

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
- 真岡市の補助金等について 15
- 空き家に関する
官民連携事業について … 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。

真岡市 空き家対策

令和5年5月発行

無断で複製、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 東京本部
〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3
TEL.03-3265-6541(代表)

広告販売

株式会社サイネックス 栃木支店
〒321-0924 栃木県宇都宮市下栗1丁目21番18号
TEL.028-632-9711

※掲載している広告は、令和5年4月現在の情報です。

広 告

真岡市で40年の実績 空き家のご相談は、アル・ホームへ

アル・ホームのお仕事



真岡の建築・不動産なら
Architect Renovation
株式会社アル・ホーム

TEL:0285-80-2065

〒321-4369 栃木県真岡市熊倉3-25-6



ホームページ



Instagram



LINE

「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、「真岡市空家等対策計画」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

お部屋探しの専門店 **ホームメイト**

FC真岡店
(株)コスモプラン

不動産の売買・賃貸
アパート・マンション

栃木県宅地建物取引業協会 栃木県知事(8)3436号



TEL0285-83-4881(代)

〒321-4305 真岡市荒町3-45-7
<https://www.cosumo55.jp/>

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。



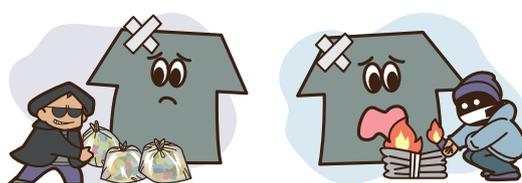
悪質な



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、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

建物解体工事業

(株) さくら産業

産業廃棄物収集・運搬許可番号 198934

解体工事業 栃木県知事(登30)第475号

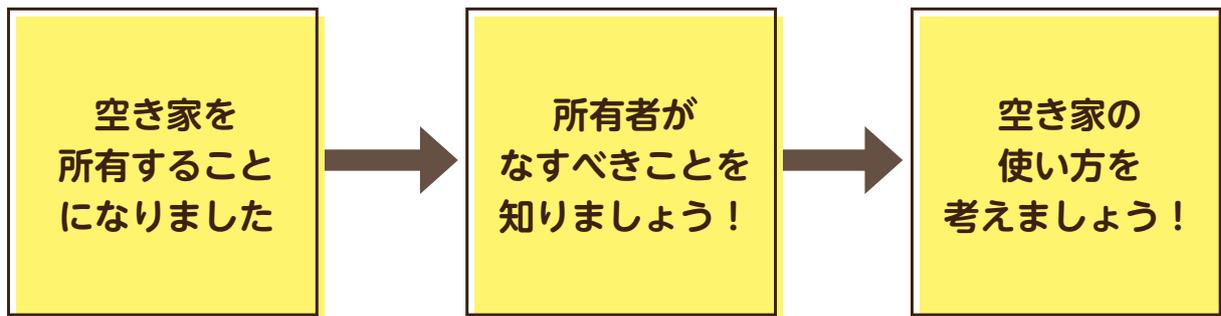
真岡市久下田1918 TEL 0285-74-3531

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！**

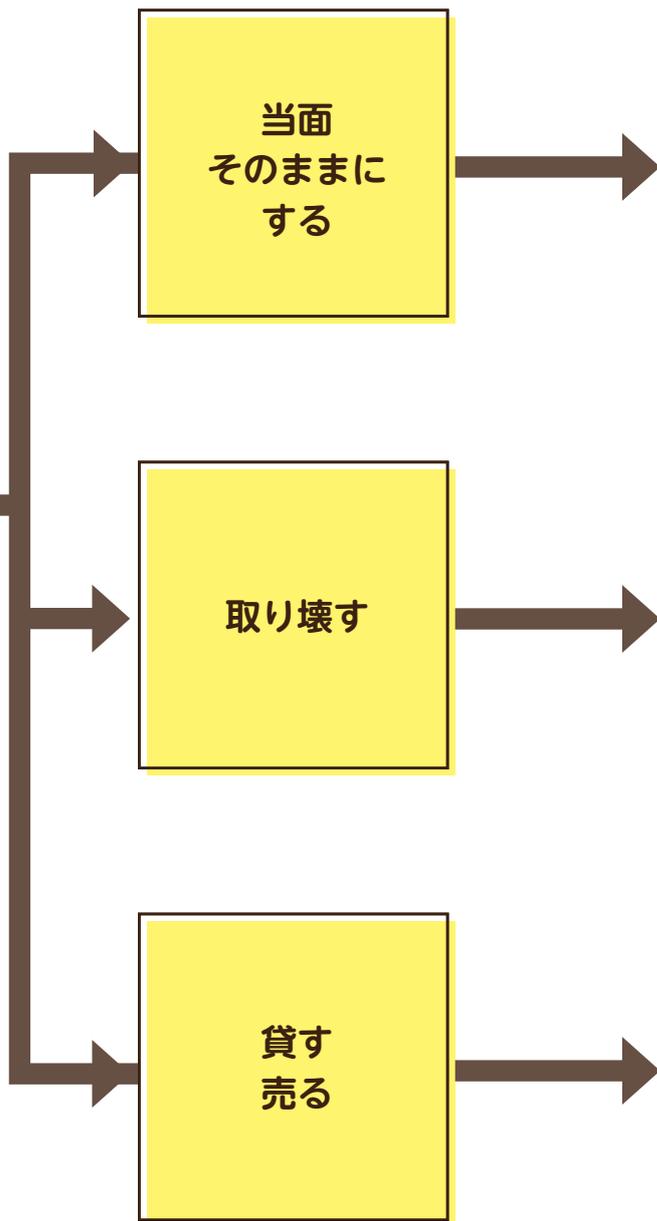
空き家の使い方を決める前に、家財の処分、相続手続き、所有及び売却に関わる税金等について理解を深めることが重要です。

P7,11参照

広告

**空き家の「処分」でお困りの方、
空き家の解体は、
有限会社仁平建材工業にお任せください!!**

有限会社仁平建材工業 真岡市中郷225-2 TEL 0285-84-1534



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。

P8、9、10、11参照

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。

P14参照

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。

P16参照

広 告



代々大切に受け継いできた思い出の詰まった家に手を加え、
価値を高めてはいかがですか？



加藤工務店
Design & Building

お電話受付時間 / 8:00 ~ フリーダイヤル 上三川町西蓼沼 35-1

☎ 0120-883-139 FAX : 0285-56-3469



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。

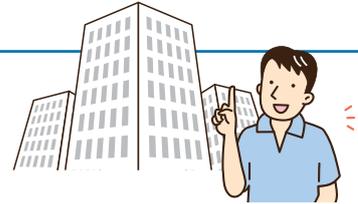


現在の登記を確認しよう。

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

くらし安全課 空き家対策係 TEL 0285-83-8144

広告

空き家でお悩みの方

林材木店にお任せ！！

空き家の売買・リノベーション お気軽にご相談ください。

※心やすらぐ木の住まい

は 株式会社 林材木店

代表取締役 林 洋一

一級建築士事務所 栃木県知事登録A口第3328号
建設業 栃木県知事許可(特-30)第19205号
宅地建物取引業 栃木県知事許可(7)第3667号

(本社) 真岡市寺内1431 TEL0285 (82) 2685 FAX0285 (82) 6213

(倉庫) TEL0285 (84) 0725

(第二倉庫) 真岡市西沼823商エタウン内

<http://www.h-wood.co.jp>



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。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→本籍地の市区町村にて
- ・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)

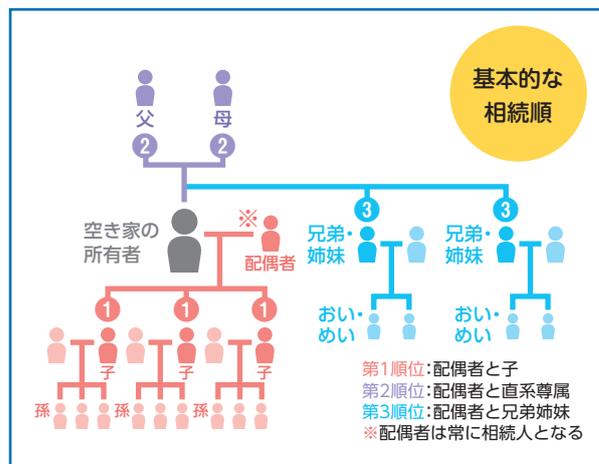
基本的な相続の順番は、右図のようになります(法定相続)。

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。

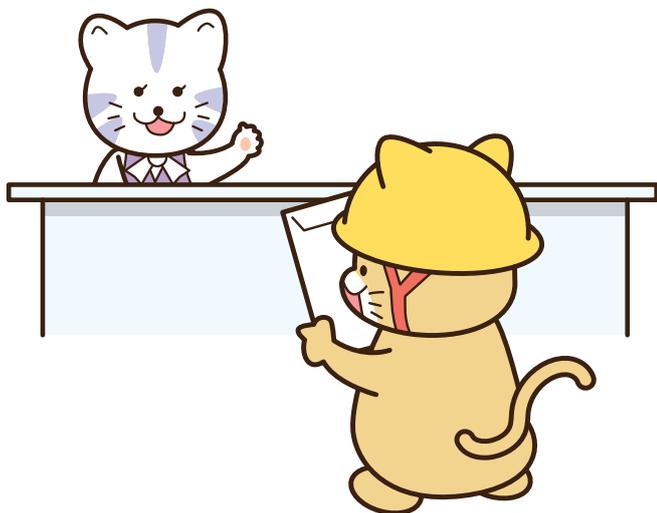
令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます。

- ・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、取得を知った日から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申請を怠った場合、10万円以下の過料の適用対象となります。



広告



一級建築士事務所・総合建築・土木工事
リフォーム工事・宅地建物取引業

《空き家でお悩みのことがございましたらご相談ください》

もり しょう

有限会社 司翔建設

〒321-4321 真岡市小林404-1

☎ 0285-82-4509

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

SKB.inc

お住まいの外装リフォームは専門業者のSKBまで
専門業者の技術・施工・提案力が生む
快適な暮らし

tel.070-3397-5203



屋根リフォーム



外壁リフォーム



防水工事

〒321-4544 真岡市堀込906 ④ <https://www.skb-inc.com/>

空き家の傷みチェックシート

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)

定期的
点検
しましょう



広告

きつとこれからも
住んでいく家だから
家族の心が喜ぶ
リフォームを

内装リフォーム 水回りリフォーム 外構・外装リフォーム

住まいの暮らしを豊かに
カーフェスタイル 株式会社
〒321-4332 栃木県真岡市大谷新町3-15
☎0285-81-6274 FAX0285-81-6275
カーフェスタイル 株式会社 | 検索

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。



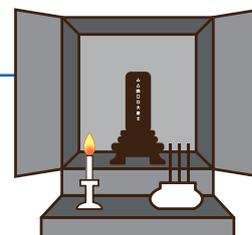
売却・賃貸の準備

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。

空き家に関する相談窓口 P6参照



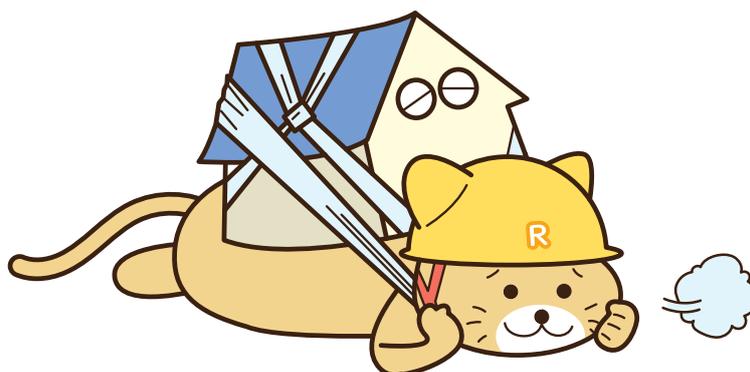
売却・賃貸が困難な場合

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 P6参照



🏠 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、空き家が所在する市区町村役場です。真岡市はくらし安全課になります。

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。

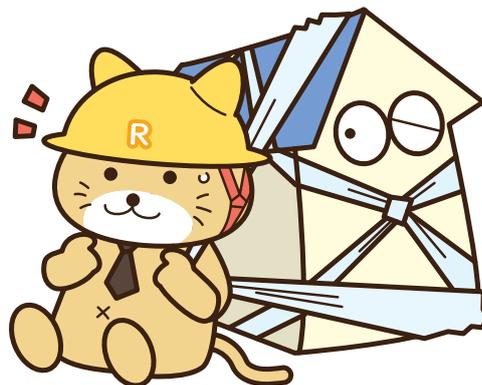
※税務署で控除の申告をする前に、「低未利用土地等確認書」の申請が必要です。

申請の窓口は、市役所の都市計画課になります。

ただし、空き家バンクによる取引の場合、くらし安全課になります。

控除に関する問合せ 税務署

空き家に関する相談窓口 P6参照



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
- ・経年劣化により将来価値が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



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



広告

空き家の売却をご検討の方へ

住まいの売却 はハウズドゥ自治医大駅前店へ!

有限会社日下田材木店

栃木県知事免許(1)第5135号

HOUSEDO

下野市祇園1丁目25-2 TEL 0285-37-6076

賃貸のこと

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

真岡市金融団

足利銀行 真岡支店

真岡信用組合 本店

常陽銀行 真岡支店

真岡信用組合 長田支店

栃木銀行 真岡支店

真岡信用組合 荒町支店

栃木銀行 真岡西支店

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必要



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



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



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

親切・丁寧

空き家解体のことならお任せください!

有限会社 丸福産業

〒321-4305 真岡市荒町 2091

TEL 0285-82-2842

真岡市の補助金等について

真岡市空き家等解体費補助金

周囲に危険を及ぼす恐れがあると市から認定された老朽化した空き家「特定空き家等」の解体費用を一部助成します。

- 補助対象経費の1/2、**最大50万円**
 - 対象：市内に存するもので、個人が所有する特定空き家等
空き家の所有者またはその相続人、市税等を完納していること 等
- ※ 特定空き家とは…そのまま放置すると、周囲へ衛生上・保安上の危険があると判断された空き家のことです。認定は市が行います。
- ※ 交付決定前に解体に着手した場合は**補助対象となりません**。
特定空き家等に該当するか事前確認が必要です。お早めにご相談ください。



真岡市空き家バンク 登録物件募集中

空き家の売却や賃貸を希望する所有者から申込みを受け、空き家の情報を市のホームページに掲載し、真岡市に移住や定住を希望している方や住み替えを希望する方に、空き家の情報提供や連絡調整などを行う制度です。契約交渉等は、不動産取引の専門家である宅地建物取引業者が仲介します。

- 空き家バンクへの登録は**無料**
- 空き家を求め約160名が空き家バンクの利用登録
- 空き家バンク登録物件が成約となった場合
リフォーム費用に50万円、家財道具処分費用に10万円、引越費用に10万円の補助

過去の成約事例をご紹介します！

—CASE1—

親から相続したけど空き家になったまま有効活用できず、建物や草木の管理が大変。

築40年以上の住宅が

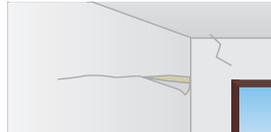


約800万円 で売却

—CASE2—

自分が住む予定は無いが、資産として手放したくない。

Before



壁紙の
張替

After



水回り
補修

約5万円/月 で賃貸



空き家に関する官民連携事業について

家族や隣人に迷惑がかかる前に
空き家問題をすっきりさせませんか？



akisol(アキソル)とは

真岡市では、空き家問題解決のための総合プラットフォーム「akisol(アキソル)」を運営する株式会社ジチタイアドと連携協定を締結しました。

「akisol」は空き家所有者からの相談窓口を担い、問題解決に向けてサポートを行います。

空き家を相続したがどうすればいいのかわかっている方、売却が難しい空き家を手放したい方など、ぜひ「akisol」へご相談ください。

