

2025年
保存版

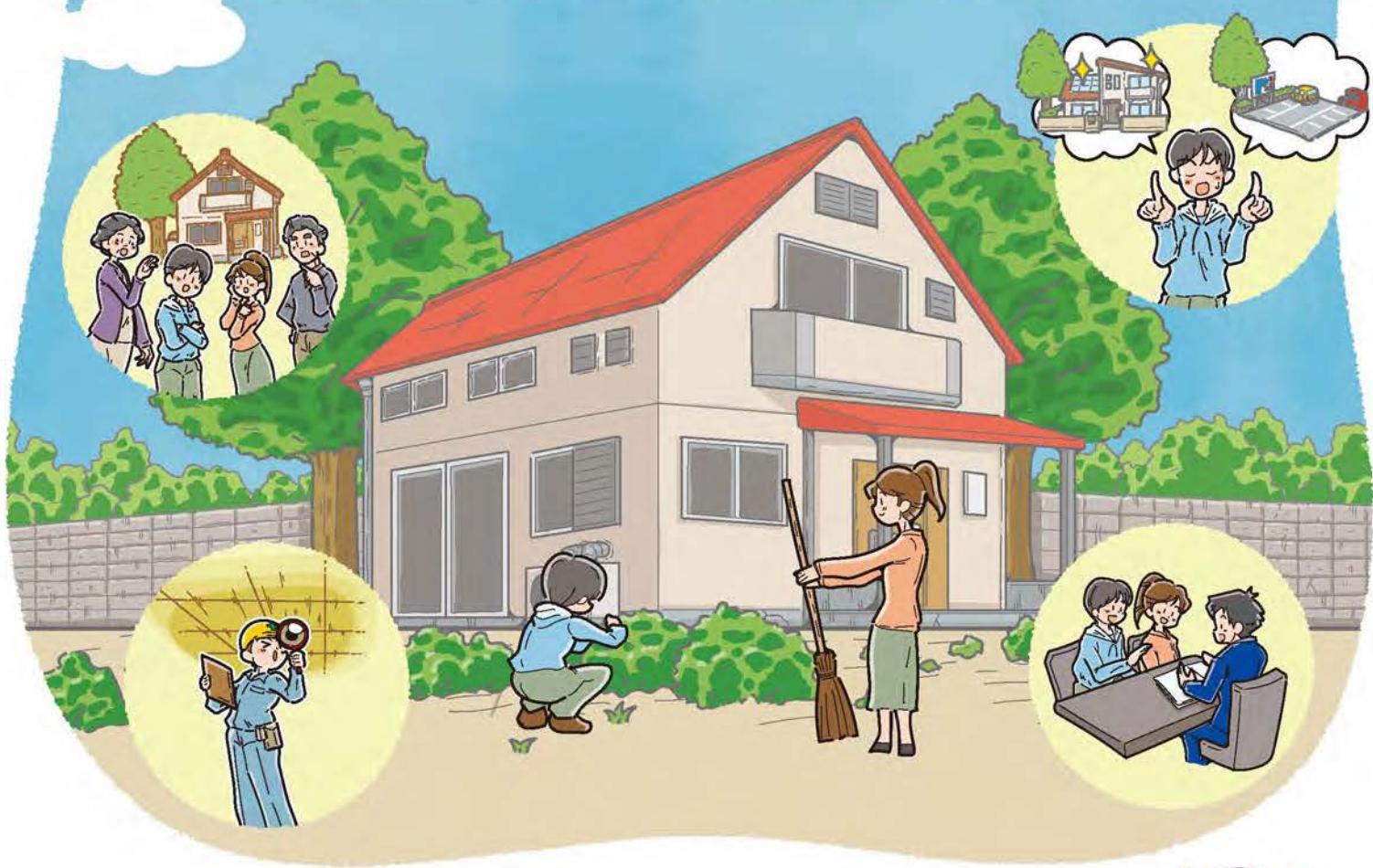
山陽小野田市 空き家の手引き

空き家を適切に管理して
3つのあんしんを手に入れよう！

トラブル・事故の
回避

経済的負担の
軽減

資産価値の
維持



令和5年
12月13日施行

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の
一部が改正されました。





もくじ【Contents】



- 「空き家」を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 5
- 空き家を所有することになったら 6
- 空き家を管理する場合には 7
- 空き家を管理できない場合には 9
- 売却のこと 11
- 賃貸のこと 12
- 解体のこと 13
- 空き家バンク 14
- 空き家流通促進プラットフォーム 15
- お持ちの空き家を活用・処分する際に利用できる本市の支援制度 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 空き家の手引き

令和7年11月発行

発 行

山陽小野田市／株式会社サイネックス

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7年11月現在の情報です。

無断で複写、転載することはご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

（広 告）

災害に備えましょう！ひび割れ補修
地すべり、土地、崩壊、解体、
現場立ち合い、相談窓口無料

山下工業 株式会社 0836-83-7838
山陽小野田市大字有帆 70 番地 39

株式会社 ビクシガル

TEL 0836-83-8454 FAX0836-84-4167

土地、家、山、谷、買います。卖ります。

相続相談 見積り無料



01 「空き家」を放置していませんか?

空き家とは

▶ 継続して居住や使用のない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

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。



空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



適切に管理された
空き家



管理不全空家等

そのまま放置すれば特定空家等に該当することになるおそれのある状態(窓や壁が破損しているなど管理が不十分な状態)

指導

特定空家等

- 著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 著しく景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

助言または指導

指導に従わず勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例から除外され
固定資産税が**最大6倍**になります。

勧告

勧告

勧告を無視した場合、改善命令が出され、従わなければ**50万円以下**の過料が科せられます。

命令

費用は
所有者の
負担

生命に関わるような緊急性の高い場合には命令等の手続きを経ずに**緊急代執行**を行う場合もあります。

代執行・
緊急代執行

(広告)

環境を考えます!創業59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!

ホームページ

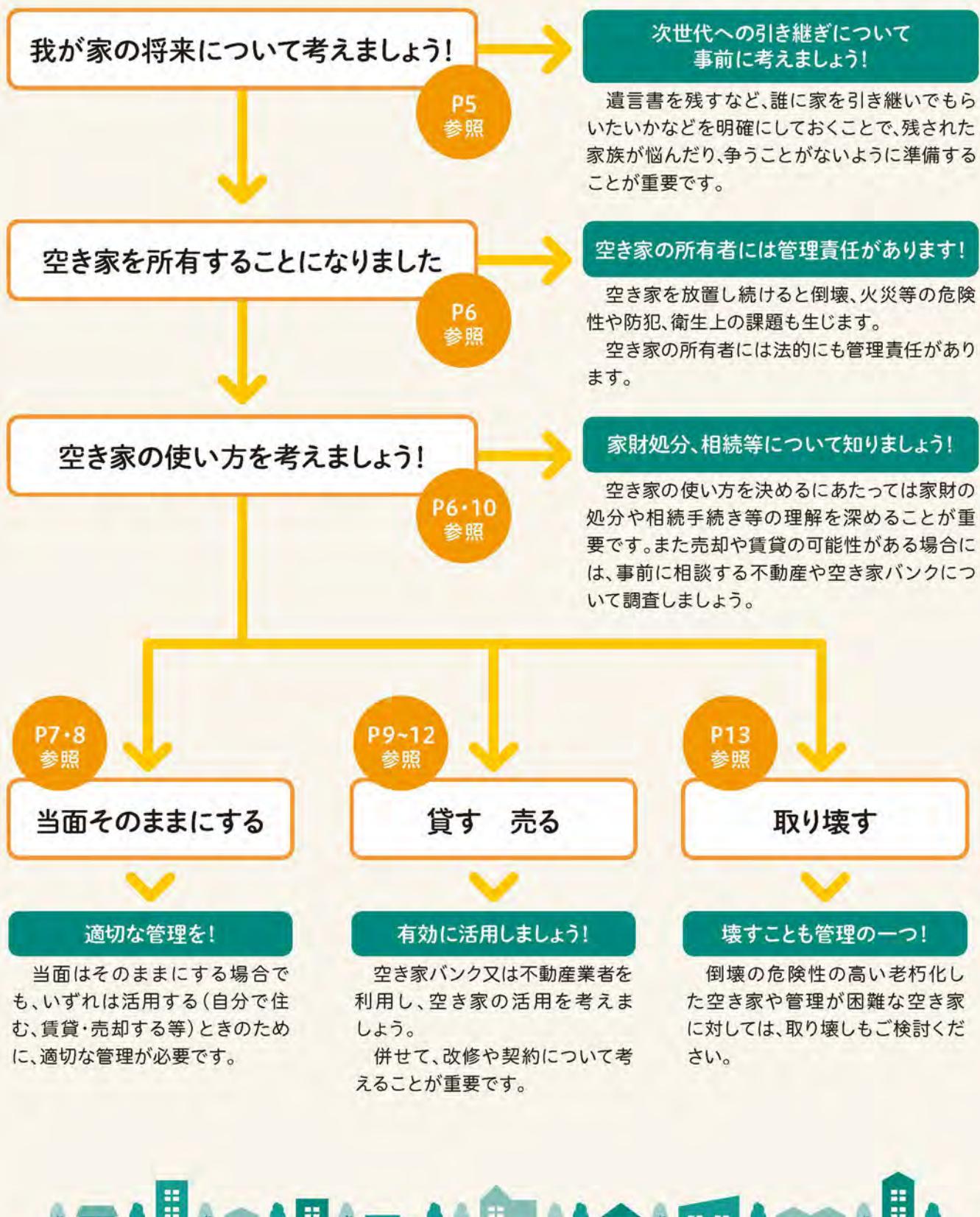


山陽小野田市
新沖3-1-37

TEL.0836-89-2001

02 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





03 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、相続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。



▶ 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が、遺産分割協議することにより、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。



▶ 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、専門的な知識が必要です。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





04

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)を行いましょう。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。

- 固定資産課税明細書又は名寄帳等を取得
→ 各市区町村にて
- 相続人確定のための戸籍を取得→各市区町村にて
- 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② > 引き継ぐ人を決める

遺言または遺産分割協議(相続人で話し合い)で引き継ぐ人を決めましょう。

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。

戸籍証明書の請求が便利になりました。

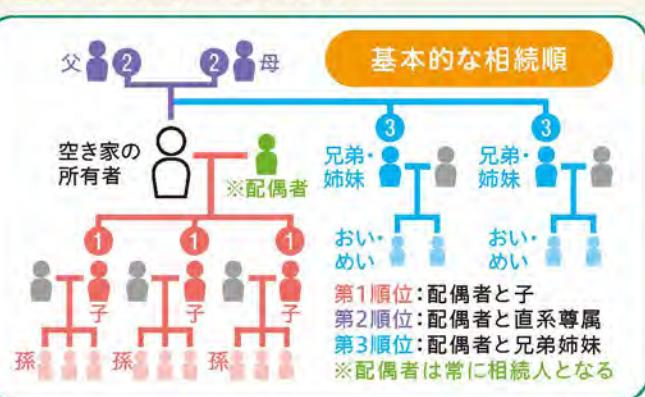
相続はどうなるの?(法定相続について)

基本的な相続の順番は、下図のようになります(法定相続)。遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、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した。

▶ オンラインでの申請も可能です

不動産を相続したと知ってから3年以内に正当な理由なく登記・名義変更手続きを行わなかった場合は、10万円以下の過料が科されるおそれがあります。



戸籍証明書の請求が便利になりました。 令和6年3月1日施行

最寄りの市区町村の窓口で戸籍証明書等が請求できます。

・本籍地のある遠方に行かなくてもOK!
・ほしい戸籍の本籍地が全国各地にあっても、1か所の市区町村の窓口にまとめて請求可能!



詳細はこちちら

(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(8)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

査定等、お気軽に御相談ください。(秘密厳守)

山陽小野田市日の出3-7-17 ☎ 0836-83-6427
(小野田駅前・徒歩2分)





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)	<input type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input type="checkbox"/> 換気扇の運転
	通水(3分程度)	<input type="checkbox"/> 各蛇口の通水 <input type="checkbox"/> 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)
	掃除	<input type="checkbox"/> 室内の簡単な清掃
外部	郵便物整理	<input type="checkbox"/> ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理
	敷地内清掃	<input type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃
	草取り 庭木の剪定	<input type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒
点検	雨漏りの有無	<input type="checkbox"/> すべての部屋に雨漏りがないか
	建物の傷み	<input type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないか
	設備の傷み	<input type="checkbox"/> 水漏れなどがないか

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

ご近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう

大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう



定期的に
点検
しましょう

空き家の傷み具合チェックシート

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）



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

宇都市大字船木707-5
(上田町)

TEL67-0097 FAX67-0525

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

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が多いので、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 P5参照



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 P5参照

(広告)

土地

田や畠のこと
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…

家



2代目看板犬
みうです

アパート

買 売
借 貸

不動産のことなら
お気軽にどうぞ

不動産情報館
有限会社 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

➤ 売却・賃貸のヒント

- どこ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は…
- 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は…
- 狹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は…
- 売り出したいが、家に欠陥があってトラブルにならないか?
建物状況調査(インスペクション)をしてみては…
- 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は…
- 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は…
- 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は…
※「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んへ分かりやすく提供する仕組みです。
- 空き家バンクを利用してみては?
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。

空き家バンク P14参照



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。



07 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



専門家と一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)



① まずは不動産業者に相談

売却条件をざくばらんに相談



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たら契約



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)

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

- アパート探し・賃貸
- 土地建物の売買
- 空き家の相談・買取

不動産の アズプランニング

AZ planning

山陽小野田市中川3-4-1



不動産のことなら何でもご相談ください!
0836-84-9606

08 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



専門家と一緒に考えます(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



④ 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



所有者



不動産業者

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



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



所有者



不動産業者

⑥ 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を
管理するのか?



所有者



不動産業者



09 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



専門家と一緒に考えます(相談から解体までの流れのイメージ)



所有者 建築士等

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

現地調査します



③ 見積り

調査結果に基づき、見積書を作成します



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



⑤ 工事準備

施工計画や近隣対策などを行います



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)



⑧ 解体

工事完了
現地確認し、工事代金を支払います



⚠️ 解体した建物は、滅失登記をしましょう



- 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。

（広告）

家屋の取り壊しなら おまかせ下さい!!

あゆみ
歩に



車や重機が入れないような場所でも、立地条件は問いません。
少人数で一件一件確実に仕事をこなしていますので低価格でよい仕事ができます。

見積り
無料

突然の災害に備えて古い
空家を早めに解体しませんか

ボチの家から住宅・店舗・工場、なんでもOK!

365日 見積り引き受けます。受付時間 6:00~21:00



有限会社 歩産業

解体工事業
あゆみ
宇部市浜田1丁目3-2
☎ 0836-43-6627

ご遠慮なくお気軽にお問い合わせください。
御予算に応じて御提案いたします。

10 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

市内に所在する空き家、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

申請書類の提出

申請に必要な書類については、生活安全課にお問い合わせください。山陽小野田市ホームページでも確認ができます。



お問い合わせ 山陽小野田市 生活安全課 空き家対策室

TEL.0836-82-1133

MAIL.seikatsu@city.sanyo-onoda.lg.jp



11 空き家流通促進プラットフォーム

専門家が相談内容に合ったプラン 無料 をご提案!

空き家流通促進プラットフォームがお悩み解決!



山陽小野田市内にある空き家

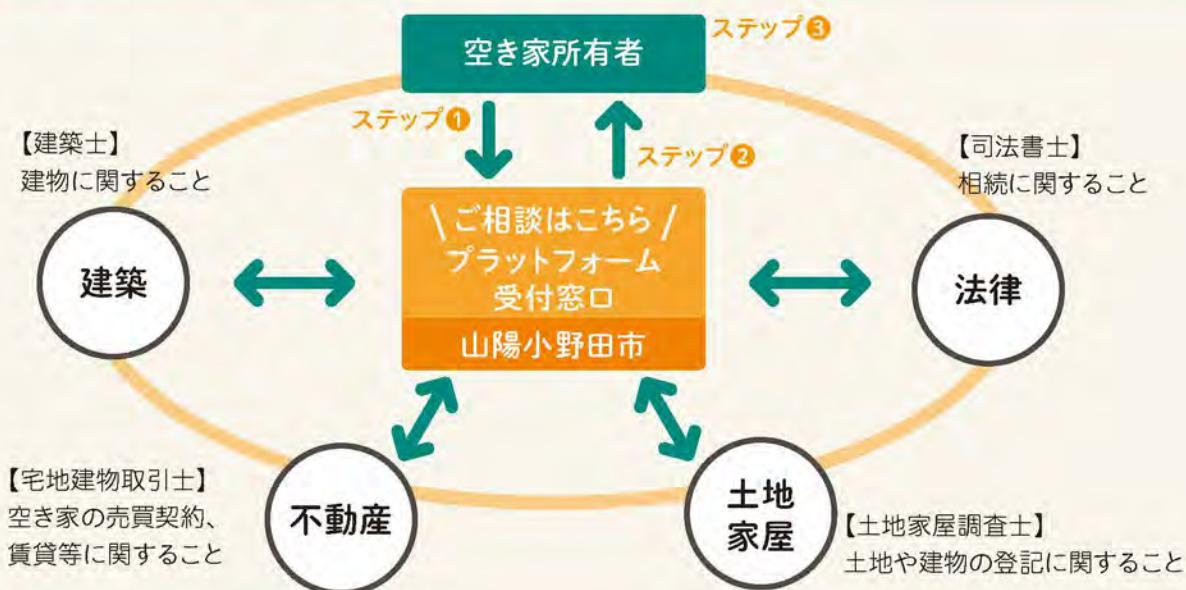
売りたい

貸したい

リフォームしたい

そもそもどうしたらいいの?

プラットフォームのしくみ



こんなご相談をお受けします

- ・住む予定がない家を売りたい
- ・実家をリフォームして貸したい
- ・何代も前から相続登記ができていないなど

どんなお悩みもまずはご相談を! /

ステップ① 相談する

ステップ② 提案を受ける

※プランの提案までは無料です。

ステップ③ やってみる



お問い合わせ 山陽小野田市 生活安全課 空き家対策室
TEL.0836-82-1133
MAIL.seikatsu@city.sanyo-onoda.lg.jp





12 お持ちの空き家を活用・処分する際に利用できる本市の支援制度

▶ 家財道具等処分費補助金

山陽小野田市空き家バンクに登録されている物件の家財道具等の処分を行う所有者等に対し、処分費用の一部を補助する制度です。



▶ 利活用改修補助金

山陽小野田市空き家バンクに登録されている物件又は登録されていた物件の改修を行う空き家の購入者又は賃貸借する契約を締結した個人に対し、改修費用の一部を補助する制度です。



▶ 老朽危険空家等除却促進補助金

倒壊や建築材の落下等のおそれのある老朽危険空家等の除却(解体)を行う所有者等に対し、除却(解体)費用の一部を補助する制度です。



▶ 地域コミュニティースペース

▶ 促進事業補助金

空き家を活用し、地域コミュニティ(交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設など)の維持・再生を促進する施設に改修する費用の一部を補助する制度です。



お問い合わせ 山陽小野田市 生活安全課 空き家対策室

TEL.0836-82-1133

MAIL.seikatsu@city.sanyo-onoda.lg.jp

(広 告)

山口県内の解体工事全般、産業廃棄物の収集運搬を請け負っています。

その他、お住まいの事なら何でもご相談ください。

営業項目

- ・解体工事一式
- ・産業廃棄物収集運搬業
- ・リフォーム工事全般
- ・草刈、伐採、庭工事一式



株式会社 優栄工業

解体工事業【山口県知事(般-7)第23335号】 産業廃棄物収集運搬業【許可番号 第03506230281号】
宇部市船木301-2 ●営業時間/8時~17時 ●定休日/日・祝
TEL 0836-67-0308 FAX 0836-38-8677





山陽小野田市
空き家の手引き

