

2025年
保存版

出雲市 空き家の手引き

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〜」

株式会社サイネックス

解体工事・石綿除去

アスベスト

当社に
お任せ下さい!

工事着手前に石綿有無の「調査・報告」が義務化されました!!



有限
会社

環境総合プロデュース

日成プラスター



日成プラスター



解体工事
(木造・鉄骨・RC造)

リフォームに伴う
屋内外の部分解体

宅地造成、外構工事、
石綿除去(レベル1、2、3)

出雲市松寄下町1885-2 TEL(0853)24-7676

解体工事

Demolition work



木造解体(W造)



鉄骨解体(S造)



コンクリート解体(SRC造)

吹付アスベスト除去工事

Removal of asbestos work



石綿含有塗材除去(外壁)

Removal of asbestos-containing material



杭抜き工事

Pile removal work

地中障害物を撤去して

次の土地活用へ繋がります!

あなたの
資産価値を
高めます!



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
- 空き家対策に取り組む民間
団体との連携について 17
- 空き家等に関する
相談先一覧 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。

出雲市 空き家の手引き

令和7年3月発行

無断で複写、転載することとはご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

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 山陰支店
〒690-0826 島根県松江市学園南2-4-18
TEL.0852-25-1366
※掲載している広告は、令和7年2月現在の情報です。

〈 告 告 〉



(有) 石川工務店



つくりてが良いと思える家づくり



Wellnest Home

WELLNEST HOME 認定施工店

出雲市塩冶町781-19 ☎0120-789-405

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

出雲市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、「出雲市空家等対策計画」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。



空家を放置していると、固定資産税が増額される!?

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)

出雲市での解体工事・家屋解体 ならお任せください！



弊社は出雲市に根差した実績豊富な解体業者として、ご要望に柔軟に素早く対応しています。
隣家との距離が近い、道路や間口が狭く重機が入れないなどの場合でも、現地調査を丁寧にし安全かつスムーズな解体工事をご提案いたします。
解体後の整地や廃棄物の処分まで責任を持って行いますので、ご安心ください。
一戸建て住宅をはじめ、木造アパートやマンションなど解体工事も可能です。
安全対策を徹底し、近隣住宅に配慮した解体工事を行いますので、ご検討の際はぜひご相談ください。



出張エリア 出雲市 / 松江市 / 雲南市 / 安来市 / 奥出雲町 / 大田市 / 飯南町 / 美郷町 / 川本町 / 江津市 / 邑南町 / 浜田市 / 益田市 / 津和野町 / 吉賀町



解体工事一式 島根県知事許可(般-4)第9988号

株式会社 明和工業

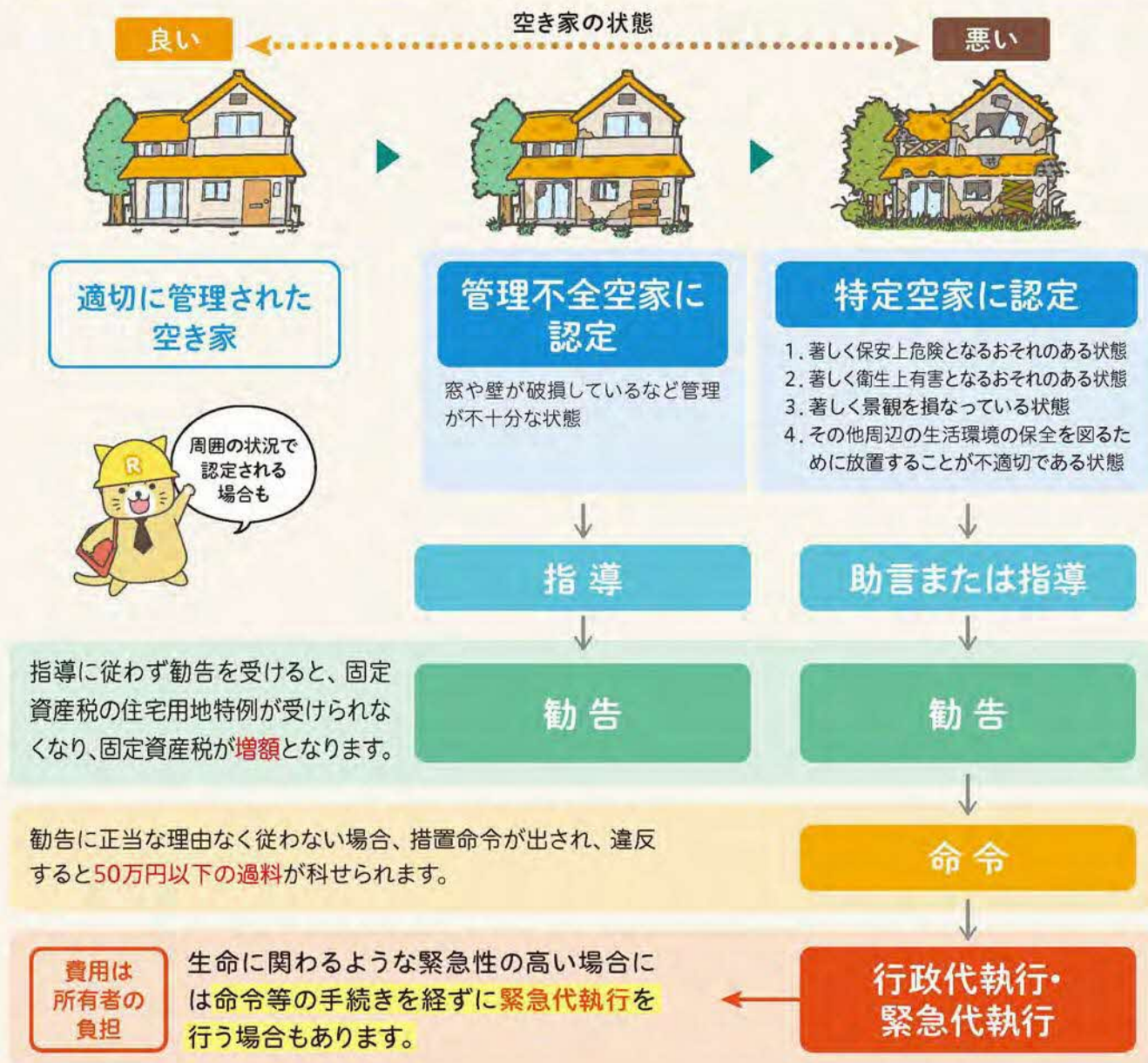
〒693-0054
島根県出雲市浜町1142

TEL.0853-22-0921
FAX.0853-31-6789



空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



〈 広 告 〉

宅地分譲、売買仲介、空き家対策
税金相談までトータルサポート

須山アップリート
有限公司

宅地建物取引士
測量士補



農地法・農振法、相続手続き
相続財産評価等終活の相談

行政書士
須山 博 事務所

行政書士、相続士
終活士、AFP



〒699-0551 出雲市斐川町沖洲 390 番地
TEL : 090-7973-8334 FAX : 0853-31-8168

空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは
何ですか？



我が家の
将来について
考えましょう！

P6・7
参照

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
引き継ぎ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。

空き家を
所有すること
になりました

P8・9
参照

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。

空き家の
使い方を
考えましょう！

P8・13
参照

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。

〈 告 告 〉



見つめよう郷土の豊かさ 繋ごう未来の自然

土木工事・解体工事・産業廃棄物事業を通じて、
地域の発展をお手伝いします！

- ・解体工事業（建築物・構造物・その他）
- ・土木一式工事
- ・産業廃棄物処理業

再生資源化施設
破碎・木くず・コンクリート・アスファルト



Nishiogumi

有限会社西尾組

〒691-0064 出雲市上岡田町707 TEL.0853-63-1239 FAX.0853-63-3521

産業廃棄物中間処理場

〒691-0064 出雲市上岡田町1522-9 TEL.0853-62-2060 FAX.0853-62-0422



当面
そのままに
する

P10・11
参照

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。



貸す
売る

P12~15
参照

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。



取り壊す

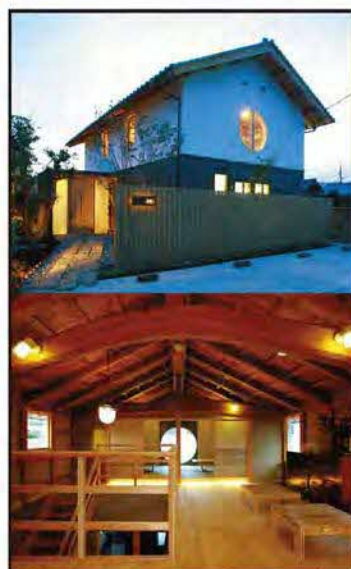
P16
参照

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、取り壊しもお検討ください。



〈 広 告 〉



空き家でお困りの方
お気軽にご相談ください



株式会社 御船組

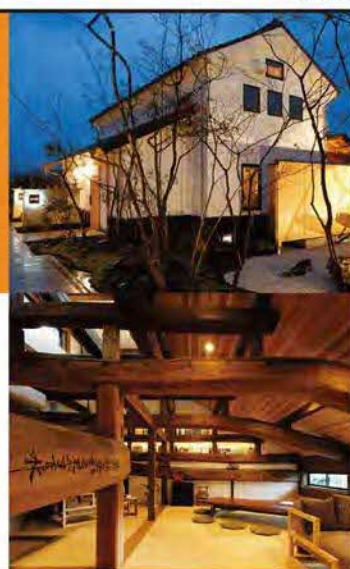
〒693-0001 出雲市今市町 311 番地 9

☎ 0120-20-7124



<https://mifune.info/>

一般社団法人全国古民家再生協会 島根第一支部会員



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

空き家問題は、相続、登記、不動産売買などが関係し、また、解決方法もそれぞれ異なります。特に、空き家となる前から家の現状を把握するとともに、家族で管理できる者はいるのか、誰が相続するのか、売却するのか、または解体するのかなど、親族の皆さんで家の将来について話し合うことが重要です。空き家問題は一人では解決できません。お気軽に関係機関や専門家にご相談ください。

本市は、NPO法人出雲市空き家相談センター、NPO法人ひらた空き家再生舎、(一社)全国古民家再生協会島根第一支部と空き家対策に関する連携協定を締結しています。

空き家等に
関する
相談窓口

出雲市建築住宅課空き家対策室
NPO法人出雲市空き家相談センター
NPO法人ひらた空き家再生舎
(一社)全国古民家再生協会島根第一支部

TEL 0853-21-6210
TEL 080-2936-7559
TEL 090-7999-3774
TEL 0853-25-8899

P18、19参照

(広告)

IWAKENの 田舎暮らしのお手伝い

古民家再生 住み続けるお家のご提案

株式会社 岩崎建設

住宅事業部 ライブハウス

『一社 全国古民家再生協会 島根第一支部会員』

●本社
住所：出雲市佐田町八幡原103-1
電話：0853-85-2211

●湖陵支店
住所：出雲市湖陵町三部969-1
電話：0853-43-3369

●住宅事業部ライブハウス
住所：出雲市白枝町222-1
電話：0853-28-9641

➤ 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		●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない
デメリット	●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		●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 〉

ご家庭・事業所の**不用品**、
処分いたします



一般廃棄物・産業廃棄物収集運搬業

今岡建設 TEL:0853-28-0473

〒693-0044 出雲市荒茅町525
FAX:0853-28-2799

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。

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う。

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。

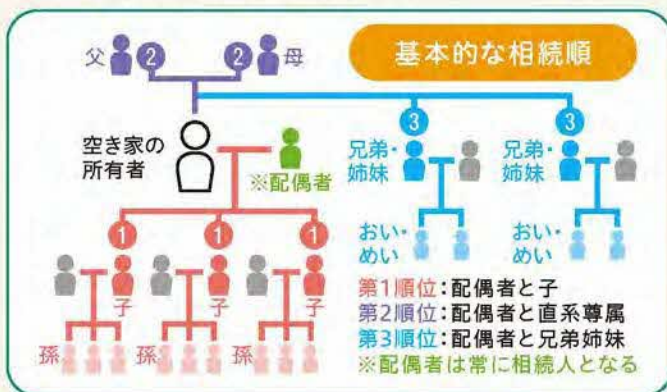
▶ 相続はどうなるの?(法定相続について)

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でまとめて請求可能!



詳細はこちら

(広告)

おか司法書士事務所

簡裁訴訟代理関係業務認定 司法書士 岡 圭介

相続登記・遺言 不動産登記(売買・贈与等)
商業登記(会社設立・役員変更等)
借金問題 裁判手続
成年後見 民事信託

初回相談は無料、出雲ドーム近く
お気軽にご相談ください

島根県出雲市矢野町206番地

TEL. (0853)31-4148

FAX. (0853)31-4149



kinari

素材の家

株式会社 木なり

〒699-0504 出雲市斐川町三緒342

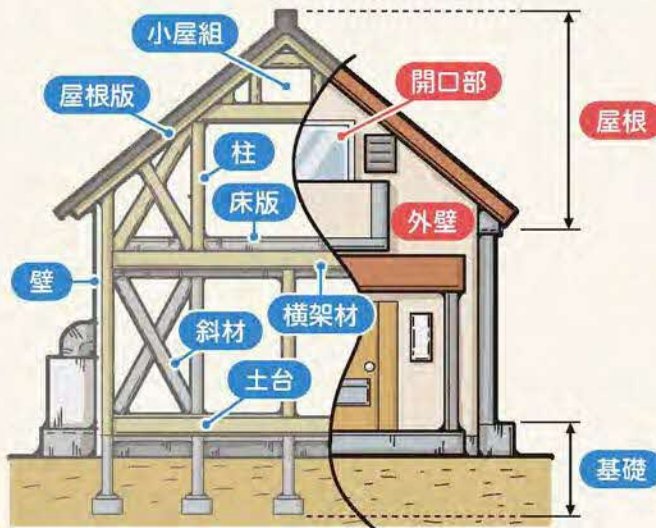
Tel.0853-31-9220 Fax.0853-31-9221

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。

- 構造耐力上主要な部分
- 雨水の浸入を防止する部分



調査にかかる時間・費用は?

物件の規模にもよりますが、時間は1~3時間程度が見込まれます。
費用は各調査実施者によっても異なりますが、6万円~10万円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?

売買を相談している不動産業者や設計事務所にお尋ねください。



〈広告〉

「地域の未来に繋がる解体を!」



- ・リフォームから一軒家まで一般解体
- ・常に安心・安全・丁寧な施工実施

一般社団法人 全国古民家再生協会 島根第一支部会員

産業廃棄物収集運搬業 一般解体工事業



Eishin Co., Ltd.

株式会社エイシン

〒699-0822 出雲市神西沖町2090-1

TEL.0853-43-8028 FAX.0853-43-8029



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	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	
	設備の傷み	☐ 水漏れなどがないか	

〈 広 告 〉

空き家を管理するなら **ザッパリーズ**

お得 安心 丁寧



お庭の年間管理

- ・剪定 ・消毒 ・施肥
- ・草抜き ・芝刈り ・草刈り

見回り点検サービス

- ・庭全体を点検し、写真撮影
- ・写真データ送信
- ・点検内容報告

庭じまいもお任せください！

お庭の管理に困ったら気軽にご相談ください。
専門スタッフが応えます。



スマホで『簡単!概算見積』
24時間受付中!!

どちらかを選択して



メールフォーム



LINE



- ①項目を入力
- ②写真を添付

見積りが届く！



株式会社 **タケダ造園**

TEL 0853-25-8636

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〉



GOOD LIFE

シロアリ予防駆除 お任せください!

古民家再生協会 会員様限定の特別料金あります

事業
案内

住宅リフォーム(増築・改築) エコキュート・トイレ・畳ほか
害虫駆除・予防 解体業 蓄電池事業 排水管洗浄
外壁塗装(屋根・壁) ポスティング事業

一般社団法人 全国古民家再生協会 島根第一支部会員

株式会社グッドライフ

本社 〒693-0025 島根県出雲市塩冶町南町3-1-21

松江 〒690-0051 島根県松江市横浜町41 3号室

TEL. 0853-24-8015 FAX. 0853-24-8016

0800-200-9102



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、P18、19参照



▶ 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、P18、19参照

〈 広告 〉



賃貸管理

不動産売買・仲介

あなたの街の不動産 何でも相談所



島根県知事(4)第1174号

株式会社 出雲トータル不動産

出雲市大津朝倉2丁目3番地2

TEL (0853) 31-6622

FAX (0853) 23-1547

出雲トータル不動産

検索



＞ 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

● 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は？ 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、空き家の所在する市役所の建築住宅課空き家対策室になります。

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(一定の場合には800万円)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、市役所の都市計画課になります。

P18参照



〈 広告 〉

家の沈下、傾きでお困りの方

■ 営業時間 8:30～17:30

日曜・祝日ご相談下さい

◆ 建物沈下修正工事、建物移動工事(曳家)

一般建築施工、地盤調査のことなら

ソノヤマにお任せください。

■ URL <http://www.sonoyama.co.jp>

■ E-mail info@sonoyama.co.jp



株式
会社

ソノヤマ



出雲市大社町中荒木975-1

(0853)53-5685

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)



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



(告 告)

Koba-Kou

宅地建物取引業者登録島根県知事(8)第815

空き家対策なら(有)小林興産

弊社は出雲市での空き家対策として、

- 1.中古住宅の買取と販売、そして仲介業務
- 2.建物解体後に土地の分譲販売も多数行っています。

担当資格者 国交省公認不動産コンサルティングマスター=2名・宅建士=6名
島根県出雲市枝大津町19番地2
お問合せ先 0853-21-0373 / info@fudousanya.tv



気軽に無料査定

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



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

施工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 〉

木造住宅・蔵 の解体工事なら

木材リユース解体



解体工事に出る古材・木材を買い取ります!

(※弊社にて解体・再利用可能な木材)



空き家の利活用や売却の相談もお気軽にどうぞ!

増原木材



一般社団法人全国古民家再生協会島根第一支部・NPO 法人出雲市空き家相談センター・一般社団法人島根県木材協会・公益社団法人島根県宅地建物取引業協会 会員

増原木材工業有限公司

島根県出雲市所原町105

TEL.0853-48-0209 FAX.0853-48-0297



解体工事業 島根県知事(般-6)第9629号 / 古物商 島根県公安委員会許可 第711069001486号 / 宅地建設取引業 島根県知事(8)第743号

空き家対策に取り組む 民間団体との連携について

市内には空き家の管理、発生予防、相談などに取り組んでいる民間団体が3団体あります。各団体ともに積極的な取組を実施いただいておりますが、本市は、民間団体との連携を図り、官民一体となった空き家対策を実施するため、令和2年7月に『NPO法人出雲市空き家相談センター』と、同年9月に『(一社)全国古民家再生協会島根第一支部』と、令和3年6月に『NPO法人ひらた空き家再生舎』と空き家等の発生予防、適正管理、利活用、情報共有、空き家等を活用した移住・定住の促進等に係る「空き家対策等に関する連携協定」を締結しています。

団体名 連絡先	協定締結年月	主な連携事業
NPO法人 出雲市空き家相談センター TEL:080-2936-7559	令和2年7月	・各種空き家相談における具体的な相談受付・対応 ・住まいの終活、空き家の利活用セミナー、空き家ワンストップ相談会 ・空き家対策地域支援活動 ・いずも空き家バンク登録支援 など
(一社)全国古民家再生協会 島根第一支部 TEL:(0853)25-8899	令和2年9月	・各種空き家相談における具体的な相談受付・対応 ・住教育で地域の未来を考える～家の終活・空き家の利活用 ・「地域見守りたい!」地・学連携による空き家活用プロジェクト事業(鳶巣空き家県立大学学生用シェアハウス改修事業) など
NPO法人ひらた空き家再生舎 TEL:090-7999-3774	令和3年6月	・各種空き家相談における具体的な相談受付・対応 ・「空き家再生プロジェクトすずかけ荘」事業 ・空き家情報集約のプラットフォーム化と共生都市～まちが百貨店～構想の推進 など

〈 広 告 〉



住まいが遠方で管理できないなど、
不動産 維持管理、ご相談
お待ちしております。

事業内容

宅 地 建 物 取 引 士
空 家 相 談 士
既存住宅状況調査技術者
木造住宅耐震診断士
増改築相談・指導員

しまね住宅総合相談員
ブロック塀診断士
1 級 建 築 士
2 級 建 築 士
2級建築施工管理技士



全国空き家相談士協会会員

見えない所に目線あり



渡部建築設計事務所
有限会社 ミノル建築

〒691-0003 島根県出雲市灘分町10-4

TEL 0853-63-2312 FAX 0853-63-2521

公益社団法人 全日本不動産協会会員 宅地建物取引業

公益社団法人 不動産保証協会会員

島根県知事第1233号

空き家等の発生予防

相談内容	関係機関	連絡先
相続登記等について (相続登記がしていないと売却できないが、相続人が分からない、話し合いがまとまらない、登記の変更はどこに相談すればいいのかなど)	NPO法人出雲市空き家相談センター 島根県司法書士会 司法書士総合相談センター (毎週月・木曜日12:00～15:00)	080-2936-7559 (0852)60-9211
空き家の譲渡所得の特別控除制度について (相続により取得した家屋等を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の特別控除制度」)	出雲税務署	(0853)21-0440

空き家等の適正管理の促進

相談内容	関係機関	連絡先
空き家の見回り、定期的な管理について (空き家を所有しているが、遠方に居住しており様子が分からないので見守りや管理をしてほしい など)	出雲市シルバー人材センター NPO法人出雲市空き家相談センター NPO法人ひらた空き家再生舎	(0853)24-1787 080-2936-7559 090-7999-3774
土地の境界確認について (空き家を売却したいが隣宅との土地の境界が確定していない など)	NPO法人出雲市空き家相談センター	080-2936-7559
屋内の片付け、残置物処分、遺品整理などについて (空き家を売却するので残置物の処分や遺品を整理したいけどどこに相談すればよいのかなど)	NPO法人出雲市空き家相談センター (一社)全国古民家再生協会 島根第一支部	080-2936-7559 (0853)25-8899



〈 広 告 〉

空き家に関するご相談はおまかせください

ご自宅をお持ちの方、空き家・空き地をお持ちの方、そしてご実家の将来について不安を感じている方、さらに 空き家を活用したい方、空き家を探している方からの相談も受け付けています。

将来空き家になったらどうしよう

処分したいけど誰に相談すればよいかわからない

高齢になり管理が大変

隣地の空き家のことで困っている

空き家の名義変更はどうすればいいの？

① 空き家相談〈電話・メール等でご相談ください〉

② ワンストップ空き家相談会

③ 空き家対策地域支援(各種セミナーの開催)

④ 空き家バンク登録支援(空き家をお持ちの方)

⑤ 空き家ニーズバンク(空き家をお探しの方)

まずは
「ご相談を！」
相談は
無料です

NPO 法人 出雲市空き家相談センター

出雲市今市町808-3
(裁判所前 本常事務所内)

ホームページ

相談専用ダイヤル TEL 080-2936-7559

URL <https://akiya.izumo-city.jp>

相談時間 午前10時～午後4時(年末年始、土日祝日を除く)

E-mail akiya@izumo-city.jp



空き家等の利活用

相談内容	関係機関	連絡先
いずも空き家バンクについて (空き家を所有しているが、「売りたい」「貸したい」又はいずも空き家バンクに登録されている空き家を「買いたい」「借りたい」など)	出雲市空き家対策室	(0853)21-6210
	NPO法人出雲市空き家相談センター	080-2936-7559
空き家ニーズバンクについて (空き家を探している、空き家に住みたい、空き家を使って事業をしたい等の空き家の利活用をお考えの方 など)	NPO法人出雲市空き家相談センター	080-2936-7559
空き家の売却について (所有する空き家を売却したいが、どのような手続きが必要なのか。また、売却金額はどのくらいになるのか など)	NPO法人出雲市空き家相談センター	080-2936-7559
	(一社)全国古民家再生協会 島根第一支部	(0853)25-8899
空き家に付帯する農地、墓地や墓じまいについて (空き家を売却したいが、農地や墓地をどうすればよいのか など)	島根県行政書士会出雲支部 (毎週月曜日)	080-1916-6081
移住・定住希望者への情報提供について (移住・定住者にはどのような補助制度があるのか など)	出雲市縁結び定住課	(0853)21-6629
修繕・DIYについて (移住をするため、自分で空き家を改修・DIYをしてみたいけど、道具の貸出やアドバイスをしてほしい など)	NPO法人ひらた空き家再生舎	090-7999-3774

管理不全な空き家等の対応・除却

相談内容	関係機関	連絡先
老朽危険空き家等の苦情・相談について (近所に管理されていない危険な空き家があるが、所有者等に適正な管理を指導してほしい など)	出雲市空き家対策室	(0853)21-6210
出雲市老朽危険空き家等除却支援補助事業について (所有する老朽危険空き家を解体するが補助金があるのか など)	出雲市空き家対策室	(0853)21-6210
空き家等の解体業者について (解体業者を知りたい、どのくらいの費用がかかるのか など)	(一社)しまね産業資源循環協会 解体部会	(0852)25-4747



12 空き家バンク

空き家、空き地の売買・賃貸をご検討の方は
「いずも空き家バンク」をご利用ください

登録無料

出雲市では、Webサイト『いずも空き家バンク』を開設し、空き家等を所有している方の「売りたい」「貸したい」という情報の発信をお手伝いしています。空き家等を所有している方で、「売りたい」「貸したい」というご希望がありましたら、登録をご検討ください。なお、登録費用はかかりません。



ご注意

- ※ 市が空き家等を買取る、または管理する制度ではありません。
- ※ 現地確認(内見)の調整は市が行いますが、交渉・契約は、当事者間で行ってください。
- ※ 空き家等を空き家バンクへ登録される際には、トラブルを避けるため、事前に不動産業者等にご相談をされることをお勧めします。
- ※ 状態の悪い空き家は登録をお断りすることがあります。



いずも空き家バンクに関する問い合わせ先

出雲市建築住宅課 空き家対策室 TEL.0853-21-6210

ホームページ <https://izumonakurashi.jp/bank.html>

(「いずも空き家バンク」で検索できます。)



いずも空き家バンク

検索

〈 広告 〉

土地や建物のことは、なんでもご相談ください!

土地境界の調査・測量
分筆登記

建物表題登記
(建物の新築・増築時)

地目変更登記

農地転用

空き家や不動産のご相談

- 空き家や空地の売却など処分方法を知りたい
- 相続や登記のことを知りたい

土地家屋調査士法人しまね登記測量事務所

☎ 0853-21-7598

平日 8:30~18:00
(土曜 予約制)

行政書士 佐藤大樹事務所

〒693-0054 島根県出雲市浜町512番地6 satojimusyo01@gmail.com



LCC 株式会社

〒693-0033 島根県出雲市知井宮町137番地2

☎ (0853) 27-9320

お見積り依頼
お問合せ



全て無料！
0853-27-9320

下見訪問
お見積り



全て無料！
0853-27-9320

日程調整
作業実施



希望の日時
にお伺いできるよう
調整させていただきます。

作業完了
お支払い



作業完了後
にお振込みか
現金での支払い
になります



解体業

木造、鉄骨造、RC造建物の 改修～全解体まで！

私たちLCC株式会社は、解体工事業者として島根県を中心に様々な建物の解体工事を承っております。当社が直接工事を請負うので、管理から施工までが非常にスムーズ。解体工事に関する各種手続もお引き受けいたします。解体工事の建設業許可・産業廃棄物収集運搬業許可を取得しておりますので、安心してご依頼ください。



不動産事業

賃貸・売買はもちろん、 空き家活用まで。

空洞化の進む中心市街の、未使用建物・土地の再生・再利用を事業目的の中心に考え、エリアの活性化を通じ、お客様の満足と地域社会への貢献を求め日々尽力しております。「リノベーション不動産しまね」として松江市を拠点に活動し、売買・賃貸はもちろん、空き家や空き地の活用のご相談も承っております。

リノベーション 不動産しまね

空家化する中心市街の再生プロジェクト



建築・ 土木工事

お庭の草刈り・外構工事等は お任せください！

私たちLCC株式会社は、建築・土木工事も承っております。庭の植栽の撤去や、空地の草刈り・草取りはもちろん、外構工事なども行っております。また、空き家・空き地の管理も行っており、清掃や換気などを行いお客様の大切な資産を守る活動もしております。



お家の片付け・ゴミ屋敷清掃から、 遺品整理・生前整理まで！

しまね生活支援センター

SIMANE LIFE SUPPORT CENTER

私たちLCC株式会社は、しまね生活支援センターとして、島根県内の生活の支援を行っております。弊社が特に力を入れているのが「片付け」業になります。一人では大変なお家の片付けや、ゴミ屋敷の片付けはもちろん、遺品整理・生前整理まで承っております。弊社は、「一般社団法人遺品整理士認定協会」より「優良事業所」として認定を受けているほか、多数の「遺品整理士」が在籍しておりますので、安心してご依頼ください。

出雲市 空き家の手引き

