

2025年
保存版

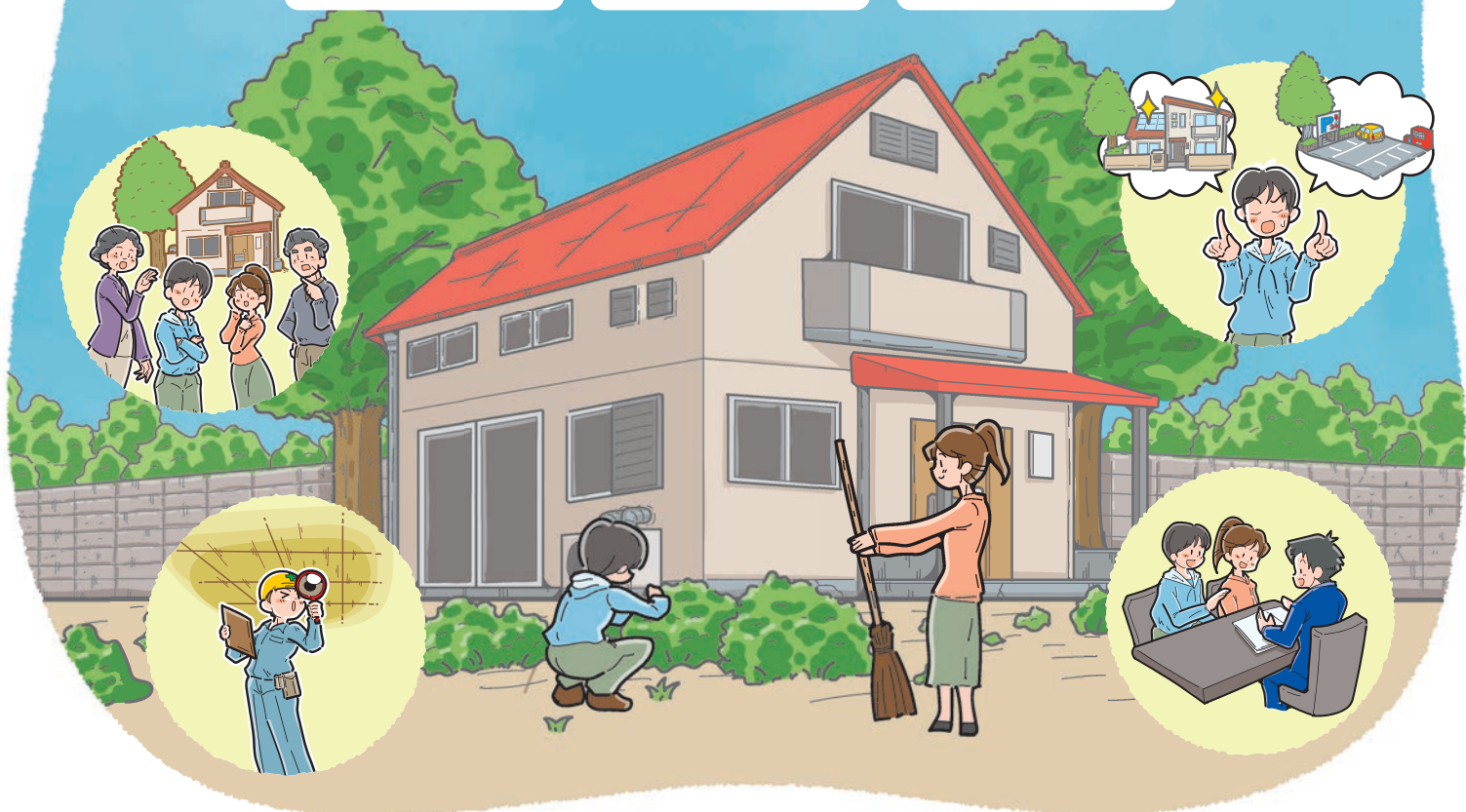
綾部市 空き家対策 ガイドブック

／ 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

「空き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〜」

綾部市 × 株式会社サイネックス

解体 工事なら

株式会社DERICにお任せください!

お見積り無料!
お気軽にお問合せ下さい!

綾部市を中心に、近隣市町村に
対応いたします。



株式会社DERICの解体工事

Ⅱ木造解体工事 Ⅱ鉄骨造解体工事

Ⅱ鉄筋コンクリート造解体工事 Ⅱ内装解体



TEL 0773-21-6420

FAX 0773-21-5824

〒623-0102

綾部市上杉町茨藪34番地

株式会社DERIC

Q 検索



建設許可書 京都府知事許可 第43518号

産業廃棄物収集運搬業 京都府知事許可 第02600208928号

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
- 住宅に関する補助事業 17
- 各種問い合わせ 18
- 空き家バンク 19
- 野焼きは法律で
禁止されています 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。

綾部市 空き家対策ガイドブック

令和7年1月発行

発行

綾部市／株式会社サイネックス

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 京都支店
〒615-0022 京都府京都市右京区西院平町25
TEL.075-315-0085
※掲載している広告は、令和6年11月1日現在の情報です。

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。

〈 広 告 〉

お家の片付けをお手伝いします

あなたの家の片付け物をお手伝いします。遺品整理もいたします。
家の中・家のまわりのゴミの片付け、お掃除、草刈りなど、
空き家の管理・解体工事、外構工事もいたします。
安心と満足をお約束しますので、お気軽にご相談ください。



■ お家の片付け・草刈り
■ 外構工事・家屋解体・遺品整理は

アシスト

南丹市園部町小山西町滝谷 10-18 ☎090-3277-6053 ☎0771-62-2212

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

綾部市では、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、「綾部市空家等対策計画」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。



隣地・道路への
樹木の越境
通行の妨げ

土台や柱の
腐食や亀裂
倒壊・崩落の危険

屋根瓦や外壁の
劣化やズレ
落下・飛散事故の恐れ

窓ガラスの破損や
扉の損傷
不法侵入・不法滞在

雑草の繁茂や
落ち葉の飛散
害虫・害獣の繁殖

詳細は
右ページ
➡

空き家を放置していると、
固定資産税が最大6倍になる!?

空き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 〉

ごみや可燃物の
放置・散乱

不法投棄・放火のリスク

空き家の
管理責任は
所有者に
あるよ!



不動産の購入・売却・住み替え・転居など、お家探しのご相談はお気軽に!

HOUSEDO
ハウズドゥ舞鶴

京都府知事(2)第13590号

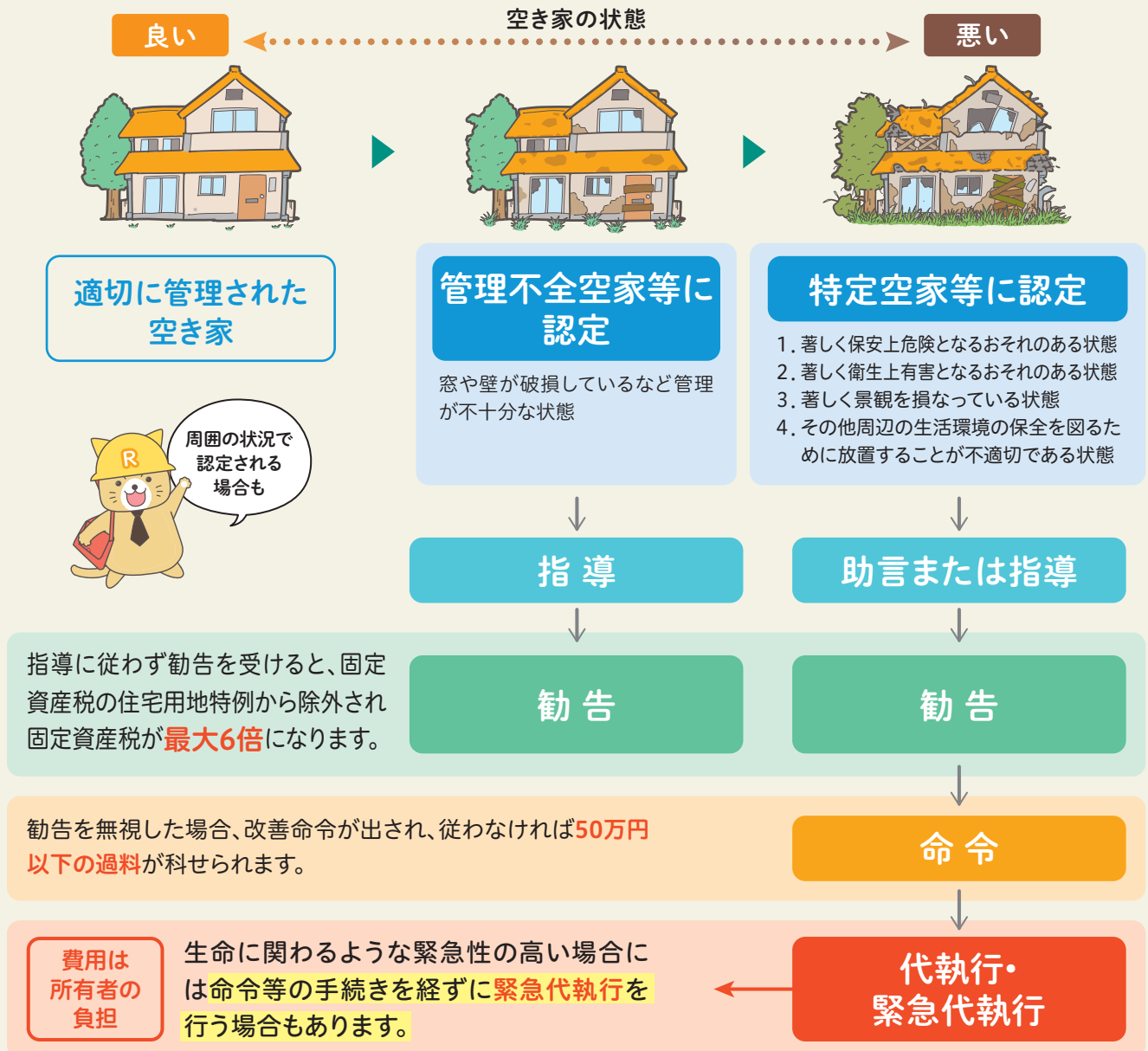
舞鶴市北浜町6-3

TEL.0773-66-6611



空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



〈 広 告 〉

原田商店

あやべの

田舎暮らしは

都会に住む ▶▶ 地方に住む

HARASHO

有限会社

原田商店

<http://www.inaka-seikatu.com>

京都中央店/京都市中京区寺町通二条下ル榎木町 98-7
TEL: 075-366-5438

本社/京都府綾部市駅前通70番地
TEL: 0773-42-0823

田舎生活研究所/京都市中京区寺町通二条下ル
京都ベレット町屋ヒノコ内 TEL: 075-241-6038

harasho-g.com

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 〉

空家、空土地の管理、解体工事、リノベーション、リフォームは安心の当社に御連絡下さい。

あなたのお困りごとを

全力でサポート致します！

「空家、空地どうにかしたいけど手続きが大変そう」

「住まなくなった家をどうすればいいの？」

「空家を活用したいけど、どこに相談すればいいかわからない。」

空家対策で地域に貢献ができます。

お気軽にお問い合わせください。



総合建設業 京都府知事 第027492号(建設一式工事業)

広瀬建工有限会社

〒629-1256 綾部市広瀬町小屋ヶ谷12番地

TEL(0773)46-0431

E-mail: hirose_kenko_inc-office01@yahoo.co.jp

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、取り壊しもご検討ください。



〈 告 告 〉

小さな建物から
大きな建物まで

解体工事のことなら...

誠実で
正直を
モットーに!

お気軽にお問い合わせください!

建設業許可番号 京都府知事 許可(般-5)第37530号

京都府許可番号 02600203681 兵庫県許可番号 02808203681 福井県許可番号 01808203681

建物総合解体工事一式請負
とび・土工事業
産業廃棄物収集運搬



株式会社

藤田工業

本社 〒624-0841 舞鶴市字引土289-106 TEL(0773)76-2580

総合連絡所 綾部営業所

TEL (0773) 44-1189 FAX (0773) 44-1195

〒623-0104 綾部市安国寺上榎長42

E-mail : fujita-kogyo-maizuru@maia.eonet.ne.jp

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。

相談窓口

利 活 用：綾部市定住・地域政策課 定住促進担当
TEL.0773-42-4270
適切な管理：綾部市建築課 住宅・空家等対策担当
TEL.0773-42-4284



〈 広 告 〉

相続や遺言でお困りごとはありませんか？

- ☒ 相続や遺言について相談したい
- ☒ 相続登記義務化って？
- ☒ 元気なうちに終活や認知症対策を始めたい
- ☒ 先代名義のままの不動産がある
- ☒ 相続で家族に迷惑をかけたくない
- ☒ 抵当権の抹消登記が未了

初回
相談
無料！

山内司法書士事務所

※営業日、営業時間外でも事前予約により対応可能ですのでご相談ください。不在にしていることがありますので来所の際は事前にお電話ください。



〒629-1116 京丹波町市場前橋36番地1

TEL0771-84-1162

＞ 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。



〈 告 告 〉



南田真一土地家屋調査士事務所

**土地分筆登記・境界確認
建物表題・増築登記など**

**土地と建物の測量・登記
のことならおまかせ下さい**

土地と建物の事は
専門家にご相談下さい。



☎0773-43-2206

FAX 0773-40-2560

〒623-0046 綾部市大島町沓田24-3 梅原ビル3階

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。

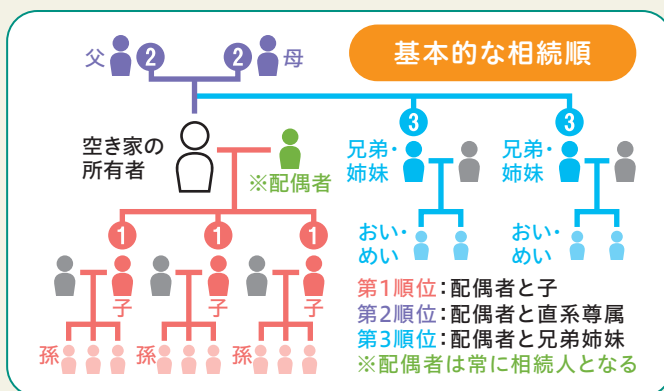
▶ 相続はどうなるの?(法定相続について)

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

〈 告 白 〉

司法書士 土地家屋調査士 行政書士

山口司法書士事務所

司法書士・行政書士／土地家屋調査士 山口 雅之

- 不動産の売買・贈与・相続の登記
- 建物の新築、増築、滅失の登記

- 地目変更の登記
- 会社・法人の登記

お気軽にご相談ください

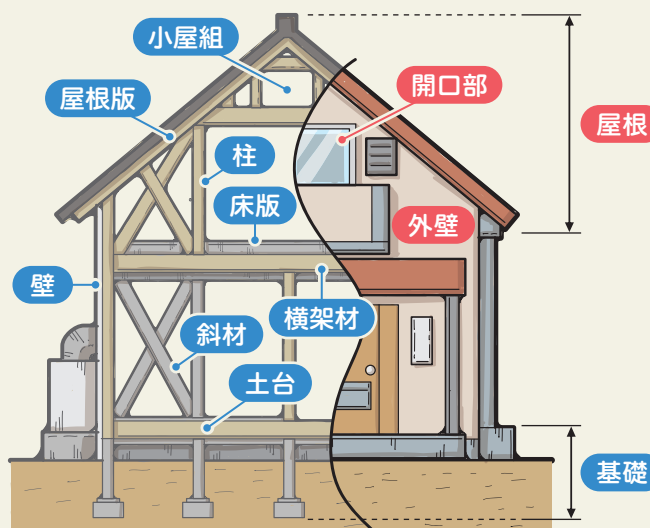
京都府綾部市岡町斗代7 ☎ 0773-42-3503 FAX 0773-42-8822

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



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) 京都府建築士会 TEL.075-211-2857
- (一社) 京都府建築士事務所協会 TEL.075-334-5277

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 〉

衣川憲治税理士事務所 税理士 衣川 憲治

親切・丁寧・わかりやすくを心がけ、常に貴方のベストパートナーであることを目指します
「誰に相談したらいい?」「料金はどれくらいかかるの?」などの疑問もお気軽にご連絡下さい。
初回相談料は頂いておりません。

コンピューター会計 / 電子申告

相続 法人 消費
贈与 所得 税務相談



福知山市昭和新町206-2 I&Iビル2F

TEL.(0773)25-3711 FAX.(0773)25-3708
(0773)23-1031 P 有り



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 〉

当センターは、綾部市の空き家管理事業者です。
 毎月2回、室内の風通しや雨漏りの確認など空き家管理の基本的な作業をします。
 綾部を離れ、実家の庭木の剪定や墓地清掃などご心配の方には
 別途、作業のご案内とお見積もりをさせていただきます。
 詳しくはシルバー人材センターまで、お気軽にお問い合わせください。

Tel 0773-42-9030
 Fax 0773-42-9029



基本プラン

年間24回
 (月2回1日当たり2時間)

- ① 室内の風通し・換気
- ② 室内清掃
- ③ 雨漏り、樋の破損状況の管理
- ④ 郵便受けの整理

別途プラン

- ・庭木の剪定
- ・除草
- ・側溝清掃
- ・郵便物転送
- ・管理状況、写真報告
- ・墓地管理(清掃、草引き)

公益社団法人
 綾部市シルバー人材センター
 〒623-0053 京都府綾部市宮代町明知11-4
<https://www.sjc.ne.jp/ayabe/>
 営業時間 月～金 8:30～17:15

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)



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。



＞ 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 〉

**一般土木工事業
建物解体工事
産業廃棄物収集運搬**

**まずは無料でご相談！
無料でお見積！**

家を建て替えるので更地にしたい、土地を造成したい、産業廃棄物を運んで欲しいなど、解体工事・土木工事に関するお悩み・ご相談を、社長自ら親身になってお受けいたします。ぜひ、お気軽にお問い合わせください。

有限会社 四方建材

綾部市有岡町志庭垣 16-1
TEL0773-43-2608

＞ 売却・賃貸のヒント

- **どこ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P19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。



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。



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



2 物件調査

売却予定物件を調査します



3 価格査定

物件を査定した価格が提示されます



4 媒介契約の 締結

売却を依頼します



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



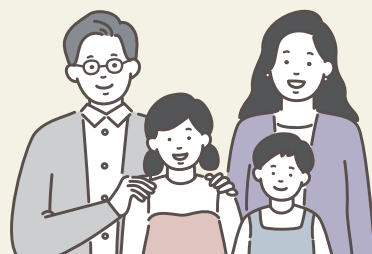
7 売買契約の 締結

契約条件など
合意ができれば契約



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



メリットは? デメリットは? どう貸すの?

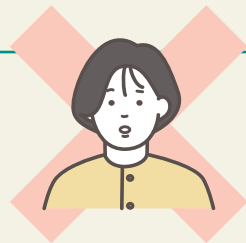
> メリット

- 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



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



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



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



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

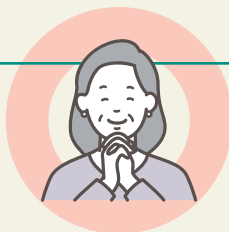


09 解体のこと

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。

＜ 告 告 ＞

建物総合解体工事一式・お住い建て替え時の解体見積りいたします。
建設工事の実施にあたっては、「分別」「リサイクル」を行っています。



磯井実業株式会社

綾部市上杉町穴虫3-4

☎(0773)44-0120 FAX(0773)44-0741



住宅に関する補助事業

綾部市では、特定空家等の除却(解体)や住宅改修支援のため、次の補助事業等を実施しています。
補助事業等を利用したい、内容を詳しく聞きたいという方は各事業の担当までご連絡ください。

＞ 空き家に関する補助金について

事業名	事業概要	担 当
特定空家等除却費補助金	市が特定空家等に認定し、指導等を行った住宅を除却(解体)する場合に、その工事費の一部を補助	綾部市建設部建築課 住宅・空家等対策担当 TEL.0773-42-4284

＞ 住宅改修支援に関する補助金等について

事業名	事業概要	担 当
木造住宅耐震診断士派遣事業	昭和56年5月31日以前に着工し、完成している木造住宅の耐震診断を実施	綾部市建設部建築課 建築担当 TEL.0773-42-4287
木造住宅耐震改修等事業費補助金	木造住宅の耐震改修工事をする場合に、その工事費の一部を補助	
すこやか住まい改修事業補助金	高齢者や身体障害者の方が生活しやすいように住宅を改修する場合に、その改修費の一部を補助	綾部市福祉部高齢者支援課 高齢者福祉担当 TEL.0773-42-4259 綾部市福祉部障害者支援課 障害者福祉担当 TEL.0773-42-4254
介護予防安心住まい推進事業補助金	手すりの設置など、高齢者の方のために住宅を改修する場合に、その改修費の一部を補助	綾部市福祉部高齢者支援課 高齢者福祉担当 TEL.0773-42-4259
住宅用太陽光発電システム設置費補助金	住宅用太陽光発電システムを設置する場合に、その設置費用の一部を補助	綾部市市民環境部環境企画課 環境企画担当 TEL.0773-42-0503
住宅の耐震改修に伴う固定資産税の減額措置	平成18年1月1日から令和8年3月31日までの間に、一定の耐震改修工事が行われた住宅について、一定期間の固定資産税が減額	綾部市企画総務部税務課 固定資産税担当 TEL.0773-42-4244
住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置	平成28年4月1日から令和8年3月31日までの間に、一定のバリアフリー改修が行われた住宅について、翌年度分の固定資産税額が減額	
住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置	令和4年4月1日から令和8年3月31日までの間に、一定の省エネ改修工事が行われた住宅について、翌年度の固定資産税額が減額	

11 各種問い合わせ

> 固定資産税に関すること

担当窓口	内 容	電話番号
綾部市企画総務部税務課 固定資産税担当	土地・建物の 税金について	TEL.0773-42-4244

> 相続・登記に関すること

事業者団体	専門家	電話番号
京都司法書士会(総合相談センター)	司法書士	TEL.075-255-2566

> 土地の境界に関すること

事業者団体	専門家	電話番号
京都土地家屋調査士会	土地家屋調査士	TEL.075-221-5520

> 売却・賃貸に関すること

事業者団体	専門家	電話番号
(公社)京都府宅地建物取引業協会	宅地建物取引士	TEL.075-415-2121

> 建物の診断・リフォームなどに関すること

事業者団体	専門家	電話番号
(一社)京都府建築士会	建築士	TEL.075-211-2857
(一社)京都府建築士事務所協会	建築士	TEL.075-334-5277

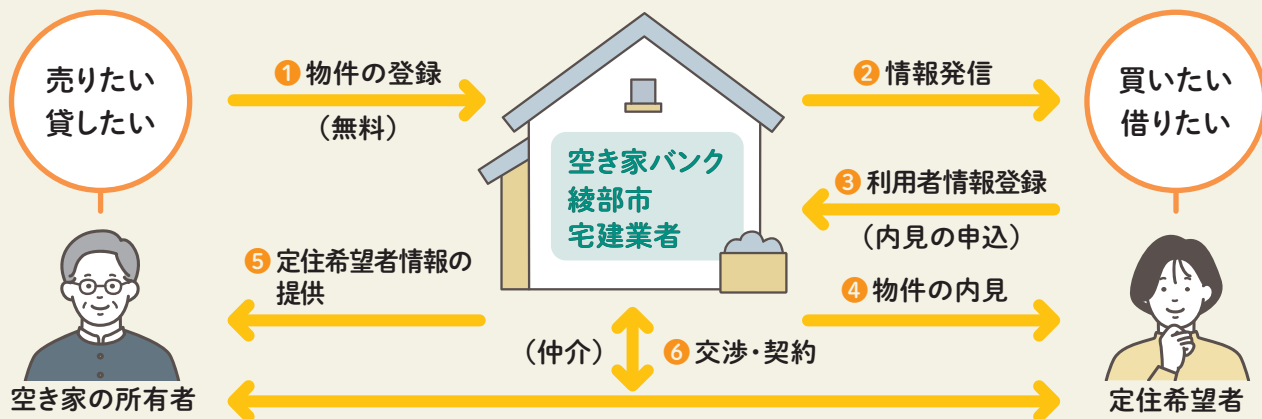


12 空き家バンク

住まなくなった家を空き家バンクに登録しませんか？

空き家バンク制度とは

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、綾部市へ移住し、定住する目的で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。空き家バンクに登録した物件情報は綾部市の移住サイト(移住立国あやべ)等で掲載し、広く情報発信をします。



登録について

- 登録費用 無料
- ※契約が成立した場合には、担当宅建業者に仲介手数料等の支払いが生じます。
- 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情報発信されます。
- 住宅の有効利用をすることが出来ます。
- 契約が成立した場合に家財等の撤去への謝礼として報償金をお支払いします。

どのような家が登録できる？

- 所有者が明確な家
- 住宅として使用していた家
- 改修すれば住める家

お問い合わせ 定住・地域政策課

TEL.0773-42-4270 FAX.0773-42-4406

MAIL.teijyutiiki@city.ayabe.lg.jp



〈 広 告 〉



村上建設有限会社

綾部市里町 TEL 42-3267



空き家管理サービス



新築



リフォーム

心地よい暮らしを提案します

m's HOUSE MURAKAMI KENSETSU

例外的に野外焼却が認められているもの



● たき火など軽微な焼却

例) 落ち葉等のたき火、キャンプファイヤーなど



● 行事のための焼却

例) 風俗習慣上または宗教上のどんど焼き、地域行事で使用し不要になった門松やしめ縄焼きなど



● 農林漁業のための焼却

例) 農業や林業、漁業を営むためにやむを得ない稲わらの焼却、あぜ草焼き、くん炭など
※ 廃プラスチックの焼却は禁止

＞ 野焼きに関するQ&A

Q 刈り草等はどうやって処分すればよいですか？

A 家庭ごみは「守ろうごみマナー」に基づいて分別し、市の収集に出すかクリーンセンターに直接持ち込んでください。また、刈り草は農地に還元するなど、ご協力をお願いします。

Q 「火入れ(岸焼き)※」はどうすればよいですか？

A 事前に林政課へ申請し、許可を得てください。
※ 開墾準備や害虫駆除のため、生えたままの草木等を焼くこと



※ 過去には野焼きから空き家に延焼する火災も発生しています。

空き家を火災から守るために

- 人の気配がない空き家は侵入しやすいため、狙われやすくなります。また、放置されているごみや可燃物、雑草の繁茂状態は不審火やごみの不法投棄といった犯罪発生の恐れが高まります。庭木や雑草の手入れを定期的に行い、敷地内をキレイにしておきましょう。



綾の町家

AYA NO MACHIYA

空き家相談無料

綾の町家運営事務局
TEL.0773-21-9025
<https://ayabe.live>



不動産の不安を取り除く現代商事

現代商事は **不動産職人**

不動産買取専門店



GENDAI

(有)現代商事

☎0773-42-2618 (来店予約制)

綾部市大島町沓田13-5

不動産おまかせ下さい

全国ネットワーク

mini mini

売買

賃貸

新築

ミニクリエーション

(株) Mini Creation

☎0773-43-2103

ミニミニFC綾部店 アスパ2F

売物件募集中!



まごころこめて

解体のサナイ

SANAI



TEL 0773-43-1816

株式会社サナイ

〒623-0116

京都府綾部市下八田町水崎 8014