



マチレット

2024  
八戸市

# どうする？ 空き家 になったら…



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。

## 目次

- 「空き家」放置していませんか？/管理しよう！… 1
- 空家はあなたの資産を減らす？ …… 2
- 相続登記が義務化！ …… 3
- 早めの対処が鍵です！ …… 4
- 空き家の活用を考えてみませんか？ …… 5
- 空き家バンクご利用の流れ …… 6

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3月発行  
発行：八戸市 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



粗大ゴミ

引っ越しゴミ

家屋・家財整理

事務所のゴミ

# 成商 クリーンサービス

NARISYOU clean service

私たちは、地域の環境保全を考えて  
廃棄物の適切な扱い・リサイクルに取り組んでいます。

お客様のニーズにお応えするために、  
安心・信頼のサービス提供を目指しています。

皆様の生活の中で生まれる廃棄物や、家屋・家財・事務所整理で発生した不用品などの  
回収を行っております。「何から取り掛かればいいのか分からない」

「ゴミの量が多くて対処できない」「時間が取れずに困っている」など、経験豊富なプロにお任せください!

お見積り無料

TEL 0178-80-1051

お気軽にお問い合わせください

受付時間 / 8:00~17:00 定休日 / 年中無休

FAX / 0178-80-1052

Mail / info@narisho-cs.jp

成商クリーンサービス 八戸

HPはこちら



## 株式会社 成商クリーンサービス

### 本社所在地

青森県三戸郡階上町大字角柄折字平10-6

### 中間処理施設

青森県八戸市大字鮫町字西子沢15-63

様々な行政許可のもと、安心・安全な業務を行っております

一般廃棄物収集運搬業許可 階上町 第36号  
 一般廃棄物収集運搬業許可 八戸市 第921号  
 一般廃棄物収集運搬業許可 名川・南部地区 第25号  
 一般廃棄物収集運搬業許可 福地地区 第26号  
 一般廃棄物収集運搬業許可 三戸町 第223号  
 古物商許可 青森県公安委員会2773号

産業廃棄物収集運搬業許可 青森県 許可番号0021016647  
 産業廃棄物収集運搬業許可 八戸市 許可番号12211166472  
 特別管理産業廃棄物収集運搬業許可 許可番号00220166472  
 産業廃棄物処分業(中間処理) 許可番号00220166472  
 解体工事業 登録番号 青森県知事(登-30)第189号



# 「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



## 管理しよう！

空き家の適切な管理の方法とは？

**1** 所有者もしくは管理者が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持している。

**2** 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。

**3** 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている。

空き家を適切に管理する為に、セルフチェックしてみましょう

当てはまる項目にチェックを入れてください。

簡易チェック全9項目

### 屋根

屋根材の異状  
(変形、ハガレ、破損)

### 窓、ドア

ガラス割れ、傾き  
開閉の不具合

## CHECK

### 家のまわり

塀のヒビ、割れ、傾き  
臭気、ごみ等の不法投棄  
多数の害虫発生(ネズミ、ハチ、蚊など)  
雑草、樹木の繁茂

### 軒裏

軒天井の異状  
(ハガレ、破損、浮き)

### 外壁

腐朽、ハガレ  
破損、浮き



### 雨とい

水漏れ、変形、外れ

### 土台、基礎

破損、腐朽、ズレ

### 家の中

雨漏り、カビ、害虫の大量発生  
給水、排水の不具合、臭気

### バルコニー、ベランダ、外階段

腐食、破損、傾斜、サビ

チェック個数

個

- 0個……引き続き管理をしましょう！
- 1個以上……放っておくと、さらに老朽化します！管理の徹底や、補修を行いましょう。
- 5個以上……危険です！早急に対処しましょう！



**空き家**

はあなたの**資産を減らす?**



空き家を放置したままだと、特定空家等と判断される可能性があります。

### 「特定空家等」 の基準とは

- 倒壊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
- 適切な管理が行われていないことにより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

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に伴い、自治体の調査によって「特定空家等」と判断されたものは、何らかの措置の助言、または指導、勧告、命令が行われることがあります。

また、かかる命令に従わなかった場合、行政による代執行が行われる可能性があります。

代執行の行政措置が行われた場合、行政は特定空家等所有者に対して、代執行に要した一切の費用を請求します。

請求金額には、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等も含まれ、多額の金額が請求されます。

つまり、空き家をそのまま放置し特定空家等と判断されると、不本意な形で、あなたの大切な資産を、大きく減らしてしまう可能性があります。

**空き家**の状態では、**固定資産税の特例適用外**の可能性が**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、平成26年度までは、全ての住宅に適用されていましたが、平成27年度税制改正の大綱において、適切な管理が行われていない空き家の敷地に対して、住宅用地の特例措置は適用されないことになりました。

また今後は、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。

つまり、空き家を放置しておく、固定資産税が高くなる可能性があります。

**空き家**を

放っておくと、**かえって**

**お金**  **がかかる?**



空き家を放置すると、お金がかかる場合があります。

人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空き家を活用しようと思っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で

多額の費用がかかってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならない事があります。



特定空家等となる前に、適切に**管理活用**しましょう!





あなたの不動産は大丈夫？

令和6年  
4月1日  
より

# 相続登記が義務化!

**相続登記とは** 不動産の所有者が亡くなった場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。

近年、不動産(土地・建物)をお持ちの方が亡くなっても、相続登記がされず、不動産の取引や災害時の復興作業が進められないといった所有者不明土地が問題となっています。そのため、所有者不明土地解消のために、令和6年4月1日から相続登記が義務化されます。

**登記しないとどうなる？** 相続により不動産を取得した相続人は(遺言含む)、正当な理由なく、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。

こんな時どうすれば？

## 相続登記 Q&A



**Q. 義務化に向けて今からできることは？**

**A** 申請の義務化は令和6年4月1日からですが、それ以前に相続した不動産も対象です。相続人で必要な遺産分割を行い、今のうちから相続登記を速やかに行うことが重要です。

登記の申請完了期限は、制度開始から3年間の猶予期間があります。

**義務化 令和6年4月1日**

義務化以前に発生した相続は **令和6年4月1日より3年以内** 相続を知った日から**3年以内に登記申請**



**Q. 相続人同士の遺産分割の話し合いが難しい・・・**

**A** 相続の遺産分割の話し合いが困難な場合、「相続人申告登記」の手続きをとることで、ひとまず義務を果たすことも可能です。

**相続人申告登記とは (令和6年4月1日施行)**

登記簿上の所有者が誰かわからない不動産に対して、「相続が開始したこと」「自分が相続人であること」を申し出ることができる制度です。

**POINT 1**

複数の相続人がある場合でも、自分が相続人であると申告し、そのことを示す戸籍を提出できれば、一人で実行が可能です。

**POINT 2**

申出をした相続人の氏名・住所が登記されますが、相続によって権利を取得したことまでは公示されません。



**Q. 手続きはどこですか？相談先はどこ？**

**A** 相続登記の手続きは、不動産の所在地にある法務局(登記所)に申請して行います。また、相談についてはお近くの法務局や登記の専門家である司法書士会などへご相談ください。

詳しくは法務省ホームページにてご確認ください。





# 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。



## 八戸市危険空き家等除却事業補助金のご案内

危険な空き家の解体工事費を最大20万円補助します!

※対象住宅の判定をするため、事前調査申請が必要です。

**補助対象者** 市内にある空き家の個人所有者または相続人

**対象工事** 対象住宅の全部を除却する工事

**対象住宅** 市の現地調査により、一定基準以上の危険度があり、その危険等の影響度や切迫性が高いと判定された空き家

※令和5年度の内容です。



# 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ればいいのか？」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、自分が何をしないとイケ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？

特定空家等に認定された場合、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  
・不動産会社へ相談する



### ● 売却する

・八戸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

・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、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。

空き家に関する相談窓口

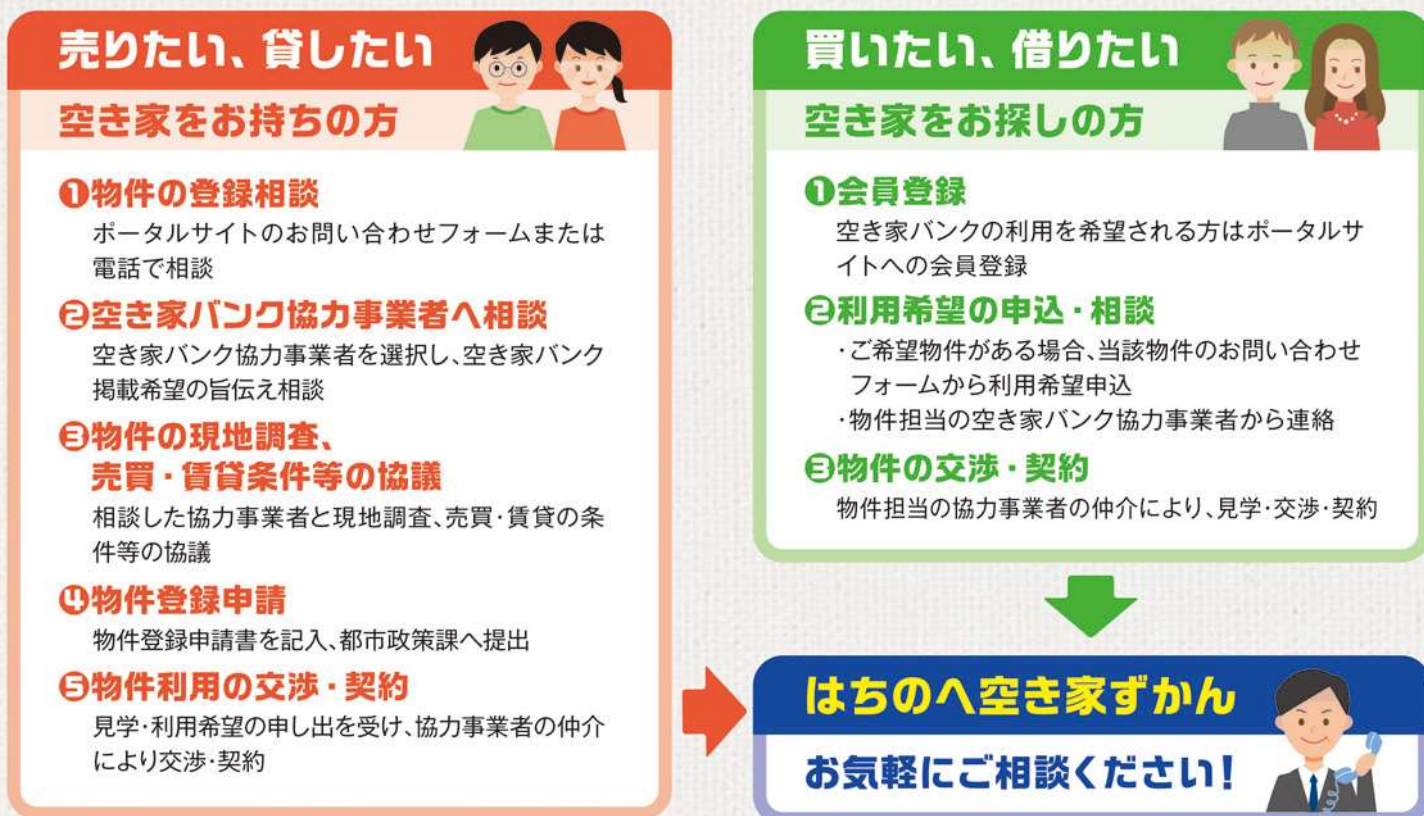
八戸市 都市整備部 都市政策課  
〒031-8686 青森県八戸市内丸1丁目1-1  
☎0178-43-2824 ✉toshisei@city.hachinohe.aomori.jp



# 空き家バンクご利用の流れ



「はちのへ空き家ずかん」は、空き家バンク機能のほか、図鑑のように八戸市の空き家まつわる情報が集まったポータルサイトです。



※詳細は下記へご連絡ください。

はちのへ空き家ずかん相談窓口 ☎0178-21-1253 [受付]9:00~17:30(土日祝日除く)

# 八戸市あんしん空き家流通促進事業補助金



工事費用最大**30**万円(その他の費用は最大10万円)支給します

補助対象事業	補助対象者	補助対象経費
①既存住宅状況調査(インスペクション)	所有者等 登録者 利用希望者	既存住宅状況調査技術者が行った既存住宅状況調査に要する経費
②既存住宅売買瑕疵保険		住宅瑕疵担保責任保険法人が販売する保険加入に要する経費
③既存住宅不動産登記		八戸市空き家バンクに登録しようとする住宅の所有権保存登記及び相続に伴う所有権移転登記や八戸市空き家バンクに登録された住宅の売買に伴う所有権移転登記に係る費用として司法書士等に支払う費用のうち登録免許税額を控除した経費
④既存住宅家財整理、搬出	登録者 利用希望者	八戸市空き家バンクに登録された住宅内にある遺品等の家財の整理及び搬出に要する費用として事業者を支払う経費。ただし、利用希望者にあつては、当該住宅に係る売買契約締結後、入居前に整理及び搬出する経費に限る。
⑤取引仲介手数料		八戸市空き家バンクに登録された住宅の売買にあたり、仲介業者に支払った報酬
⑥空き家管理支援	登録者	八戸市空き家バンクに登録された住宅の外観確認・点検、修理手配、清掃、内部の通気・換気・通水、敷地内の除草及び庭木の手入れ等に要する経費。ただし、初めて物件を登録してから24カ月までの期間に限る。
⑦既存住宅リフォーム・リノベーション工事	利用希望者	八戸市空き家バンクに登録された市街化区域内の住宅の機能を維持もしくは向上させるための修繕、模様替え、改修等の工事に要する経費。ただし、当該住宅に係る売買契約締結後、入居前にリフォーム・リノベーションする工事に限る。

※①～⑥の補助金は補助対象経費に2分の1を乗じて得た額。ただし、1戸当たり5万円を限度とし、併用最大10万円。⑦の補助金は補助対象経費に3分の2を乗じて得た額。ただし、市街化区域のみ1戸当たり20万円、居住誘導区域については1戸当たり30万円を限度とし、他補助金との併用は不可。

※詳細は相談窓口(5ページ)へご連絡下さい。 ※令和5年度の内容です。



あなただけの  
オーダーメイド  
リフォームを



JIRIA HOME

Order Made Renovate



街の住宅を見ていて「この家はあそこのハウスメーカーかな」と思われた事はありませんか？

大手の住宅会社には、造りに特徴を感じることも多いかと思えます。

私たちジリア商事株式会社の住宅には特徴がありません。

弊社はお客様に寄り添い、出来る限りご要望に応える事で、世界に一つしかないオーダーメイドの家を、お客様と一緒に作り出しているからです。

それはリフォームでも変わりません。工事の大小に関係なく、お客様に寄り添った提案をさせていただきます。

住宅の事ならどんな事でもご相談ください  
ジリア商事株式会社が叶えます

お気軽にお問い合わせください



ジリア商事株式会社

青森県八戸市吹上5丁目8-12

青森県知事免許(1)第3608号

TEL

0178-20-9717

営業時間

10:00~17:00

定休日

日曜日



HP  
はこちら



Instagram  
はこちら



📣 八戸市内にお住いの皆さま、ご存知ですか？ 📣

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

不動産を相続(取得)したことを知った日から3年以内に、相続登記の申請をする必要があります。  
 正当な理由が無いにもかかわらず、相続登記の申請を怠った場合には、  
 10万円以下の過料の適用対象となります。詳しくは法務省HPをご覧ください。

このようなお悩みはありませんか？

放っておいた  
 実家の相続を  
 していない

相続はしたけど  
 維持が大変だ

空地の草刈りが  
 面倒だ

土地を手放したいけど  
 方法が分からない

家族・親戚に  
 知られずに  
 売却したい

とりあえず  
 いくら位になるか  
 知りたい

空家・空地・相続相談 他 昭和48年創業・安心の実績  
**タナカホームにお任せ下さい!**



活用・売却どちらでも  
 まずは当社へ  
 お話ください!

不動産のプロがあなたのお悩みを解決!



北国のあったかエコ住宅

**タナカホーム**

〒039-1166 八戸市根城 8丁目14-9

青森県知事許可(般-27)第7412号  
 青森県知事免許(14)1191号



土地・新築情報  
 みつけるナビ



タナカホーム  
 分譲サイト

根城本社

**0120-080-925**

予約・相談

営業時間 9時～17時 (Web 連絡可)

タナカグループHDがお手伝いします!



**Miraiz**

株式会社 ミライズ不動産

空地・リノベーション物件



ミライズナビ



hausフジケンザイ

リフォーム専門店



フジケンザイ



# 不動産のお悩み 何でもウイントンへ ご相談ください



## ワンストップサービスで幅広く対応いたします

「売りたい・買いたい」はもちろんのこと、「どのようなことが問題となるのか」が分からない相続・空き家問題や、「何から始めればよいか分からない」所有地の有効活用についてお悩みではないでしょうか。

有限会社ウイントンでは**皆さまのお悩みに寄り添い、必要に応じて各専門家とワンストップで連携**、解決のお手伝いをさせていただきます。



## 弊社ではさまざまなお悩みに対応いたします

### 買取

早期に手放したい、ご近所に知られたくない方におすすめです。

### 売却

ご希望の金額で買い手がみつかるよう尽力いたします。

買取・売却どちらも**無料**で査定いたします

### 賃貸

愛着のある不動産を売らずに家賃収入を得ることができます。

### 土地活用

持て余している土地に施設を建てることで、節税対策や、安定した収入を得ることも可能です。

### 空き家対策

管理看板の設置、定期的な現場訪問、草刈り(オプション)などを行います。詳細・料金はお問い合わせください。

### 相続診断サービス

「争続」を「笑顔相続」へできるよう、エンディングノートの作成等想いを残すお手伝いをいたします。

お悩み相談  
**無料**

その他解体やリフォームのご相談にも応じます！  
まずはお気軽にご相談・お問い合わせください

有限会社ウイントン

〒039-1101 青森県八戸市尻内町  
鴨田6-2 第一ウイントンビル2階

TEL **0178-20-8544**

FAX 0178-20-8545

営業時間 9時～17時

MAIL [info@winton8.com](mailto:info@winton8.com)

休業日 土曜・日曜・祝日

HPはこちら





どんな不動産でもご相談ください!

不動産のお悩みを一括解決!!

# 古家 買います

八戸市内で買取強化中!!

残置物の片付け

相続問題

狭小地

変形地

登記

測量

解体

古い

空き家

全てお任せください!!

直接買取なので  
仲介手数料 **0円**

査定・見積り **無料**

新しい生活様式を取り入れた住宅

(公社)青森県宅地建物取引業協会会員・東北地区不動産  
公正取引協議会加盟・国土交通大臣免許(5)第6020号

## タクミホーム株式会社®

〒031-0072 青森県八戸市城下3丁目1番5号

☎0178-44-6161



会社HP

※一般廃棄物の収集・運搬は、自治体の法令等を遵守して行なっております。