

山陽小野田市

空き家対策

株式会社サイネックス

空き家を
相続しました

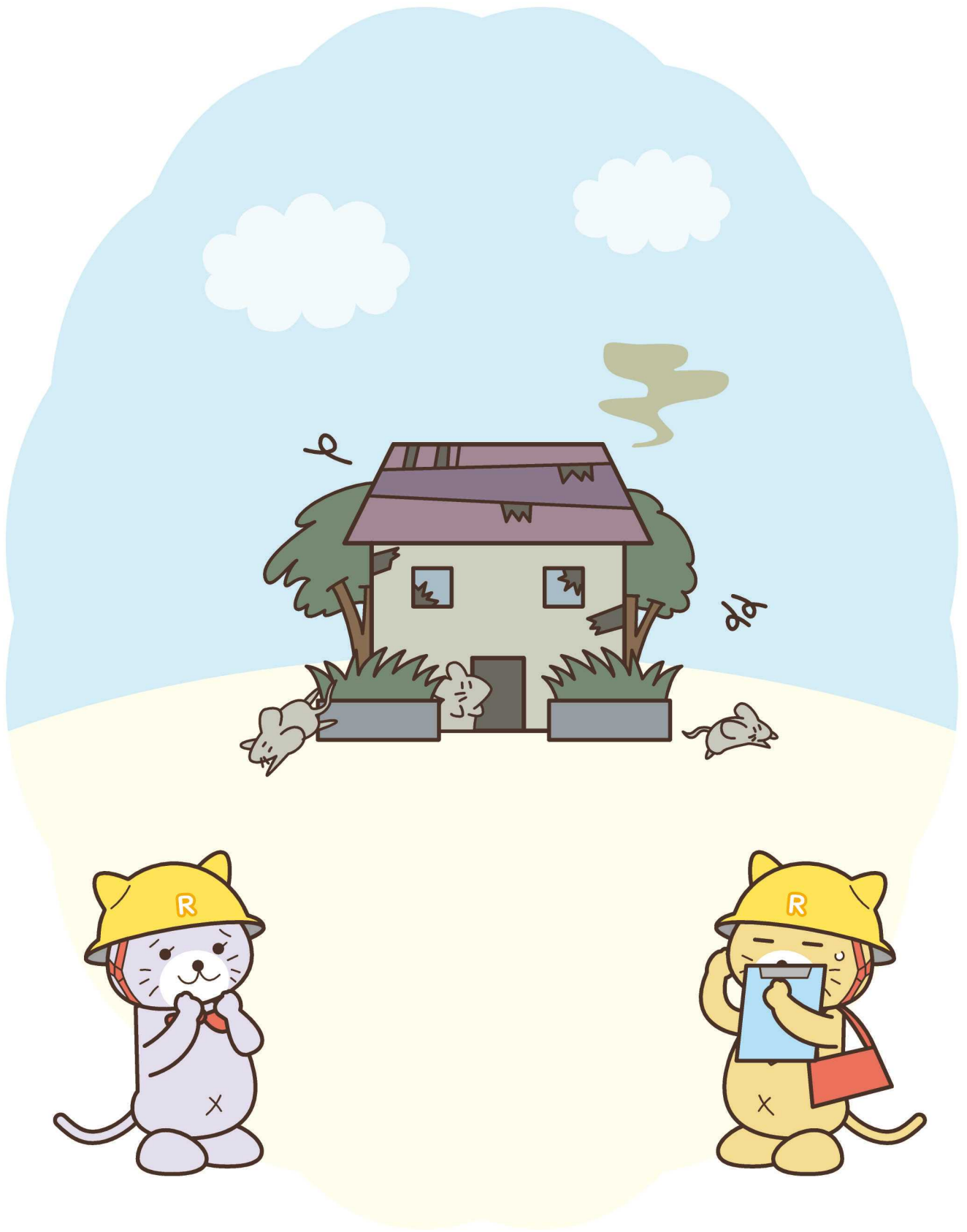
管理するのに
お金も手間も
かかり
そうだし

手続きとか
難しそうね

相続した
空き家を
上手にいかす
方法を
教えます
にゃ〜！ 🐾

空き家リポーター
「りのにゃ〜」





もくじ | Contents |



- 「空き家」
放置していませんか？ …… 2
- 空き家について
考えてみましょう！ …… 4
- 空き家にしないためには …… 6
- 空き家を所有
することになったら …… 7
- 空き家を管理
する場合には …… 8
- 空き家を管理
できない場合には …… 10
- 売却のこと …… 12
- 賃貸のこと …… 13
- 解体のこと …… 14
- 補助金等について …… 15
- 山陽小野田市
空き家バンク …… 16



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

山陽小野田市 空き家対策

令和5年11月発行

無断で複写、転載することをご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

発行／制作

株式会社サイネックス
〒543-0001 大阪府大阪市天王寺区上本町5-3-15
TEL.06-6766-3333(大代表)

広告販売

株式会社サイネックス 山口支店
〒745-0861 山口県周南市新地2-8-1
TEL.0834-32-3991

※掲載している広告は、令和5年11月現在の情報です。

広 告

宅地造成、擁壁工事、盛り土埋立
宅地災害防止工事、解体工事他
お気軽にご相談ください

山下工業 株式会社

山陽小野田市大字有帆70番地39
TEL.0836-83-7838

- 不動産取引業(家、土地、売買賃貸業務)
- 宅地造成及び販売業 ● 産業廃棄物収集運搬処分業



株式会社 ビクシガル
VICCIGAR
山陽小野田市大字有帆280番地19
TEL(0836) 83-8454 FAX(0836) 84-4167

「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、住居やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと

🏠 どうして…空き家放置のリスク

市では、平成27年に国が施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、「**山陽小野田市空家等対策計画**」を定め、所有者・管理者への指導などの取り組みを進めています。



広告

設計・新築・リフォーム

おも かつち
想いを住に……

棚板一枚でも
ご相談ください

山口県知事許可(般-5)第17672号 二級建築士事務所 第4078号

大工の親太郎くん



建築屋



大徳建設

大徳

tel.0836-73-1333

建築屋 大徳 検索

山陽小野田市大字郡969-8(厚狭バイパス下・新幹線口方面)



その他にも…

景観悪化や苦情

長時間の放置は、街並の調和を乱し近隣に迷惑をかける恐れがあります。

近隣とのトラブルを避けるためにも、適正な管理は欠かせません。

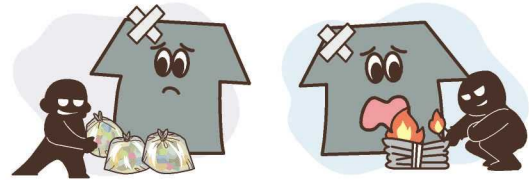


悪質な

犯罪の誘発

放火による火災や不法侵入・不法投棄などが懸念されます。

また、空き家出火の原因は、ほとんどが放火によるものと言われています。



管理不全な空き家の問題点と解決方法

①不審者が侵入する

不審者が侵入することで、犯罪の温床となってしまうたり、建物に放火されてしまうといった危険があります。玄関や窓の施錠の確認など定期的な見回りが必要です。

②ゴミを捨てられる

ゴミを捨てられることにより異臭が発生し、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。定期的な見回りが必要です。

③動物や害虫のすみかになる

動物や害虫がすみつくと、建物にはシロアリなどの被害が出たり、動物の糞や死骸などにより、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。玄関や窓の確認、敷地内の管理などの定期的な見回りが必要です。

④屋根瓦や窓ガラスが落下して、通行人などにケガをさせてしまう

老朽化による建物の倒壊、建材などの飛散

建材が風などで落下し、周辺の建物や通行人等にケガをさせてしまうと、損害賠償を請求される恐れがあります。定期的な見回りを行い、破損等を発見した場合には、補修をするなど適切な管理が必要です。



⑤樹木や雑草が生い茂り、隣地や道路へはみ出し、通行などの障害となっている

隣地へ樹木などがはみ出すと、周辺住民へ迷惑をかけてしまったり、道路へはみ出すと見通しが悪くなるなど、通行へ支障をきたしてしまうおそれがあります。定期的な見回りを行い、特に樹木が成長する夏の時期は、手入れをするなどの適切な管理が必要です。

広告

環境を考えます!創業56年の信頼!

解体工事一式



有限会社片山組

お気軽にお問い合わせ下さい!

山陽小野田市
新沖3-1-37

TEL.0836-89-2001

ホームページ

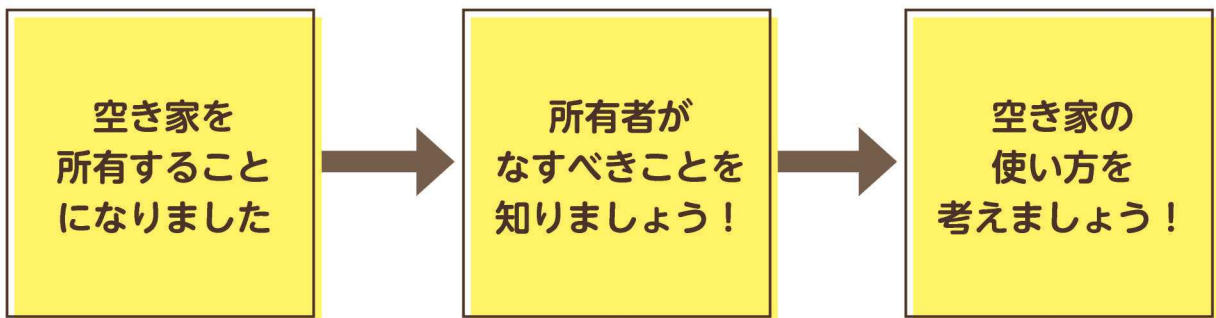


空き家について考えてみましょう！



空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは
何ですか？



知らないことが多いわ！



空き家の所有者には 管理責任があります！

空き家を放置し続けると倒壊、火災等の危険性や防犯、衛生上の課題も生じます。

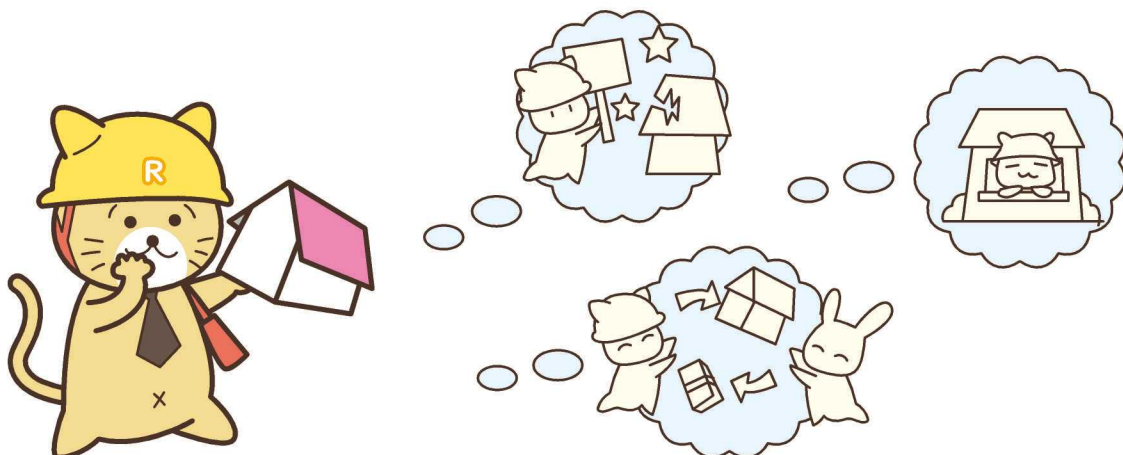
空き家の所有者には法的にも管理責任があります。

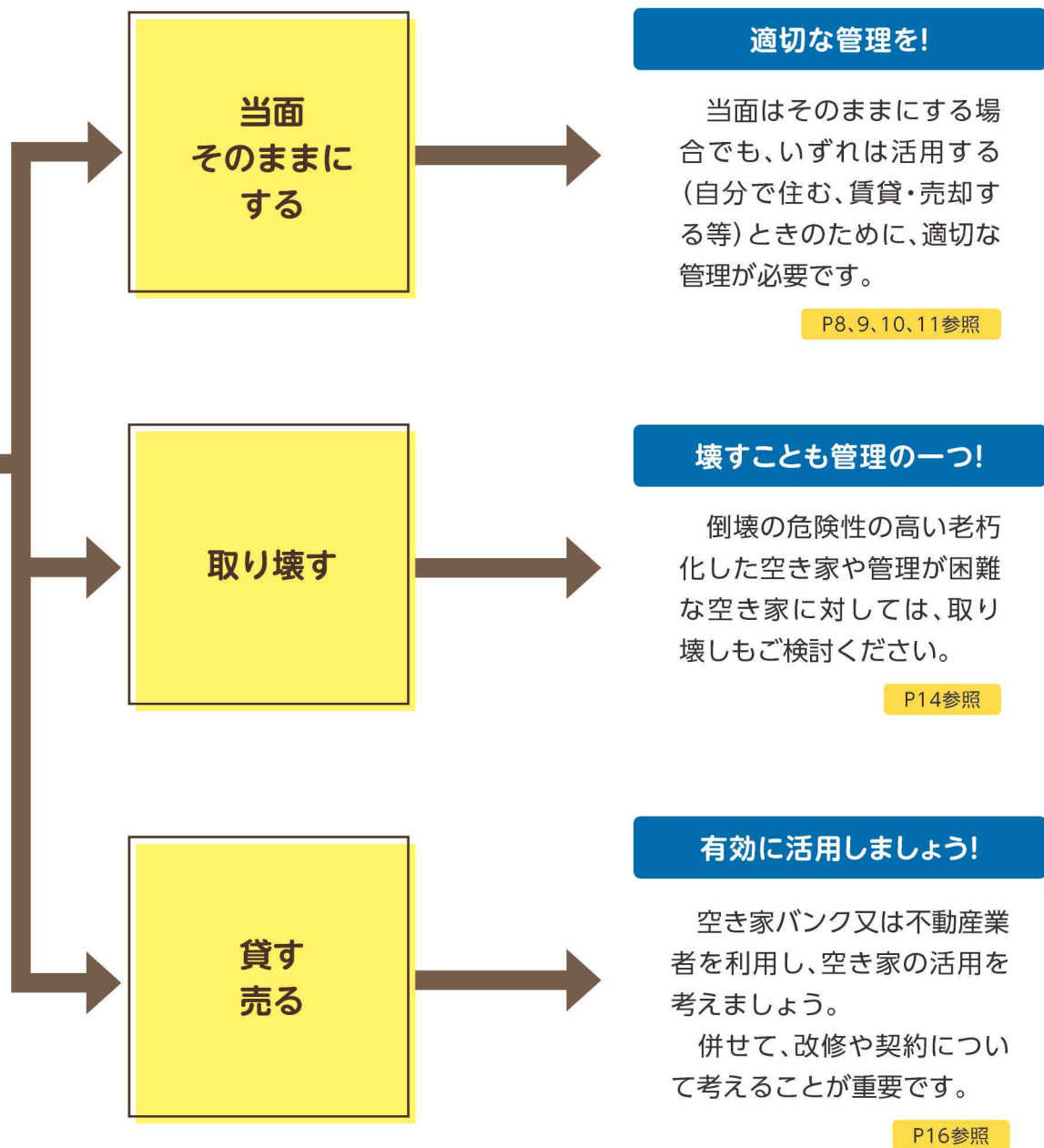
P2、3参照

家財処分、相続、 税金等について知りましょう！

空き家の使い方を決める前に、家財の処分、相続手続き、所有及び売却に関わる税金等について理解を深めることが重要です。

P7、11参照





— 廣 告 —

解体・ゴミ 何でもおまかせ下さい!!

見 積 無 料

宇部市大字車地 519-1

☎0836-62-1435



株式会社

田辺商会



空き家にしないためには

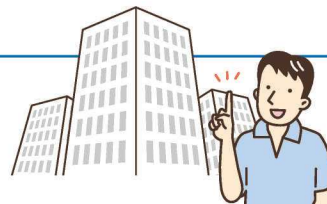
どのように次世代に引き継ぐか考えよう。



🏠 現在の登記を確認しよう。

土地や建物の所有権に関しては、不動産登記の義務付けがなかったため、従前所有者の名義のままになっていることがあります。

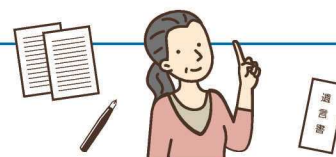
所有権を証明できなければ、次世代への適切な相続や活用ができなくなります。不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



🏠 意思表示をしておこう。

誰に家を引き継いでもらいたい意思表示をしておきましょう。残された家族が相続で悩んだり、争うことがないよう、家族と話し合いを進めておきましょう。

また、相続人がいない場合には、遺言書によりお世話になった人へ資産を遺すことも可能です。



🏠 困ったときは専門家に相談しよう。

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係、遺言書の作成に関しては、専門的な知見が必要です。それぞれの悩みに応じて、法務局、税理士、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。



空き家に関する相談窓口

空き家に関する相談への対応

空き家の利活用の観点から、所有者等の転出、死亡、入院等により空き家が発生した時点で利活用等の相談を受け、早期に空き家バンクへの登録等を促します。

また、管理不全の空き家の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係課及び協議会と連携、相談し、対応するとともに、対応内容、経過等について記録します。

相談窓口

生活安全課 空き家対策室 TEL 0836-82-1133



空き家を所有することになったら

相続登記をしよう。

親族の死亡等により空き家を相続した場合は、相続人への名義の変更(相続登記)を行いましょ。相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていると売買などで支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

手順①



必要な情報を収集しよう。

- 固定資産全部証明書(名寄帳)等を取得→各市町村にて
- 相続人確定のための戸籍を取得→本籍地の市町村にて
- 空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得→法務局にて

手順③



申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

手順②



相続人全員で話し合いをしよう(遺産分割協議)。

それぞれの相続人には法定相続分があります。遺産分割協議をしない場合、相続人の持分割合により相続登記を行います。遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。ただし、遺産分割協議は相続人全員の同意が無ければ無効となりますので注意が必要です。

なお、話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。

手順④



法務局の審査を経て、問題無ければ相続登記が完了します。

相続はどうなるの?(法定相続について)

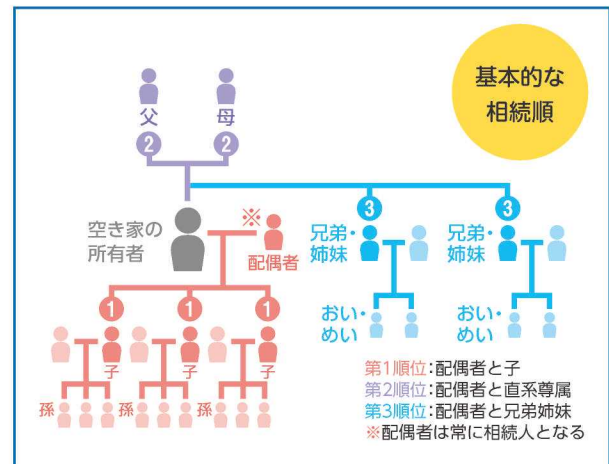
基本的な相続の順番は、右図のようになります(法定相続)。

遺産は、先ず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます。

- 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りません。
- 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りません。

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。



広告

大切な不動産の売却・買取を致します

西田土地建物

山口県知事(7)2528号

土地 家 貸家 アパート

相続後の売却

ねむっている不動産

売るか、貸すか迷っている方

至急、売却したい方

●営業時間/AM9:30~PM6:00

●休日/第1、3火曜・水曜・祝日

至聖堂 [JR小野田駅] 至宇部

伊藤ビル [ロータリー]

セブンイレブン

山陽小野田市 警察署

山陽小野田市 役所

ネットコト

小野田ハイパス

お気軽に御相談ください。無料査定致します。(秘密厳守)

山陽小野田市日の出3-7-17
(小野田駅前・徒歩2分)

☎0836-83-6427



特定建設業

池田工業株式会社

建築土木工事 解体工事
住宅外構工事 給排水設備工事

山陽小野田市大字有帆1699

TEL (0836) 84-4618
FAX (0836) 84-4725

空き家を管理する場合には

近隣に迷惑をかけないようにしよう。



空き家は定期的な点検と管理が大切です!

人が出入りをし、適切に管理することで建物の老朽化の抑制につながります。具体的には定期的な通風、換気、通水、掃除を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。

次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。

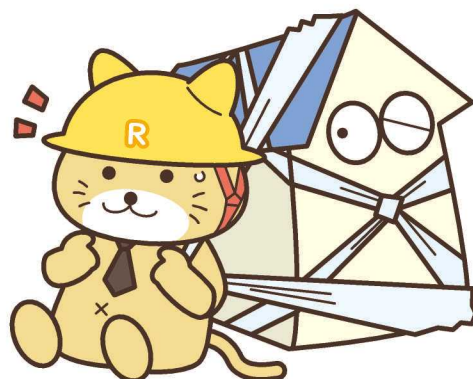
また、大雨や台風、地震のあとは、建物に被害がないか必ず点検しましょう。



自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気(60分程度)	すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 換気扇の運転	建物を傷めないためには、 できるだけ頻繁に行いま しょう
	通水(3分程度)	各蛇口の通水 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理	ご近所の迷惑にならないよ う念入りに行いましょう
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック	大雨や台風、地震のあとは 必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	建物に傷んでいるところはないかチェック	
	設備の傷み	水漏れなどがないかチェック	

※点検は次頁のチェックシートも参考にしてください。



空き家の傷み具合チェックシート



定期的に
点検
しましょう

外部まわり

屋根

・屋根材の異状
(ズレ、割れ、さび、苔、ハガレ)

軒裏

・軒天材の異状
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)

雨とい

・水濡れ、ハズレ、ヒビ、割れ

窓・出入口ドア

・ガラス、建付けの異状
(割れ、ヒビ、開閉の不具合、傾き、施錠の不具合)

バルコニー

・床材、手すりの異状
(破れ、虫食い、腐朽、反り、たわみ、さび、ぐらつき)

外壁

・外壁材の異状
(汚れ、色あせ、さび、苔、ハガレ、ヒビ)

擁壁

・水抜き穴の詰まりの有無
・ひび割れの有無
・目地の開きの有無

塀

・塀の異状(汚れ、傾き、崩れ)

家まわり

・樹木、雑草の繁茂
・害虫、害獣の発生

土台・基礎

・基礎、土台の異状
(ヒビ、割れ、傾き、腐朽、虫食い、蟻道)

内部・設備

天井

・天井材の異状
(ハガレ、たわみ、浮き、シミ、カビ)

壁

・壁材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ)

床

・床材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ、傾き)

室内ドア・障子

・建付けの異状(開閉の不具合、傾き)

設備

・給水、排水の不具合
(赤水、詰まり、臭い、水漏れ)

広 告



一般建築設計施工
山口県知事許可(般-3)第19748号
二級建築士事務所

和風住宅から高気密住宅まで
家のことなら、全てお任せ下さい!!

(有)能美工務店

代表取締役 能美隆信

宇部市大字船木707-5
(上田町)

TEL67-0097 FAX67-0525

空き家を管理できない場合には

空き家の売却、賃貸を検討しよう。

今後使用する予定が無く、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。
特に老朽化が進んだ建物は、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。



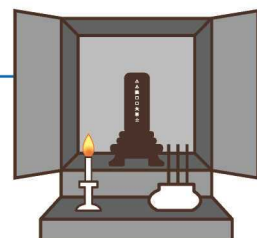
売却・賃貸の準備

家財道具や残置物の整理、処分をしよう。

空き家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空き家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。

早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、民間の家財整理専門業者や仏具店等を活用するののも一つの方法です。



売却・賃貸の検討

不動産業者に相談しよう。

●売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、業者が買取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

●賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。

また、近年、借り手が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6参照



売却・賃貸が困難な場合

解体を検討しよう。

売却・賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。

土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。解体を行う前に建築士や不動産業者へ相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6参照



広告

街の不動産屋さん

土地

建物



アパート

リフォーム



株式会社

ガイア

TEL 0836-43-6321

山陽小野田市大字厚狭 458-7



🏠 売却・賃貸のヒント

● どの不動産業者に相談すればよいかわからない場合には？

空き家周辺の地元不動産業者に相談してみても…

● 売却するのに費用負担が難しい場合には？

解体費や測量費などを含む売却を不動産業者に相談してみても…

● 狭小土地や接道不良土地で売却が難しい場合には？

隣の家に買ってもらえないか提案してみても…

● 空き家所有者が認知症の場合には？

成年後見制度の利用を検討してみても…

● 借地で空き家が売却できない場合には？

借地契約を延長して賃貸を検討してみても…

● 古くて貸せるか悩んでいる場合には？

固定資産税相当分の家賃で賃貸できないか不動産業者に相談してみても…

● 耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？

建物状況調査を実施し、安心R住宅※として売却を検討してみても…

※「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅（中古住宅）のマイナスイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する仕組みです。



相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「**相続土地国庫帰属制度**」が始まりました。これは、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣（窓口は法務局）の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。詳しくは法務省ホームページでご確認ください。



空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

① 空き家の譲渡所得の3,000万円控除

空き家を相続してから3年後の年末までに売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から3,000万円が控除されます。

※税務署で控除の申告をする前に、「被相続人居住用家屋等確認書」の申請が必要です。

申請の窓口は、市役所の生活安全課です。

② 低未利用土地等の譲渡所得の100万円控除

空き家や空き地、空き店舗などの属する土地で500万円を超えない範囲の価格で売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から100万円控除されます。

※税務署で控除の申告をする前に、「低未利用土地等確認書」の申請が必要です。

申請の窓口は、市役所の都市計画課です。

空き家に関する相談窓口 P6参照



売却のこと

メリットは?デメリットは?どう売るの~?

🏠 メリット

- ・維持管理にかかる手間とお金が不要
- ・一時的にまとまったお金が得られる
- ・現金化することで遺産分割しやすくなる
- ・経年劣化による将来下落するリスクの回避



🏠 デメリット

- ・思い入れがある建物が失われる
- ・希望価格で売れない可能性
- ・境界確認など手間や経費が掛かる可能性



専門家が一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)

所有者

不動産業者



① まずは不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談



⑤ 広告

販売活動を行います



② 物件調査

売却予定物件を調査します



⑥ 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



③ 価格査定

物件を査定した価格が提示されます



⑦ 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約



④ 媒介契約の締結

売却を依頼します



⑧ 売却

売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します



広告

土地

家

アパート

店舗

土地や家を
買いたい
売りたい
アパートや店舗を
借りたい
貸したい

有限
会社

不動産情報館

エステートいしべ

TEL:0836-84-5395

山陽小野田市大字東高泊 6-1 (石井手第一)

田や畑のこと
空家のこと
使わない土地のこと
アパート経営のこと
相続のこと…

不動産の
ことなら
お気軽にどうぞ

賃貸のこと

メリットは?デメリットは?どう貸すの~?

🏠 メリット

- ・家賃収入が得られる
- ・建物(資産)を持ち続けられる
- ・担保にできるため融資が受けられる
- ・換気や通水などの管理が不要になる



🏠 デメリット

- ・入居者がいない場合には収入が得られない
- ・入居者とトラブル(家賃滞納等)のリスク
- ・リフォームする場合には経費が掛かる



専門家が一緒に考えます(相談から賃貸までの流れのイメージ)

所有者

不動産業者

建築士等



① まずは不動産業者に相談

物件の調査も行います



② 物件調査(リフォームする場合)

▶リフォームを行わない場合は④へ

- ・賃貸予定物件を調査し、リフォーム計画を行う
- ・計画が決まれば、見積書を作成



③ リフォーム

見積書を確認し建築士等にリフォームの依頼



④ 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



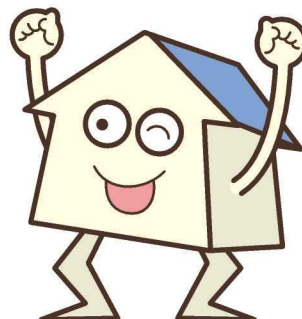
⑤ 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と契約



⑥ 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を管理するのか?
不動産業者をお願いするのか?
相談してください



解体のこと

空き家の解体のメリットは?デメリットは?

🏠 メリット

- ・土地を売却しやすくなる
- ・土地を売却し現金化することで遺産分割しやすくなる
- ・維持管理にかかる手間とお金が不要



🏠 デメリット

- ・解体経費が必要となる
- ・固定資産税の特例措置が適用されなくなる
- ・解体した土地に再建築できない場合がある



解体経費の見積りは、費用や内容が適正かどうかの確認のため、複数業者に依頼しましょう。



解体後の土地利用も一緒に考えます

所有者

建築士等

専門家が一緒に考えます(相談から解体までの流れのイメージ)



① まずは解体業者に相談

見積り依頼を行います



② 物件調査 ③ 見積り

現地調査します

調査結果に基づき、見積書を作成します



⑥ 建物内残存物の整理や処分

電気、ガス等の業者連絡。衣類や家具などの移動や処分

⑦ 近隣への挨拶

騒音や振動等が伴う工事なので、ご近所に挨拶されるとよいでしょう。(解体業者が代行される場合もあります)



④ 解体工事契約の締結

見積金額や内容を確認し契約します



⑧ 解体

工事完了。現地確認し、工事代金を支払います。



⑤ 工事準備

施行計画や近隣対策などを行います



解体した建物は、滅失登記をしましょう

広告

(株)小野田公衛社

し尿
汲み取り

浄化槽
清掃

浄化槽
保守点検

担当エリア
旧小野田市内



一般廃棄処理業登録番号 指令第22号 浄化槽清掃業登録番号 指令第21号 浄化槽保守点検業者登録番号 浄保-3 第43号

山陽小野田市
大字小野田字末広 7525-2

TEL0836-84-1785
FAX0836-84-1787

補助金等について



老朽危険空家等除却事業補助金交付制度

倒壊又は建築材等の落下の恐れがある危険な空き家の除去（解体）を促進し、地域の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりを実現するため、市内にある老朽危険空家等の除却（解体）費用の一部を補助します。

・対象の空き家

年間を通して使用実績がない常時無人な状態の主に居住のための老朽危険空家等
店舗、倉庫等併用の場合は2分の1以上が居住用であること。

老朽危険空家等とは

不良度の測定基準表（外観目視により判定できる項目）の評点の合計が100点以上かつ、周囲に対する危険度判定基準表に掲げる項目のいずれかに該当

※国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」参照

・補助金交付対象者

次のいずれかに該当する方

- (1) 空き家の所有者又は相続人
- (2) 空き家が所在する敷地の所有者又は相続人

・補助対象経費

市内の解体業者に依頼して行う解体工事の費用（ただし、立木の伐採及び家財道具、機械、車両等の移転又は処分に係る費用は補助対象経費になりません。）

・補助金額

補助対象経費の3分の1（最大50万円）

・注意事項

解体工事の実施前に補助金の交付申請を行う必要があります。

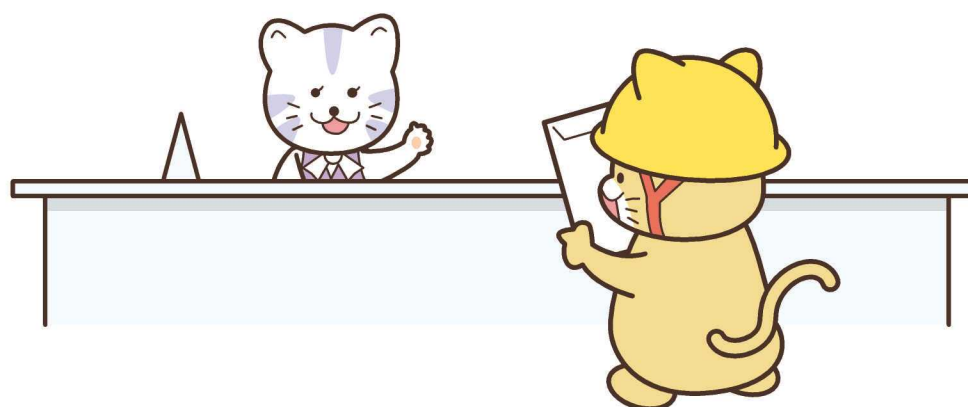
申請される前にお問合せ先までご相談ください。

お問合せ

山陽小野田市 生活安全課 空き家対策室

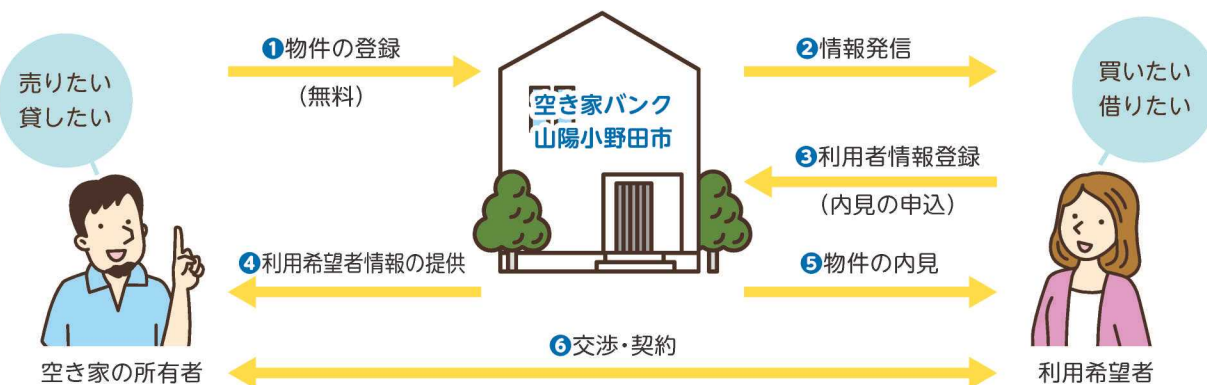
☎0836-82-1133

✉ seikatsu@city.sanyo-onoda.lg.jp



山陽小野田市空き家バンク

空き家情報を「全国版空き家・空き地バンク」サイトのホームページで公開し、空き家の利用希望者を募集する制度です。山陽小野田市内に空き家を所有し、売却や貸し出しなどを検討されている方は、ぜひ空き家バンクへの登録をお願いします。(空き家バンクに登録することで、受けられる補助金があります。詳しくはお問合せください。)



・登録対象の空き家

市内に所在し、居住その他の利用がされていないもの

・登録対象者

空き家を所有されている方(相続人を含む)

・申請期間

通年

・登録料

無料

・登録期間

2年間(更新可)



・登録方法

申請書類(申請書、空き家バンク登録カード、建物および敷地の登記全部事項証明書、建物および敷地の写真、位置図、平面図、本人確認書類の写し)の提出

申請書、空き家バンク登録カードは生活安全課窓口で配布しているほか山陽小野田市ホームページからダウンロードできます。

お問合せ

山陽小野田市 生活安全課 空き家対策室

☎0836-82-1133

✉ seikatsu@city.sanyo-onoda.lg.jp

広告

空き家の処分に困ったら…
ひとまちライブラリーが
買取ります!

ひとまちライブラリー 検索

山口県山陽小野田市赤崎2-1-10
TEL0120-006-824

土地を再生させ、新しいスタートへと導く
解体工事はおまかせください

ホームページ

見積無料

磯中工業

字部市東岐波1856-4
TEL.0836-39-7144



山陽小野田市
空き家対策

