

始良市

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

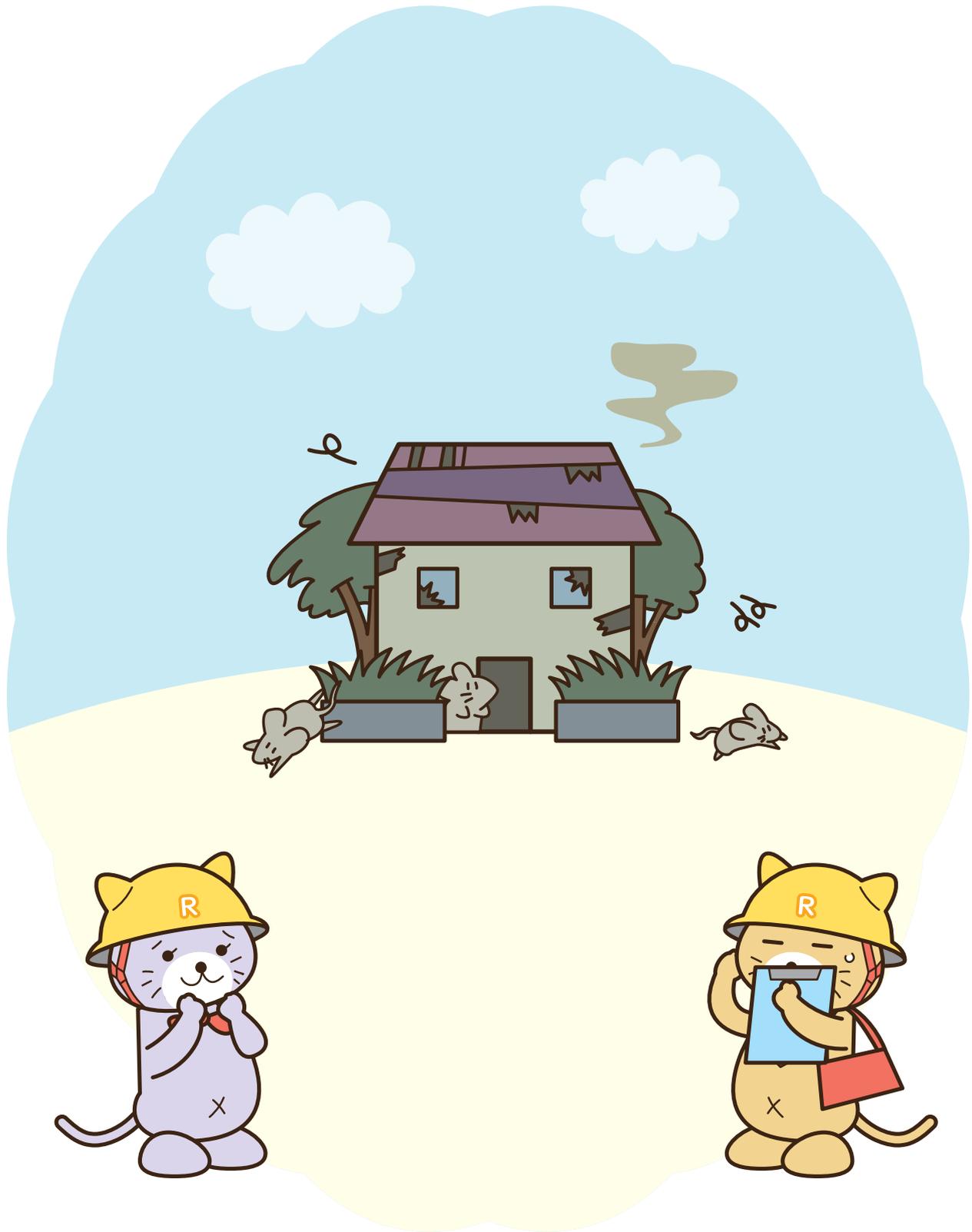
管理するのに
お金も手間も
かかり
そうだし

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〜」









従業員
随時
募集中!

始良市の

空き家対策
なら



きずな工業へ
お任せ下さい!!

解体工事とは、ただ家を壊して終わりではありません。
お客様の思い出の詰まった、大切な家に感謝をささげ
新たな未来への、土台作りのお手伝いを致します!



株式会社
きずな工業

木造 1 坪あたり 20,000 円から対応!

お見積り無料です! お気軽にご相談ください。
良心的な価格にて対応させていただきます!

☎0995-57-7707

〒899-5203 始良市加治木町小山田 1004

<https://www.kizuna-hatsuri.com/>

きずな工業

検索

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
- 始良市補助金について … 15
- 空き家バンク …… 16

**UD
FONT** 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。

始良市 空き家対策

令和5年7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 南九州支店
〒890-0034 鹿児島県鹿児島市田上6丁目8-20
TEL.099-253-6398

※掲載している広告は、令和5年6月現在の情報です。

広 告

空家でお困りでは ないですか？

ご相談下さい！！

AMUSER 株式会社 アミュゼ・クリエイト
霧島市 国分中央 3 丁目 42-8 TEL0995-47-0064

経営理念
株式会社アミュゼ・クリエイトは、お客様目線の営業を
モットーに、知識・技能・人格を修め真のプロ集団を目指
し、社会に貢献する企業を目指してまいります。

建設業許可／鹿児島県知事許可（般-2）第 16857 号
宅地建物取引業者免許証／鹿児島県知事（2）第 6141 号

■不動産事業
土地建物販売
土地建物賃貸
仲介斡旋

みんなが安心できる
基盤を作る
造成土木工事

Instagramはこちら

「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

始良市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「始良市空家等対策計画」を策定し、適切な管理がされていない空き家の所有者・管理者への情報提供や助言等を行っております。



広 告

 **株式会社 I&R**
TEL0995-62-5977

- 貸アパート・マンション 貸戸建ほかマンスリー
- 貸事務所・店舗 駐車場 貸工場・倉庫
- 売新築マンション 売新築一戸建
- 売中古マンション 売中古一戸建
- 売公団・公社 売土地 売工場・倉庫
- 売事務所・店舗 リゾート物件



← HP はこちらから
鹿児島県知事免許 (1) 第 6456 号
〒899-5223 始良市加治木町新生町 216 番地



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

不用品の相安処分&買取

あ〜よかった〜片付いた〜
お見積・出張無料

回収整理 捨て方がわからない
格安処分 遺品を整理できない
高齢で片づけできない
遺品整理 忙しくて時間がない
買取販売 買取販売

リサイクル倶楽部

始良市脇元 570 ☎ 0995-66-4289
(携帯) 090-9656-4842 (担当: 木村)

■営業時間 10:30~18:00 ※月曜日は17:00まで
始良市一般廃棄物処理業許可 26号 古物許可証 第961180040253

南鹿尻島ワデン工業
始良市脇元 558-1
TEL 0995-66-0875

土地の登記 建物の登記

田原春土地家屋調査士事務所

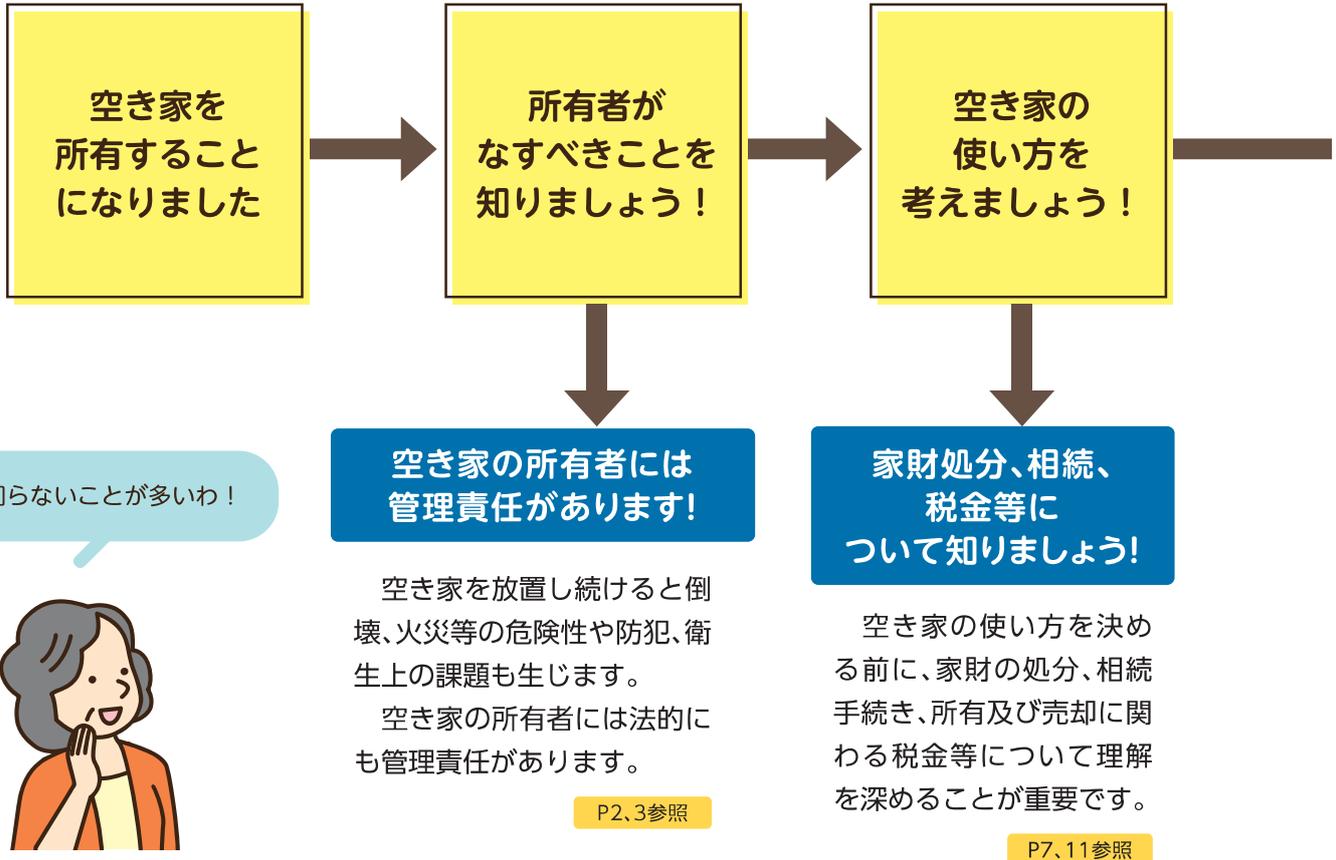
お気軽にお問い合わせください
☎ 0995-63-0931
始良市加治木町反土2626番地

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？



広告

土地・建物の測量・登記

しもその測量事務所

お気軽にご相談下さい。

- 法務局に登記が必要です。
 - ◆建物を新築・増築・用途変更
 - ◆建物を取壊した
 - ◆土地を分筆したい
 - ◆土地の用途を変えた
- 境界トラブル等の解決へつなげます。
 - ◆お隣の構造物がうちの土地に越境しているかも…
 - ◆正しい土地の面積をしりたい
 - ◆現地の状況を図面化した

始良市宮島町 38-3 TEL.0995-55-7329

初回相談無料

そうぞく
相続 は
しげの事務所に
おまかせください

遺言作成

成年後見

贈与

遺産

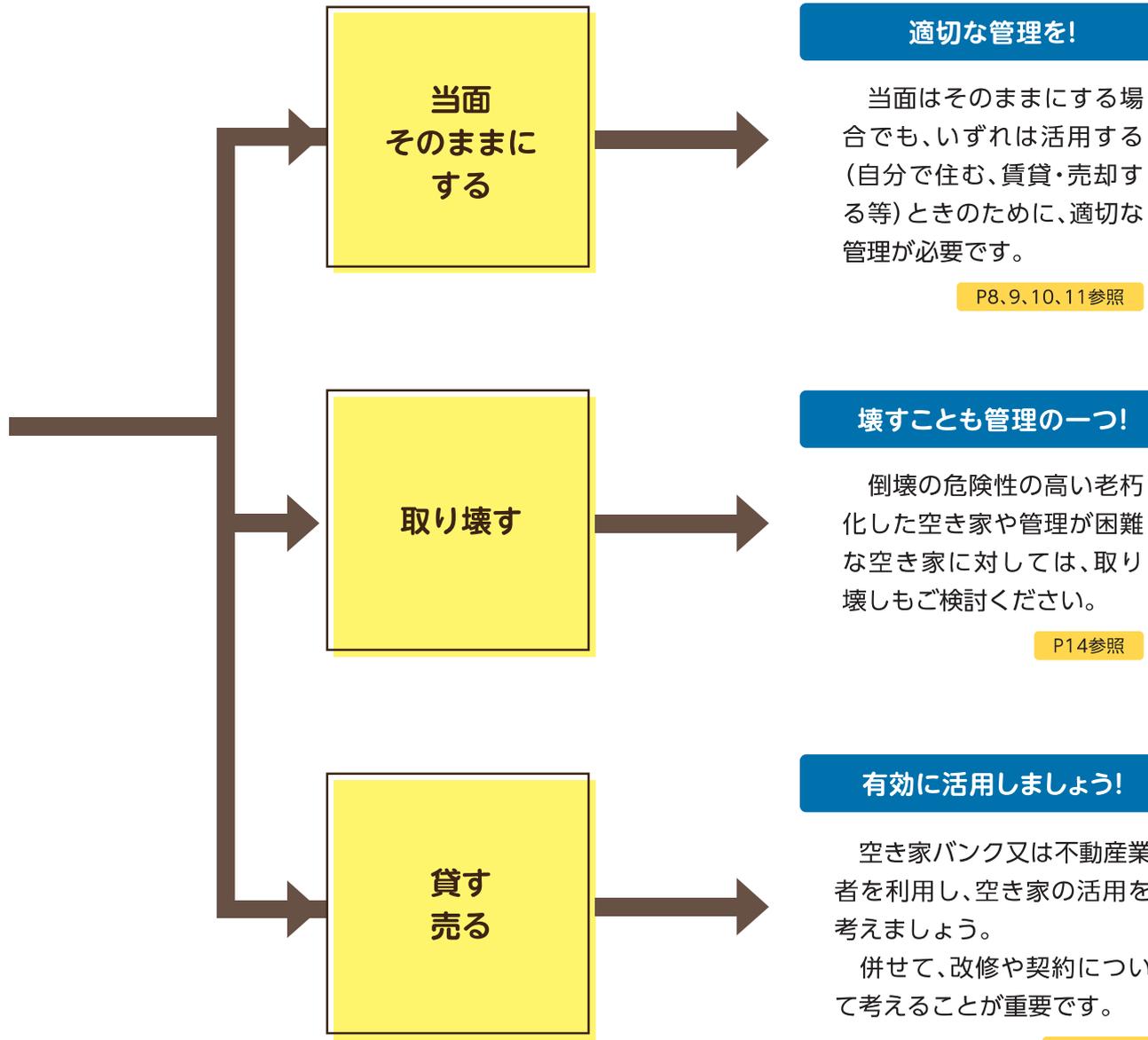
不動産登記

司法書士
重野巨樹
事務所

始良市宮島町 27-7
(始良市役所近く)

(0995) **73-5743**

お気軽にお電話ください
分かりやすく丁寧に説明します



告 廣

**不動産の事なら
お任せ下さい**

不動産売買・売買仲介『土地売買専門店』
宅建業許可 鹿児島県知事 (1) 第 6292 号

土地 (住宅用地・事業用地) 売買、売買仲介

建物売買、売買仲介 土地・建物賃貸、賃貸仲介

人と街と夢をつなぐ

安庭不動産
YASUNIWA-FU YASUNIWA ESTATE

営業時間 / 9:00~18:00 定休日 / 日曜日・祝日

始良市西餅田 3397-24-B号室
 TEL.0995-73-5766 FAX.0995-73-5768

**リフォームだって!
ここまでできる!**

**工事代
明確の店** **新築・増改築・リフォーム**

株式会社 しのはら
始良リフォーム

始良市西餅田1556-1

0120-41-5525
TEL0995-55-5525

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。

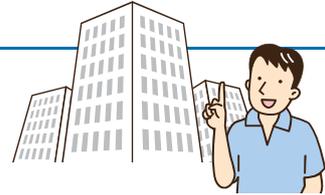


現在の登記を確認しよう。

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。

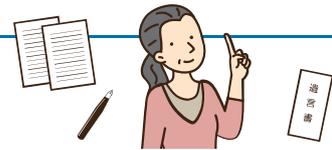
不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



意思表示をしておこう。

誰に家を引き継いでもらいたいか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

始良市では、「始良市空家等対策計画」を策定し、空き家対策に取り組んでおります。空き家が抱える課題は、多岐の分野にわたることから、庁内の関係部署、外部の専門家を交えた協議会または関係団体と連携を図り、対応しております。

また、株式会社ジチタイアドと空き家に関する官民連携協定を締結したことにより、空き家に関するお悩みをお持ちの方は、株式会社ジチタイアドが運営する空き家のお悩みを解決する総合サービス「akisol(アキソル)」にご相談できます。

相談窓口

始良市役所 地域政策課 地域政策係 TEL 0995-66-3111 (代表) ✉seisaku@city.aira.lg.jp
(株)ジチタイアド akisol(アキソル) カスタマーサポート TEL 0120-772-135

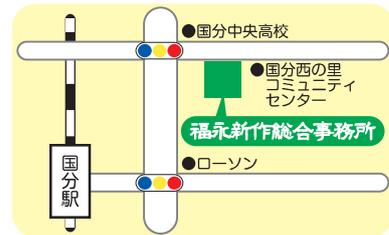
広告

司法書士・土地家屋調査士・行政書士 福永新作総合事務所

主な取り扱い業務

- *不動産の登記申請手続き全般 *遺言、相続業務
- *会社法人登記 *開発許可申請業務
- *農地法関係業務 *境界、建物の調査、測量等 *境界標埋設
- *境界立会い (測量をするには境界の立会いが必要です)
- *土地 (分筆・合筆・地目変更・地積更生)
- *建物 (新築・増築・滅失等) の登記申請手続き

上記以外の業務にも幅広く対応しております。どうぞ気軽にお問い合わせ下さい!



お気軽にお電話下さい! ☎(0995)73-7337

〒899-4332
霧島市国分中央1丁目4番14号

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。

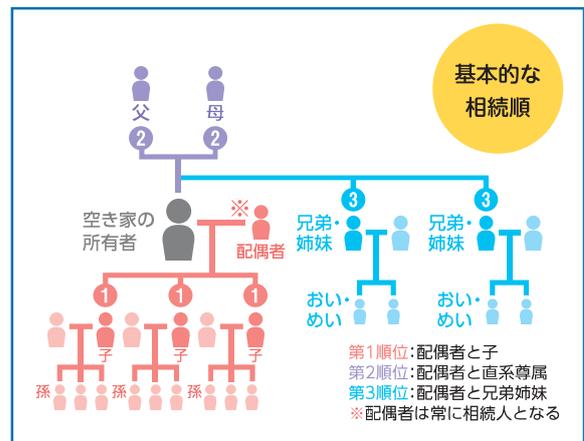
相続はどうなるの?(法定相続について)

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。

- 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

■税に関するご相談 ■相続に関するご相談

■会計経営企画に関するご相談

売上アップを本気で支援する

経営支援責任者

おい たて

追立恵太

税理士事務所
行政書士事務所

〒899-5652 始良市平松3086番地13

TEL・FAX 0995(67)3206

E-mail:kaybu0509tide2@yahoo.co.jp

『あなたの悩みをまさきに!』
益崎司法書士事務所

ご相談は無料です。お気軽にご相談ください。

不動産登記

相続・遺言・贈与

受付/平日 8:30~17:00 土・日・祝日は
ご相談ください

☎0995-65-4334

始良市西餅田502番地4(始良市役所近く)

司法書士 益崎 広樹 (鹿児島県司法書士会 登録第767号)

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回程度の頻度です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。寒波のまえは、水道管が屋外にさらされている部分については、保温材や布で凍結を防ぎましょう。



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。

— 広 告 —

わたしたちは快適環境・創造企業です。

地域と共に……



廃水処理と廃棄物処理
有限会社 岩 掃

※家の片付け
承ります。

■本 社 〒899-5231 鹿児島県始良市加治木町有土 1831-2

■溝辺支店

〒899-6401 鹿児島県霧島市溝辺町有川 498-3

TEL (0995)59-2859 FAX (0995)59-2838

TEL (0995)63-3777 FAX (0995)62-3602

■小山田堆肥化センター

〒899-5203 鹿児島県始良市加治木町小山田 974-2

TEL (0995)62-0385 FAX (0995)62-0385

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

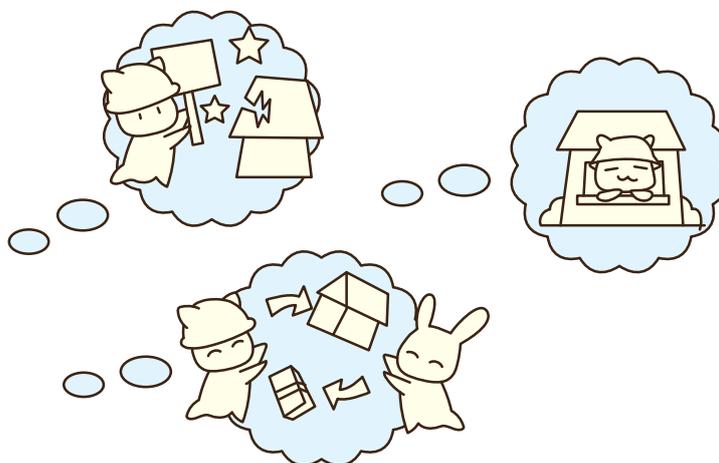
・床材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ、傾き)

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)



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。



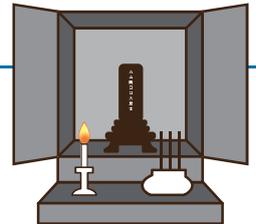
売却・賃貸の準備

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

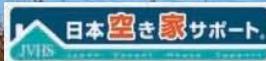


広告

住宅管理のプロがあなたの大切なお家をしっかりと守りします

空き家管理 サービス

当社は、空き家を月額制で空室管理致します。



当社は、一戸建て・マンションの空き家の全国ネットワーク「日本空き家サポート」と提携する「空き家サポーター」です！

「売却・解体」だけが解決方法ではありません！！
 全国で問題となっている空き家対策として「空家対策特別措置法」が施行されました。空家のうち適切な管理がされていない空家を「特定空家」に指定し、これを対象にしています。これにより管理が十分でない「特定空家」に指定され、自治体の指示や命令に従わない場合、以下のような措置が可能となりました。

月額 5,000 円～の
 宅内外の管理も行ってます。

動画付で安心の管理！！
 写真付で毎月報告！！

賃貸や売却相談も
 承ります。



LOTUS HOME
 株式会社ロータスホーム

空き家のご相談&お問合せ

鹿児島県知事 (1) 第6413号

0995-73-6101

【営業時間9:00～18:00】
 ※お電話お問合せは
 10:00～17:00

業務内容 アパート・マンションの管理 仲介 売買 各種リフォーム

〒899-5102 霧島市隼人町真孝 202-2 メゾン隼人 2F

【定休日 毎週水曜日】

🏠 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、始良市役所地域政策課地域政策係になります。

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100万円が控除されます。
※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、始良市役所地域政策課地域政策係になります。

空き家に関する相談窓口 P6参照

— 広 告 —

空き家の処分を考えている方へ

税制の特例を活用して賢く申告しましょう

税務・会計のことならおまかせ下さい。

お気軽にご相談ください

税理士法人 あいら会計

始良事務所

税理士 徳永 幸男

始良市宮島町15番地6

TEL 0995-65-7823
FAX 0995-65-8076

加治木本町事務所

税理士 坂本 克彦
税理士 矢野 秀喜

始良市加治木町本町106番地

TEL 0995-62-3351
FAX 0995-62-3058

加治木IC事務所

税理士 永田 俊之
税理士 上平田 妙子

始良市加治木町反土1402番地6

TEL 0995-62-4243
FAX 0995-62-5549

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



② 物件調査

売却予定物件を調査します



③ 価格査定

物件を査定した価格が提示されます

④ 媒介契約の締結

売却を依頼します



⑤ 広告

販売活動を行います



⑥ 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



⑦ 売買契約の締結

契約条件など合意ができたなら契約



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



未来に、いい家を

株式会社 創建



暮らしにそっと寄り添い、街並みと美しく調和する。
家づくりのその先を想う、創建の住まい、佇まい。

0120-808-086

- 新築 □ 増改築、リフォーム □ 福祉、介護住宅 □ その他建築に関する工事
- 設計及び監理 □ 不動産(仲介、買取、分譲、宅地造成)
- 資産活用の企画、相続税等の節税対策相談 □ 損害保険業
- 建材の直接輸入、卸、販売 □ 住環境に関する事すべて

建設業許可 鹿児島県知事 許可(特-29)第7995号 / 設計事務所許可: 鹿児島県知事登録 第1-28-197号
宅地建物取引業 鹿児島県知事(7)3752号

〒899-5431 鹿児島県始良市西餅田 2821-7

営業時間 9:00 ~ 18:00 [定休日] 水曜日 本社: 0995-65-8000



<https://sohken-haus.co.jp/>

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



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)

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



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

コンクリート研り・**構造物解体工事**

有限**会社 始良ハツリ工業**

鹿児島県知事許可(般-3)第13295号

始良市平松 2602

TEL(0995)66-3289

営業内容

- コンプレッサー砕り
- 杭頭処理
- ベビークラッシャー
- 解体工事一式(屋内、家屋)
- ダンプ片づけ一式

●産業廃棄物収集運搬業 ●鹿児島県知事許可 04608192577号

始良市補助金について



危険空き家の解体に関する補助金

始良市危険空家の解体撤去工事に係る補助金

周辺に悪影響を及ぼすおそれのある危険な空家の解体撤去工事を行う方に対し、予算の範囲内において、解体撤去工事に係る補助金を交付いたします。

事前調査:補助対象になるかどうかの事前調査で危険空家と認定された場合、補助対象物件となります。

補助要件:・住宅として使用していた物件

・市の判定基準で住宅の不良度に係る評点が100点以上の物件 など

その他:年度ごとの申込とし、予算が無くなり次第終了となります。

お問合せ 始良市役所 建築住宅課 建築係 ☎0995-66-3111(代表) ✉kenchiku@city.aira.lg.jp



中古住宅購入や改修等に関する補助金

始良市ふるさと移住定住促進補助金

市内の中山間地域の活性化と空き家の有効活用による地域づくりを目的に補助対象地区に転入または転居された方に対し、以下の費用について補助します。

- ・中古住宅を購入した場合、購入に係る取得経費
- ・中古住宅を購入し、その住宅を増改築した場合の費用
- ・中古住宅を承継し、その住宅を増改築した場合の費用
- ・住宅を賃借した場合の家賃 ※給与住宅及び公営住宅を除く
- ・住宅を賃借し、その住宅を増改築した場合の費用 ※給与住宅及び公営住宅を除く

お問合せ 始良市役所 地域政策課 地域政策係 ☎0995-66-3111(代表) ✉seisaku@city.aira.lg.jp



始良市木造住宅耐震診断・耐震改修工事補助金

木造住宅の耐震診断及び耐震改修工事の費用に対し、予算の範囲内で補助します。 ※補助要件あり

お問合せ 始良市役所 建築住宅課 建築係 ☎0995-66-3111(代表) ✉kenchiku@city.aira.lg.jp



危険なブロック塀等の除却に関する補助金

始良市ブロック塀等の除却工事に係る補助金

市立小・中学校の主要な通路路・市地域防災計画に示す避難路沿いに面するブロック塀などの除却工事を行う方に対し、予算の範囲内において、除却工事に係る補助金を交付いたします。 ※補助要件あり

お問合せ 始良市役所 建築住宅課 建築係 ☎0995-66-3111(代表) ✉kenchiku@city.aira.lg.jp



広告

相続・遺言・贈与 など 財産管理に関するお悩みは!!

久保山行政書士事務所 へ!!

なんでもお気軽にご相談ください!

TEL・FAX **0995-52-9595**

携帯 **090-9493-1210**

取扱業務

- 相続・遺言・贈与
- 成年後見制度
- 会社設立
- 農地転用等
- 農地法全般
- 建設業許可申請等
- 営業許可申請
- 在留資格申請などの申請取次業務

行政書士
久保山 靖

住所: 始良市蒲生町久末105番地2
営業時間: 平日 9:00~17:00
(土・日・祝祭日はご相談ください。)

メール
gyosei_kuboyama@yahoo.co.jp

鹿児島県行政書士会会員
登録番号 0961808号

★福祉、介護 のことも 利用の仕方、
大丈夫!! 申請方法など
(ケアマネ、社会福祉士など福祉系の有資格者) なんでもどうぞ。

解体工事業

民家再生

空き家対策等の施策により、古い危険建物の解体が進められている昨今、弊社では解体補助金の申請手続き等がスムーズに進められるよう、お客様の立場に立ってお見積もりから工事まで、一連の手続きがスムーズに進められるようお手伝いさせていただきます。

SUE 末重建設株式会社
ISO9001 ISO14001 ISO45001 認証取得

土木工事業 建築工事業 地盤改良事業
HySPEED 工法

霧島市溝辺町麓六丁目 14 番地 **TEL0995-58-2004**

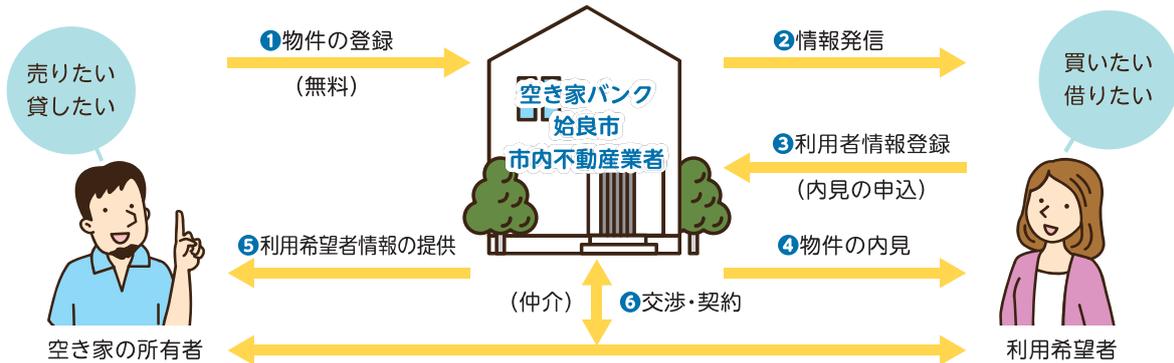
空き家バンク

住まなくなった家を空き家バンクに登録しませんか？



空き家バンク制度とは

空き家の売却や賃貸を希望する方から提供された情報を、空き家の購入や賃借を希望する方に提供するための制度です。空き家バンクに登録した物件情報は市のサイト等で掲載し、広く情報発信をします。



登録について

- ・登録費用 無料
- ※物件が成約した場合には、担当不動産業者に仲介手数料の支払いが生じます。
- ・登録には申請書等の提出が必要

登録するメリットは？

- ・全国版空き家バンク等で全国に発信します。
- ・市内の不動産業者が取引を仲介

どのような家が登録できる？

- ・所有者が明らかな家
- ・住宅として使用していた家
- ・大規模な改修が不要な家

お問合せ

始良市役所 地域政策課 地域政策係
☎0995-66-3111 (代表) ✉seisaku@city.aira.lg.jp



広告

売却物件大募集!

無料 土地・建物・田・畑 売りたい方。

出張査定無料

お気軽にお問合せください。秘密厳守いたします。



鹿児島県知事免許 (4) 第 5289 号
株式会社 **アイランドホーム**

詳しくは
こちらから↓



始良本店 TEL(0995)67-7047 始良市宮島町 11-4

