

2025年
保存版

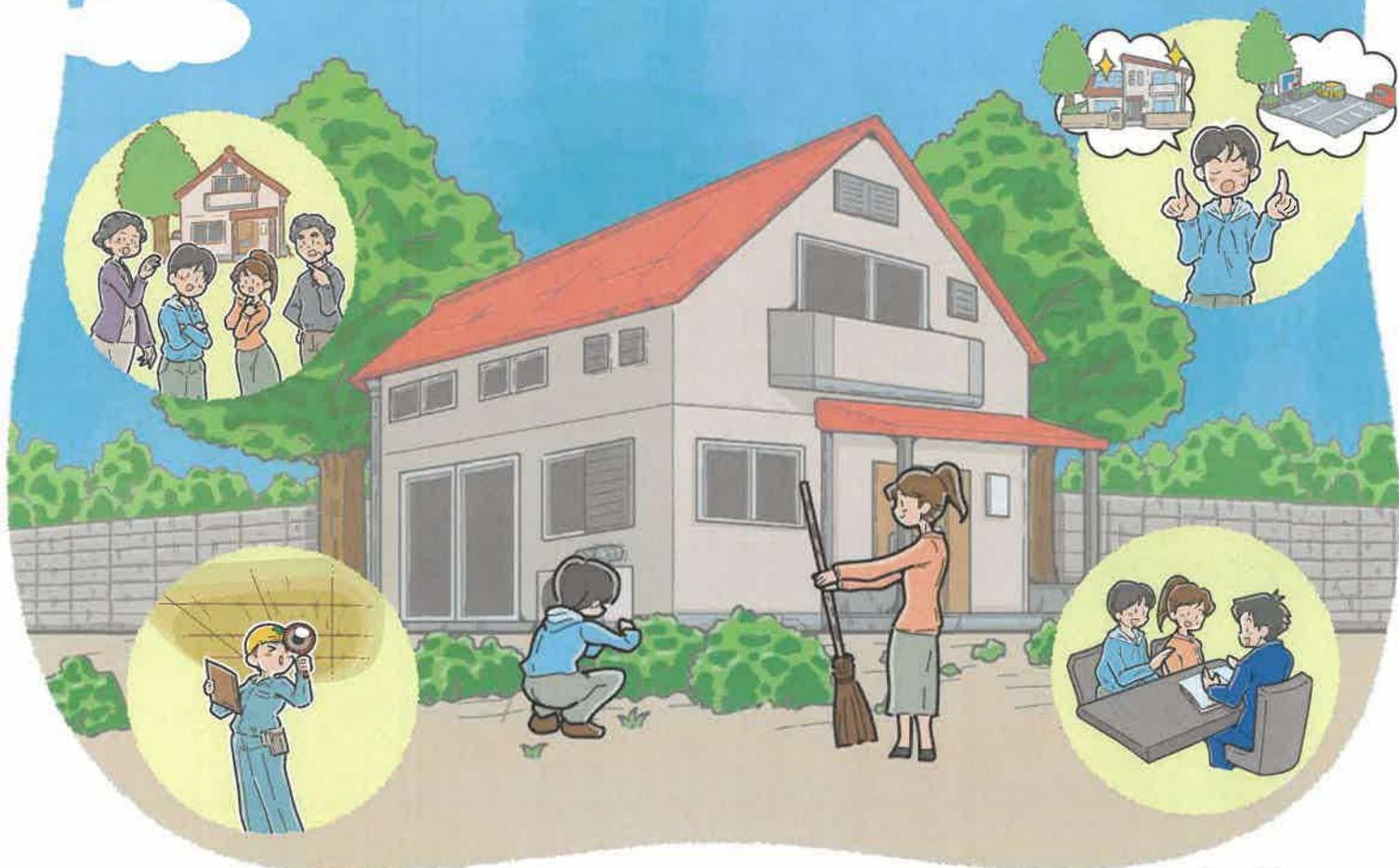
宇土市 空き家の手引き

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

一般廃棄物

産業廃棄物

廃農薬

医療系廃棄物

家具等大型ゴミ

家電品

蛍光灯



処理

有限会社タケシタはキレイな街づくりを応援します！

見積り無料 お気軽にお電話ください



空家の不用品の回収を
お願いしたいんだけど…

収集量や収集回数に応じてお見積りを致します。
お気軽にご連絡ください。



引っ越しをするのに粗大ごみ
がでるんだけど、どこに相談
したらいいのかしら？

ご家庭・事業所の粗大ごみ等の不用品の処理も
お伺いいたします。お見積り無料！



有限
会社

タケシタ

代表取締役 竹下博徳

宇土市神馬町 181

TEL 0964-23-1684 FAX 0964-23-3847

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 …… 13
- 賃貸のこと …… 13
- 宇土市空き家
バンクについて …… 14
- 各種補助金について …… 15
- 廃棄物の処理について …… 15
- 解体のこと …… 16



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。

宇土市 空き家の手引き

令和7年6月発行

無断で複写、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
〒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 熊本支店
〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺2-1-24
TEL.096-362-9796

※掲載している広告は、令和7年5月現在の情報です。

〈 広告 〉

総合建設業
株式会社 近見工業
CHIKAMI KOUGYOU

全解工連 一般社団法人熊本県解体工事業協会

TEL 096-228-4155 FAX 096-223-6432
熊本市南区内田町宮本3405-2 求人募集 経験者優遇・未経験者OK!

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

宇土市では、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、「宇土市空家等対策計画」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〉

株式会社 JSK 工業



家屋解体



総合解体業



内装解体



熊本県知事許可 第19837号



新築・リフォーム



正社員募集中
ホームページを☑

株式会社JSK工業 検索

〒869-0457 宇土市宮庄町133

☎0964-37-5011

空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



〈 広 告 〉



総合建設業
株式会社

熊本県知事(特-5)第2268号

平田建設

代表取締役 平田 稔
熊本県宇土市松山町966
TEL (0964)22-2028

新築・リフォーム・リノベーション

空き家のお困りごととはご相談下さい



HP



LINE



SDGs KUMAMOTO
©2010 熊本県くまモン

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！

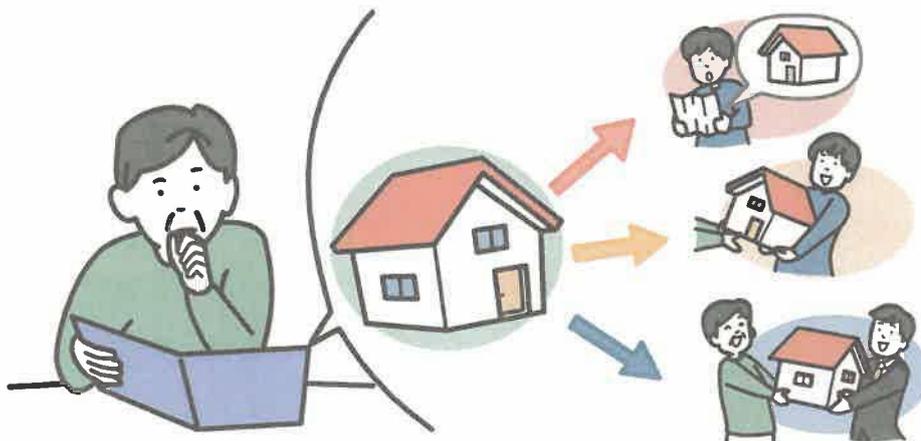
空き家を放置し続けると倒
壊、火災等の危険性や防犯、衛
生上の課題も生じます。
空き家の所有者には法的にも
管理責任があります。

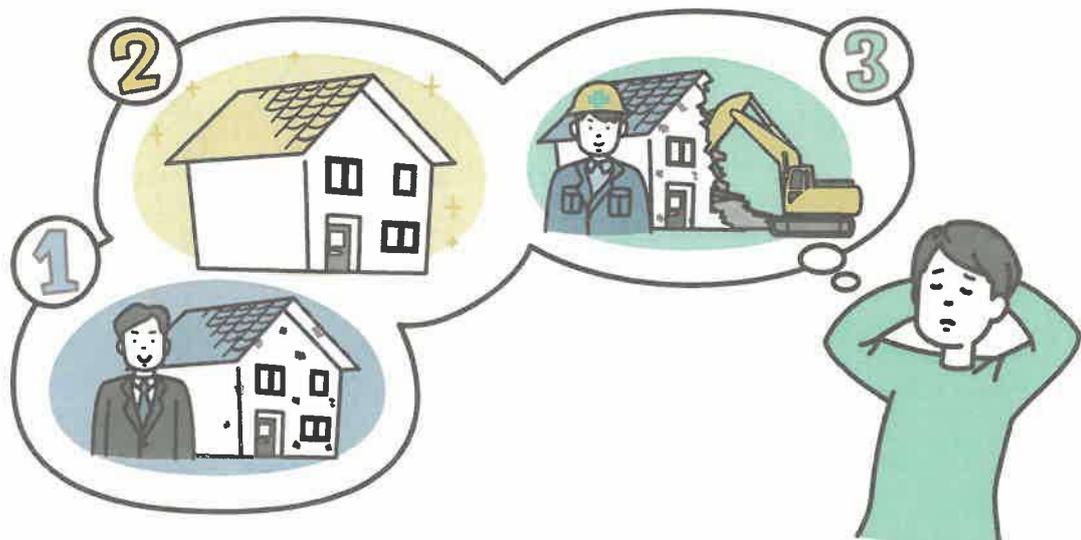
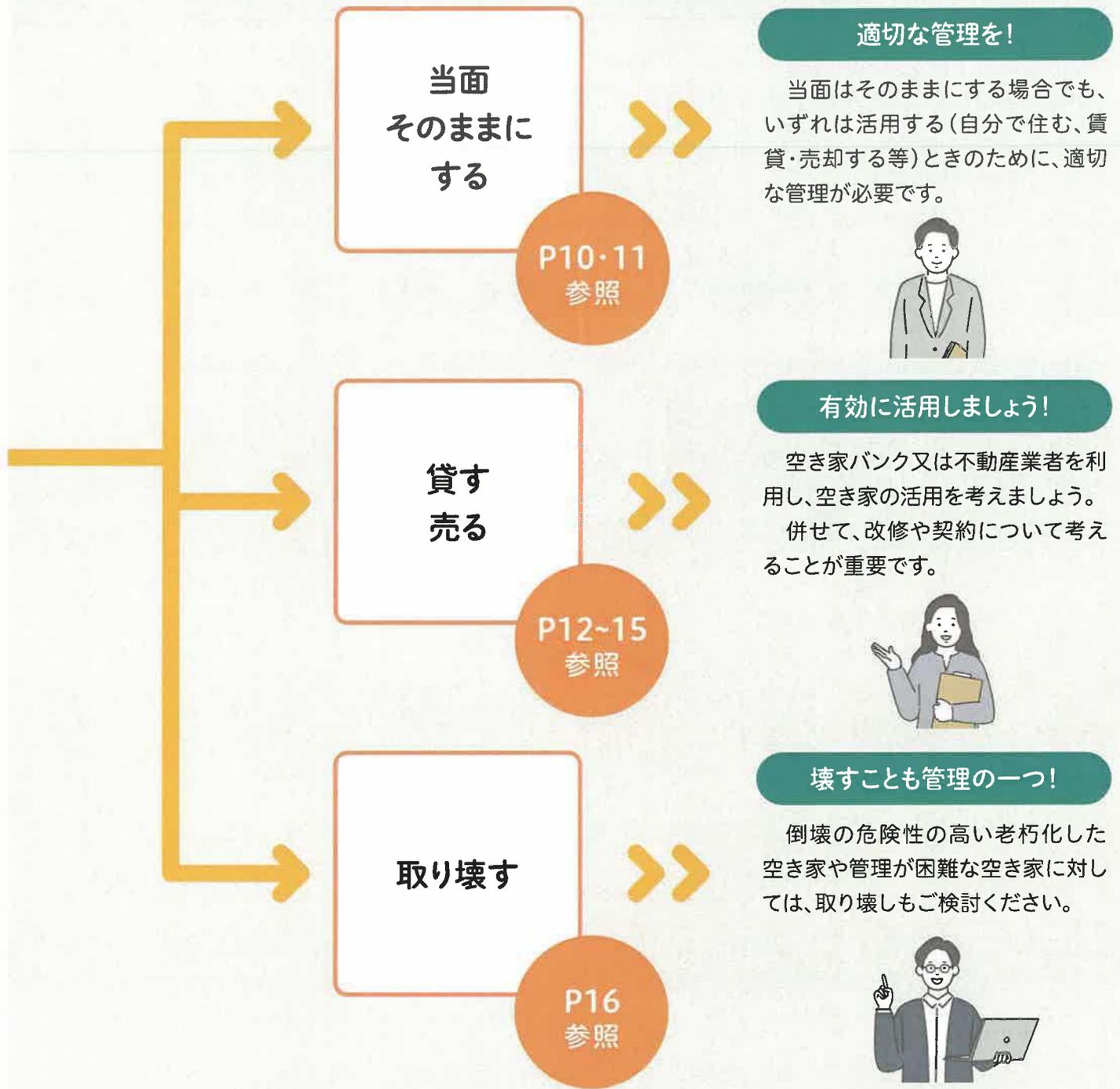
空き家の
使い方を
考えましょう！

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。





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。

また、管理不十分な空き家の相談は、関係課や協議会、関係団体と連携・相談し対応します。

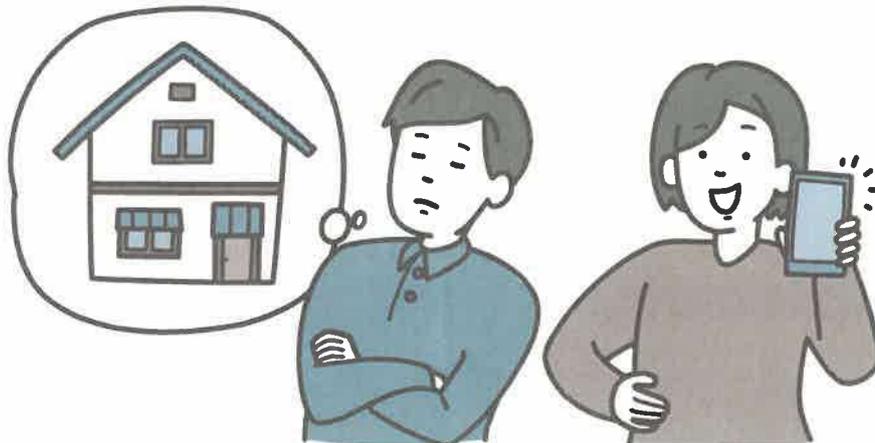
相談窓口

利活用：まちづくり推進課 定住移住推進係

TEL.0964-27-4106

適切な管理：都市整備課 建築住宅係

TEL.0964-27-3332



➤ 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。

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。



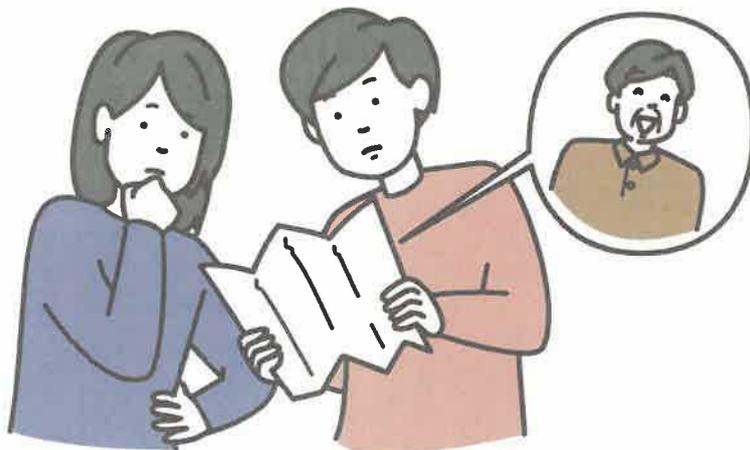
	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等で保管	法務局で保管	原本は公証役場
検認手続※	必要	不要	不要
費用	不要	必要(3,900円)	必要(財産価格による)
メリット	手軽に作成でき、費用がかからない ※遺言書を法務局で保管する場合は費用がかかります		<ul style="list-style-type: none"> ●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●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 		<ul style="list-style-type: none"> ●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。



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)を行きましょう。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。

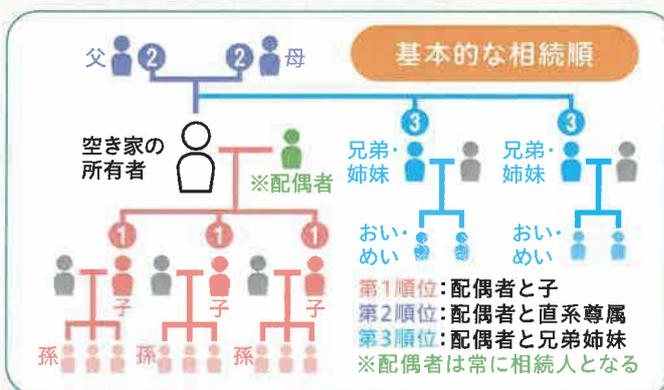
> 相続はどうなるの?(法定相続について)

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にとまとめて請求可能!



詳細はこちら

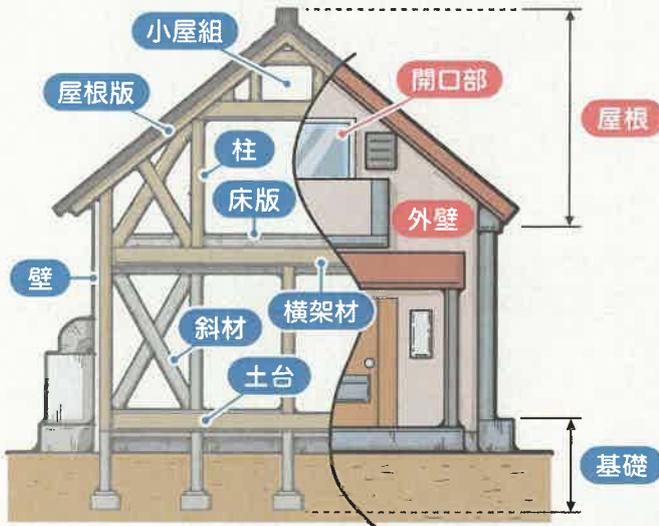


空き家の状態を知ろう(インスペクション)

▶ 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。



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?

熊本県 建築士会 TEL.096-389-3200
熊本県 建築士事務所協会 TEL.096-371-2433



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



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。

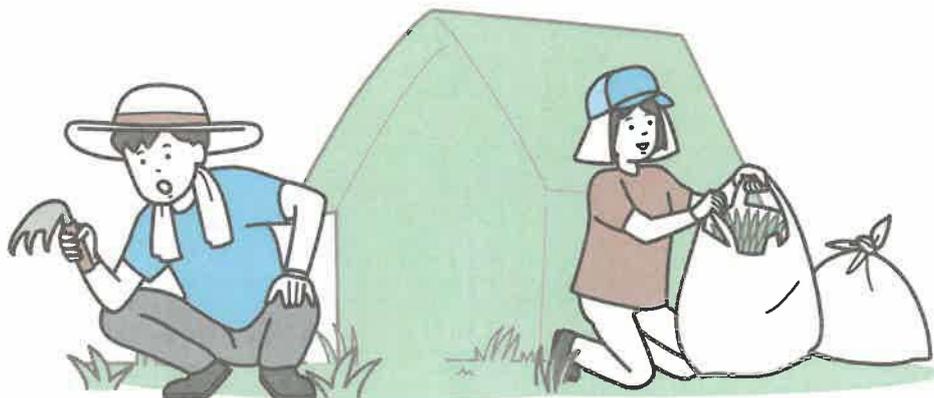
次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。

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)	<input type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 各蛇口の通水 <input type="checkbox"/> 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	<input type="checkbox"/> 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	<input type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	<input type="checkbox"/> 水漏れなどがいないか	



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。

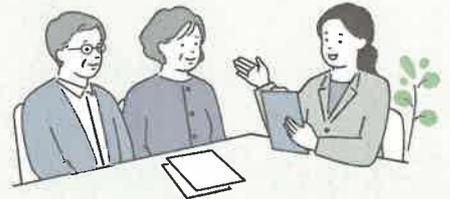
- ▶ 今後使用する予定が無く、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。特に老朽化が進んだ建物は、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。

▶ 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。

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



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



08 賃貸のこと

メリットは?デメリットは?どう貸すのが?

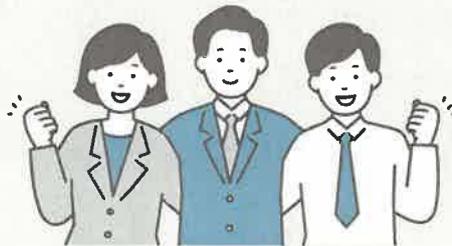
> メリット

- 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

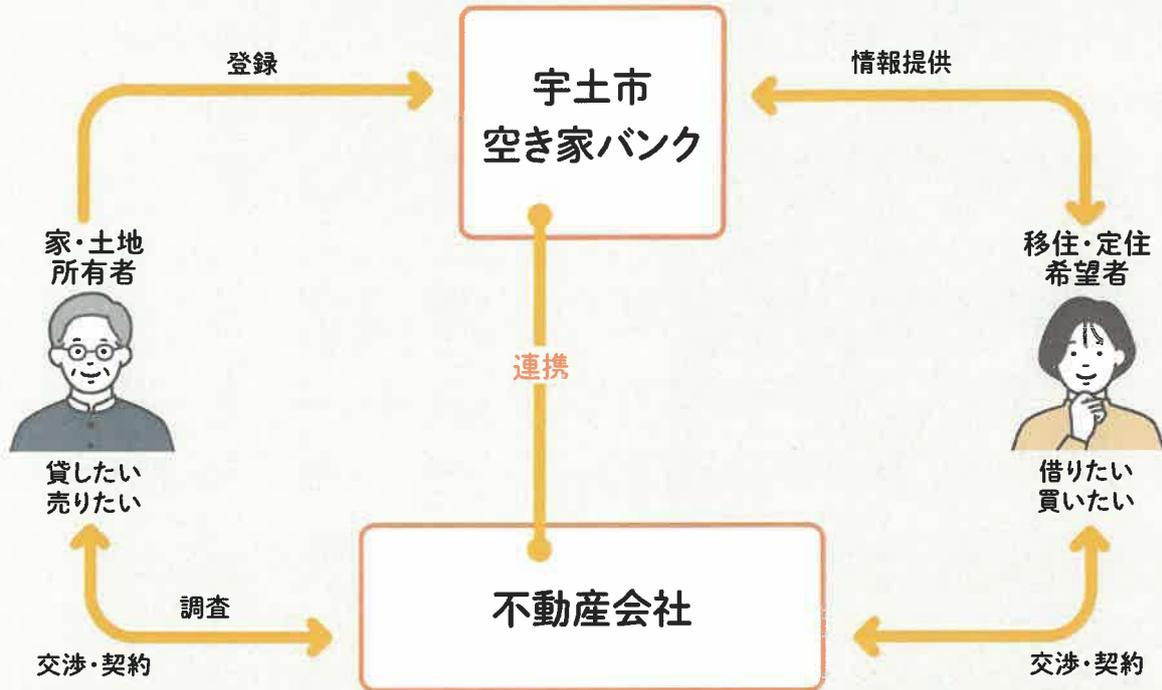
- 入居者がいない場合には収入が得られない
- 入居者とトラブル(家賃滞納等)のリスク
- リフォームする場合には経費が掛かる



宇土市空き家バンク制度とは

▶ 宇土市空き家バンクは、家や土地を所有する方と、家や土地を利用したい方をつなぐ制度です。

空き家バンク制度の流れ



家土地の活用Q&A

Q1.建物を登記していません。

▶ 2024年に相続登記が義務化されたため早めの手続きを。宇土市空き家バンクでは契約までに登記手続きをお願いしております。

Q2.家財がたくさんあるけど片付けないといけないのか。

▶ 最低限の整理を。次の利用者が家財を引き取ってくれるケースもあります。また、宇土市空き家バンクでは家財道具撤去費用に補助金を交付しています。



10 各種補助金について

令和6年度より関連補助金を拡充!!

空き家、空き地の所有者にもメリットがあります。

> 空き家改修事業(リフォーム費用補助) 最大100万円

賃貸物件を改修する場合⇒賃貸契約が成約しやすくなります。

> 空き家取得費用(取得費用補助) 最大100万円

空き家を購入する場合⇒空き家の売買契約が成約しやすくなります。

> 家財撤去事業(家財撤去費用補助) 最大20万円

空き家の中の残置物等を撤去する場合⇒荷物の整理前でも成約しやすくなります。

> 住宅取得支援事業(地域条件あり) 最大100万円

空き地に新築物件を建築する場合⇒空き地の成約につながります。



定住移住
特設ページ

お問い合わせ先: まちづくり推進課 定住移住推進係 TEL.0964-27-4106

宇土市老朽危険空家等除却促進事業補助金

老朽化した危険な空き家等の解体費用の一部を補助します。

> 補助の募集期間

- ・例年5月の事前調査にお申し込みください。
- ※補助金等に関するご相談は一年を通して行っています。

> 補助金の額

- ・解体に要する費用の2/3以内(上限90万円)
- ※次年度の住宅政策次第では、補助金額や条件等が変更になる場合があります。

お問い合わせ先: 都市整備課 建築住宅係

TEL.0964-27-3332

11 廃棄物の処理について

空き家には生活していたときの家財等が多く残されている場合があります。早い段階で家財等を処分しておく、空き家の売却、賃貸、除却等がスムーズに進みます。

> 家財等の処分の際の注意点

不要な家財等を処分する際は、宇土市のごみ出しルールに従って処分をお願いします。また、一般廃棄物の収集・運搬は宇土市の許可を受けた業者しか行えませんので、違法な廃品回収業者等に処分を依頼しないよう注意してください。



宇土市の
ごみ出しルール



宇土市における
一般廃棄物
収集運搬許可業者



12 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)

解体工事お任せください

～建物解体・外構解体 小屋・倉庫～

株式会社和氣商事

宇土市走瀧町 391

TEL:0964-27-6688

遺品整理
生前整理
空家整理

不用品を処分したい!

迅速対応

見積無料

秘密厳守

お気軽に
ご相談ください!



有限会社

福島企業

適正
価格

自社
施工

見積
無料

どんな些細な事でもまずは
お気軽にご相談ください

家屋解体のパイオニア



建物解体、内装、店舗
外構、不用品の処分等

壊す、なくす、処分するという事ならすべて弊社にお任せください!

解体工事は直接依頼が断然お得!

☎(0964)27-1121

宇土市下綱田町1177-3

総合家屋解体・産業廃棄物収集運搬処理業

FAX(0964)27-1143

RC解体・特殊構造物解体・中間処理場(焼却炉・コンクリート破砕・分級)

木くず・コンクリート・リサイクルセンター・窯くず製造販売・再生ラン販売

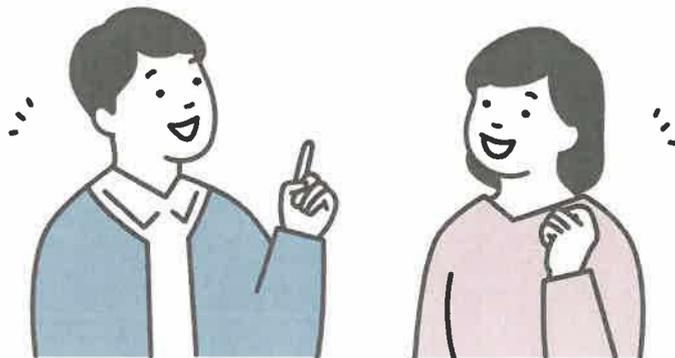
代表取締役 福島 龍

(県許可第04300001675号・産業廃棄物処分業許可第04320001675号)



工事スタッフ随時募集

とにかくやる気のある方
興味のある方は誰でも大歓迎です
年齢・経験問いません
少しでも興味のある方はご連絡ください



宇土市 空き家の手引き

