

三次市

# 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〜」



# 片付け本舗

空き家の悩み事は弊社に全てワンストップ

空き家の  
管理

(家中、外、草刈り  
ゴミ拾い、蜂の巣除去)

ゴミの  
処分

解体

その他  
ご相談事

詳しくはガイドブック裏面(最終ページ)をご覧ください



株式会社 三次衛生工業社

〒728-0023 三次市東酒屋町1394-1



0120-65-5374

<https://www.miyoshi-eisei.jp> 三次衛生工業社 検索

困っていることなら何でも、  
私たちにお任せください!



公式  
Instagram  
こちら



公式  
Facebook  
こちら



公式  
LINE  
こちら

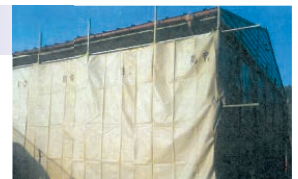
## 引越しゴミ片付け・家の片付け・家の解体

子供たちの未来に美しい地球をまもります

### 解体工事業

大きい建物から 小さい建物までOK 公共解体から 民間解体までOK

コンクリート造 鉄骨鉄筋造 木造 全てOK



工事は仮設工事・解体工事・整地工事まで

### 一般廃棄物収集業務

ゴミの片づけから運搬処分まで実施  
こんな悩みお任せを!!  
引越しのゴミ・分別が分からない  
重たくてゴミを出せない等



### 産業廃棄物収集業務

廃プラスチック類/木くず/金属くず/ガラスくず/陶磁器くず  
建設廃材/燃え殻/汚泥/紙くず/繊維くず/ゴムくず  
動物のふん尿及び動物の死体の収集運搬  
広島県知事許可・島根県知事許可



### 総合建設業

建設工事業一式  
造成工事業一式  
舗装工事業一式  
その他工事業一式



### 一般貨物運送事業

建設機械・重量物  
二次製品運搬  
ユニットハウス  
その他



### 真砂土販売

個人の方にも  
販売を行って  
いますので  
ご連絡ください!



土井建材有限公司

〒728-0023 広島県三次市東酒屋町1158-6

TEL 0824-63-7293 FAX 0824-63-7295

doikenzai@dkearth.com

# 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
- 三次市関連  
補助金について …… 15
- 空き家情報バンク …… 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。

## 三次市 空き家対策

令和5年8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 広島支店  
〒733-0036 広島県広島市西区観音新町1丁目20番24号  
TEL.082-500-9547

※掲載している広告は、令和5年7月31日現在の情報です。

広 告

**見積無料**

遺品整理  
かたづけ作業  
産業廃棄物  
お任せ下さい!



### 総合解体業

住宅 倉庫 物置 店舗 アパート 工場等

解体工事・廃棄物関係・土木工事の事ならお任せ下さい!!

# 株式会社 新清総業

(解体事業部) ☎(0824) **52-3825**

FAX 0824-52-3986 三次市三和町羽出庭1384

(運搬事業部) ☎(0824) **65-1494**

FAX 0824-65-1507 三次市東酒屋町123-1

# 「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、「**三次市空家等対策計画**」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



■増改築・リフォーム ■新築工事 ■内装工事  
■水廻り(キッチン・風呂・トイレ) ■エクステリア工事  
バリアフリー介護用リフォームもOK

住まいの  
事なら何でも **DCMAE**  
有限**堂前建築工業**  
会社

古民家鑑定士一級・ヘリテージマネージャー

代表取締役 **堂前 和也**

庄原市口和町宮内80-1

☎ (0824) 87-2718 (FAX兼用)

君田営業所 三次市君田町東入君18-1

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。



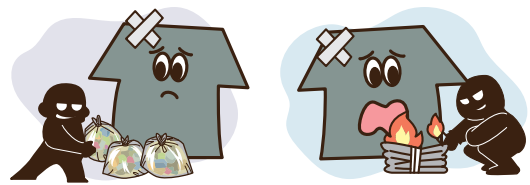
悪質な



### 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

建物内部解体撤去から、木造建築物・鉄骨造建築物・RC造建築物など

大小問わず、如何なる解体撤去工事もお受け致します。

併せて解体後の新設土木工事まで全て対応できます。まずは小さな事からでもご相談ください。



株式会社 下井建設

本社 〒728-0022 広島県三次市西酒屋町58-3  
TEL (0824) 64-1628(代) FAX (0824) 62-1636

### 〈主營業案内〉

- 総合土木・建設工事・設計施工 広島県知事(般-30)第36774号
- 産業廃棄物処理事業 (許可番号)第03428174237号
- 産業廃棄物処理事業 (移動式)(許可番号)第A11031号
- 合法木材供給事業 広木連3種直第7号・広木連1種直第22号・木質バイオマス-65
- 総合解体工事業 ・S造・RC造・SRC造・木造・等の全ての解体 広島県知事(般-30)第36774号

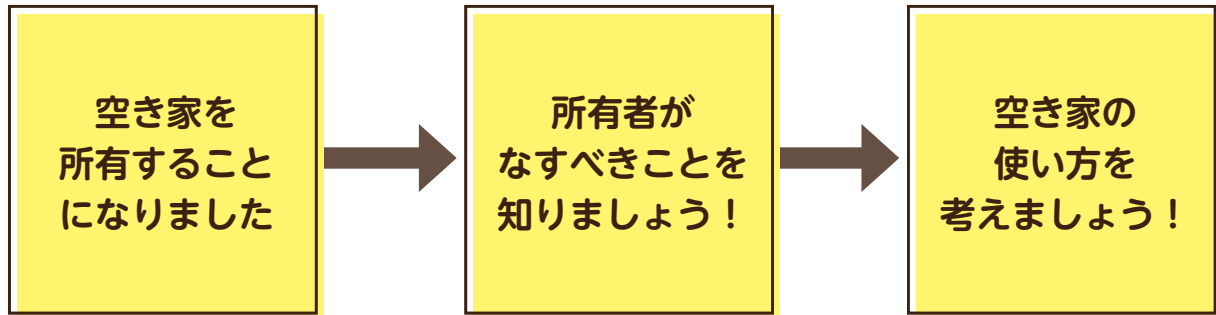
- 広島支店 広島市佐伯区美鈴ヶ丘西5-12-1  
TEL・FAX (082) 927-5633
- 神石営業所 広島県神石郡神石高原町福永1360-3  
TEL (0847) 87-0015
- 庄原事業所 広島県庄原市殿垣内町172の4  
TEL (0824) 74-1362
- 三原事業所 広島県三次市三原町平田山1-8  
TEL (0824) 55-6033

# 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

広告



ヴィノブル・ヴィヤード  
VINOBLE VINEYARD  
&  
WINERY



三次市四拾貫町1371

TEL 0824-55-6182 FAX 0824-55-6183  
http://vinoble-vineyard.jp vinoble.vineyard@gmail.com



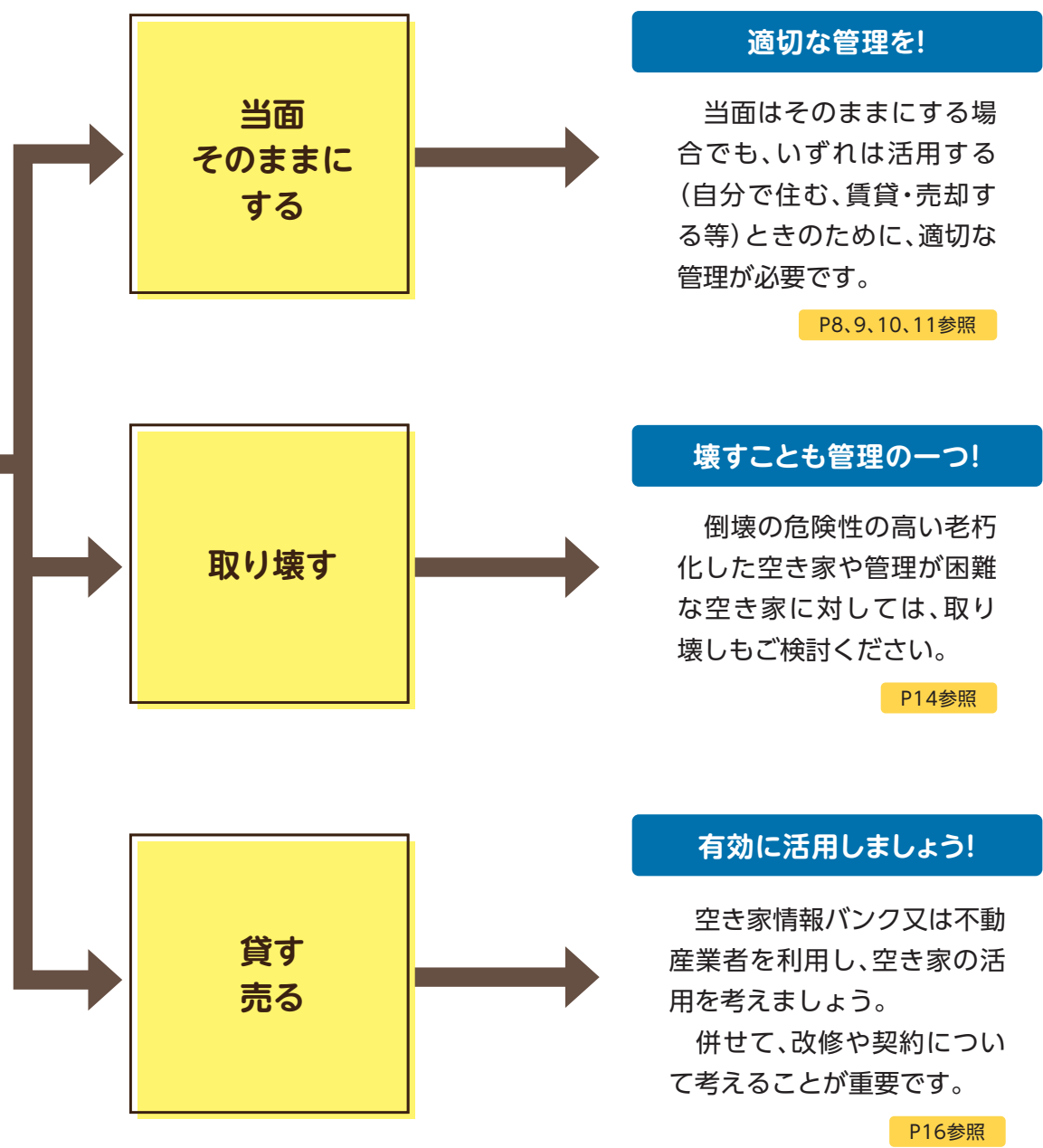
外装工事一式

NISHIDA

株式会社 西田工業

三次市十日市西三丁目14番1号

TEL 0824-63-5991  
FAX 0824-63-3133



広 告



解体工事 舗装工事 造成工事 土木工事 一式

**下森興業有限公司**

三次市三良坂町三良坂 10461-6

**TEL 0824-44-2051**

**FAX 0824-44-3678**

<http://www.shimomori-k.com>

# 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。

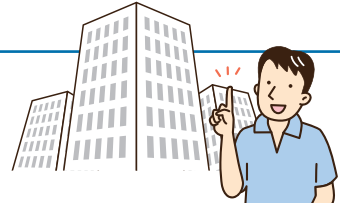


## 現在の登記を確認しよう。

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に、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

空き家に関する相談は、「利活用」と「適切な管理」の二つの窓口に分けて対応します。

特に、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る体制を関係課と連携して構築し、早期に空き家情報バンクへの登録を促します。

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、協議会及び関係団体と連携・相談し、対応するとともに、対応内容については、経過等について記録し、関係課で共有します。

相談窓口

利活用:定住対策・暮らし支援課 TEL 0824-62-6129

適切な管理:都市建築課 建築指導係 TEL 0824-62-6385

広告

**引越しゴミ 一時多量ゴミ回収**

**有限会社 岩本商店**

鉄・アルミ・銅・ステンレス **高価** 買取

- 一般廃棄物
- 産業廃棄物
- 特別管理産業廃棄物
- 機密書類
- 農機具
- リサイクル業務

三次市西酒屋町1087-1

**TEL/FAX 0824-62-7818**

家族みんなの“お家時間”を  
快適に楽しみませんか!?

小さな修繕から  
大きなリフォームまで

**お家まるごと!**  
お任せください

**Iwatani Maruigas**

イワタニ山陽株式会社 三次支店  
三次市西酒屋町807-1  
**TEL.0824-62-3015**

お気軽にお問合せください



# 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。  
※令和6年4月1日より義務化されます。

### 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が、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。

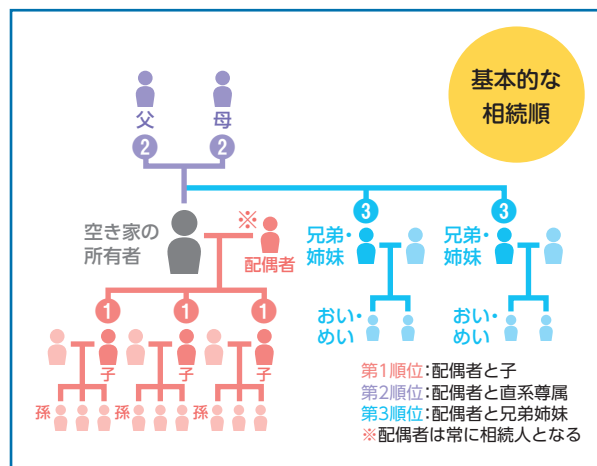
### 相続はどうなるの?(法定相続について)

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

ささいなことでもお聞かせ下さい。  
悩みに大小はありません。

## 司法書士 長崎かおり事務所

司法書士 長崎 かおり (広島司法書士会所属)

- 相続・遺言のご相談
- 成年後見のご相談
- 民事一般のご相談
- 土地・建物登記のご相談
- 会社・法人登記のご相談

サングリーン  
から  
徒歩3分



受付時間 9:00~17:30  
(土日・祝日は休み)

三次市十日市東3-3-20 アーバンアネックス102号室

TEL 0824-53-1228 初回相談無料

## ちかむら司法書士事務所

広島司法書士会所属 司法書士 近村義昭



### (主な業務)

- ☑ 不動産の相続・名義変更
- ☑ 会社・法人登記
- ☑ 相続・遺言の相談
- ☑ 後見の相談など

お気軽にお問い合わせください。(出張相談・お見積可)

☎ 0824-52-3545

fax 0824-52-3546

三次市三和町下板木430番地

# 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	水漏れなどがいないかチェック	

※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

## リフォーム専門店

外壁塗装・内装工事・屋根の葺き替え  
ご相談下さい。

キッチン

トイレ

風呂

株式会社  
エイチアールケー

# HRK

エイチアールケー

広島県知事許可(般-3)第40315号

**HRKにまかせて安心**

**☎0824-55-6620**

〒728-0013 広島県三次市十日市東6-1-1 ヒロビル301

## 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

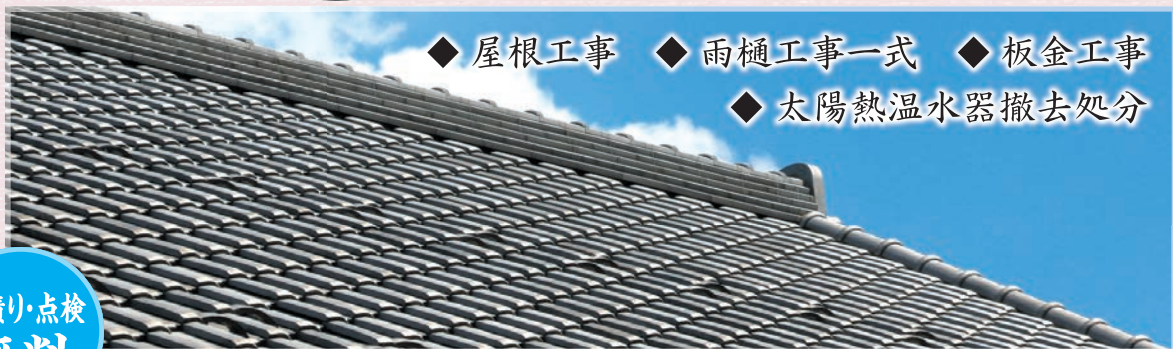
・給水、排水の不具合  
(赤水、詰まり、臭い、水漏れ)

広 告



アキカワラ コウギョウ  
**旭瓦工業**

代表 熊本 旭紘



◆ 屋根工事 ◆ 雨樋工事一式 ◆ 板金工事  
◆ 太陽熱温水器撤去処分

見積り・点検  
**無料**

三次市粟屋町3233-1 TEL 0824-63-5589 FAX 0824-68-0029

# 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。



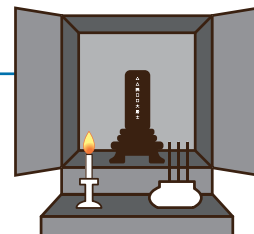
### 売却・賃貸の準備

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。



### 売却・賃貸が困難な場合

解体を検討しよう。

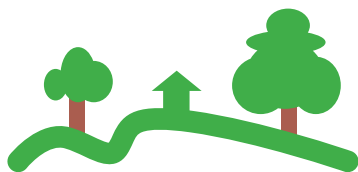
売却・賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。

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。



広告

やまなみ不動産



不動産の事ならお任せください

売買

賃貸

仲介

宅地建物取引業 広島県知事(1)第11098号

不動産事業部 TEL 0824-66-2848

三次市江田川之内町994-13 (運営会社)中国セラミック株式会社



# 🏠 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、三次市にある空き家については、都市建築課になります。

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、市役所の都市建築課になります。

空き家に関する相談窓口 P6参照

廣 告

**ONLY ONEの家づくりをお手伝いいたします**

建材店だからこそできる豊富で良質な材料  
一人の建築士が相談から、完成まで担当いたします





**有限会社 土屋建材店**  
〒729-4101  
広島県三次市甲奴町本郷530-1  
TEL 0847-67-2657 / FAX 0847-67-3653  
✉ tsuchiya@u-design-tsuchiya.co.jp

土屋建材店HP⇒ 

最新の施工例などは、  
こちらからチェックして下さい

## 売却のこと

## メリットは?デメリットは?どう売くの~?


**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



— 廣 告 —

お客様のご要望にあわせてアドバイス・売却等のお手伝いさせていただきます。

一級建築士事務所・  
新築・  
リフォーム



株式  
会社

ミツヤホームミック

三次市三次町 124-1

☎(0824) 63-2361

<https://www.mituya-ho.com>

ミツヤホームミック 検索

ミツヤホームミック

広島県知事免許(9)第5928号 広島県知事許可(般-2)第22506号

## 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



所有者

不動産業者

建築士等

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)



#### 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

広告



エコアクション21  
認証番号 0003202

豊かな自然環境に奉仕する

有限会社 備北清掃社

〒728-0021

三次市三次町2668番地

TEL (0824) 62-2539

FAX (0824) 63-1550



土木工事業・とび土工事業  
解体工事業・管工事業・水道施設工事業

広島県知事許可 第22759号



白鳥商事有限会社

〒728-0016 広島県三次市四拾貫町750番地の22

TEL 0824-62-6822 FAX 0824-62-3961

# 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

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

空き家・お家の

# 建物解体 ゴミのお片付け

- ・熟練したスタッフによる「丁寧な解体」をモットーに適正価格でご提供。
- ・近隣住民の方への挨拶・配慮も忘れません。万全の配慮を行っております。

家や倉庫、空家をまるごとお片付けしたい…

押し入れ・ベランダ・物置の不用品を一気に撤去したい…

お気軽にご相談ください



有限会社 クリーンみよし

☎ (0824) 64-0432

三次市畠敷町1827-4

✉ clean.miyoshi@song.ocn.ne.jp



クリーンみよし 検索



# 三次市関連補助金について

## 老朽危険建物除却促進事業補助金

老朽化した危険な空き家で、近隣や道路に被害を与えるおそれがある「老朽危険建物」の除却工事費の一部を助成します。

### ●対象建築物

「老朽危険建物」と認定された建築物

- ①三次市に存在する不良住宅で空き家になっているもの
- ②戸建て住宅、併用住宅(居住部分が2分の1以上あること)
- ③「住宅の不良度判定基準」かつ「周辺への危険度判定」の基準を満たしたもの

### ●補助金額

補助対象工事に要する経費の3分の1(上限50万円)  
※消費税を含みます。

### ●解体業者

建築工事業、土木工事業、解体工事業のいずれかの許可を有する業者又は解体工事業の登録をしている業者による除却工事が必要です。

### ●お問い合わせ

都市建築課 建築指導係  
電話 0824-62-6385



## ブロック塀等安全確保事業補助金

ブロック塀などの除却や建替に要する費用の一部を補助します。

### ●対象となる塀

三次市内にあり、次のすべてに該当するもの

- ①補強コンクリートブロック塀又は組積造(れんが・石・コンクリートブロック)
- ②避難路や小中学校の通学路に面するもの
- ③道路面からの高さが0.6m以上のもの
- ④安全性が確認できないもの
- ⑤建築基準法の規定に違反していないもの

### ●補助金額

除却工事: 上限15万円(対象費用の2/3以内)  
建替工事: 上限30万円(対象費用の2/3以内)  
※建替工事は、除却費用の15万円含む

### ●お問い合わせ

都市建築課 建築指導係  
電話 0824-62-6385



## 空き家バンク改修補助金

三次市空き家情報バンクの利用希望登録を行い、空き家情報バンクに登録のある空き家を購入し、生活に必要な部分の改修を行う場合、改修に要する費用の一部を補助します。

### ●補助金額

費用の2分の1以内(上限50万円)

【上限加算額】申請者を除く世帯員の、中学生以上は一人につき10万円、小学生以下は一人につき20万円を加算(加算額の上限は50万円)

### ●お問い合わせ

定住対策・暮らし支援課  
電話 0824-62-6129



広 告

地域密着型の企業として、安心・安全・  
快適なガス供給を提供しています。

#### 事業内容

- ・プロパンガス
- ・ガス機器販売、施工
- ・冷暖房設備販売
- ・リフォーム工事
- ・ガソリン等石油類販売



 株式会社 榎原プロパン商会

〒728-0016 広島県三次市四拾貫町110-1

TEL0824-62-1212(代) FAX0824-63-5224

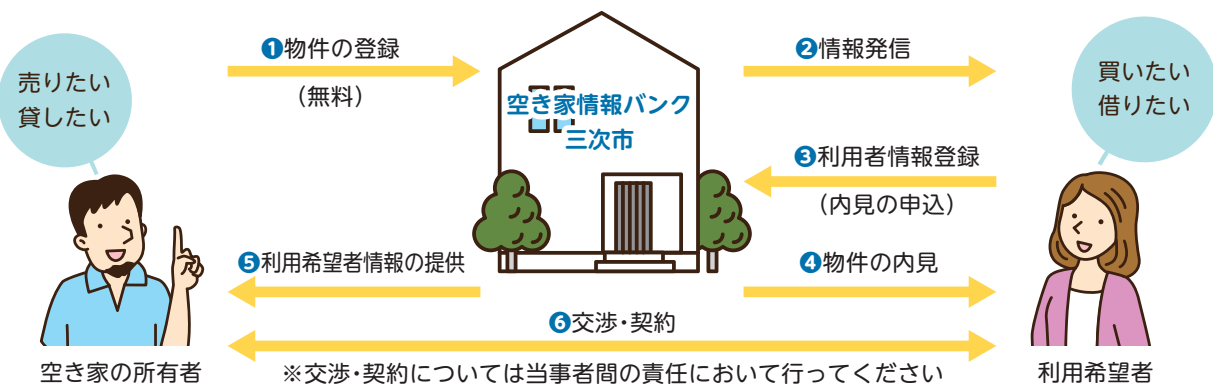


# 空き家情報バンク

住まなくなった家を空き家情報バンクに登録しませんか？

## 空き家情報バンク制度とは

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。空き家情報バンクに登録した物件情報は三次市移住・定住ポータルサイト『みよしSTYLE ツナグ』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
- ・登録には申請書等の提出が必要

### 登録するメリットは？

- ・インターネットで全国に発信
- ・購入者は改修補助が受けられます。

### 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

※交渉・契約等について市は仲介行為を行っていません。  
トラブル防止のため、専門家(不動産業者等)の仲介を  
依頼されることをおすすめします。

### お問合せ

定住対策・暮らし支援課 ☎0824-62-6129



三次市  
空き家情報バンク  
制度について



三次市移住・定住ポータルサイト  
『みよしSTYLE ツナグ』  
空き家情報バンク

広告

リフォーム・増改築

外壁塗装

外構

くいはらの  
スマイルリフォーム



0120-766-005

三次市江田川之内町501番地の2

(株)國原組



**COSMOS**  
株式会社 コスモス

- 廃棄物処理全般
- 仮設トイレリース・レンタル
- 片付・遺品整理
- 建設(解体・浚渫・管工事)
- ハウスクリーニング
- 浄化槽・下水道

**0120-400833** 三次市西酒屋町538-1

## 伝統木造建築60年の実績と信頼

【あなたの想いをカタチに  
木のぬくもりで癒しの和モダン】

有資格大工の確かな施工技術



1級建築施工管理技士/1級建築大工技能士  
古材施工技術師  
広島県知事許可(般-3)第35743号



**安心・安全・快適な  
住まいづくり**



**新築  
リフォーム**

地域密着  
**イキイキHOME**

〒728-0401 広島県三次市君田町東入君593-2 代表 伊木 智彦

**090-4103-1105** 0824-53-2124



**省エネ  
エコ住宅**



**リノベーション**

# 片付け本舗

## 空き家の点検

- 空気の入れかえ、掃除
- 雨漏り、ひび割れ確認
- 雑草、倒木 ● パトロール

お客様と打ち合わせを行いながら  
管理を行います。

## 解体



- 母屋 ● 納屋
- 車庫 ● 蔵

その他、小さな解体の事でも  
お気軽にご相談ください。

## ゴミの処分

- タンス、ベッド、水屋等の大型家具
- 冷蔵庫 テレビ 洗濯機 エアコン
- ゴミの分別作業
- 使用する家具類の運搬代行

プロの作業員が適正に分別～処分までを行います。

## その他の相談事項

- 売却、賃貸
- リフォーム
- 相続、登記
- ハウスクリーニング
- 害虫、害獣駆除



どんな小さなことでも大歓迎★  
皆様にご満足いただける地域密着型サービスを目指しております。



株式会社 三次衛生工業社

〒728-0023 三次市東酒屋町1394-1

0120-65-5374



<https://www.miyoshi-eisei.jp>

Q 三次衛生工業社

検索

困っていることなら  
何でも、私たちに  
お任せください!



公式  
Instagram  
こちら

公式  
Facebook  
こちら

公式  
LINE  
こちら