

令和6年度  
改訂版

## 空き家を所有の方

将来空き家を所有する可能性のある方へ



四日市市

読んでほしい  
ページは  
こちら！

空き家のこと  
について知りたい

ページ  
1~3

空き家の相続登記  
について知りたい

ページ  
5

空き家の売却や賃貸  
について知りたい

ページ  
9~12

空き家の管理  
について知りたい

ページ  
6

空き家の支援制度  
について知りたい

ページ  
13~14

空き家化の予防  
について知りたい

ページ  
4

空き家の解体  
について知りたい

ページ  
7~8

空き家についての  
相談先を知りたい

裏面  
参照



# 1 空き家について

空き家とは … 年間を通して人が住んでいないことが常態化している建物（敷地も含む）のことです。

## ↑ 空き家の状況

「平成30年住宅・土地統計調査（総務省）」によると、全国の空き家数は約846万戸、空き家率は13.6%となっており、約8件に1件が空き家となっています。

四日市市の空き家数は約1.8万戸と推計されており、空き家率は12.1%と全国や三重県と比較して低い状況にありますが、その数は増加しています。

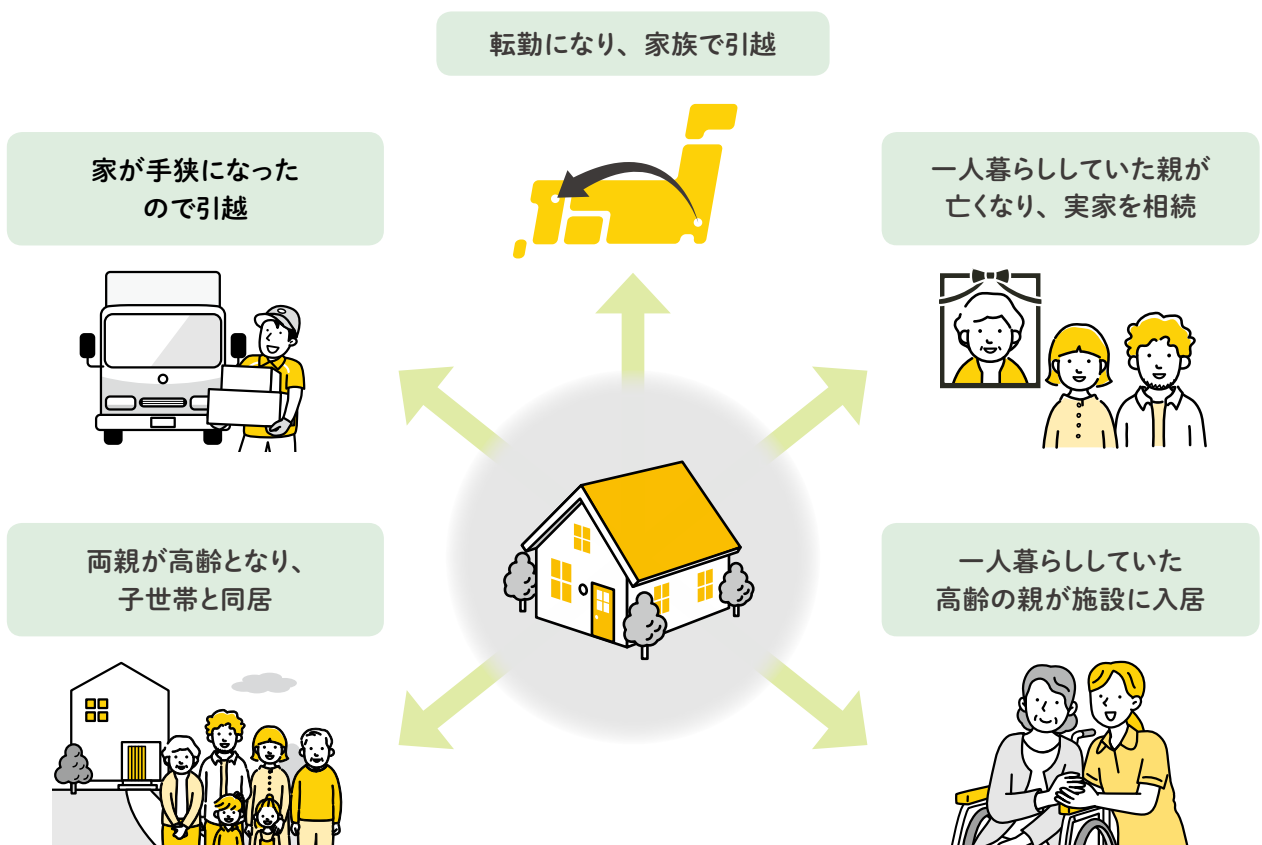
全国・三重県・四日市市の住宅と空き家の状況（平成30年）

	四日市市	全国	三重県
住宅総数	約14.9万戸	約6,241万戸	約85.4万戸
空き家（率）	約1.8万戸（12.1%）	約846万戸（13.6%）	約13万戸（15.2%）
その他空き家 <sup>*</sup> 数	約1万戸	約347万戸	約7.8万戸

※その他空き家…「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅などのこと。

## ↑ 空き家となる理由

様々な理由で誰もが空き家の所有者（管理者）になる可能性があります。



## ▲ 空き家を放置した場合の問題

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は、空き家を適切に管理する責任があります。空き家を適切に管理せず放置すると、建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生するおそれがあります。

### 老朽化による倒壊の危険



使われることのなくなった建物は急速に老朽化が進みます。台風・地震などの自然災害で、屋根材の飛散や外壁などの落下、最悪の場合は倒壊の危険も！

### 景観の悪化



草木の繁茂や不法投棄により害虫や害獣の住処になります。そのまま放置していると、さらなる状態の悪化となり、治安悪化を引き起こす可能性も。

### 放火による火災



管理不全な家は放火されるリスクが高まります。人の目がなく、燃えやすい枯草、ゴミが散乱している事が多いため、犯罪のターゲットになりやすくなります。

### 不審者による治安悪化



不審者が狙っているのは“誰も来る可能性がない家”。家の中に家財道具などが揃っている住宅はより被害に遭う可能性が高くなります。

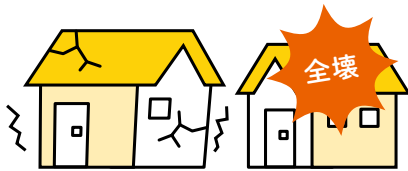
## ▲ 想定事故例と損害額

空き家の管理不全が原因で、倒壊や外壁材の落下などにより隣家の建物損害や死亡事故などの人身損害が発生させた場合、空き家所有者は、その責任を定めた民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります（民事上の事件については、当事者同士で解決を図ることが原則となります）。

#### ケース①

#### 倒壊による隣家の全壊・死亡事故の損害額の試算

死亡：夫婦、8歳の女儿の場合



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

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

#### ケース②

#### 外壁材等の落下による死亡事故の損害額の試算

死亡：11歳の男児（小学校6年生）の場合

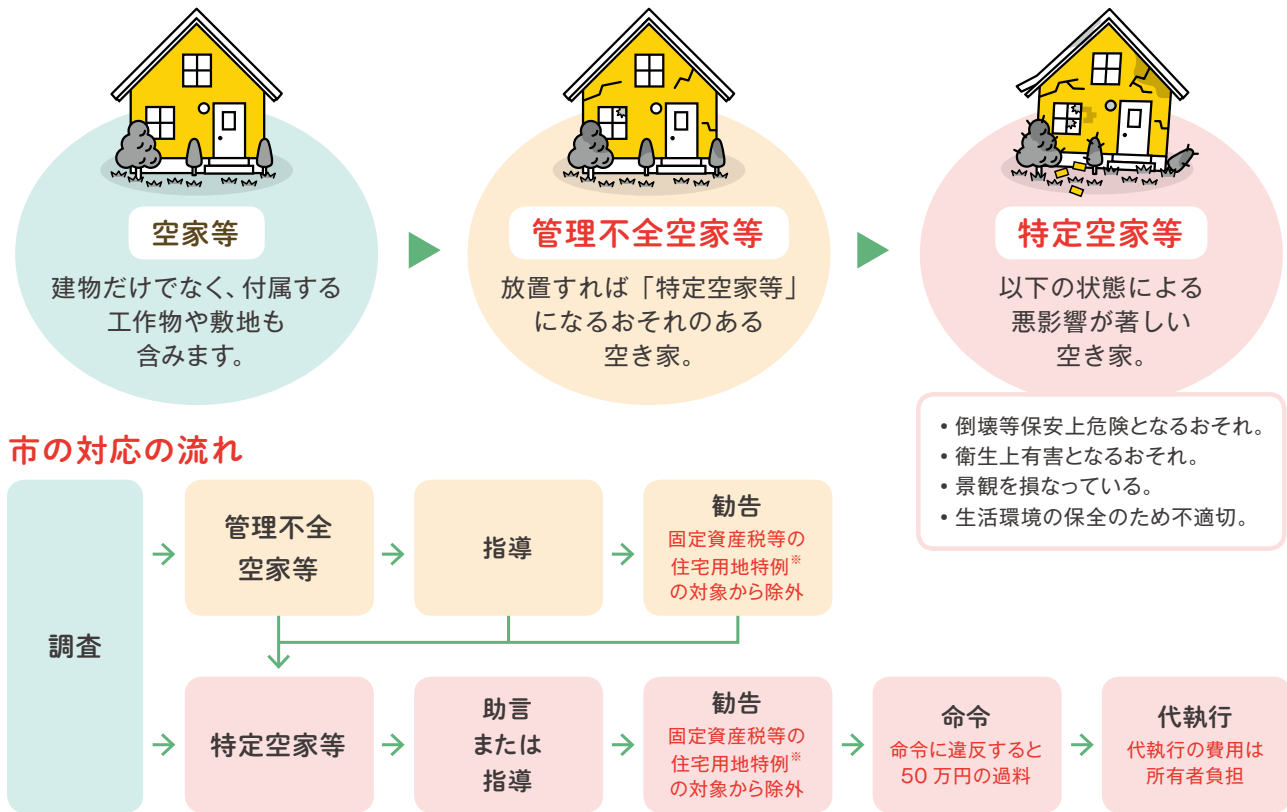


物件損害等	損害区分	損害額
物件損害等	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

**約5千600万円の損害額**

## 所有者の責務

空家対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）及び「四日市市空家等の適切な管理に関する条例」では、空き家の適切な管理は所有者や管理者の責務としています。この責務を怠ると、空き家が空家法に基づく「管理不全空家等」や「特定空家等」となる場合があります。



POINT

**空き家をそのまま放置すると固定資産税等の額が大幅に上昇します！**

※固定資産税等の住宅用地特例

住宅用地は、その税負担を軽減することを目的として、その面積の広さによって、固定資産税の評価額が最大6分の1になるなど、減額されています。管理不全空家等や特定空家等に認定され、勧告を受けると固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになり、固定資産税等の額が大幅に上昇します。



## よくある質問

**Q1** 所有者等にはどのような責任があるのですか？

たとえ空き家であっても、所有者等は建物や敷地を適切に管理する責任があります。もしも、倒壊や外壁材等の落下などにより近隣の家屋や通行人などに被害をもたらした場合、損害賠償など管理責任を問われることになります。

**Q2** 空き家所有者に連絡するにはどうすればよいですか？

法務局で「登記事項証明書」の交付や、登記簿等の閲覧をすること（いずれも有料）で、土地・建物所有者の氏名・住所等（電話番号はない）を確認できます。ただし、未更新で現在の情報でない場合もあります。

**Q3** 勧告や命令を受けるとどうなりますか？

空家法に基づく勧告を受けた場合には、固定資産税等の住宅用地の特例が解除される場合があります。また、命令に違反した場合には、50万円以下の過料を科されます。さらに近隣周辺等への悪影響が解消されない場合、強制撤去（行政代執行）をすることがあり、その費用は全てを所有者等に請求します。

**Q4** 相続を放棄すれば管理責任を問われないのですか？

民法では、相続放棄をしても、相続放棄によって相続人となった他の者がその財産の管理を始めることができるまで、又は裁判所が相続財産の管理人を選任して、管理が始まるまでは、管理を継続しなければならないとされています。詳しくは、弁護士や司法書士などにご相談ください。



## 2 空き家化の予防について

### ▲ 空き家化予防のポイント

空き家の取得の多くが相続によるものです。住む人がいなくなった時にスムーズに引き継いでいくために、住んでいるときから権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などの対策を早めに行いましょう。

#### 1 現在の登記を確認しましょう

相続登記がされず、所有者の名義のままのことがあります。登記が現在の所有者になっているかを確認し、現状と異なる場合は将来のトラブルを防ぐために、必要な登記手続きを済ませておきましょう。 P5参照

登記?



#### 2 生前に相続対策について話し合しましょう

残された家族が相続で悩んだり争いごとにならないよう、相続の問題に対して生前の対策をとっておきましょう。

生前の対策としては、親族間で話し合う場をもち、遺言書の作成や生前贈与の方法を検討することがあげられます。エンディングノートを作成し、残された家族に希望を伝えるのも一つの方法です。遺言書の作成や生前贈与などには守らなければならないルールや必要な手続きがありますので、司法書士等の専門家に相談しましょう。

相続対策



##### ▶ 遺言書の作成

遺言書を作成しておくことで、自宅をはじめとする財産について、相続発生時において誰が相続するかが明確になり、相続人たちの間での争いを避けることができます。

##### ▶ エンディングノートの活用 ※法的効力はありません。

自分が病気などにより判断能力を失った時や亡くなった時に備え、自宅をはじめとする所有する財産を明確にするとともに、希望する管理・処分の方法を記しておきましょう。

詳しくはこちら  
からご覧いただけます。



津地方法務局・三重  
県司法書士会提供

#### 3 専門家に相談しましょう

相続に関しては、名義変更・税・相続人間での争いなど、様々な問題があります。それぞれの悩みに合わせて弁護士、司法書士、税理士等、専門家に相談しましょう。

相談



### ▲ もし空き家になってしまったら…

人が住まなくなった家は、早く老朽化し価値が低下します。定期的に管理を行うとともに、空き家を建物として利用できる間に活用することや解体することも検討しましょう。

#### ①所有者自身で**管理**する場合

P6参照



#### ②**解体**する場合

P7~8参照



#### ③**売却**する場合

P9~11参照



#### ④**賃貸**に出す場合

P9~12参照





## 3 空き家の相続登記について

### ↑ 相続登記とは

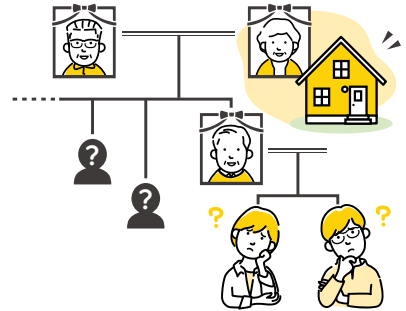
相続登記とは、不動産の所有者が亡くなられた場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。



#### 相続登記をしないと…

相続登記がされないまま放置されると、相続人の数が増えてしまうため、所有者の調査に多大な時間と費用が必要となる恐れがあります。

また、自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難となり、任意のタイミングで処分できないことがあります。



POINT

#### 令和6年4月1日より相続登記の申請が義務化されました。

正当な理由がなくその申請を怠った場合、10万円以下の過料が科せられることがあります。

詳しくはこちらから  
ご覧いただけます。



### ↑ 相続登記の流れ

#### 相続の発生

法定相続分のおりに相続したケース  
※法定相続分とは民法に定められた相続割合のことです。

#### 1 必要書類の取得 申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

- 相続が発生したこと及び相続人を特定するための証明書（被相続人（死亡した方）の出生から死亡までの戸籍謄本、除籍謄本、新たに相続人となる方の戸籍謄本 等）
  - 相続人全員の住民票の写し
  - 登録免許税（通常は収入印紙で納付）
  - 委任状（代理人が申請する場合）
- ※遺産分割協議によって相続財産中の不動産を相続する場合は別途遺産分割協議書、印鑑証明書が必要になります。

#### 2 登記申請書の作成 法務局HPよりダウンロードが可能です。

相続人全員で申請書を作成する必要があります（手続きを代理人ひとりに委任することも可能です）。

#### 3 法務局（登記所）へ申請

土地・建物を管轄する法務局（登記所）に必要な書類と登記申請書を提出し申請します。

#### 4 登記完了 法務局（登記所）から登記完了証・登記識別情報通知書の交付



## 4 空き家の管理について

空き家を放置すると、ご近所や地域の大きな問題に発展する可能性があります。周辺に迷惑をかけないためにも、定期的に状況を点検し、メンテナンスを行うことで、適切な状態を維持することが大切です。

### ↑ 空き家の管理のポイント

#### 1 最初にやっておきたいこと

##### ① 近所への声掛け

隣近所や町内会に家族の状況を伝えておき、異常があった際に連絡を取り合えるよう、管理する方はご近所と連絡先を交換しておくことが望ましいでしょう。

##### ② 火災保険の確認

空き家は、たとえ定期的に管理をしている場合でも、人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。特に、今は誰も住んでいないけれど、いつか売却したい、賃貸に出したいとお考えの方は、火災保険に加え、水災、盗難、水漏れなどに対応した保険への加入をおすすめします。



#### 2 定期的な点検とお手入れ

簡単にできる点検とお手入れはできるだけこまめに取り組みましょう。また、大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょ。自身で管理できない場合などは民間企業行う管理サービスなどを活用しましょう。



- ☑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が進みます、管理や補修を行いましょ！
- ☑5個以上……危険です！早急に対処しましょ！

当てはまる項目にチェックを入れてみましょう。✓

##### ☐ 屋根

- 屋根材の異状 (ズレ、割れ、ハガレ など)
- アンテナの異状 (傾き、倒れ、垂れ下がり など)

##### ☐ 軒裏

- 軒天材の異状 (シミ、ハガレ、浮き など)

##### ☐ 雨とい

- 水漏れ、ハズレ、割れ、落下 など

##### ☐ 窓、ドア

- ガラスの割れ、施錠、ヒビ、開閉の不具合、落書き など

##### ☐ パルコニー、ベランダ

- 床材・手すりの異状 (腐朽、たわみ、サビ、ぐらつき など)

##### ☐ 外壁

- 外壁材の異状 (穴、浮き、ハガレ、ヒビ など)

##### ☐ 土台・基礎

- 基礎、土台の異状 (ヒビ、割れ、腐朽 など)

##### ☐ 家のまわり

- 塀の異状 (傾き、割れ、ヒビ など)
- 雑草・樹木の繁茂
- 衛生害虫等の発生 (ハチ、ゴキブリ、ネズミ、シロアリ など)
- ゴミなどの不法投棄

##### ☐ 家のなか

- 雨漏り (天井や床に湿ったシミができていなど)
- 床の傾き
- カビの大量発生
- ドアなどの開閉の不具合
- 壁紙が波を打っている

#### POINT

四日市市の「ふるさと納税」には空き家の管理の返礼品があります。

返礼品の内容：空き家の敷地や建物の状況の確認報告書の作成。  
寄附金額 ▶ 37,000 円



詳しくはこちらからご覧いただけます。



## 5 空き家の解体について

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。また、建物の損傷が進むことで、重機による解体が難しくなるなど、解体費用がより高額になることがあります。使う予定がない空き家は解体することも選択肢として、解体業者に解体費用の見積りを取るなどしてみましょう。

### 空き家を解体することで…

#### メリット

- 空き家を管理する手間がなくなる。
- 倒壊や、放火等の被害により、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。

#### デメリット

- 解体費用がかかる。
- 解体後、住宅用地として活用されない場合、住宅用地特例が解除され固定資産税が高くなる\*。

※住宅用地は、その税負担を軽減することを目的として、その面積の広さによって、固定資産税の評価額が最大6分の1になるなど、減額されています。空き家を解体することで、この特例が外れ、税額が上がることがあります。固定資産税がいくら上がるのか、四日市市役所 資産税課にて確認することができます。(059-354-8134)

## 解体工事の進め方





## 空き家の解体に関する支援制度

### 木造住宅除却補助事業

旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築）の木造住宅に対し、耐震診断により耐震性がないと判断された場合に除却費用の補助を実施しています。

**補助額▶解体工事費の23%（最大40万円）**

※市では旧耐震基準で建築された木造住宅に対し、無料耐震診断を実施しています。

問い合わせ先 四日市市役所 建築指導課（建築安全・空き家対策係）059-354-8207



詳しくはこちら  
からご覧いただけます。

### 旧耐震空き家除却促進補助金

空き家の除却による土地の固定資産税上昇の負担を緩和することを目的に、上記の木造住宅除却補助事業を活用して空き家を除却し、除却後の土地を売却を目的に「空き家・空き地バンク」に登録した場合に補助金を交付します。※1年以上空き家のものに限りです。

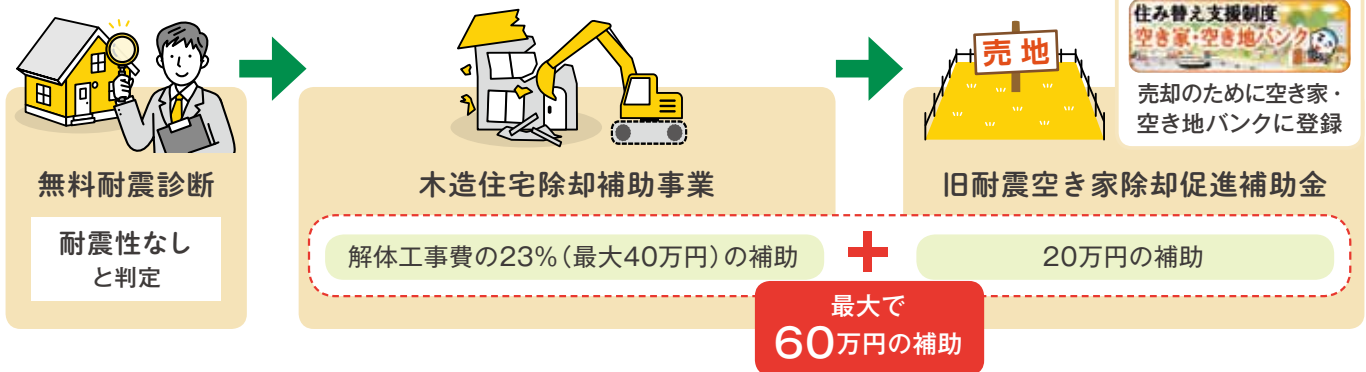
**補助額▶20万円** ※空き家・空き地バンク登録奨励金との併用はできません。

問い合わせ先 四日市市役所 都市計画課 059-354-8272



詳しくはこちら  
からご覧いただけます。

### 空き家を解体し、解体後の土地を売却する場合の補助金活用ケース



### ブロック塀等撤去費補助制度

道路等に面し、一定の高さがある危険なブロック塀等を撤去する所有者に対して、撤去費用の一部を補助する事業を行っています。

**補助額▶（1）および（2）の内、いずれか少ない額の1/2（上限20万円）**

（1）ブロック塀等に撤去に要する経費（処分費を含む）

（2）撤去するブロック塀等の延長に1m×1万円

問い合わせ先 四日市市役所 建築指導課（許可認定係）059-354-8183



詳しくはこちら  
からご覧いただけます。

#### POINT

### 解体費用や土地の売却査定価格の試算ができます！

A | 査定で空き家の解体費用や土地の売却査定価格が調べられます。

※四日市市は、空き家等の除却を促進するため、株式会社クラッソーネと「空き家の除却促進に係る連携協定」を締結しています。



詳しくはこちら  
からご覧いただけます。

問い合わせ先 四日市市役所 建築指導課（建築安全・空き家対策係）059-354-8207



## 6 空き家の売却・賃貸について

将来にわたって利用する予定がなければ、売却や賃貸での活用も検討しましょう。売却や賃貸を行うには不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。まずは不動産業者に相談しましょう。



### ▲ 空き家・空き地バンク制度

#### ■ 空き家・空き地バンクとは

空き家・空き地の売買・賃貸を希望する所有者等からの希望に基づき、空き家・空き地に関する情報を市のホームページなどにおいて情報を提供する制度です。



詳しくはこちら  
からご覧いただけます。

#### ■ 空き家・空き地バンクの仕組み



※空き家・空き地バンクは（公社）三重県宅地建物取引業協会や（公社）全日本不動産協会三重県本部と連携して取り組んでいます。

#### ■ 空き家・空き地バンクのよくある質問

登録できる  
物件は？



居住するために建てられた一戸建ての空き家。中古住宅（予定も含む）、地目が宅地の空き地で、宅地建物取引業者と専任・専属専任媒介契約を締結した物件です。

空き家・空き地  
バンクへの登録  
はどうすれば？



登録手続きは宅地建物取引事業者しかできません。宅地建物取引業者にご相談ください。

どこの業者に  
頼めばいいか  
わからない！



空き家・空き地バンク協力者リストを市ホームページで公開していますので、参考にしてください（リスト以外の宅地建物取引業者でも構いません）。

協力業者リストは  
こちらからご覧  
いただけます。



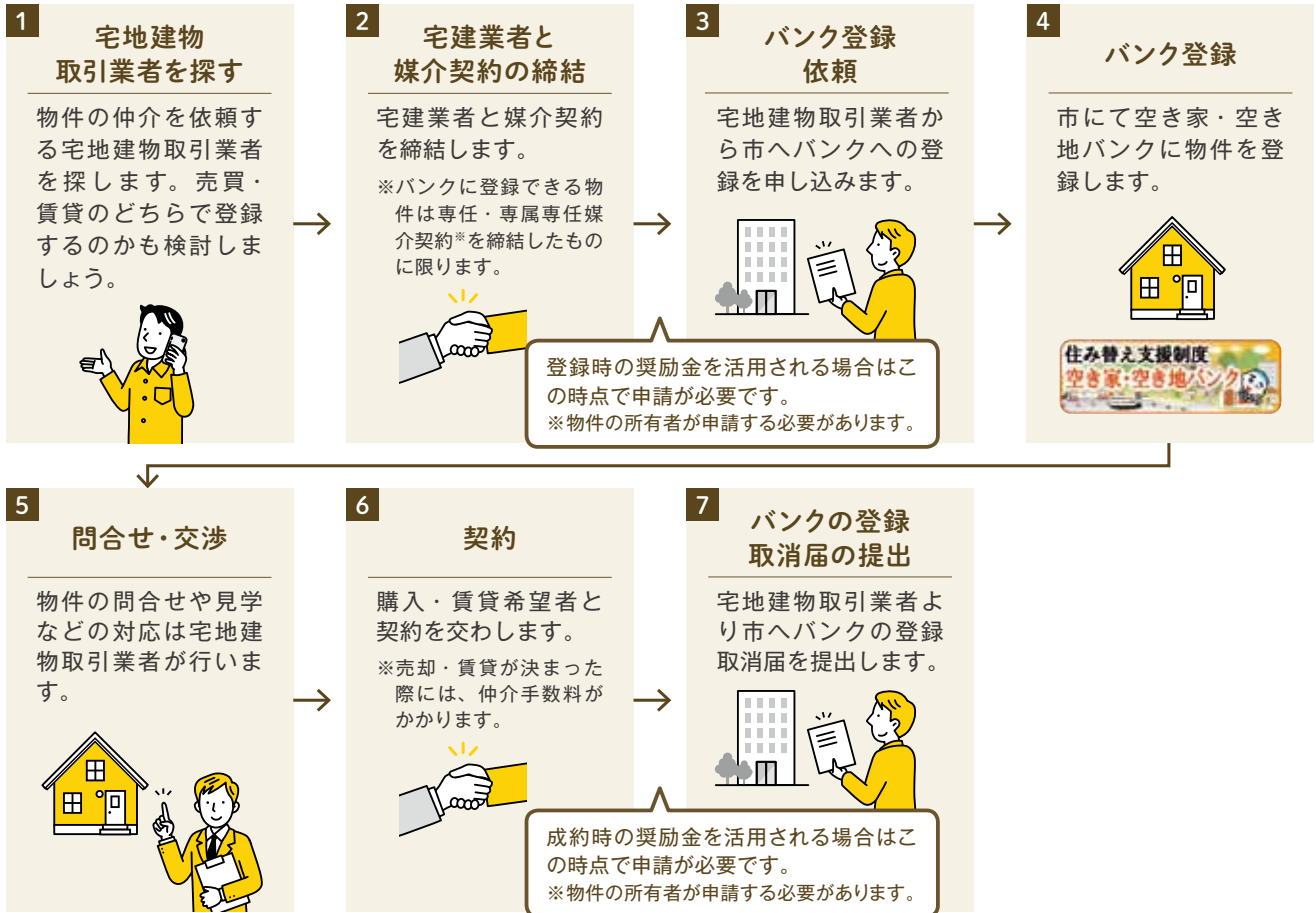
気に入った  
物件が  
あったら？



ホームページを見て、気に入った物件があれば、物件情報に載っている仲介不動産会社に直接、ご連絡ください。

問い合わせ先 | 四日市市役所 都市計画課 059-354-8272

# 空家・空き地バンク登録の流れ



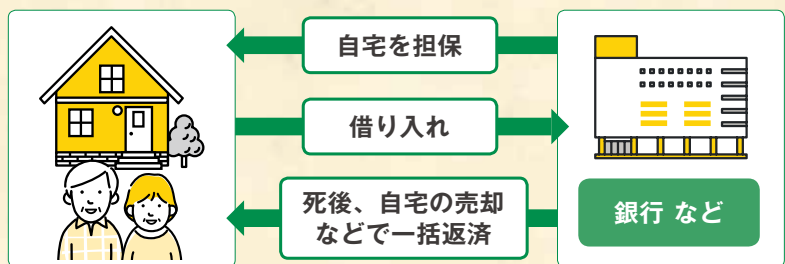
※専任媒介契約……1つの業者と媒介契約を締結、売（賃）主への報告義務有など。  
 ※専属専任媒介契約……1つの業者と媒介契約を締結、売（賃）主への報告義務有、売（賃）主が買（借）主を探すことは不可など。  
 （他に一般媒介契約（複数の業者と媒介契約を締結可・売（賃）主への報告義務無しなど）があります。）  
 いずれの契約形態でも売却・賃貸が決まった際には、仲介手数料がかかります。

## POINT

いろいろな活用方法があります！

### リバースモーゲージ

自宅を担保にして、金融機関から融資を受けられる制度。死亡時には自宅を売却して、融資の一括返済に当てることができます。詳しくはお近くの金融機関にお問合せください。



### リースバック

住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むサービスです。

参考HP：国土交通省住宅のリースバックに関するガイドブック

詳しくはこちらからご覧いただけます。



※これらの制度を活用する場合は、複数の事業者に相談し、自分のライフプランにあった条件や手法を選択しましょう。

## 空き家の活用に関する支援制度

### 空き家・空き地バンク登録奨励金 空き家所有者向け

空き家・空き地バンクへの登録時、成約時に2万円の奨励金を交付します。

対象者▶空き家・空き地の所有者

補助対象の空き家・空き地▶空き家・空き地バンクへ登録または成約の物件

※旧耐震空き家除却促進補助金、空き家流通促進補助金との併用はできません。

問い合わせ先 | 四日市市役所 都市計画課 059-354-8272



詳しくはこちら  
からご覧いただけ  
ます。

### 空き家流通促進補助金 空き家所有者向け

空き家・空き地バンクに登録する物件のリフォーム工事、家財処分、建物状況調査に係る費用を補助します。



詳しくはこちら  
からご覧いただけ  
ます。



問い合わせ先 | 四日市市役所 都市計画課 059-354-8272

※空き家・空き地バンク登録奨励金との併用はできません。

### 空き家取得活用補助金 空き家取得者向け

空き家を取得した際のリフォーム工事に係る費用を補助します。



詳しくはこちら  
からご覧いただけ  
ます。



問い合わせ先 | 四日市市役所 都市計画課 059-354-8272

※三世帯同居等支援補助金との併用はできません。

POINT

売買前に専門家にチェックしてほしい…  
「建物状況調査（インスペクション）」があります！

建物状況調査とは、住宅の基礎や外壁などに生じているひび割れや雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために、建築士が行う調査です。売主、買主は、調査時点における住宅の状況を把握した上で売買を行うことができ、取引後のトラブル発生を抑制することができます。

※建物状況調査を行うことができる建築士は、既存住宅状況調査技術者検索ページなどから検索することができます。



## 市街化調整区域の空き家の活用について

四日市市では、優良な農地や自然環境の保全などを図りながら、計画的な市街地の整備を進めるため、都市計画法に基づいて、市街化区域と市街化調整区域に分けてまちづくりを進めています。市街化調整区域では、都市の無秩序な拡大防止や環境保全等の観点から、一定の制限のもとで建物を建てるのが原則になっています。

しかしながら、近年の少子高齢化の影響などにより、人口減少や空き家の増加が課題となっていることから、市では、空き家の活用など、市街化調整区域の既存集落の維持や地域再生に取り組んでいます。



### POINT

#### 市街化調整区域内の空き家の賃貸利用が可能になりました。

市街化調整区域における建物は原則として自己用であることが前提であり、賃貸として利用することはできませんでしたが、所定の申請手続きをすることで空き家を賃貸住宅や店舗などとして利用できるようになりました。



賃貸住宅利用に関して詳しくはこちらをご覧ください。



賃貸店舗利用に関して詳しくはこちらをご覧ください。



\*1 指定既存集落……独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落として、市長が指定したもの。

\*2 地区空き家等活用計画……「地区まちづくり構想」の実現に向け、地域資源と空き家等を活かしたまちづくりを進めるために地域が策定する計画。令和6年4月1日現在、水沢地区及び小山田地区が策定。

問い合わせ先 | 四日市市役所 開発審査課 059 - 354 - 8196

## 市街化調整区域の空き家の賃貸利用に関する支援制度

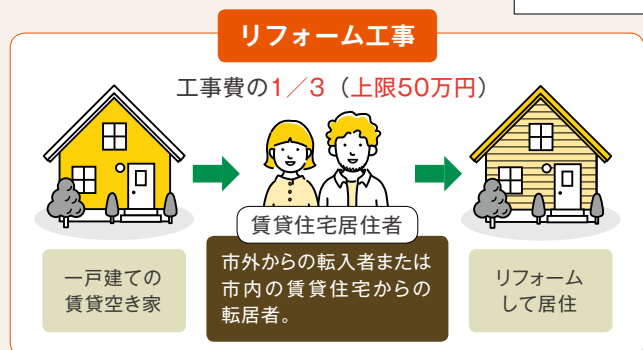
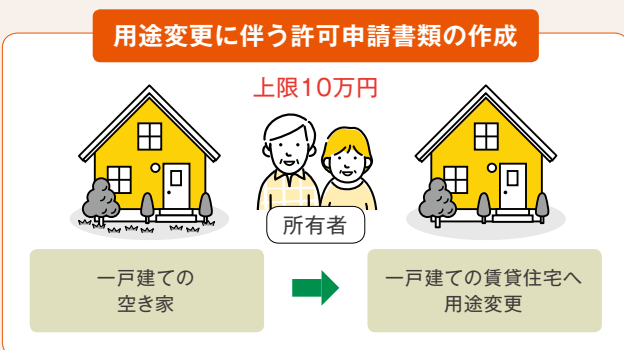
### 市街化調整区域における空き家賃貸活用補助金

空き家賃貸利用向け

市街化調整区域の指定既存集落または地区空き家等活用計画を定めた区域において、一戸建ての空き家を賃貸住宅へ用途変更を行う場合の都市計画法に基づく許可申請に必要な書類の作成や賃貸住宅に居住する際のリフォーム工事に係る費用を補助します。



詳しくはこちらをご覧ください。



問い合わせ先 | 四日市市役所 都市計画課 059 - 354 - 8214



# 7 各種支援制度

## 子育て・若年夫婦世帯の住み替え（近居）支援補助金

空き家取得者向け

子育て・若年夫婦世帯の中古空き家住宅の取得を支援しています。

**対象者**▶市外からまたは市内の賃貸住宅から転居する**子育て世帯**、**若年夫婦世帯**（夫婦のいずれかが40歳未満の世帯）

**対象の住宅**▶市内の**一戸建て中古住宅**（親世帯と近居する場合は親世帯から2キロメートル以内の住宅）  
※昭和56年5月31日以前に建築されたものは耐震性が確保されているものに限ります。



詳しくはこちら  
からご覧いただけます。

子育て・若年夫婦世帯の  
中古住宅の取得



固定資産税等相当額分の2年分(最大20万円)の補助

子育て・若年夫婦世帯の  
親世帯と近居のための  
中古住宅の取得



固定資産税等相当額分の4年分(最大40万円)の補助

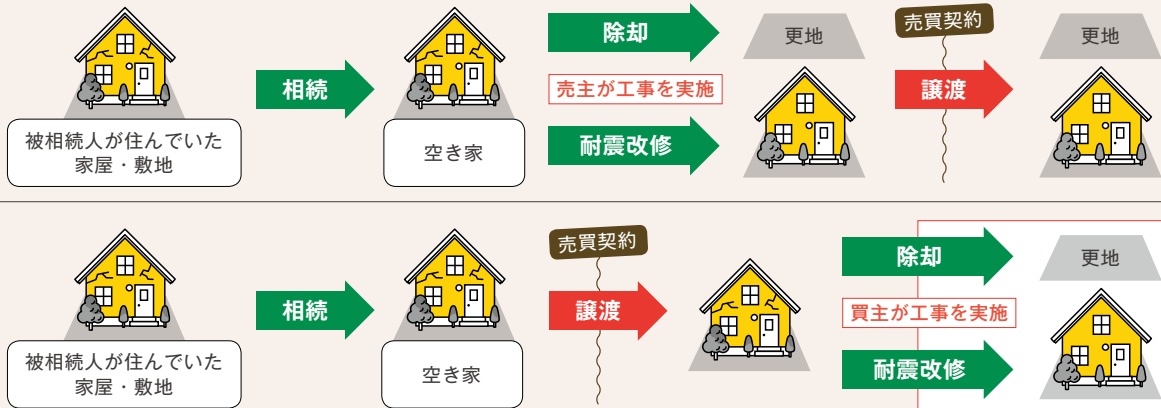
問い合わせ先 四日市市役所 都市計画課 059-354-8272

## 空き家の発生を抑制するための特例措置

被相続人が居住していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、その家屋（その敷地等を含む。）又は家屋取壊し後の土地を譲渡した場合、一定要件を満たせば、その家屋又はその土地等の譲渡所得から最高3,000万円までが控除されます。令和9年12月31日までの譲渡が対象です。



詳しくはこちら  
からご覧いただけます。



### 主な適用要件

- ①相続開始の直前（老人ホーム等に入所の場合は入所の直前）まで被相続人の居住の用に供されていて、かつ被相続人以外の居住者がいなかったこと。
- ②相続開始から譲渡の時までに事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと。
- ③耐震基準を満たした家屋又は取壊しをした後の土地を譲渡していること。  
（買主が除却や耐震改修を行う場合は、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに工事が完了していること）
- ④昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること。
- ⑤区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- ⑥相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したこと。
- ⑦譲渡価格が1億円以下であること。
- ⑧配偶者、直系血族（父、母、子、孫など）その他生計を一にする親族などや同族会社などに売却したものでないこと。

問い合わせ先

制度について

四日市税務署 059-352-3141 ※音声案内にて「1」を選択してください。

確定申告に添付する確認書の交付について

四日市市役所 建築指導課（建築安全・空き家対策係）059-354-8207

## 低未利用土地等<sup>※</sup>の譲渡に係る所得税および個人住民税の特例措置

譲渡価格が500万円以下の低額の低未利用土地等（土地とその上物）を譲渡した場合、譲渡所得から最高100万円を控除します。令和7年12月31日までの譲渡が対象です。

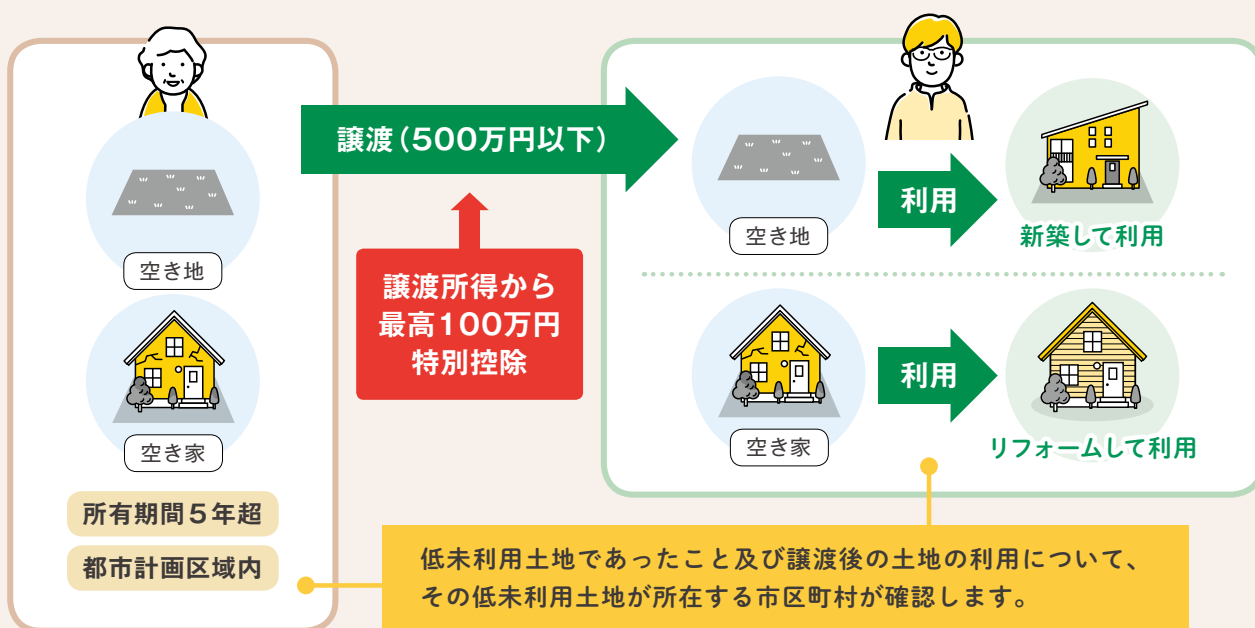
※低未利用土地等…居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、またはその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途に供されている土地の利用の程度に比べて著しく劣っていると認められる土地。



詳しくはこちら  
からご覧いただけます。

### 主な適用要件

- ①低未利用土地等であることについて、市区町村長の確認がされたものであること。
- ②譲渡の年の1月1日における所有期間が5年超であること。
- ③低未利用土地等が都市計画区域内にあること。
- ④低未利用土地等の譲渡価額が500万円(令和5年1月1日から令和7年12月31日の間に譲渡する場合には、市街化区域に所在する土地については800万円)以下であること。 など



問い合わせ先

制度について

四日市税務署 059-352-3141 ※音声案内にて「1」を選択してください。

確定申告に添付する確認書の交付について

四日市市役所 都市計画課 059-354-8272

## 居住用財産の譲渡に関する特例措置

自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売ったときは、所有期間にかかわらず、譲渡所得から最高3,000万円までが控除できます。なお、以前住んでいた家屋や敷地については、居住しなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却した場合、一定の要件を満たせば譲渡所得から最高3,000万円までが控除されます。



詳しくはこちら  
からご覧いただけます。

### 主な適用要件

- ①居住用財産の譲渡であること。
  - ・現在居住している家屋とその敷地
  - ・過去に居住していた家屋とその敷地（ただし、居住しなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡したものに限り。）
- ②配偶者・直系血族（父母・子供など）、生計を一にしている親族等への譲渡でないこと。
- ③前年及び前々年にこの特例や他の居住用財産の譲渡に係る特例を受けていないこと。

問い合わせ先

四日市税務署 059-352-3141 ※音声案内にて「1」を選択してください。



## 7 空き家に関する相談窓口

### 四日市市

内 容	担当課	連絡先	
●管理不全な建築物に関すること	都市整備部 建築指導課	059-354-8207	
●空き家の利活用に関すること	都市整備部 都市計画課	059-354-8272	
●火災予防に関すること	消防本部	予防保安課	059-356-2008
		〔中消防署〕	059-356-2012
		〔西分署〕	059-326-2583
		〔中央分署〕	059-325-4717
		〔北消防署〕	059-365-5325
		〔北部分署〕	059-361-1119
		〔南消防署〕	059-345-0530
		〔南部分署〕	059-349-5119
●防犯に関すること	市民生活部 市民協働安全課	059-354-8179	
●草木に関すること	環境部 生活環境課	059-354-4415	
●固定資産税に関すること	財政経営部 資産税課	059-354-8134	
●獣害等に関すること	環境部 環境政策課	059-354-8188	
●野良犬等の住みつきに関すること	健康福祉部 衛生指導課	059-352-0591	
●浄化槽等の放置に関すること	上下水道局 生活排水課	059-354-8402	
●防災全般に関すること	危機管理統括部 危機管理課	059-354-8119	

### 関連機関・団体等

内 容	担当窓口	連絡先
●売買・賃貸などの不動産取引に関すること	公益社団法人三重県宅地建物取引業協会	059-227-5018
	公益社団法人全日本不動産協会三重県本部	059-351-1822
●登記、相続に関すること	三重県司法書士会	059-224-5171
●耐震診断やリフォームに関すること	一般社団法人三重県建築士事務所協会	059-226-4416
●解体やリフォームに関すること	一般社団法人三重県建設業協会	059-224-4116
●不動産価格の評価に関すること	一般社団法人三重県不動産鑑定士協会	059-229-3671
●空き家の利活用、遺言、相続に関すること	三重県行政書士会	059-226-3137
●土地の境界、建物滅失(取り壊し)登記に関すること	三重県土地家屋調査士会	059-227-3616
●税金、相続税に関すること	東海税理士会三重県支部連合会	059-226-3222
●登記の確認や手続きに関すること	津地方法務局四日市支局	059-353-4365
●所得税及び復興特別所得税に関すること	四日市税務署	059-352-3141

## 四日市市 都市整備部 都市計画課

〒510-8601 四日市市諏訪町1番5号

TEL:059-354-8272 FAX:059-354-8404