスクリーニングなどの**【空き家の利活用】**まで

**ワンストップ**(一つの窓口)でご対応が可能です。

様々な業者に何度も問い合わせる面倒がありません!

お客様のご要望や空き家の状況に応じて、  
様々な解決方法をご提案いたします

お見積  
無料!

## 建物解体

■木造・鉄筋コンクリート・その他の構造物の解体

## 不用品・粗大ゴミ

- 少量～大量の不用品片付け
- 引越し時の不用品処分
- 一軒丸ごとお片付け
- オフィスや店舗のお片付け
- 庭・物置のお片付け

テレビ・冷蔵庫など  
リサイクル家電の  
回収も対応いたします。

## 遺品整理

- 生前整理
- 遺品の整理
- 遺品の処分回収
- 遺品整理後の部屋の清掃・お片付け

状態の良いお品物なら  
**不用品の買取も  
承ります!**

## リフォーム

- 新築・増改築
- フローリング工事・畳替え
- 塗装工事
- クロス貼り替えetc…
- 駐車フェンス・門まわり・外周フェンスetc…

空き家のことでお悩みならぜひ株式会社マサキにご相談ください!

お気軽にお問い合わせください

**TEL 0120-932-446**

営業時間 8:30～18:00 定休日 日曜日



MASAKI

株式会社マサキ

〒518-0721  
三重県名張市朝日町1508-3



ホームページは  
コチラ

株式会社マサキは三重県・奈良県地域でしっかりとした許可を地域で取得し、不要品回収や遺品整理、リフォームに増改築、塗装工事や解体工事まで幅広く取り組んでいます。

■一般廃棄物収集運搬業許可証 許可番号 名張市 第82号 ■産業廃棄物収集運搬業許可証 許可番号 第02408178480号 ■特別管理産業廃棄物収集運搬業許可証 許可番号 第02458178480号  
■建設業許可証 許可番号 三重県知事許可(般-05)第11723号 ■古物商許可証 三重県公安委員会許可 第551510052400号 古物商 有限会社リサイクルマルヒラ

# 「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！



### 「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。



## 例えは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……165m<sup>2</sup>(50坪)  
延べ床面積……83m<sup>2</sup>(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)



建物が倒壊し、  
隣接した家屋が全壊  
夫婦、女児が死亡

損傷区分	損傷額
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
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6年生)

損傷区分	損傷額
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



約5千600万円  
の損害額！

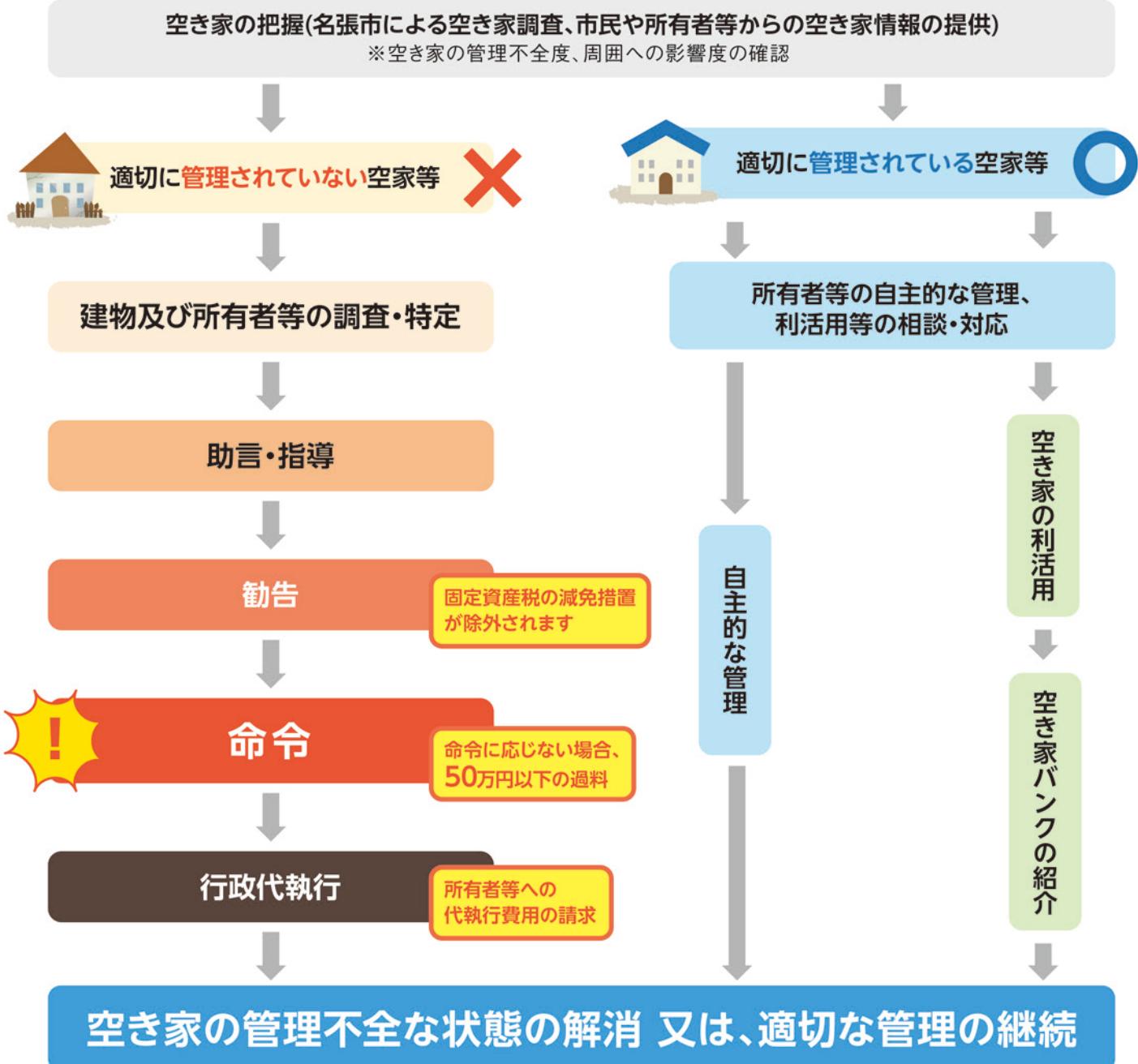
傷んだ壁材等の  
落下により、  
11歳の男児が死亡



出典:「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」(公益財団法人 日本住宅総合センター)

# 名張市の空き家対策概要

名張市では名張市空き家等対策の推進に関する条例や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。

## お問い合わせ

名張市都市整備部 住宅室

〒518-0492 三重県名張市鴻之台1番町1番地

☎0595-63-7740 メール [jutaku@city.nabari.lg.jp](mailto:jutaku@city.nabari.lg.jp)

創業13年、対応施工数1,500件以上!  
目配り・心配り・気配りに配慮した解体工事なら



# TOMY'S COMPANY

トミース カンパニー

## 当社の強み -WHY CHOOSE US-

愛知・三重・岐阜の  
東海3県に広く対応



※その他対応可能な  
地域もあります



- 数多くの施工数で培った  
技術とスピードで工期を短縮
- 自社所有の重機・車両多数のため、  
コストカットに自信あり!
- 解体後の登記等でお困りの方には  
土業紹介も可能
- 国・自治体の空き家対策の補助金制度が  
利用できる場合あり

**木造解体**

**コンクリート  
造解体**

**アスベスト  
除去**

一部解体や倉庫・カーポートの解体などにも対応!



代表取締役  
KONDAK NUSRET(コンダク ヌスレット)

私は母国トルコの大学で建築を学び、日本の建築技術や建造物に興味があったことや、叔父が日本で仕事をしていたことが後押しとなり、2001年に来日いたしました。来日以来ずっと解体工事業の職に携わってきた中で多くのことを学びました。その一つが日本人の目配り・心配り・気配りといった細やかで真摯な対応の重要性です。一見壊すだけのイメージが強い解体工事の仕事ですが、実はとても繊細な作業で経験と技術が必要となります。

弊社ではお客様へ安心・安全のご提供と、近隣住民の方々へ最大限の配慮をすることや常に向上心を持ち真摯に取り組むことで、社会やお客様の新たな第一歩に貢献できると確信し日々邁進しております。

**【解体見積無料】**お気軽にお問い合わせください

費用のご相談も承ります

**052-770-5075**

FAX.052-770-7705

株式会社TOMY'S COMPANY

〒464-0001 愛知県名古屋市千種区東千種台8-23-1

産業廃棄物収集運搬業許可 愛知県 02300211686号(岐阜県、三重県、長野県、滋賀県) 建設業許可 愛知県知事許可(般-2)第109722号



# 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、ズレ



## □ バルコニー、ベランダ、外階段

腐食、破損、傾斜、サビ

## □ 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

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！

# 空き家の活用

空き家を活用してみませんか？



空き家を作らない、また、できるだけ早い時期から空き家を使うことで、老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

## 売却 ・ 賃貸

ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。空き家期間を短くすることで、賃貸や売買の取引を高い金額で、市場流通にのせられることもあります。

## 解体

空き家を解体して、土地を活かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。



## 空き家の問題

- どこに相談すればいいのかな
- 空き家を相続したけど何から手を付ければいいのか…
- そのお悩み弁護士に相談してみませんか？

# 米沢法律事務所

以下のようなお悩みをお持ちではないですか？

**法律のプロが解決までサポートいたします。**

- 空き家を相続したくない（相続放棄など）
- 不動産の相続の分け方が分からず
- 相続人間で意見の対立があり、不動産の処分ができない（話し合いで解決できない）
- 親族とトラブルになる前に解決したい
- 長期間放置していたため相続人がたくさんいる
- 誰が相続人か分からず（相続人調査）
- 所在不明、連絡が取れない相続人がいる
- 当事者の中に認知症の人があり、意思決定ができない（成年後見制度）
- 貸家又は貸地の借主が行方不明となり連絡が取れない
- 建物の不法占拠者がいる
- 不動産の共有者の間で、話し合いができない

その他にも、幅広いお悩みに対応いたします。

みなさんはじめまして。当事務所は、地元、伊賀・名張の市民の皆様に貢献すべく、日常生活で生じる法律問題（離婚、相続、交通事故など）を中心に取り扱って参りました。空き家をはじめとした不動産に関するトラブルは、現地確認が必要な場合などがありますので、地元の弁護士に依頼されるのがお勧めです。当事務所では、司法書士や不動産業者などとも連携しながら、迅速・丁寧な対応を心がけ、解決にあたっています。一人で悩まず、是非お気軽にご連絡ください。

三重弁護士会所属 弁護士 米沢龍史

 **米沢法律事務所**  
Yonezawa Law Office

**0595-61-1555**

ご予約いただければ、休日・時間外でもできる限り対応いたします。



電車で  
お越しの方

近鉄電車大阪線

名張駅 東口より徒歩2分



お車で  
お越しの方

事務所前の専用駐車場

(1台分)にお停めください

不動産相続問題

相続放棄

〒518-0713

三重県名張市平尾3213番地5 贊急屋ビル1階

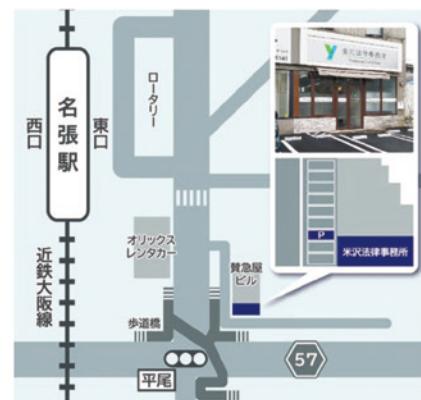
平日

9:00~18:00



HPはこちら

<https://yonezawa-law.jp/>



# 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、どうすればいいのかわからない…」「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。弁護士や司法書士へ相談しましょう。

### 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。まずは不動産会社へ相談しましょう。

### 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

- ・名張市空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



### ●売却する

- ・名張市空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する

無料で空き家の査定してくれる企業もあります。  
まずは相談してみましょう。

### ●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

- ・リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する

## 建物を解体して活用する

### 解体する

…解体業者へ相談する



### ●資産運用する

例)駐車場経営・アパート経営等

- ・賃貸業者等へ相談する



### ●売却する

- ・名張市空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する

## 空き家の活用方法がはつきりしていない

「所有している空き家を手放したくない…」

「将来的に住む可能性がある…」

「空き家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

適切な管理  
をしましょう



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。名張市では、空き家に関する相談業務を名張中古住宅流通促進協議会に委託しています。空き家バンクへの登録や利活用についてのご希望など、空き家に関するお悩みについて、お気軽にご相談ください。

空き家に関する相談窓口  
(名張市空き家バンク相談窓口)

名張中古住宅流通促進協議会

〒518-0702 三重県名張市鴻之台2番町19番地

☎0595-41-0800 メール info@nabari-cjr.com

# 早めの対処が鍵です!

賃貸や売却も視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはできません。将来も見据えて空き家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。



## 空き家を解体するという選択肢も

空き家のまま放置してしまうと老朽化が進み、さらには危険な状態になり、周りのお宅や、道路などに対して危険を及ぼす場合があります。もし、第三者に被害を及ぼした場合、責任は全て所有者が負わなければならない可能性もあります。重大なトラブルに発展してしまう前に、解体工事へ踏み出すことも選択肢のひとつです。



### 空き家を解体することで

- 管理する手間がなくなる
- 倒壊や、放火、害虫等の被害により、ご近所に迷惑をかける心配がなくなる
- 駐車場などの他の利用に活用することや、売買などにより、資産を有効に活用することができる（適用条件を満たせば、売却した譲渡所得から最高3,000万円が控除される優遇措置もあります）

などのメリットが考えられます。



### でも…

- 解体費用がかかる
- 住宅用地特例が解除され固定資産税額が高くなる

などの思わぬ出費になることもありますよね…。



### とはいえ放置したままだと

第三者に被害を及ぼした場合、解体費用を上回る、多額の賠償金が必要になることがあります。

また、空き家が「特定空家等」と認定された場合、どちらにしろ、住宅用地特例の対象から外れ、更地の税金と同じになる場合があります。

今後は、特定空家と同様に、管理不全空家（放置すれば特定空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。

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。

また、空き家は、放置していると様々なトラブルが発生する場合があります。

今一度、空き家の状況を確認し、空き家をどのように活用するか、

解体して活用するかなど、じっくりと考えてみましょう。



# ご所有の空き家(宅地)の 処分等でお悩みの方へ

名張市では空き家等の活用及び適正管理の促進に取り組んでいます。

利活用等についてお悩みの方は都市整備部 住宅室までお問い合わせください。



## 空き家バンクについて

市内にある空き家等の活用及び流通を図ることを目的として、**売却や賃貸借を希望する空き家等の情報を市のホームページにおいて公開することにより、空き家等の利活用を希望する方々へ提供する制度**です。

空き家バンクの設置、空き家の募集や空き家情報の発信は市が行いますが、売買や賃貸に係る契約行為や交渉については、公益社団法人三重県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会三重県本部と協定を結び、執り行ってもらっています。空き家等の利活用を検討している方は登録のサポートも行っておりますので、下記協議会までお問い合わせください。

### 空き家バンクに ついてはこちら

名張中古住宅流通促進協議会  
〒518-0702 三重県名張市鴻之台2番町19番地  
☎0595-41-0800 メール info@nabari-cjr.com

空き家  
ホームページ  
バンク



## 移住促進のための空家リノベーション支援事業について

市外からの移住促進及び空家等の活用促進を目的として、名張市内の空家住宅または空き建築物の改修工事を実施される場合、**予算の範囲内において費用の一部(対象工事費の1/3以内、上限100万円)**を補助します。

- 条件①** 1年以上使用されていない空家住宅または空き建築物であること
- 条件②** 耐震基準を満たす建築物であること
- 条件③** 市内業者による工事であること
- 条件④** 名張市に10年間は居住いただくこと など

子育て世帯なら、  
**最大120万円補助**します!



※子育て世帯(18歳に達する日以後最初の3月31日までの間にある者を含む世帯)であれば、  
**対象工事費の1/3以内、上限120万円**となります。

### 新設

## 市内子育て世帯向け空家リノベーション支援事業

名張市に住み始めて5年以内の子育て世帯が、空家住宅または空き建築物の改修工事を実施される場合、**予算の範囲内において費用の一部(対象工事費の1/3以内、上限120万円)**を補助します。

詳しくは、住宅室までお問い合わせください。

## 特定空家等及び不良住宅除却費補助金について

安心・安全な住環境づくりを進めるため、下記条件に該当する市内の老朽化し、危険な空家等の除却を行う方に予算の範囲内において、**除却費用の一部(対象工事費の1/3以内、上限30万円)**を補助します。

- 条件①** 1年以上使用されていないことが常態である住宅(延べ床面積の1/2以上が居住用であること)
- 条件②** 構造等の腐朽又は破損等により、著しく危険性のあるもの  
(屋根等を貫通する穴がある。床が抜けている。梁・柱・土台の数か所に腐朽や破損がある。など)

### 補助金・その他条件等 についてはこちら

名張市都市整備部 住宅室 〒518-0492 三重県名張市鴻之台1番町1番地  
☎0595-63-7740 メール jutaku@city.nabari.lg.jp

50年  
地域密着

# 名張市・伊賀市のリフォームなら 中西商会へ

# リフタジオーム

水回りから外壁、外構リフォームまで  
どんなリフォームでも  
ご相談ください

お持ちの空き家について、  
こんなお悩みはありませんか？

- キッチンを新しくして  
使えるようにしたい
- お風呂やトイレが古くて寒いので  
どうにかできないかな
- 雨漏りを修理したい、  
雨漏りしづらい屋根工事をしてほしい
- 住み直すため内装工事の相談がしたい
- これから  
長く住むためにバリアフリーにしたい



before



after



## 国からの 補助金事業登録店

空き家の再生や家のリフォームなど  
国からの補助金が使用可能な場合  
がありますのでお尋ねください。

## 料金要相談

どの商品も他店より1円でも高ければ  
ご相談ください。

## 各種メーカー取扱

お客様のご要望やご予算に合わせて  
多種多様な商品・各種メーカー  
を取り揃えております。

## アフターフォロー

設置後の不具合やリフォーム後に  
気になった点はお気軽にご連絡ください！

見積  
無料

相談  
無料

電話1本で受付可能！

家のことが気になり始めたら、まずはお電話ください。



解体のご相談も承ります

0595-66-1010



リフォームスタジオ  
株式会社

中西商会

FAX 0595-66-1005 営業時間 10:00~17:00/不定休  
三重県名張市桔梗が丘5番町1街区22番1

# 不要な空き家、 空き地は ございませんか？

ハチの  
マークの  
不動産

ビーハイブが売却を  
お手伝いいたします！



**売却**

せっかく家や土地を所有していても、

「売却の手続きが面倒で…」

「古くて散らかってて…

この状態じゃ売れないかも」

…などの理由で放置していませんか？

不動産を“負動産”にしないため、

当社が皆様の売却をサポート  
いたします！



大切な資産である不動産の  
売却をお手伝いいたします。  
空き家だけでなく、田んぼや  
山林などの未活用地も  
ご相談ください。

その他にも

先日までご家族が  
住んでいた大切なお家：  
思い出の品のお片付けや  
不用品の買取も  
ご相談ください。

**リフォーム**

住宅の一部を改修するだけでも  
売却の可能性が広がります。  
売却ではなく、  
入居予定でのリフォーム相談も  
大歓迎です。



お問合せはお気軽にお電話ください

**0595-51-9468**

営業時間 10:00～18:00

定休日 水・日曜日



**Beehive**  
株式会社 ビーハイブ

※広告中の画像はイメージです

〒518-0702 三重県名張市  
鴻之台2番町57MORI.7 1F-3

ホームページはこちらから

宅地建物取引業：三重県知事免許(1)第3724号  
古物商許可証：第551510079100号 三重県公安委員会

