

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



令和5年12月に
**空家等対策の
推進に関する特別措置法**
が改正されました。

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。

倉吉市の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、倉吉市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

株式会社 へいわ ピタットハウスFC 加盟店

〒682-0025 鳥取県倉吉市八屋226-6

(八屋消防署近くバス停の隣)

TEL **0858-26-4421** FAX **0858-26-6744**

mail : **post@jheiwa.com**

URL : **www.jheiwa.com**

営業時間 : 平日 9 : 00 - 17 : 00

土日祝 9 : 00 - 15 : 30

鳥取県知事許可 (12) 第464号

業務内容

- ：土地 建物 の 買取 売却 仲介
- ：土地 建物 の 賃貸仲介
- ：土地 建物 の 戸建、アパート、マンション
駐車場の管理
- ：空家 空地 の 維持管理請負
- ・管理業務：賃料 水道料金等の集金、草刈り、クレーム等
- ・管理業務：台風、地震による巡回から

下記の業務は、専門のプロを紹介いたします。

- ：建物解体、室内の家財道具の撤去
- ：建物の修理、改装、建築
- ：自宅整理、遺品整理、相続(生前整理)等
- ：仏壇 仏具の配送等の専門業者の紹介

資格

宅地建物取引主任者	2名
不動産コンサルティング技能登録者	1名
賃貸住宅管理士	1名
IREM全米不動産管理協会公認 CPM	1名
相続支援コンサルタント	1名

「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

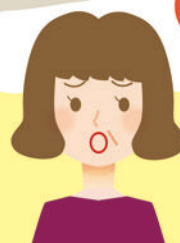


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

所在地……………東京都(郊外)
敷地面積……………165m²(50坪)
延べ床面積……………83m²(25坪)
建築時期……………平成4年(築後20年)
居住世帯……………世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女兒(小学3年生)

	損害区分	損害額
物件損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身損害	死亡逸失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
	合計 ①+②	20,860万円

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊
夫婦、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡……………11歳の男児(小学校6年生)

	損害区分	損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



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たいの？」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、自分が何をしたいといけい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。

☑ 特定空き家等の対象ではありませんか？

特定空き家等に指定された場合、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

- ・くらし空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



● 売却する

- ・くらし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、シルバー人材センター等の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。

悩んだら、
まずご相談
ください

空き家の活用や解体、その他お悩み相談の総合窓口：株式会社ジチタイアド

akisol(アキソル)

カスタマーサポート

TEL 0120-772-135

MAIL akisol@zaigenkakuho.com

※倉吉市と株式会社ジチタイアドは令和4年3月から、空き家等解消に向けた官民連携の取り組みを開始しました。

空き家に関するご相談：倉吉市役所 建築住宅課

TEL 0858-22-8175

MAIL kenchiku_shido@city.kurayoshi.lg.jp

わが家の終活をしましょう



終活とは、「人生の終わりのための活動」の略で、
人生の最期を迎えるにあたって事前準備をすることです。

ご自身が亡くなってから、または不自由になって意思が示せなくなってからでは、家や家財の整理について、ご家族は困ります。住人がいなくなり放置された家は、どんどん傷み、雑草や庭木が繁茂し、周囲に迷惑をかけるかもしれません。

残されたご家族が使用しない可能性が高ければ、ご自身が元気なうちに使用してもらえ方への売却等の意思表示をしておくことも大切です。

全国的に空き家率が上昇しています。

少子化により、新たな住宅用地の需要も減っていくと考えられます。



今住んでいる「わが家」の「終活」について、一度考えてみましょう。

もしもの備えをしましょう

家の所有者等の高齢化に伴い、心配されるのが認知症です。厚生労働省の発表では2040年には高齢者の約7人に1人が認知症を発症するおそれがあると予測しています。認知症などで判断能力を失ってしまうと、契約や預貯金の引き出しなどができなくなってしまいます。万が一に備えて、成年後見制度の利用を検討してみましょう。

成年後見制度

法定後見人と任意後見人

後見人には、法定後見人と任意後見人の2種類があります。

後見人の任務は、法定後見の場合は財産管理と身上監護^{*}に関する事務のほか、空き家の管理も務めになります。

任意後見の場合は任意後見契約に定められた事項が後見人の任務となるため、空き家の管理も任意後見人の権限でできるよう契約において設定することが重要になります。

※委託者の医療や介護に関する契約等の法律行為

備えて
大切ね!



所有者に
判断能力がなくなった
後に選任される

法定後見人



所有者に
判断能力がある時に
定める

任意後見人

後見人が
空き家を売却
できる?

例えば、認知症の所有者が、施設などに入所するための費用を捻出するために、後見人が財産を売却することは可能です。あくまでも本人を保護するために必要な場合に限られ、自由に売却できるものではありません。特に、法定後見人が居住用の財産を売却する場合は裁判所の許可が必要です。



遺言

相続人を決めておく

自分が死んだ後、誰に、何の財産を相続させるのかを決めるために、最も効力があるのが遺言です。遺言にはいろいろな決まりごとがあり、場合によっては無効になることもありますので、司法書士などに相談して作成した方がよいでしょう。



遺言による
相続は
拒否できる?

遺言書に相続させると書かれていても、相続人がそれを辞退することは可能です。そのようなことにならないように、予め、相続させたい人と話し、合意しておくことが重要です。遺言書も、判断能力があるうちに作成しておかないと、無効となることもありますので、特定の人に相続させたい場合は、早めに遺言書を作っておいた方が無難です。



その空き家、手放すのは
もったいないかもしれません。

空き家は、

蘇る。

いつかは戻って住みたいけど、設備が古すぎる。

貸し出したけれど、古すぎて借り手が見つからず心配。

そんなお悩み解決に、空き家を

フルリノベーションするという選択肢があります。



リノベならこんなに変わる!

今の住まいがお客様のご意向に合わせて新しく生まれ変わります。



築
45年

和室▶LDK

和室の2間続きだった場所が
対面キッチンのLDKに!



築
50年

浴室

昔ながらの浴室がバリアフリー
を考えた最新の浴室に!



ホームズのここがポイント!

昭和59年創業、経験豊富な私たちだからこそできることがあります。

Point
1

地震に備えて安心!
耐震補強で安全!

古い空き家の場合、現在の耐震基準に満た
していない場合があります。当社では耐震壁
計算、接合補強など耐震補強を考えたリノ
ベーションを行っております。

Point
2

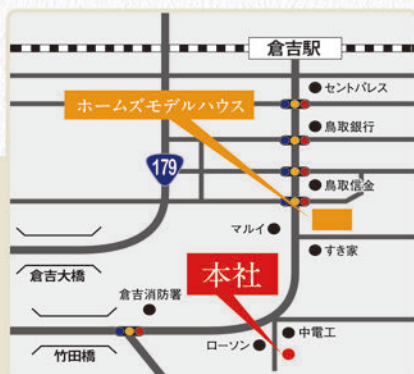
冬暖かく夏涼しい!
高気密断熱で快適!

当社ではリノベーションによる断熱改修が可
能です。断熱改修された室内は、安定した温
度が保たれ、冬は底冷えの無いあたたかさ、
夏は熱帯夜の無い涼しさになります。

Point
3

鳥取県で40年以上!
地域密着で安心!

地域密着の地元企業のため、地元の家づく
り、工法、地域にあった施工品質の提案だけ
でなく、工事後のアフターメンテナンスにもす
ぐに駆けつけることができます。



CHECK!

とっとり住まいる支援事業で
住宅を改修される方対象

助成金をもらうことができます

※一定の要件を満たす必要があります。

株式会社ホームズ ☎ 0858-26-9002

■受付時間 / 9:00~17:00

■FAX / 0858-26-7155

〒682-0025 鳥取県倉吉市八屋140-1

URL: www.d-homes.jp

だんだんホームズ

検索

リノベーションについてはこちら▶



令和6年4月1日から相続登記が義務化

相続登記 お済みですか？

そもそも相続登記って…？

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。



相続登記をしないと…？

❶ 不動産を任意のタイミングで処分できない！

自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難になります。

❷ いざ、相続登記をしようという時に手間とお金がかかる！

相続を重ねることで、誰が相続人となるのか、調査に相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となるおそれがあります。

❸ 10万円以下の過料が科せられる可能性も！

相続登記の義務化により、相続人は相続によって不動産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らないこととなりました。正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります。

※令和6年4月1日より前に発生した相続についても義務化の対象です

相続登記をしないと、思わぬ不利益を受けることがあります。
そうなる前に、早めに対応することが大切です！

相続登記の手続きの流れ

法定相続分のとおりに相続したケース

※法定相続分とは民法に定められた取り分のことです

相続の
発生

STEP1 必要書類の収集 申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

① 相続が発生したこと及び
相続人を特定するための証明書

- 被相続人（死亡した方）の戸籍謄本 ● 除籍謄本
- 新たに相続人となる方の戸籍謄本 等

② 相続人全員の住民票の写し

③ 登録免許税（通常は収入印紙で納付）

④ 委任状（代理人が申請する場合）

STEP2
登記申請書の作成

相続人全員で申請書を作成する必要があります。

〔手続きを代理人ひとりに委任することも可能です。〕
※原則として、委任状必須

法務局HPより
ダウンロードが
可能です！

STEP3
登記所へ申請

土地・建物を管轄する登記所に
必要書類と登記申請書を提出し
申請します。

完了

すみやかに相続登記の申請をすることができない場合は、「相続人申告登記」（令和6年4月施行）の手続きをすることで、一時的に申告の義務を果たすことができます。（詳しくはこちらへ）



相談 無料

ヘラースは
お客様の負担を
減らします！

空き家のアレコレ
諦めた方への
最後の受け皿

☎ 0858-24-6909

空き家について
諦めてしまった方
時間や費用を取れない方
ぜひお気軽にご相談ください



手放したい

管理ができなくな
ってしまった

空き家を何とかしたいけど
どうしていいかわからない・・・

物件の利活用に適切だと
判断されなかった物件でも OK！
空き家の相談お受けします。

※私共は家財の買取を行います。不動産の売買・解体・一般廃棄の収集・運搬等は企業をご紹介します。



空き家・家財の出張買取専門店

ヘラース

〒689-2501

東伯郡琴浦町赤碕 1933-1

TEL 0858-24-6909

古物商 鳥取県公安委員会 第 701060007916



その空き家、活用しませんか…？

くらし

空き家バンク

この制度は、空き家を売りたい、貸したいと考えておられる方に物件を登録していただき、その情報を市の移住定住支援サイト等で公開し、空き家の利用希望者へ情報提供する制度です。

* 空き家バンクへの登録と利用の流れ *

空き家所有者

空き家物件の登録(売りたい・貸したい)を希望する方

- 1 空き家物件の登録申込
申請書類を市に提出してください。
- 2 物件確認
市の職員と宅建協会の担当者が物件の現地確認に伺いますので、立会いをお願いします。
- 3 物件登録
物件が利活用するのに適切だと判断され宅地建物取引業者と媒介契約を締結すると正式に登録となります。
- 4 物件見学の受入れ

利用希望者

空き家の利用(買いたい・借りたい)を希望する方

- 1 空き家情報利用申込
申請書を市に提出してください。
- 2 空き家物件情報の提供
登録された物件の情報は、倉吉市移住定住支援サイトや市の窓口で公開しています。
- 3 物件見学
気になる登録物件は、見学することができます。日程調整等は市が行います。

空き家バンク

倉吉市
(しごと定住促進課)

市役所

※市では空き家物件の情報提供や連絡調整を行います。空き家物件の斡旋・交渉・契約等は行いません。

協定

(公社)鳥取県宅地建物取引業協会中部支部

会員(宅建業者・不動産業者)による助言・仲介

契約までの交渉には、会員に助言・仲介を依頼する方法をお勧めします。なお、仲介には、法律で定められた仲介手数料が必要になります。

交渉・契約

○空き家を利活用するための改修費用などの一部を補助します。

○空き家バンクの登録物件などを譲渡した場合、長期譲渡所得が特別控除されます。

※令和2年7月1日～令和7年12月31日の間に譲渡した場合



空き家バンクについてのお問合せは… 倉吉市役所 経済観光部 しごと定住促進課 TEL 0858-27-0501

補助金

古い基準で建築された建物の耐震診断、改修設計、耐震改修、解体の費用を補助します。(空き家等についても対象です。) また、倒壊の危険があり倉吉市から解体するよう「指導書等」を受けた特定空家等は解体補助率が高くなります。補助率、補助上限額は令和6年度時点のものです。改定されることがありますのでご了承ください。

耐震改修に関する補助金

▶ 補助対象となる建物

・耐震診断により耐震性が不足していると判断された建築物

▶ 補助金の額

・改修設計…設計費用の1/2(最大16万円)

・耐震改修または建替え…工事費用の4/5(最大120万円)

空き家の解体に関する補助金

▶ 補助対象となる建物

・耐震性が不足している空き家等
・倉吉市から解体するよう「指導書等」を受けた倒壊の危険性のある特定空家等

▶ 補助金の額

・耐震性が不足している空家等…解体費用の23%(最大83万8千円)
・「指導書等」を受けた特定空家等…解体費用の4/5(最大120万円)

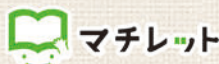
耐震改修・解体の補助金に関するお問合せ

倉吉市役所
建設部 建築住宅課

TEL 0858-22-8175

倉吉市のホームページで補助金に関するご案内をしています。詳しくはこちらをご覧ください。

<https://www.city.kurayoshi.lg.jp/gyousei/div/kensetsu/kenchiku/akiyatouhojo/>



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。

2025年6月発行

発行:倉吉市 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

老朽空き家にお困りではないですか？



家周りの整備などに 心配ごとはありませんか？

平成27年の税制改正により空き家状態を放置しておくと、
固定資産税の大幅な増税になる可能性があります。
また、地域や近隣に迷惑をかける事にもなります。

解体工事



解体に伴う廃棄物処理から解体工事まで一貫して対応いたします。
さらに更地後の砂利敷設やコンクリート等の施工もおまかせ下さい。

もちろん、見積もりは無料です



お気軽にご相談下さい！

SHINKI 株式会社 新喜建工

[許可番号] 鳥取県知事許可 第6710号
産業廃棄物収集運搬業 第154258号(鳥取県・島根県・岡山県・兵庫県)

<http://www.shinki-kenko.jp> 新喜建工 | Q

本店

〒682-0401 鳥取県倉吉市関金町安歩40-1
TEL.0858-45-3605
FAX.0858-45-3606

北栄
支店

〒689-2212 鳥取県東伯郡北栄町下種677番
TEL.080-8095-4434

クオカード
プレゼント

倉吉
市内の
空き家
解体は

河本建設に ご相談ください!

空き家の解体、土地の売買は、 今がチャンス!

見積り
無料!

30万円以上
ご成約の場合
クオカード
3000円分
プレゼント!!

- ✓ 養生・清掃で周囲へのきくばり
- ✓ きれいで、気持ちのいい解体現場
- ✓ 迅速・丁寧な対応!



家屋 解体

「早い・きれい・ていねい」

木造・鉄筋・コンクリートなんでもOK!

- ★ 一般家屋・物置・倉庫・車庫・ビルなどの解体
- ★ 屋根瓦撤去工事・ハツリ作業
- ★ 店舗・アパート・マンションなどの内装解体、部分解体
- ★ アスベスト除去作業
- ★ 建築・増改築・リフォーム工事業 土木工事業
- ★ 除雪作業

豊富な実績と確かな技術の当社にお任せ下さい

※リサイクル法に基づいて分別解体いたします



建設業許可 鳥取県知事(般-2)第4226号

有限会社 河本建設



河本建設

検索

倉吉市秋喜485番地1

TEL 0858-28-3452