

2024年
保存版

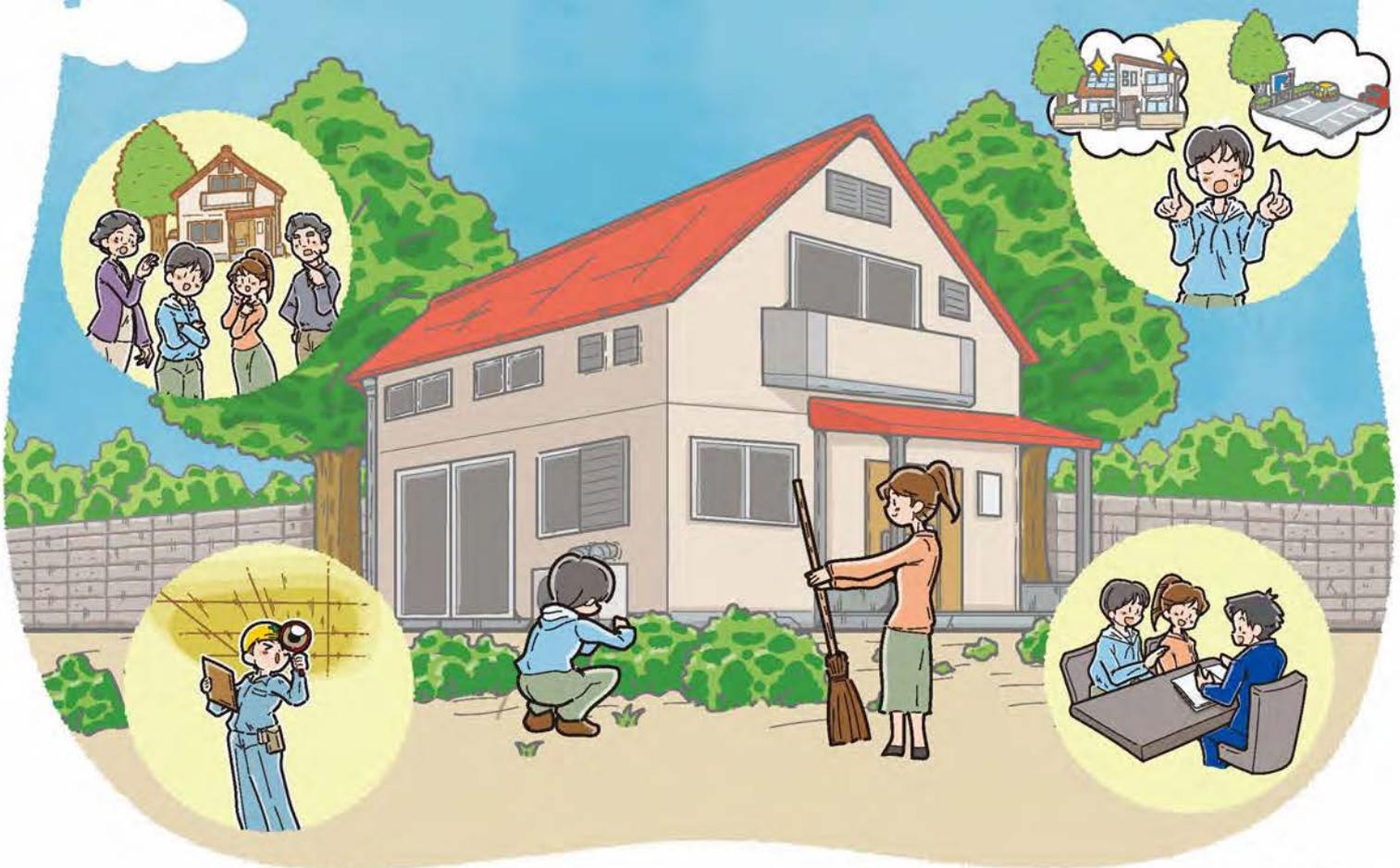
仙北市 空き家対策 ガイドブック

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。



空き家リポーター「りのにや〜」

仙北市 × 株式会社サイネックス



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
- 我が家の将来を考えよう 6
- 空き家を所有
することになったら 8
- 空き家を管理する
場合には 10
- 空き家を管理
できない場合には 12
- 売却のこと 14
- 賃貸のこと 15
- 解体のこと 16
- 空き家等に関する
補助事業 17
- 空き家の相談窓口 18
- 空き家バンク 20



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。

仙北市 空き家対策ガイドブック

令和6年10月発行

発行

仙北市 / 株式会社サイネックス

広告販売

株式会社サイネックス 秋田営業所
〒010-0001 秋田県秋田市中通4-1-2
TEL.018-833-6700

※掲載している広告は、令和6年9月現在の情報です。

制作

株式会社サイネックス 東京本部
〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3
TEL.03-3265-6541(代表)

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。

〈 広告 〉

真進
価化
へ。から

住んでみて
満足いただけ
る、
真の家づくり

空き家のことならお任せください



仙北市



設計・施工・リフォームのエキスパート

株式会社 寺沢工務店

〒014-1201 仙北市田沢湖生保内字武蔵野112
TEL.0187-43-0278 FAX.0187-43-0306
<http://www.terasawa-k.co.jp>



秋田市



住まいのリフォーム専門店

リフォームDEPOT 秋田店



KEY'S CAFE

〒010-1414 秋田市御所野元町1丁目1番プレスボ御所野1F
TEL.0120-915-122 TEL.018-827-3975

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



仙北市では、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、「仙北市空き家等対策計画」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。



空家を放置していると、固定資産税が最大6倍になる!?

空家を適切に管理していないと自治体から勧告を受け、固定資産税における住宅用地の特例から除外されます。

また、法改正により勧告対象が拡大しています。

〈広告〉



住んでよし 心豊かな 木の住まい

総合建設
株式会社 高喜
Takaki ●高喜一級建築士事務所 ●高喜不動産

新しい時代のエコ住宅、オール電化と無落雪
実用新案、特許庁より認可 第3155641号

耐震構造、老人や子供に優しく明るい住まいづくり
土地・建物・貸家・アパートの情報提供いたします。

TEL 0187-43-0753(代) FAX 0187-43-0707

仙北市田沢湖生保内字宮ノ前12

URL <http://www.taka-ki.com> E-mail doumo@taka-ki.com

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

管理不全空き家に
認定

特定空き家に認定

窓や壁が破損しているなど管理
が不十分な状態

1. 著しく保安上危険となるおそれのある状態
2. 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3. 著しく景観を損なっている状態
4. 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



周囲の状況で
認定される
場合も

指導

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 〉

100年企業へ 一步一步

since 1930

藤 角館建設工業株式会社

代表取締役 仲野谷 藤吾

〒014-0347
仙北市角館町小勝田小倉前25
TEL 0187-54-3184
FAX 0187-54-1088
E-mail kakukoji@hana.or.jp

会社ホームページ

ISO9001認証
JQA-QM6727 091-A

エコ電化住宅
ファースの家

Fas
ファースの家

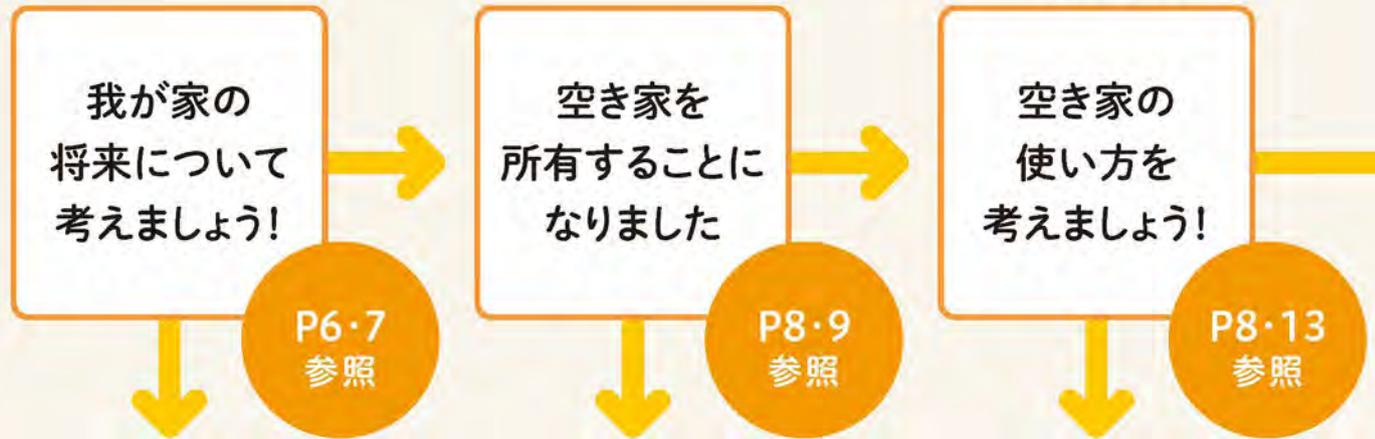
安心と信頼をお届けします!

有限会社 **草薙建築**

仙北市角館町上菅沢332-9 **HP**
TEL 0187-54-3093
(FAX共通) **クサナギ建築** 検索

空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは
何ですか?



次世代への
引き継ぎについて事前に
考えましょう!

遺言書を残すなど、誰に家を
引き継いでもらいたいかなどを
明確にしておくことで、残され
た家族が悩んだり、争うこと
がないように準備することが
重要です。

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。

家財処分、
相続等について
知りましょう!

空き家の使い方を決めるに
あたっては家財の処分や相続
手続き等の理解を深めることが
重要です。また売却や賃貸の可
能性がある場合には、事前に相
談する不動産や空き家バンクに
ついて調査しましょう。

〈広告〉

高断熱・高気密 新築・リフォーム

株式会社 小松創建
代表取締役 小松 良幸
仙北市西木町小淵野字袖野208
TEL・FAX **0187-47-2373**

～ 信頼 居心地 真心 ～

建築工事業・大工工事業

新築・リフォームなど
住宅に関することならおまかせください。

Kazu Home
仙北市田沢湖生保内字武蔵野82-20
TEL 0187-42-8685 FAX 0187-42-8689



適切な管理を!

当面はそのままにする場合でも、いずれは活用する(自分で住む、賃貸・売却する等)ときのために、適切な管理が必要です。



有効に活用しましょう!

空き家バンク又は不動産業者を利用し、空き家の活用を考えましょう。併せて、改修や契約について考えることが重要です。



壊すことも管理の一つ!

倒壊の危険性の高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、取り壊しもご検討ください。



〈 広告 〉

水まわりの事なら
おまかせください。

詳しくは
ホームページを
CHECK!

K 株式会社 畠山建設工業

仙北市田沢湖生保内字相内端57-4
TEL. 0187-43-0395
FAX. 0187-43-0495

美しい環境を次世代へ… 地球にやさしく、人にやさしい企業をめざして。

有限会社 太陽環境保全

本社 大仙市花館字鶴田75番地
TEL 0187-66-2338 FAX 0187-66-2339

一貫して行う循環型企業として、徹底した
分別を行ない100%リサイクルを目指します。

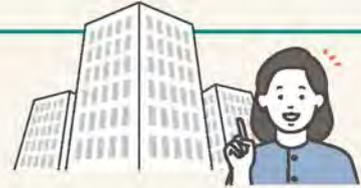
| | |
|--|--|
| <p>解体工事</p> <p>戸建住宅や倉庫の解体工事、マンションやアパートなどの解体工事、ビルや工場、各種プラントの解体工事など、あらゆる解体工事に対応します。</p> | <p>収集運搬</p> <p>産業廃棄物収集運搬業、一般廃棄物収集運搬業、特別管理産業廃棄物収集運搬業迅速かつ丁寧な運搬を心がけています。</p> |
| <p>中間処理</p> <p>木くず、プラスチック、金属、ガレキ、ガラス陶磁器、紙くず、繊維くず、コンクリート、発泡スチロール、蛍光灯</p> | <p>一般廃棄物再生利用</p> |

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。



▶ 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。



▶ 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

空き家に関する相談は、「適切な管理」と「利活用」の二つに区分されます。空き家の利活用については、空き家が発生した時点で、利活用等の相談を受けられるように関係課と連携しています。また、管理不十分な空き家の相談は、関係課や協議会、関係団体と連携・相談し対応します。

相談窓口

仙北市役所 企画部 まちづくり課 TEL.0187-43-3315

(広告)

たくしん
匠伸

あなたの笑顔がずっと続くために

有限会社 匠伸住建

仙北市田沢湖生保内字堂ノ前84-2
TEL 0187-43-2153 FAX 0187-43-2163

ホームページ

有限会社 菅原産業
SUGAWARA SANGYO
代表取締役 菅原 誠

土木・工事一式

解体工事・基礎工事

産業廃棄物収集運搬

左官工事・舗装工事

仙北市角館町八割坂の下91
事務所/資材置場 ▶ 仙北市角館町雲然田中295
TEL 0187-54-2458 FAX 0187-54-1458

意思表示をしておこう。

家や土地など分割が難しい相続財産をめぐるトラブルを防止するため、家族間での話し合いや遺言書の作成など、次世代に引き継ぐための準備を行いましょう。

遺言書には、一般的に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。それぞれの特徴を理解して、最適な形式を選びましょう。



| | 自筆証書遺言 | | 公正証書遺言 |
|-------|--|------------|---|
| 作成方法 | 遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能 | | 遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要 |
| 証人 | 不要 | | 2人必要 |
| 保管場所 | 自宅等で保管 | 法務局で保管 | 原本は公証役場 |
| 検認手続※ | 必要 | 不要 | 不要 |
| 費用 | 不要 | 必要(3,900円) | 必要(財産価格による) |
| メリット | 手軽に作成でき、費用がかからない ※遺言書を法務局で保管する場合は費用がかかります | | <ul style="list-style-type: none"> ●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> ●文意不明等で無効になることがある ●自宅での保管は紛失・隠匿・偽造のリスクがある | | <ul style="list-style-type: none"> ●費用・手間がかかる ●証人が2人必要 |

※検認手続：家庭裁判所で遺言書の状態や内容を確認すること

check!

自筆証書遺言書保管制度について(法務省)

手続きの流れや、制度の内容を詳しく知りたい場合は法務省ホームページをご確認下さい。



〈広告〉

水まわりに関する事などお困りの際は
お気軽にご相談下さい。

- 水道トラブル
- 水まわり修理
- リフォーム
- 浄化槽設備
- 冷暖房設備
- ボイラー

N,S,K

上下水道工事指定工事店

有限会社 **ヌノヤ設備工業**

代表取締役 布谷 茂

仙北市角館町岩瀬下夕野252-3

TEL.0187-54-4421 FAX.0187-54-2653

緑の風が吹く、住みやすい家づくり

リフォームのことならおまかせください



有限会社 **田口建築**

代表取締役 二級建築士

田口 芳憲



〒014-1201 仙北市田沢湖生保内字石神 118-5

TEL 0187-43-2807 FAX 0187-43-3510

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。

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。

> 相続はどうなるの?(法定相続について)

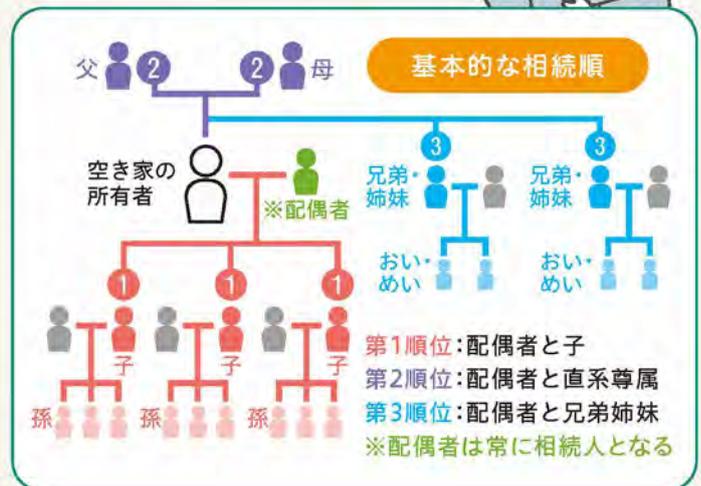
基本的な相続の順番は、下図のようになります(法定相続)。

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とまとめて請求可能!



詳細はこちら

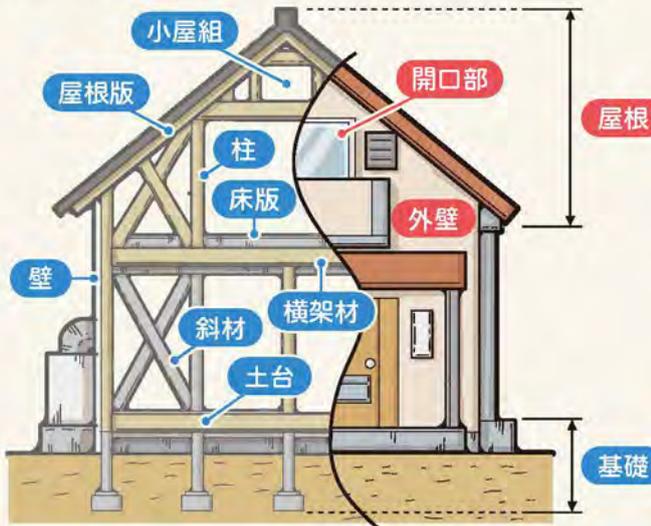


空き家の状態を知ろう(インスペクション)

▶ 建物状況調査(インスペクション)は、空き家の劣化状況等の調査を行うもので、特に住宅の売買においては、売り手と買い手ともに、住宅の状態を把握し取引が出来るとして現在ニーズが高まっている制度です。

木造戸建て住宅の場合

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



建物状況調査とは

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。



検査にかかる時間・費用は?

物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。
費用は各調査実施者により異なりますが、一般的には5~10万程度とされています。



リフォームやインスペクションについての相談は?

(一社)秋田県建築士会 TEL.018-827-3718

※設計者・施工者の紹介は行っていません。



既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索
いただくことも可能です。



詳細は
こちら

〈 広告 〉

創業51年 — 560棟の信頼と実績

<http://nakakou.net/>
ホームページをぜひ、ご覧下さい。

仲野谷工務所



(有) 仲野谷工務所

一級建築設計事務所

代表取締役 仲野谷 勝洋
一級建築士

既存住宅状況調査技術者

仙北市角館町北野31-1
TEL 0187-54-3198 FAX 0187-54-3798



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 | 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) | <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 | 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 | <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 | 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 | <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 | |

〈 広告 〉

太陽と水と緑 未来へ向かって、安定した環境基盤を創造します。

TAKIGAMI

株式会社 **瀧神巧業**

〒014-0372 秋田県仙北市角館町小館54番地
 TEL:0187-54-2711 FAX:0187-54-2710
 E-mail: info@takigami.jp

おかげさまで100周年

総合住宅設備

SATO DENKI
 有限会社 佐藤電気

家電販売修理・電気工事 水道・排水工事 / 浄化槽設置工事

仙北市田沢湖神代
 字街道南35-9 **TEL 0187-44-2281**

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 〉

住まいのことなら
なんでも
お任せください



TOZAWA KENCHIKU
株式会社 戸澤建築

代表取締役 戸澤 満

仙北市角館町小勝田間野83-1
TEL・FAX 0187-55-5952



屋根



外壁



雨樋



原板金株式会社

仙北市西木町門屋字六本杉250

TEL 0187-47-3413

FAX 0187-49-6571

✉ harabankin039@gmail.com

06 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)

| | | |
|---|---|---|
| <p>不動産部 不動産・賃貸売買</p>  <p>TEL.0187-54-4200</p> | <p> 株式会社 <i>isawa-interior</i> イサワインテリア 秋田県知事(4)第1984号 仙北市角館町上菅沢 459-1</p> <p>株式会社 イサワインテリア 検索 http://www.ii-kakunodate.jp/</p>  | <p>内装工事部 クロス張替・クロス工事 改装リフォーム・内装全般</p>  <p>TEL.0187-54-4189 FAX.0187-54-4192</p> |
|---|---|---|

▶ 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…

● 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)をしてみても… →P9

● 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。

● 空き家バンクを利用してみても？

詳しくはP20へ

空き家バンクとは、空き家を「売りたい人」と「買いたい人」をつなぐ、自治体が運営する空き家の情報サービスです。



空き家の情報登録・情報の閲覧は

お問い合わせ 仙北市役所 企画部 まちづくり課

…… TEL.0187-43-3315



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。



〈 広告 〉

信頼と技術の宮づくり
社寺建築・一般建築何でもお気軽に御相談ください！

<https://fujii-koumuten.jp/>

藤井株式会社 藤井工務店

秋田県知事許可(般-1)第81348号
仙北市田沢湖梅沢字上谷地158
TEL.0187-44-3881 FAX.0187-44-3882

ハウスクリーニングの
おそうじ当番
よい おそうじに

TEL 0120-41-0342

ご家庭向け エアコン・浴室・レンジフード・キッチン・ガラスサッシ・トイレ・洗面所・洗濯機・鏡の水垢取り・冷蔵庫・クロス・フローリング等

店舗オフィス 業務用エアコン・フロア洗浄&WAX・WAX剥離・蛍光灯・ガラスサッシ・厨房・トイレ等

その他サービス 空室の現状復帰清掃・共用部定期清掃・介護施設の居室清掃・一般家庭の片付けやゴミ出しのお手伝い等

仙北市田沢湖生保内字街道ノ上111-1
TEL 0187-43-1255 FAX 0187-43-0530

株式会社S.T's Office [メール] stsoffice2000@yahoo.co.jp

07 売却のこと

メリットは?デメリットは?どう売るのが?

> 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



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



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



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



④ 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



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



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



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



⑥ 賃貸開始

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



〈 広告 〉



屋根・壁・雪 のことなら



WRAPKO株式会社

仙北市田沢湖生保内武蔵野117-107
TEL 0187-49-6137 FAX 0187-49-6139

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



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

施行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〉

解体工事・一般廃棄物収集運搬業
産業廃棄物収集運搬業

青柳興産

代表 青柳 和美

仙北市角館町下延段添201

TEL 0187-55-2460

FAX 0187-55-2401

家屋 解体 工事

総合建設業



株式会社

西宮組

地域とともに豊かな未来を創造する

秋田県仙北市西木町門屋字漆原88番地8

TEL 0187-47-2141



仙北市空き家等対策支援事業補助金

仙北市では、市民と地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るため、空き家等の所有者に適正な管理を促すとともに、空き家等を解体・処分しようとする所有者で、財政援助の必要な方に対し、解体処分費の一部を補助します。

**解体された事後の申請は受付できません！
補助金を活用する方は必ず工事着手前にご相談ください！**

> 1. 対象となる空き家等

次の要件の全てに該当すること。

- (1) 市内に所在する居住家屋とこれに付属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地
- (2) 築40年を経過しているもの。
- (3) 空き家及びその空き家が存在する土地に物権・賃貸権等が設定されていないこと。



> 2. 対象者

次の要件の全てに該当すること。

- (1) 登記簿謄本または本市の固定資産台帳に登録されている空き家の所有者またはその相続人。
- (2) 申請者の年間総所得金額が460万円以下。
- (3) 所有者または登記名義人が、市税等を滞納していない。
- (4) 本要綱に基づく補助金の交付を受けたことがない。

> 3. 対象工事

次の要件の全てに該当すること。

- (1) 市内の法人・個人事業者で、県知事による解体工事業者登録を受けたものまたは建設業法の規定による土木工事業や建築工事業の許可を受けたものが請負う解体工事。
- (2) 敷地内の空き家等(立木その他の土地に定着する物を含む)と付属する工作物(車庫・小屋など)全てを解体・処分する工事であること。
※空き家だけを解体し、付属建物を残す場合は補助の対象となりません！
- (3) 公共工事の移転建て替えその他の補償等の対象物件工事でないこと。

> 4. 補助金の額

解体処分費の2分の1(上限20万円)

※解体後の処分も必要です。解体のみでは補助の対象となりません！

お問い合わせ

仙北市役所 企画部 まちづくり課

…… TEL.0187-43-3315

〒014-1298

秋田県仙北市田沢湖生保内字宮ノ後30



詳しくはこちらから
ご覧ください

〈 広告 〉

買取り引き取りいたします
お気軽にご相談ください

- 木造・鉄骨解体など
- 製鉄原料 ● 製紙原料
- 非鉄金属
- (銅屑・アルミ屑・ステンレス屑等)
- 鋼材 ● 機械・その他金属屑全般

見積
無料

解体

のことなら
おまかせください

産業廃棄物収集運搬業許可
秋田県知事許可 0506099677号

MURATAKA
有限会社 村 貴

代表取締役 村上 貴義

本社 / 大仙市上鶯野字中道 238-2
☎0187-56-3845 FAX 56-4845
仙北支店 / 仙北市田沢湖小松字城廻 121
☎0187-49-8355 FAX 49-8356

11 空き家の相談窓口

私たちが
お手伝い
いたします



> 空き家の適正管理・解体補助・空き家バンクに関すること

| 担当窓口 | 電話番号 | 備考 |
|------------------|------------------|---------------------|
| 仙北市役所 企画部 まちづくり課 | TEL.0187-43-3315 | 土日祝日を除く8:30 ~ 17:15 |

> 固定資産税に関すること

| 担当窓口 | 電話番号 | 備考 |
|---------------|------------------|---------------------|
| 仙北市役所 総務部 税務課 | TEL.0187-43-1109 | 土日祝日を除く8:30 ~ 17:15 |

> 相続登記に関すること

| 担当窓口・事業者団体 | 電話番号 | 備考 |
|--------------|------------------|--|
| 秋田県司法書士会 | TEL.018-824-0055 | 土日祝日を除く9:00 ~ 17:00 |
| 秋田地方法務局 大曲支局 | TEL.0187-63-2100 | 土日祝日を除く9:00 ~ 17:00 登記申請手続の案内をします。 (事前予約制) |

> 土地の境界確認に関すること

| 担当窓口・事業者団体 | ホームページURL | QRコード |
|-------------|---|-------|
| 秋田県土地家屋調査士会 | https://akita-chousashi.org | |

(広告)

秋田の未来を共に創る仕事
夢と情熱を持った若い力を活かして、
まちづくりをしませんか。

- ◆ 電気工事施工
- ◆ 屋外配電線工事
- ◆ 気中開閉器揚替工事
- ◆ 電柱建替工事

ESAKURA
株式会社 エレックさくら
仙北市角館町小勝田石淵10番1
TEL 0187-52-8400 FAX 0187-52-8401

屋根張替え工事
雨樋工事、外壁工事、他

一板金工事業一

芳賀板金

仙北市角館町上野10-11
TEL 0187-55-2703

➤ 売却・賃貸に関すること

| 担当窓口・事業者団体 | 電話番号 | 備考 |
|-------------------|------------------|-------------------|
| (公社)秋田県宅地建物取引業協会 | TEL.018-865-1671 | 土日祝日を除く9:00～17:00 |
| (公社)全日本不動産協会秋田県本部 | TEL.018-827-7075 | 土日祝日を除く9:00～17:00 |

➤ 建物のリフォーム・インスペクションなどに関すること

| 担当窓口・事業者団体 | 電話番号 | 備考 |
|-------------|------------------|---|
| (一社)秋田県建築士会 | TEL.018-827-3718 | 土日祝日を除く9:00～17:00 設計者・施工者の紹介は行っておりません。 |

➤ 建物の解体に関すること

| 担当窓口・事業者団体 | 電話番号 | 備考 |
|----------------|------------------|--|
| (一社)秋田県解体工事業協会 | TEL.018-838-6070 | 土日祝日を除く9:00～17:00 近隣地区の優良業者をご紹介します。 |

〈広告〉

未来の夢を実現するホームディレクター

佐藤建設工業

理想の住まいお手伝いいたします。

住宅の困り事・リフォーム 何でもお気軽にご相談下さい。

TEL 0187-49-7204 FAX 0187-49-7205 (携帯)080-2648-5600
秋田県仙北市角館町西菅沢 1-8 コーポロイヤル 100

12 空き家バンク

仙北市空き家情報登録制度(空き家バンク)

将来的にも使わない空き家を、居住可能なうちに貸したい、売りたいと思っておられましたら、空き家バンクに登録しませんか？

空き家の所有者からの申請を受け、市のホームページなどで公開して、利用希望者へ情報を提供していきます。

●仙北市空き家バンク制度イメージ図



お問い合わせ 仙北市役所 企画部 まちづくり課
 〒014-1298
 秋田県仙北市田沢湖生保内字宮ノ後30
TEL.0187-43-3315

詳しくはこちらから
 ご覧ください→



〈 広告 〉

即 その**空き家** 見積もり**無料!**
買い取ります!

| | |
|----------|----|
| 不動産買取・売却 | 新築 |
| リフォーム | 解体 |
| 不動産賃貸 | |

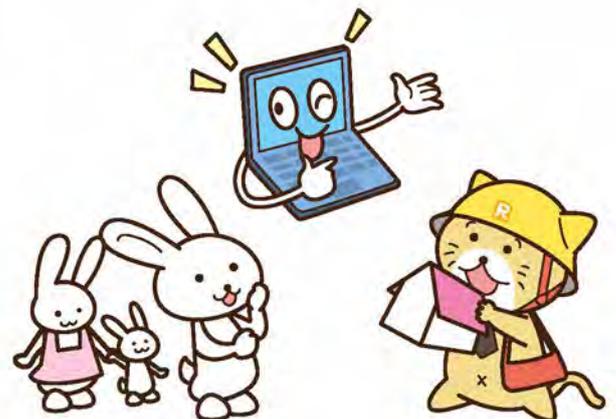
haga 株式会社 **Hagaホーム** HPはコチラ

0120-78-0073

【本社】仙北市角館町岩瀬下夕野138-8 TEL.0187-52-1288
 【大仙支店】大仙市長野字下川原103-7

info@hagahome.co.jp https://www.hagahome.co.jp Hagaホーム 検索

○東北地区不動産公正取引協議会 会員 ○秋田県宅地建物取引業(2)第2194号 ○一般建設業許可秋田県知事許可(般-2)第0163号





仙北市 空き家対策 ガイドブック

