

# 海 南 市

# 空き家対策

株式会社サイネックス



相続しました

正直言って  
困ってます…

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～！  
読んで  
ください！



空き家リポーター  
「りのにゃ～」

## 海南市冷水地区での空き家再生事例「チャイとコーヒーとクラフトビール」

2022年12月、海南市冷水浦に「チャイとコーヒーとクラフトビール」という飲食店ができました。飲食店がなかった地域に地域のみなさん、外部の皆さんが訪れる場所に生まれ変わりました。

「空き家、どうしようかな」とお考えの方は是非一度カフェにお越し下さい。大工たちが海南市への移住希望者に対して空き家の運用方法、修繕や移住希望者とのマッチングを案内する相談窓口にもなります。空き家が再生されることによってお店や移住場所ができ、仕事生まれることで移住者が安心して暮らせるまちづくりを目指しています。

冷水浦のお店「チャイとコーヒーとクラフトビール」写真



その空き家、再生させてください。  
移住希望者や若者が住みたくなる場所に。  
相談はお気軽に、電話か予約フォームまで。  
(073-482-6222 担当：いとう ※相談費用はかかりません)



予約フォーム



過去の空き家の改修事例(築80年)



過去の空き家の改修事例(築100年)



過去の空き家の改修事例(築40年)



### 代表大工 プロフィール

いとうともひさ

1985年 大阪生まれ  
2017年7月に海南市冷水に移住  
空き家を修繕・リノベーションして息を吹き返す  
活動を主にする職人。NPO法人ゴンジロウ代表理事

2023年4月より東京大学非常勤講師  
日本商工会議所青年部 代表理事 など

「よい空間はプロセスから生まれる」  
をモットーに海辺の暮らしづくりを研究中

### チャイとコーヒーとクラフトビール

所在地 和歌山県海南市冷水354番地  
(JR冷水浦駅より徒歩5分・海南ICより車で3分)

基本的に金・土・日に営業していますが  
ご来店前にウェブサイトもしくはお電話で  
営業のご確認をお願い致します。

電話番号 073-482-6222



チャイと  
コーヒーと  
クラフトビール  
ウェブサイト

# 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
- リフォームのこと …… 15
- 空き家バンク …… 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。

## 海南市 空き家対策

令和5年5月発行

無断で複写、転載することはお断りください。

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 阪和支店

〒640-8331 和歌山県和歌山市美園町4丁目81番地  
TEL.073-432-6308


※掲載している広告は、令和5年1月現在の情報です。


### 広告



**皆様の快適な暮らしのために**  
私たちが、快適な暮らしをサポートします。  
プロパンガス及び各種エネルギー販売 **ガス工事事務部**  
水道工事 **リフォーム住設部** **電気工事**  
**クリーン隊** **家電販売隊**

**これからの子供達のために**  
**合気道** 竹里館 大崎道場  
竹里館 貴志川道場  
道場方針 子供の心を優しく、強く、礼儀正しくをキックに開校します。  
随時 **見学・1日無料体験** 随時開催致します。  
入会・練習・会費など、ご不明な点はお電話にてお問い合わせください。





住まいのことでお困りのことがございましたらお気軽にご相談ください。

# 大崎産業株式会社

本社 ■0120-62-1411 海南市下津町下238-2  
下津LPGセンター ■0120-62-2433 湯浅営業所 ■0120-62-2485  
和歌山営業所 ■0120-63-1651 御坊営業所 ■0120-72-0931  
貴志川LPGセンター ■0120-64-4800

大崎産業株式会社は、環境・地域・暮らしにやさしい企業活動を実施しております。

# 「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、平成29年3月に「**海南市空家等対策計画**」を、令和4年3月に「**第2次海南市空家等対策計画**」を定め、所有者・管理者への指導などの取組を進めています。



広 告

### ■粗大ごみ収集

一般家庭からの粗大ごみを収集運搬します。  
遺品整理や分別等を行いますのでお気軽にご連絡ください。



**ダメされてはいけません!!**

- 違法な回収業者
- 高圧洗浄
- 環境汚染
- 不適切処理
- 高額請求
- スクラップ火災

「一般廃棄物収集運搬業許可」  
を持たない回収業者は**違法です!**  
詳しくは環境部HPで

一般廃棄物収集運搬業許可 海南市許可 第7号 紀美野町 第303046001号 産業廃棄物収集運搬業許可 第03003035638号

### 家の片付け倉庫の片付けのお手伝い



Before



After

■解体業務 空き家や空倉庫でこまっていますか

■リフォーム 空き家などの古民家再生承ります

HP→



明るい環境づくりをめざす

**小椋リビングクリーン株式会社**

〒640-1121 和歌山県海南郡紀美野町下佐々70-2

TEL 073-489-3041





その他にも…

### 景観悪化や苦情

長期間の放置は、街並の調和を乱し近隣に迷惑をかけるおそれがあります。

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

## 空き家売却・賃貸・リノベーション

空き家をお持ちでお困りの方  
空き家の活用・売却ご相談承ります!!

海南店：海南市木津 202-9 本社：大阪市天王寺区北山町 3-30

0120-050-111

<https://www.suetaka.com>

スエタカ

検索

創業60年の  
伝統と実績



株式  
会社



国土交通大臣(13)1968号

和歌山県宅建協会正会員

# 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？



空き家を  
所有すること  
になりました

所有者が  
なすべきことを  
知りましょう！

空き家の  
使い方を  
考えましょう！

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

**心機一転**

生きる解体

お客様の **新たなスタート** を  
私たちの手でお手伝い

古民家再生

介護リフォーム

外構リフォーム

塗装

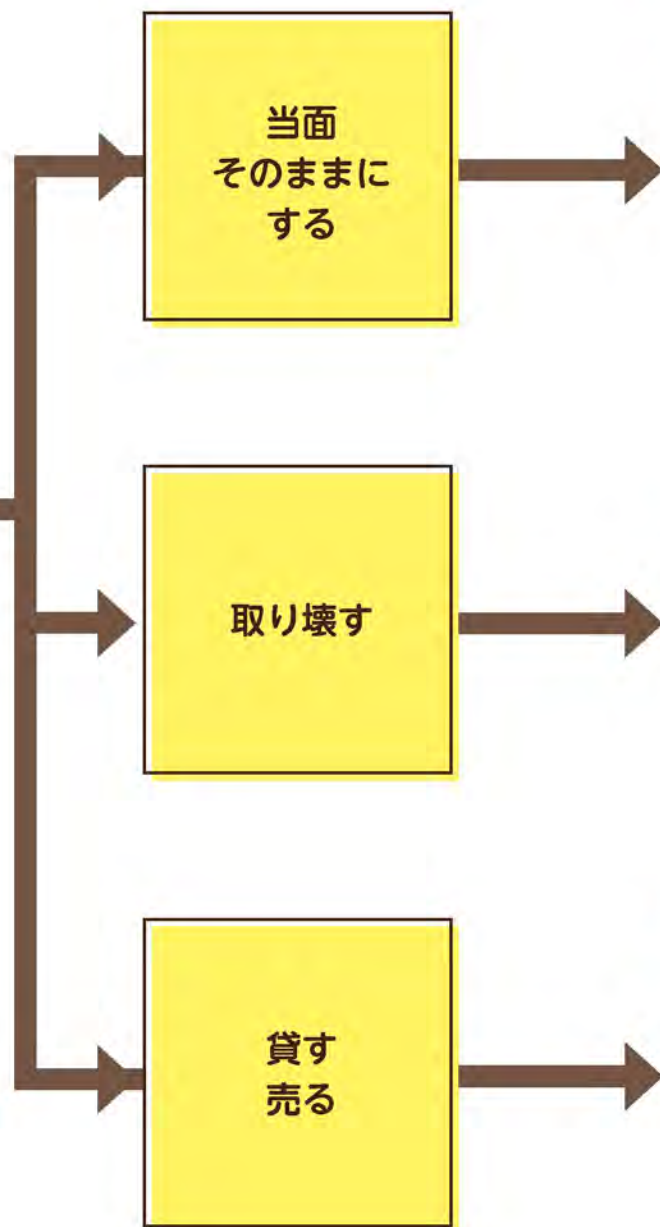
**JK** 株式会社JKクリエイティブ

和歌山市内原875-8

和歌山県知事 許可 (般30) 第16692号

現地調査、お見積り無料  
お気軽にご相談、お問い合わせください。

**☎(073) 494-8155**



**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

建物機械 解体			土木工事 建築工事		管工事	スクラップ 処理	
産業廃棄物 収集 運搬			産業廃棄物 中間処理	クレーン 作業			汚泥 吸引 処分

**建物解体**

のことならお気軽に  
ご相談下さい!

**073-492-5581**  
**FAX: 073-492-5582**

**株式会社 シンアンドケイ商事**

〒640-0101  
海南市下津町下津618

# 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。今後、相続登記が義務化されます。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か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

空き家に関する問題は多岐にわたることから、庁内の関係課や協議会、関係団体が連携し、相談窓口を設置しています。  
物件の状況等についてお話をお聞きし、対応策を検討、実施します。

相談窓口

都市整備課 TEL 073-483-8480

広告

土地建物売買

新築

リフォーム

中古住宅

空き家をトータルサポート!

専門家ネットワーク

司法書士・土地家屋調査士等

パートナー

解体業・リサイクル業等

を活かしたワンストップサービス

お気軽にご相談ください。

家族が仲良く健康に暮らせる家

**高田産業 株式会社**

TEL.073-487-1955

和歌山県知事(14)第1129号  
建築業許可(般-3)第7581号

高田産業株式会社

いいしなにっこり

TEL.0120-114-725

検索

スマホで  
HPをチェック



# 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。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。

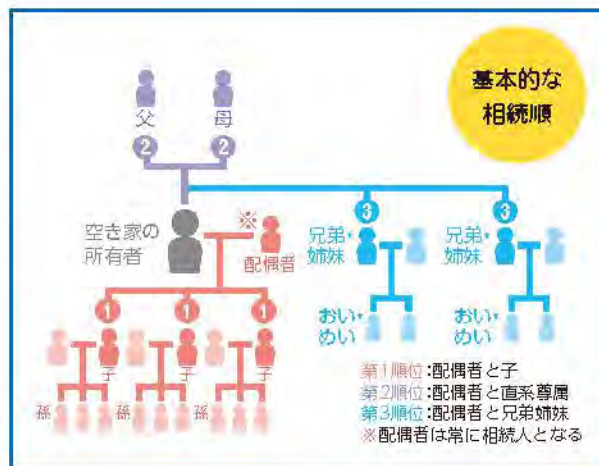
### 相続はどうなるの?(法定相続について)

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

## 海南地域密着型学習塾の信頼と実績



小中高 一貫指導 個別学習塾

# セミナー

川島線駅

無料送迎

セーフティメール

無料体験学習受付中

海南市重根970-1

☎ 073-499-7605

HP



# 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
	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

とび・木工工事・鋼構造物工事業



# 宮本工業

事務所：海南省下津町下津 415-10

出張所：海南省小野田 295-1

☎ 073-492-5366

## 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)

#### 雨どい

・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)

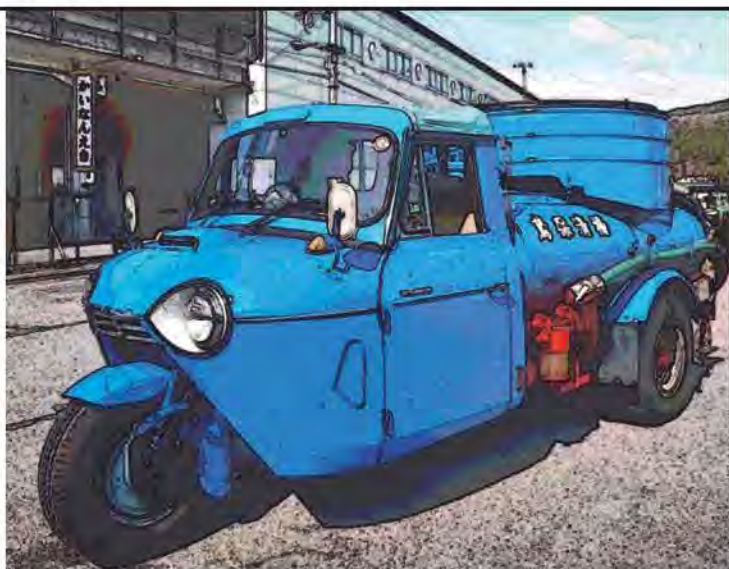
広告

# 鷹

## 有限会社 鷹保清掃

事務所 海南省小野田344

電話番号 073-485-1300



# 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



広告

◆ 産業廃棄物収集運搬

◆ 家の片付け

◆ 解体

自然を愛し  
恵まれた環境を守る企業



-K- 株式会社 明光

海南省下津町下津3080番地1 tel.073-492-1426

## 🏠 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、都市整備課になります。

### 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(用途地域内は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、都市整備課になります。

空き家に関する相談窓口 P6参照

広告

**屋根 瓦 太陽光発電 庭**

のことならお任せください!

「屋根施工はもちろん  
遊休地の有効活用も!」

お庭の手入れ  
管理・クリーニング

紀州 大正13年創業  
**瓦人 有限会社 馬場瓦工業**  
さしゅうがじん

和歌山市馬場31  
**☎073-479-0202** 馬場瓦工業 検索

**MOTORCYCLES #27**

REPAIR-SALES-SERVICE

新車・中古車販売・買取・整備・カスタム なんでもご相談ください!

**店舗情報**

🕒 営業時間 10:00~19:00 (休) 定休日月曜日  
海南市大野中608-17

**073-460-4499** HPコチラ

## 売却のこと

メリットは?デメリットは?どう売るとの~?

### 🏠 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



## 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

リフォーム

不動産売買

介護用住宅

注文建築

外壁塗装

リフォーム

キッチン



トイレ



バスルーム



どこに頼んでもよいかわからない工事

小さい工事から

大きい工事まで

お電話ください!

夢を叶えるマルヒログループ

海南市九品寺314-1



マルヒロ住宅

☎ 073-487-0377

お見積り

無料

# 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



専門家と一緒に考えます(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



#### 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



## 空家の解体で困っていませんか？



制度の紹介はこちら



## 令和5年度海南市老朽危険空家除却工事補助事業

## 補助金額

空家の除却(解体・撤去)工事費の2/3を補助 上限50万円

## 対象となる建築物(以下の①～③の要件をすべて満たすこと)

- ①老朽危険空家に該当する建築物(注1)
- ②居住しなくなった日から1年以上経過している市内の建築物
- ③居住用の建築物、または延べ面積の2分の1以上が居住用の建築物であったこと

(注1)老朽危険空家とは、傾いていたり、屋根や壁に穴が空いているなど、市が定める一定の基準に該当する空家です。現地調査のうえで判断します。

## 対象となる方(以下の①～④の要件をすべて満たすこと)

- ①老朽危険空家の所有者、またはその相続人
- ②令和4年中の世帯員全員の所得金額の合計が月額214,000円を超えないこと(注2)
- ③世帯員に市税を滞納している方がいないこと
- ④世帯員に暴力団員、または暴力団関係者に該当する方がいないこと

(注2)公営住宅入居資格者収入基準の計算方法(公営住宅法施行令)によります。

## 対象となる工事(以下の①～②の要件をすべて満たすこと)

- ①老朽危険空家のすべてを除却する工事(解体及び撤去にかかる費用)  
※工作物(門や塀など)の除却や、動産の移転・処分は対象外
- ②建設業法の許可、または建設リサイクル法の登録を受けている業者が施工する工事

## 募集期間・募集件数

募集期間 4月3日(月)～

募集件数 30件

※申込みは、先着順で受け付けます。

※申込みが募集件数に達した場合は仮受付となり、キャンセルが発生した場合に連絡します。

※工事は、補助金交付申請後、市から「補助金交付決定通知書」が届いた後に着工してください。

補助金の交付決定通知前に着工した場合、補助の対象となりませんのでご注意ください。

## 申込み・問い合わせ

申込み先 都市整備課、下津行政局、各支所・出張所(8時30分～17時15分、閉庁日除く)にお申し込みください。市公式ホームページからのダウンロードも可能です。

問い合わせ先 都市整備課 計画・開発班 ☎483-8480

## 期間限定

空家解体撤去後の土地に係る固定資産税を5年間に限り減免します。(令和9年3月31日の申請までの期間限定。)

※法人等は対象外となります。また、減免期間中に、売買等により所有者等の変更があった場合や、新たな土地利用を開始した場合は、減免を終了します。

※解体着工前に、事前確認の手続きが必要です。

## 問い合わせ

空家の確認等に関すること 都市整備課 計画・開発班 ☎483-8480

税の減免等に関すること 税務課 資産税班 ☎483-8417

広告

## 解体工事は未来のはじまり

建屋解体工事・産業廃棄物処理業



株式会社 吉野組

専務取締役 吉野泰寛

海南市下津町下津808-1

TEL 073-492-0237 ☎ 090-8820-1987





制度の紹介は  
こちら



## 令和5年度 海南市 空家リフォーム工事補助事業

転居または移住に伴い、**空家を購入または譲り受けて、リフォーム工事**を行う場合の費用を補助します。



空家を購入・譲り受け



リフォーム工事の実施



移住・引っ越し

※引っ越し後にリフォーム工事を行うことも可能です。

### 1 市外から移住される方

リフォーム工事費の2/3を補助 上限**80万円**

若者世帯の方(注1)は 上限**90万円**

(注1) 40歳以下の方で、中学生以下の子供を扶養している、または結婚して5年以内の方(夫婦どちらかが40歳以下であれば可。)

### 2 市内で転居される方

リフォーム工事費の2/3を補助 上限**20万円**

利用者の声

「Uターン移住で補助金活用！」(海南市 Nさん)



空家となっていた実家を購入し、外内装や水回りなどをリフォームしました。Uターン移住に伴い補助金を活用することができてよかったです。

工事着工前に  
申込みが必要です！  
補助金の交付には  
他にも要件がありますので、  
まずは都市整備課まで  
お問合せ下さい。



#### 申込み・問い合わせ

申込み先 都市整備課、下津行政局、各支所・出張所(8時30分～17時15分、閉庁日除く)にお申し込みください。申請書類は一部市公式ホームページからのダウンロードも可能です。

問い合わせ先 都市整備課 ☎483-8480

広告

**新築**  
リフォーム

**解体 屋根**

**外壁 塗装**

TEL:073-489-2163

**山下建築** お見積り無料です  
海草郡紀美野町長谷229  
和歌山県知事 許可 第17538号

**一度頼めば ずっと!谷りほ!**

建築事業部 | ドローン事業部

**女性の現場監督**  
女性目線で  
親切・丁寧にご対応

スマホチェック

今日も笑顔でお待ちしております

谷本りほ一む 検索

**(有)谷本りほ一む**  
〒649-0122 海南市下津町黒田9-4  
☎0120-650-456

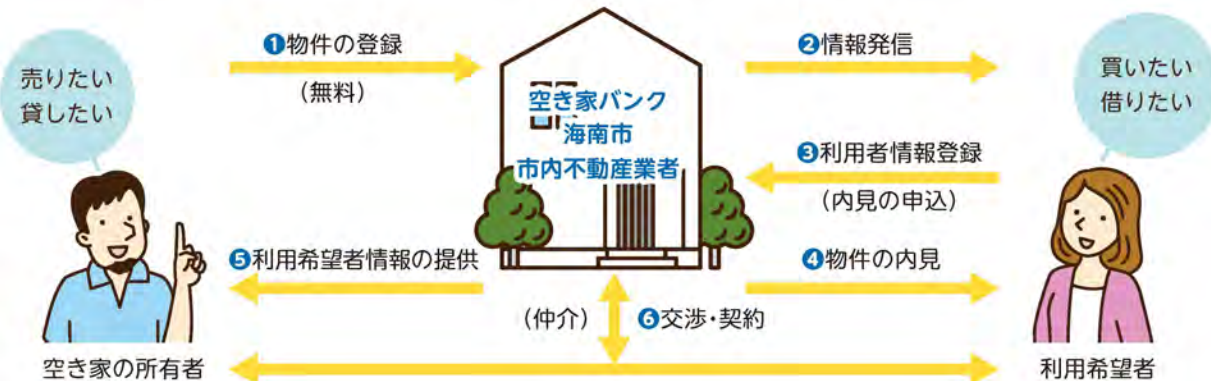
住まなくなった家を空き家バンクに登録しませんか？



制度の紹介は  
こちら

## 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、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市のサイト等で掲載し、広く情報発信をします。



### 登録について

- ・登録費用 無料
- ※物件が成約した場合には、担当不動産業者に仲介手数料の支払いが生じます。
- ・登録には申請書等の提出が必要

### どのような家が登録できる？

- ・所有者が明らか(登記済)な家
- ・大規模な修理が不要な家

### お問合せ

都市整備課

☎073-483-8480 FAX 073-483-8483

✉ [toshiseibi@city.kainan.lg.jp](mailto:toshiseibi@city.kainan.lg.jp)



広告

## ミキ土木建設

解体 × リフォーム × 外構工事

〒640-1167 海南市九品寺112-1  
TEL・FAX 073-460-4341  
担当 080-3779-9678

「住まいの  
困ったを  
全力解決」



土木・建築・解体・リフォーム・外構・外壁塗装

和歌山県知事許可第6236号



大正創業

100年以上の実績と確かな技術

〒640-1243  
紀美野町神野市場232

☎ 073-495-2020

折口組  
ORIKUCHI



海 南 市

# 空き家対策

