

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年5月から
空家等対策の
推進に関する特別措置法
が施行されました。

いつでも第三者が侵入
できるような空き家、
面倒だからと**放置**
していませんか？



放置したままだと大幅な**税額の上昇**に
つながる可能性があります。

下関市の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、下関市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

おうち・空き家・お庭・お墓のことならホープフルライフ!



外壁塗装
825,000円^(税込)~/30坪
 ※別途、足場組立代金などがかかります。



庭木の剪定
3,300円^(税込)~/本(1m)
 庭木の伐採
5,500円^(税込)~/本(1m)
 庭木の伐根
55,000円^(税込)~/本(30cm)
 ※別途、ゴミの処分費などがかかります。



空き家・空き地管理代行
1,100円^(税込)~/月
 ※写真付きで現地報告いたします。



お墓参り+清掃代行
9,900円^(税込)~/回
 ※写真付きで現地報告いたします。



除草剤散布
165円^(税込)~/m²
 草刈り
220円^(税込)~/m²
 ※別途、ゴミの処分費などがかかります。

※代行サービスにて複数回契約の場合、契約書面等の事務手数料として初回に限り初期費用3,300円を申し受けます。
 ※原則下関市内に限ります。

その他 土間打ち、フェンス工事、防水工事などの施工可能。下記QRコードよりご覧ください。 ※QRコードは (株)デンソーウェアの登録商標です。

HOPEFULL LIFE
 ホープフルライフ

ホープフルライフ
 【おうちとお庭のメンテナンス】
 〒751-0821 下関市三河町6-38

誠塗装 MAKOTO TOSOU

有限会社 誠塗装
 〒751-0853
 下関市川中豊町1丁目12-9



090-5699-1490(代表)

083-255-7464(代表)

詳しくは
 コチラ!!
 HPへ飛びます

「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、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



空き家を放置するとこんな危険が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり



放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

不審者が侵入したりごみの不法投棄をされたり



建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

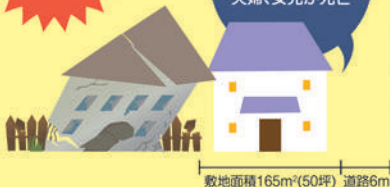
試算の前提とした被害モデル

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

	損害区分	損害額
物件損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身損害	死亡逸失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
合計	①+②	20,860万円

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊夫婦、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

敷地面積165m²(50坪) 道路6m

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡………11歳の男児(小学校6年生)

	損害区分	損害額
人身損害	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

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



早めの 対処が**鍵**です!

賃貸や売却も視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはありません。将来も見据えて空き家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。



空き家を**解体**するという選択肢も

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。もし、第三者に被害を及ぼした場合、責任は全て所有者が負わなければならない可能性もあります。重大なトラブルに発展してしまう前に、解体工事へ踏み出すことも選択肢のひとつです。



空き家を解体することで

- 管理する手間がなくなる
 - 倒壊や、放火、害虫等の被害により、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(適用条件を満たせば、売却した譲渡所得から最高3,000万円が控除される優遇措置もあります)
- などのメリットが考えられます。



でも…

- 解体費用がかかる
- 住宅用地特例が解除され固定資産税額が高くなるなどの思わぬ出費になることもありますよね…。



とはいえ放置したままだと

第三者に被害を及ぼした場合、解体費用を上回る、多額の賠償金が必要になる事があります。

また、空き家が「特定空家等」と認定された場合、どちらにしろ、住宅用地特例の対象から外れ、更地の税金と同じになる場合があります。

今後は、特定空家と同様に、管理不全空家(放置すれば特定空家になるおそれがある空き家)も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。



空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。また、空き家は、放置していると様々なトラブルが発生する場合があります。今一度、空き家の状況を確認し、空き家をどのように活用するか、解体して活用するかなど、じっくりと考えてみましょう。



大切なお実家の 空き家問題に お困りではありませんか？



遠方在住で、空き家になった実家の管理ができず放置している。

母が一人で住んでいた家が、空き家になりそう…売るか、貸すか悩んでいる。

実家を売りたいけど、相続問題があり何から手をつけていいか…。

近隣に迷惑をかけている実家を解体して更地にしたい。

実家に残った家具・家電の処理、庭の手入れをどうしよう。



ケイ・ワイ・プランが**解決の** **お手伝い**をいたします！



当社は創業より22年、**空き家に特化**し
皆さまのお悩み解決に尽力してまいりました。

皆さまのお悩みだけでなく、ご実家への想いをしっかりと聞きし、空き家問題解決のためのベストなご提案をいたします。
売る・貸す以外にも**解体・リフォーム・不動産相続**など
空き家にまつわるお悩み解決にむけて当社が窓口となり、連携している専門家と協力し、お手伝いいたします。

- 買取で売却
- 仲介で売却
- 空き家管理
- 不動産査定
- 解体見積り
- 賃貸活用

ご相談はこちらから



株式会社ケイ・ワイ・プラン

TEL **083-250-7381**

宅地建物取引業 山口県知事免許(3)第3314号

住所 〒752-0933 山口県下関市長府松小田本町9-2
MAIL kyplan@sky.plala.or.jp
営業時間 9:00~17:00 定休日 日・祝日、第2・4土曜日、年末年始



空き家の相 続

空き家になる理由のトップである相続は、所有者が亡くなり、子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、子どもがいない家庭が増え、相続権が複雑になるケースが増えています。

空き家となった住宅を取得した理由

- 1位 相続した……………54.6%
- 2位 新築・建て替えした……………18.8%
- 3位 中古住宅を購入した……………14.0%

(国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査を加工して作成)

不動産登記の重要性

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する重要な手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。



登記未了物件 は非常に厄介

特に古い建物や住宅ローンを借り入れずに建築された建物は、登記されていないものがかなりの数存在します。登記簿に記載されている所有者の戸籍などが手に入れば良いですが、明治時代に亡くなった人などは戸籍が残っていないこともあり、相続登記をしようにも相続権を証明することが困難になり手続きが複雑になる場合もあります。

遺産分割協議

遺言が作成されておらず、相続人が複数いる場合は、相続人の間で、相続財産の分割協議を行います。法定相続権は、配偶者が半分、残り半分を子どもたちで均等に分けることとなります。相続を放棄することもできます。



遺産

50%

50%



配偶者



子

相続放棄
可能

突然降ってくる相続問題

所有者に子どもがいない場合は両親や祖父母、両親も祖父母もいなければ所有者の兄弟姉妹…のように、血縁関係をたどって相続権が渡ります。さらに、相続権者が亡くなっている場合にはその子どもへと相続権が広がっていきます。場合によってはある日突然「会ったこともない親戚の空き家を相続させられる」ことさえあるのです。相続人の関係が複雑になるほど、その空き家解消は難しくなってしまいます。

離婚した人は要注意

昨今、離婚も珍しくなくなりましたが、離婚しても相続権は子どもにある、ということが思わぬ問題となる場合があります。養子や婚外子も同じで、戸籍上、親子関係にあれば、相続の権利がありますので、

相続人を調べる際には特に注意が必要です。

専門家に
相談を

特に相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。



塗装だけ
じゃない!

リフォーム・改修工事の
実績も多数あり!

お家のことは オムラにお任せ ください!!



当社は創業より40年、
下関市を中心に実績を積んでまいりました。

豊かな知識と経験による高い提案力でお家のお悩み解決をお手伝いいたします。

リフォーム

空き家をリフォームし、
資産の有効活用を始めてみては
いかがでしょうか。

空き家を放置していると、お家が傷みやすくなり劣化も早
まります。劣化した空き家は資産価値が下がってしまうの
はもちろん、害虫の発生や倒壊の可能性など大きな問題に
つながりやすくなります。

空き家の状態をみてお客
様のご要望をお聞きした
上で、最適なリフォームを
ご提案いたします。



改修 メンテナンス工事

当社所属の診断のプロ
「外装劣化診断士」が調査をした上で、
適切な工事をご提案いたします。

外壁と屋根は特に「外気から家を守る」という役割があり、
ダメージも蓄積しやすい箇所です。
見た目に大きな変化がなくても、内側からじわじわと衰え
ていて、いざ売却や活用をし
ようとしたら痛みがひどかっ
た!というケースも少なくあ
りません。豊富な知識と経験
を積んだ職人の確かな技術
にお任せください。



診断・お見積もりは

無料です。

お気軽にご相談ください!

0120-221-256

営業時間 平日/9:00~18:00 定休日 不定休

地元密着
40年

株式会社 オムラ

〒751-0817 山口県下関市一の宮卸本町3-18

建設業許可
山口県知事許可 第017437号

オムラ 下関

検索



空き家の活用を考えてみませんか？

「空き家を相続したけど、どうすればいいのかわからない…」 「空き家を持っているけど何から手を付けたいの？」と空き家の悩みは尽きません。まずは自分の持っている空き家の現状を把握し、自分が何をしたいといけないのか確認しましょう。

まずは現状を把握しましょう

☑ 相続登記は済んでいますか？

空き家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。弁護士や司法書士へ相談しましょう。

☑ 特定空家等の対象ではありませんか？

特定空家等に指定された場合、早急な対応が必要です。まずは不動産会社へ相談しましょう。

☑ 家の中は片付いていますか？

家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。



建物を残して活用する

● 資産運用する

例) 賃貸経営、民泊事業等

- ・下関市空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



● 売却する

- ・下関市空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する

無料で空き家の査定をしてくれる企業もあります。まずは相談してみましょう。

● 自分たちで住む

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等

- ・リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する

建物を解体して活用する

解体する…解体業者へ相談する



空き地になったら

● 資産運用する

例) 駐車場経営・アパート経営等

- ・賃貸業者等へ相談する
- (無料相談会を実施している企業もあります)

● 売却する

- ・下関市空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



空き家の活用方法がはっきりしていない

「所有している空き家を手放したくない…」

「将来的に住む可能性がある…」

「空き家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

適切な管理
をしましょう



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。空き家の管理に悩んだら、シルバー人材センター等の空き家を管理している企業や、市役所へ相談してみましょう。

相続不動産を トータルサポート ゆりの不動産

相続登記義務化（令和6年4月施行）に備え
早めに不動産運用を考えましょう

売却査定・運用提案はもちろん、状況に応じて
各種専門家と一緒にサポートいたします
まずは、当社までご相談ください

不用品処分

相続登記

税務処理

地域密着～創業45年～

 ゆりの不動産

TEL083-266-0008



からのご相談はこちら



株式会社百合野

宅地建物取引業 山口県知事（9）第2113号

下関市彦島本村町7-1-14 OPEN 9:00-18:00 定休日：水曜日/第2日曜日

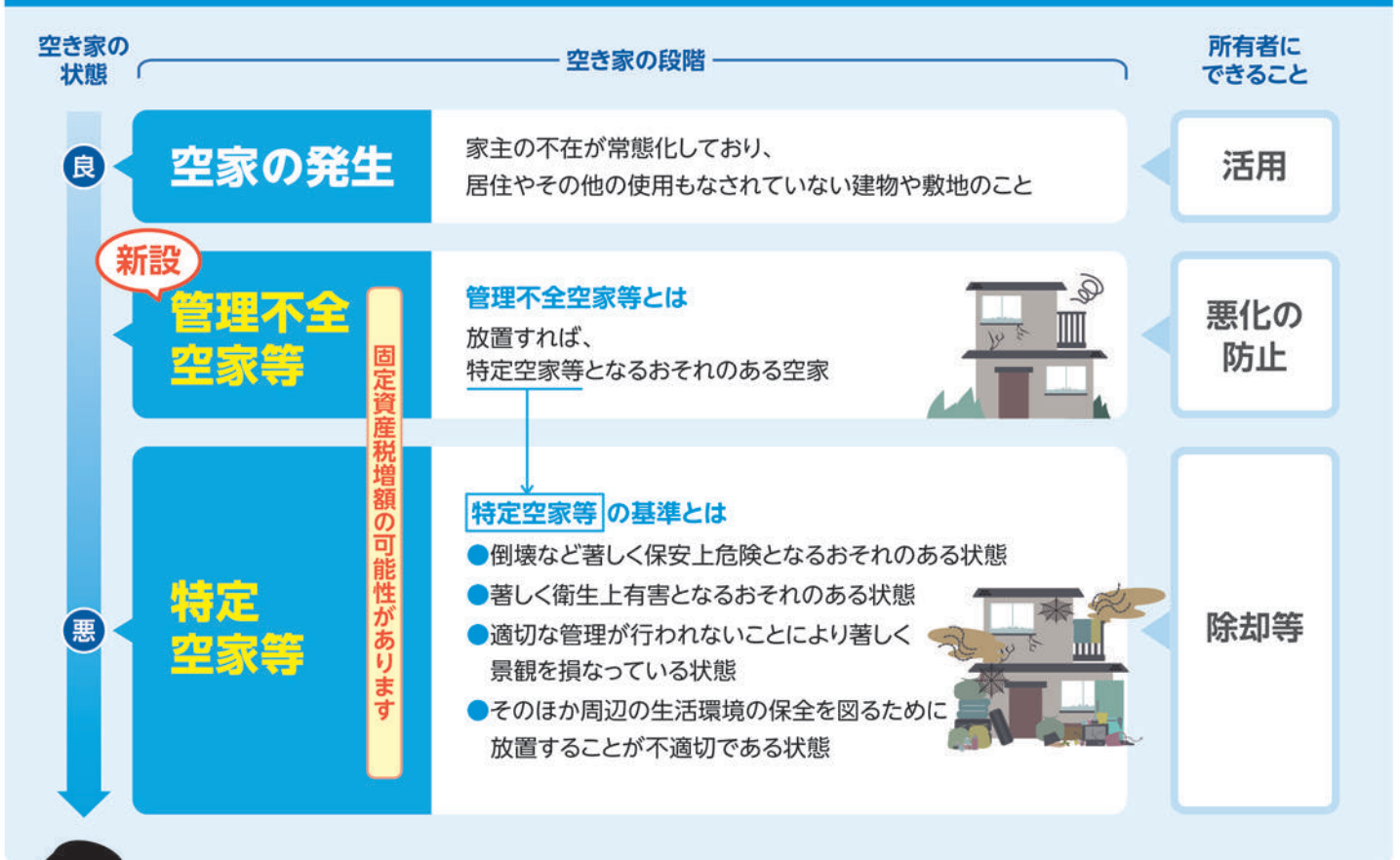
あなたの空き家大丈夫？

空き家を**放置**していると**固定資産税が増える**可能性があります!!

**管理不全
空家等**
の区分が
新設されました!

近年全国的に問題となっている空き家対策に取り組むための新たな制度が導入されます。
放置すれば**特定空家**になるおそれのある空家が【**管理不全空家等**】と認定され、
行政より指導・勧告が行われると、**固定資産税が増える可能性があります**。

あなたの空き家の状況を確認しましょう



管理不全空家等・特定空家等と判断されると行政より指導・勧告が行われます。



指導で改善されない場合、
住宅用地の特例措置解除となり、**固定資産税が増える**可能性があります!

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるものです。
そのため、特例措置解除となると、1/6までの減額が対象外となります。

平成27年度より特定空家等と判断され、指導勧告が行われると、住宅用地の特例措置は解除されていました。
今回の新しい制度導入により、管理不全空家等と判断された場合も特例措置解除の対象となる可能性があります。

空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。空き家を放置していると、様々なトラブルが発生する可能性があります。
今一度、空き家の状況を確認し、行政より指導や勧告を受ける前に適切な管理をしていきましょう。

下関市 空き家

お気軽にご相談ください!

相談窓口



空き家の管理に困ったら

どこに相談したら
よいのかわからない…。

空き家の維持管理が
できないので壊したい…。



空き家を売りたい、
貸したい…。

中立的な立場で、相談に応じます

空き家に関する様々な相談を受け付けています。
お気軽にご相談ください。

空き家に関する相談窓口

空き家に関する相談内容をあらかじめ整理してからご相談ください。

下関市建設部住宅政策課住宅政策係 ☎083-231-1941

〒750-8521 下関市南部町1番1号 ■メール/ksjutaku@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

空き家相談窓口(宅地建物取引業者)について

下関市では、一般社団法人山口県宅建協会下関支部と公益社団法人全日本不動産協会山口県本部と空き家等の対策に関する協定を締結しています。それぞれの団体に所属する宅地建物取引業者が、空き家の状況や立地等に応じた利活用の仕方や処分の仕方についての相談窓口を設置していますので、ぜひご利用ください。

相談の際の留意点

相談の際は、「市との協定に基づく空き家の相談であること」を窓口にお知らせください。
業務エリアが異なる場合や、エリア内であっても場合によっては、他の窓口のご紹介を行うことがあります。
相談自体は無料で行いますが、相談の結果、具体的な仕事を依頼する場合は、必要な経費がかかりますので、あらかじめ相談窓口にご確認ください。



下関市の



空き家解体・管理に関する補助金

危険空き家解体補助金

..... 危険な空き家の解体工事費用の一部を補助します

補助の対象となる家屋

▼以下の条件をすべて満たすもの

- (1) 空き家であること
- (2) 住宅であること
- (3) 戸建てであること(長屋住宅の各戸を含み、共同住宅を除く)
- (4) 木造 又は 鉄骨造であること
- (5) 不良度判定が100点以上であること(要綱別表第1)
- (6) 周辺への危険度があるものであること(要綱別表第2)
- (7) 個人が所有するものであること

補助金の額

補助対象経費に

1/2を乗じて得た額で、上限40万円

(重点対象地区の場合は**上限60万円**)

注意事項

補助金の交付決定後に解体工事の契約・着手を行ってください。

詳しくはホームページを
ご覧ください



管理流通促進支援事業補助金

..... 空き家の外観調査、内部換気に要する管理費用の一部を補助します

補助の対象となる空き家

- (1) 市内に存する建築物(長屋住宅の各戸を含み、共同住宅を除く)であること
- (2) 個人が所有するものであること
- (3) 居住その他の使用がなされていないこと
- (4) 申請時において、建物の売買、交換若しくは賃借の代理又は媒介の契約を締結していないこと



補助対象期間

外観調査等の管理契約の契約期間とします。ただし、補助金が交付されるのは最大で12ヶ月間となります。

なお、次年度も引き続き補助対象事業を行う場合は、予算の範囲内かつ通算12ヶ月間を限度に補助を受けることができます。

対象管理業務

外観調査...月1回空き家の外観を調査するもの

内部換気...月1回1時間以上空き家の換気を行うもの

補助金の額

外観調査のみの場合は**毎月最大2,000円**

内部換気を併せて行う場合は**毎月最大5,000円**

注意事項

補助金の交付決定後に管理に関する契約を行ってください。

詳しくはホームページを
ご覧ください



問い合わせ先

下関市建設部住宅政策課

☎083-231-1941

ご存じですか？

サンデン交通は 不動産のご相談も 承ります！



地元の皆さまにとってバスのイメージが強いサンデン交通は、
実は、**不動産会社**としても**50年以上**の経験と実績があります。
「遠方に住んでいて処分したい空き家がある」
「相続した実家が空き家になっていてどうしたらいいかわからない」
など、空き家・相続した不動産についてのお悩みをぜひご相談ください。



サンデン交通がお手伝いできること

不動産の売却相談



不動産の相続相談



解体工事



空き家管理



※ 解体・不動産の相続手続きは提携している専門の業者をご紹介します

50年以上にわたって培った知識と経験・専門家とのつながりで
皆さまのお悩み解決をサポートいたします！
お気軽にお問い合わせください。



サンデン交通株式会社

☎083-242-1115

〒750-8510 山口県下関市羽山町3番3号

FAX 083-242-4422 E-mail jigyo-h@ssan.co.jp

サンデン交通 不動産 検索



下関市空き家バンク事業について

空き家情報を市のホームページに掲載し、利用希望者を募集できます。空き家の売買等を検討されている方にお勧めの制度です。

空き家バンク制度

空き家の所有者と、空き家の利用希望者との橋渡しをする制度です！

空き家をお持ちの方

物件を空き家バンクに登録し、利用希望者を募ることができます。



申請書を市に提出し、
空き家バンクへ物件登録

借りたい
買いたい

利用希望者
との交渉

空き家をお探しの方

登録した物件の所有者と、売買や賃貸について交渉できます。



登録された物件を、
窓口や市ホームページで閲覧

利用者登録後、
市より物件所在地と
所有者連絡先をお知らせ

空き家バンクの流れ

空き家をお持ちの方

① 物件の登録

物件登録申込書と必要書類を住宅政策課までご提出ください。市で現地確認後、窓口台帳と市ホームページに物件の概要情報を掲載します。

② 利用希望者との交渉

利用希望者が現れたら、市から利用希望者に、物件の所在地と交渉のための連絡先を通知します。利用希望者からの連絡を待って交渉を開始してください。

空き家をお探しの方

① 物件の閲覧

住宅政策課窓口と市ホームページにて、登録物件の情報を閲覧できます。

② 物件の確認と所有者との交渉

現地確認のために物件の住所を知りたい場合や、所有者との交渉を希望する場合、利用者登録が必要です。

注意事項

- ① 成約までの間、物件は、所有者が責任を持って管理してください。
- ② 交渉や契約は、当事者間で行うものとし、市はこれに関与しません。
- ③ トラブル防止のため、契約にあたっては宅地建物取引業者へ仲介を依頼することを推奨します。
- ④ 農地の売買、賃貸、贈与には農業委員会の許可が必要です。

なお、本市ではこのほか、空き家に関する相談会やYouTube動画の発信等、さまざまな取組を行っています。詳細は右記をご覧ください。

下関市空き家バンク



空き家対策について



空き家相談会



問い合わせ先

下関市建設部住宅政策課 ☎083-231-1941

〒750-8521 下関市南部町1番1号 ■メール/ksjutaku@city.shimonoseki.yamaguchi.jp



マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

2024年2月発行

発行：下関市 編集・デザイン：株式会社ジチタイアド

※当冊子の著作権を侵害する行為（SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等）は法律で禁じられています

ご安心ください！下関市には 空き家ガーディアンズがあります！

空き家ガーディアンズは空き家・留守宅の管理代行をお引き受けする専門業者のネットワークです

3,500円(税込) からの毎月定額制

毎月一度の巡回の他に
台風通過後や地震発生後には
緊急点検を
無料で実施いたします



毎月一度の巡回

戸締り点検

お庭の状況確認

雨漏り・水漏れ確認

郵便物の転送

お部屋のお掃除

室内の換気

お庭の草取り

植木の剪定

画像で状況や作業内容を報告

下関市には市内に所在する空き家を対象に
管理費用の一部を補助(最大で毎月5,000円)する
「空き家管理・流通促進支援事業」があります。
(令和6年2月現在、2月末までの事業となっておりますので、それ以降は下関市HPをご確認ください。)
当店での空き家管理をご希望のお客につきましては
申請手続きを無料で代行いたします。

※制度の詳細は「下関市HP」にてご確認ください。
(公式サイトにリンクを貼っています)

下関市の空き家・留守宅の管理は、 業務開始から8年、60棟超の管理実績のある 空き家ガーディアンズ山口西店にお任せください

サービスの詳細につきましては公式サイトにてご確認ください

<http://www.akiya-g.jp>

詳しい資料のご請求や ご質問・ご相談は	法人名	(株)スカイハウス(宅地建物取引業) 山口県知事(1)第3772号
	所在地	山口県下関市大字田倉122-1
	電話番号	083-294-2187
	定休日	日曜・祝日



※資料請求時、ご連絡時にはこの広告を見たとお知らせください。契約完了後に粗品を進呈いたします。

相続した実家が
ぼろぼろだけど売れるのかな？

持っている空き家、
これからどうしよう…？

売るかどうか決まってもなくてもOK!

まずは**無料の査定**から!

買取・売却 どちらも承ります



下関の不動産に関するご相談なら三和地所へ



人とともに、街とともに。

三和地所株式会社



0120-755-308

営業時間 9:00~18:00 定休日 水曜日

HPはこちら!



本店

所在地 / 〒751-0862 山口県下関市伊倉277-12
TEL / 083-263-3003 FAX / 083-263-3007

三和地所本店なら遠方からでも**アクセス**しやすい!
電車でのアクセス > JR山陽本線・JR山陽新幹線 / 新下関駅南口より徒歩7分
車でのアクセス > 下関ICまで車10分 / お店の前に駐車場がございます

福岡新宮店

所在地 / 〒811-0124 福岡県糟屋郡新宮町新宮東5丁目5番5号
TEL / 092-940-6055 FAX / 092-940-6056

