

霧島市

空き家対策

株式会社サイネックス

空き家を
相続しました

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〜! 🐾

空き家リポーター
「りのにゃ〜」





AKATSUKI

株式会社 暁

暁 霧島市

検索

シラス販売・各種ダンプ運送業

代表取締役 花牟禮 彰

お気軽に何でもご相談ください

県知事許可（般-1）第16719号
鹿児島県知事（登-1）第407号

営業
内容

- 総合建設工事
- 鳶・土木工事一式
- 構造物解体工事一式
- 改修（リフォーム）工事一式
- 舗装工事一式
- 内部解体工事一式
- 斫り工事一式
- 廃棄物収集運搬

〒899-5112 鹿児島県霧島市隼人町松永 1157-2 TEL 0995-71-0885/FAX 0995-42-0778

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
- 空き家に関する
支援制度について …… 14
- 空き家バンクについて …… 16
- 解体のこと …… 17

**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。

霧島市 空き家対策

令和5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 南九州支店
〒890-0034 鹿児島県鹿児島市田上6丁目8-20
TEL.099-253-6398

※掲載している広告は、令和5年5月31日現在の情報です。

広 告

空家でお困りでは ないですか？

ご相談下さい！！

売地 **売家** **賃貸**

みんなが安心できる
基盤を作る
造成土木工事

■不動産事業
土地建物販売
土地建物賃貸
仲介斡旋

Instagramはこちらから

経営理念
株式会社アミューゼ・クリエイトは、お客様目線の営業を
モットーに、知識・技能・人格を修め真のプロ集団を目指し、
社会に貢献する企業を目指してまいります。

建設業許可／鹿児島県知事許可(般-2)第16857号
宅地建物取引業者免許証／鹿児島県知事(2)第6141号

株式会社 アミューゼ・クリエイト
霧島市 国分中央 3 丁目 42-8 TEL0995-47-0064

「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、「霧島市空家等対策計画」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

大事な品を
真心込めて…

遺品査定

遺品整理

生前整理

空き家整理

終活

等の 鑑定 査定 買取

まずはお気軽にご連絡ください！

サンフェイス

「遺品整理士認定協会」認定業者
遺品査定士 第 AM01747 号
故人の遺品の想いを繋ぐ、
遺品の買取の専門家は「遺品査定士」
遺品査定・買取後の遺品整理、片付け、処分等も承ります。

霧島市一般廃棄物処理業許可 第 R8-10 号

家屋整理もおまかせください

☎️ **080-3990-3223** 直通

※出張買取や各取引先等、外出時が多いため国通の携帯電話にて対応しております。
〒899-4332 鹿児島県霧島市国分中央1丁目7-30 鹿児島県公安委員会許可 古物商許可 第 961190040515 号

幅広く対応しておりますので
まずは、ご相談ください。

霧島市 サンフェイス 認定

<http://sunface.holy.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。

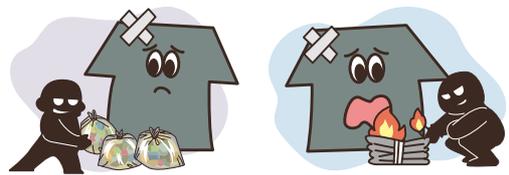


悪質な

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と、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

解体工事業



民家再生



空き家対策等の施策により、古い危険建物の解体が進められている昨今、弊社では解体補助金の申請手続き等がスムーズに進められるよう、お客様の立場に立ってお見積もりから工事まで、一連の手続きがスムーズに進められるようお手伝いさせていただきます。

SUE 末重建設株式会社

ISO9001 ISO14001 ISO45001 認証取得

土木工事業

建築工事業

地盤改良事業
HvSPEED 工法

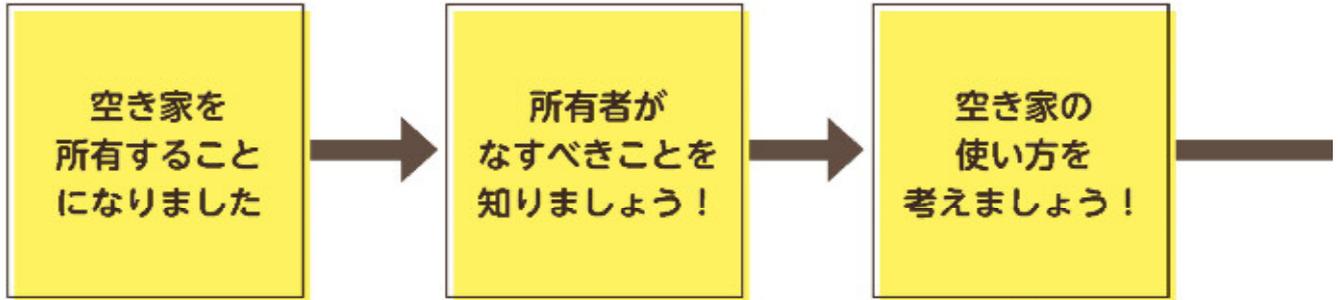
霧島市溝辺町麓六丁目 14 番地 **TEL0995-58-2004**

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

空地・空家・相続の事なら、ご相談下さい！ご紹介下さい！

賃貸仲介

お部屋を貸したい・借りたいお客様

相続手続

相続不動産の名義変更・遺産分割協議書等の手続きをしたいお客様

不動産関連サービスをワンストップで提供

売買仲介

住居・投資物件を売りたい・買いたいお客様

不動産登記

売買・贈与等による名義変更をしたいお客様

全ての工程を一つの窓口からワンストップで対応します！

土地・中古住宅買取します！

査定無料!! 秘密厳守!!

※会社規定によります。表現基準知事発給(12)第2254号

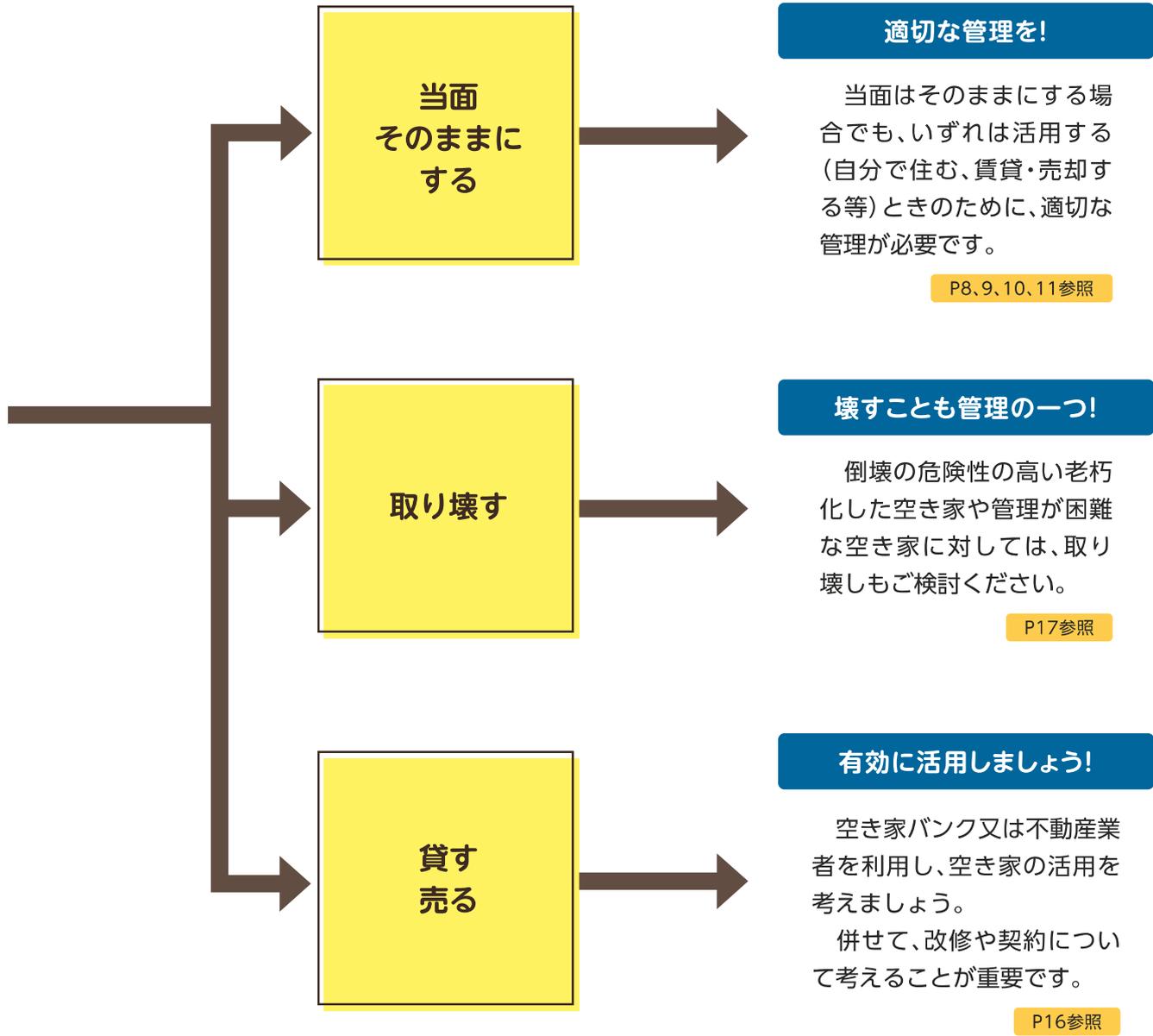
(有)谷口不動産 × 司法書士 谷口翔大 / 司法書士 北崎晴子

司法書士直通電話 → 093-883-9431

鹿児島県霧島市国分清水1丁目14番17号 (運動公園入口) 霧島市 谷口不動産 成瀬

☎0995-45-4569

FAX0995-45-4559 駐車場完備



広 告

空き家の売買 お気軽にご相談下さい

All-for Smiles. ~すべては笑顔のために~

MRI 株式会社 **まるい不動産**

鹿児島県知事 (1) 第 6268 号

TEL 0995-42-1446

霧島市隼人町姫城 1 丁目 325 番地

【あいおいニッセイ同和損害保険(株)代理店】

お気軽にお問合せ下さい♪

会社 HP

LINE@

空き家でお困りの方 お気軽にご相談下さい。

なんでも屋のヨネちゃん

有限会社 米森産業

代表取締役 米森 道明 国分清水三丁目 5 番 5 号

事務所 (0995) **46-0262** FAX (0995) **46-0270**

霧島市一般廃棄物処理業許可 第 18-6 号

一般廃棄物収集・運搬 (家庭ゴミ・粗大ゴミ・遺品整理)

産業廃棄物処理業収集・運搬

鹿児島県知事許可指令環管 第 4606018279 号

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。

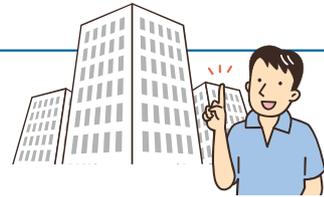


現在の登記を確認しよう。

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、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

霧島市役所 TEL 0995-45-5111

空き家バンク：地域政策課中山間地域活性化グループ 内線1543

適切な管理：建築指導課建築指導グループ 内線2844

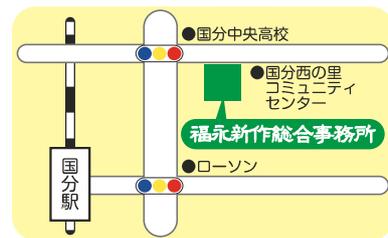
— 広 告 —

司法書士・土地家屋調査士・行政書士 福永新作総合事務所

主な取り扱い業務

- * 不動産の登記申請手続き全般
- * 遺言、相続業務
- * 会社法人登記
- * 開発許可申請業務
- * 農地法関係業務
- * 境界、建物の調査、測量等
- * 境界標埋設
- * 境界立会い（測量をするには境界の立会いが必要です）
- * 土地（分筆・合筆・地目変更・地積更生）
- * 建物（新築・増築・滅失等）の登記申請手続き

上記以外の業務にも幅広く対応しております。どうぞ気軽にお問い合わせ下さい！



お気軽にお電話下さい！ ☎(0995)73-7337

〒899-4332

霧島市国分中央1丁目4番14号

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。

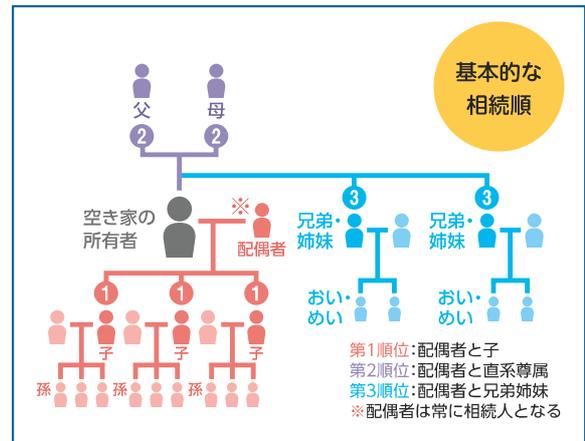
相続はどうなるの?(法定相続について)

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

■税に関するご相談 ■相続に関するご相談

■会計経営企画に関するご相談

売上アップを本気で支援する

経営支援責任者

おいたて

追立恵太

税理士事務所
行政書士事務所

〒899-5652 始良市平松3086番地13

TEL・FAX 0995(67)3206

E-mail:kaybu0509tide2@yahoo.co.jp

遺言・相続のご相談は



野間司法書士事務所

司法書士 野間 修二

TEL.0995-73-3458

霧島市国分清水一丁目6番9号 FAX.0995-73-3459

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。



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)

— 告 告 —



MIYABI

地 域 密 着

喜び
満足

感動

安心

お手持ちの空き家 有効に活用しませんか？

リフォーム・ハウスマンテナンス
リノベーション



塗装工事



屋根・塗装



内装工事



リフォーム
リノベーション



住宅設備



空調設備

塗装・防水・シーリング工事／内装・外装改修工事／土木・解体工事
住宅設備工事／リノベーション工事／ハウスクリーニング
エクステリア工事／空調設備工事／企業主導型保育事業



MIYABI

雅建装 株式会社

お気軽にお問い合わせ下さい 霧島市国分新町 820

TEL.0995-50-1374



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。



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

住宅管理のプロがあなたの大切なお家をしっかりと守ります

空き家管理 サービス

当社は、空き家を **月額制** で空室管理致します。



当社は、一戸建て・マンションの空き家の全国ネットワーク「日本空き家サポート」と提携する「空き家サポーター」です！

「売却・解体」だけが解決方法ではありません！！
 全国で問題となっている空き家対策として「空家対策特別措置法」が施行されました。空家のうち適切な管理がされていない空家を「特定空家」に指定し、これを対象としています。これにより管理が十分でない「特定空家」に指定され、自治体の指示や命令に従わない場合、以下のような措置が可能となりました。

月額 **5,000円** 程度の
 宅内外の管理も行ってます。

動画付で安心の管理！！
 写真付で毎月報告！！

賃貸や売却相談も
 承ります。



LOTUS HOME
 株式会社ロータスホーム

空家のご相談＆お問合せ

鹿児島県知事 (1) 第6413号

☎ **0995-73-6101**

【営業時間9:00～18:00】
 ※お電話お問合せは
 10:00～17:00

業務内容 アパート・マンションの管理 仲介 売買 各種リフォーム 〒899-5102 霧島市隼人町真孝 202-2 メゾン隼人 2F 【定休日 毎週水曜日】

🏠 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するか、鹿児島地方法務局(099)259-0680までお問い合わせください。



空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

注：令和5年4月1日現在

① 空き家の譲渡所得の3,000万円控除(2023年12月までの所得が対象)

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。

② 低未利用土地等の譲渡所得の100万円控除(2025年12月までの所得が対象)

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。

上記土地が、霧島市内の場合、申請の窓口は、霧島市役所建築指導課建築指導グループ(0995)45-5111(内線2844)になります。

広告

空き家の処分を考えている方へ

税制の特例を活用して賢く申告しましょう

税務・会計のことならおまかせ下さい。

お気軽にご相談ください

税理士法人 あいら会計

始良事務所

税理士 徳永 幸男

始良市宮島町15番地6

TEL 0995-65-7823
FAX 0995-65-8076

加治木本町事務所

税理士 坂本 克彦
税理士 矢野 秀喜

始良市加治木町本町106番地

TEL 0995-62-3351
FAX 0995-62-3058

加治木IC事務所

税理士 永田 俊之
税理士 上平田 妙子

始良市加治木町反土1402番地6

TEL 0995-62-4243
FAX 0995-62-5549

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)

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



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



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



⑦ 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約

お問い合わせ

・売却・賃貸など

 鹿児島県宅地建物取引業協会 ☎099-252-7111
 全日本不動産協会鹿児島県本部 ☎099-813-0511

・境界確認の相談

 鹿児島地方法律局地区整備・筆界特定室 ☎099-259-0695
 境界問題相談センターかごしま ☎099-214-2958

広告


矢野不動産コンサルティング株式会社
無料査定 無料相談 不動産売買・賃貸・コンサルティング

こんなお悩みありませんか?

 資産の
計算方法は?

 遺言書は
どうやって
書くの?

手続が面倒

 効果的な
相続対策は?

 実家を処分
したい

 生前贈与を
検討したい

相続診断士にお任せください


土地



建物



売買



賃貸



買取



管理

不動産の売買・買取
ご相談ください!

〒899-4311 霧島市国分名波町3番3号

TEL 0995-55-5545

FAX 0995-55-5540



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
- 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



お問い合わせ

・売却・賃貸など

鹿児島県宅地建物取引業協会 ☎099-252-7111
全日本不動産協会鹿児島県本部 ☎099-813-0511

・リフォームの相談

鹿児島県建築協会始良・伊佐支部 ☎0995-46-0520
住まいるダイヤル ☎0570-016-100

広告

空家・空地管理いたします 残置物・遺品整理いたします

売却物件 大募集

お客様のご希望に合わせた売却方法をご提案いたします。
あなたの大切な不動産売却は、
私たちにお任せください。

売りたい

不動産買取

貸したい
借りたい

不動産仲介



秘密
厳守

相談
無料

査定
無料



CENTURY 21

ランドハウス

鹿児島県知事免許(5)第4585号

TEL 0995-47-5139

〒899-4341 鹿児島県霧島市国分野口東 8-37

営業時間: 9:00 ~ 17:00 定休日: 水曜日 FAX0995-47-5112



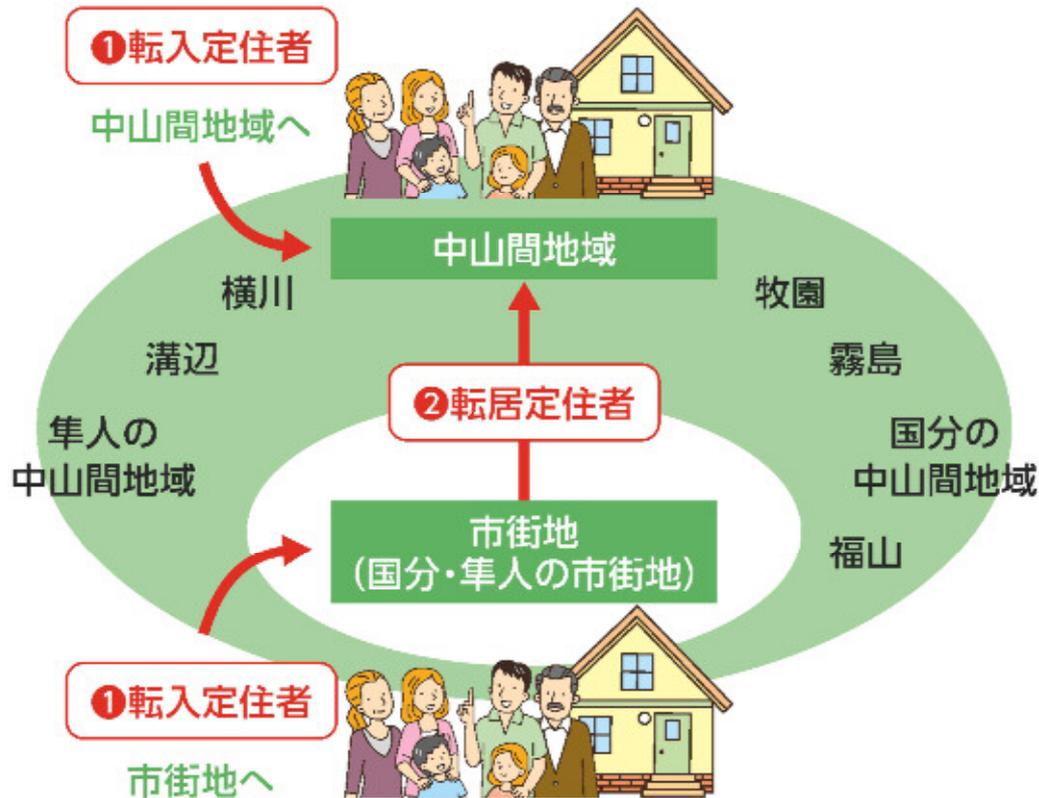
空き家に関する支援制度について



ふるさと創生移住定住促進補助制度

市外から霧島市へ転入する転入定住者や霧島市にお住まいの方で市街地から中山間地域へ転居する転居定住者については一定の条件を満たす場合、住宅の取得費用や増改築費用、賃貸物件における月額賃料の一部について補助が受けられます。(詳細は担当課までお問い合わせください。)

移住者のイメージ図



① 転入定住者(市外住民) (市外から霧島市への転入)				② 転居定住者(市民) (市街地から中山間地域への転居)			
補助金の種別		補助金限度額		補助率など	補助金の種別	補助金限度額	
		中山間地域	市街地			中山間地域	補助率など
住宅取得補助金	新築	50万円	-	中山間地域4/5 市街地3/5	住宅取得補助金	新築	50万円
	中古購入	30万円	10万円			中山間地域	30万円
住宅増改築補助金		20万円	10万円	一戸建て 公営住宅 民間共同住宅	住宅増改築補助金	20万円	中山間地域4/5
家賃補助金		月額賃料の 3分の2 (上限2万円)を 12月分	-		家賃補助金	月額賃料の 3分の2 (上限2万円)を 12月分	

【問い合わせ先】

〒899-4394 霧島市国分中央三丁目45-1

霧島市役所企画部地域政策課中山間地域活性化グループ

☎0995-45-5111 (内線1543)

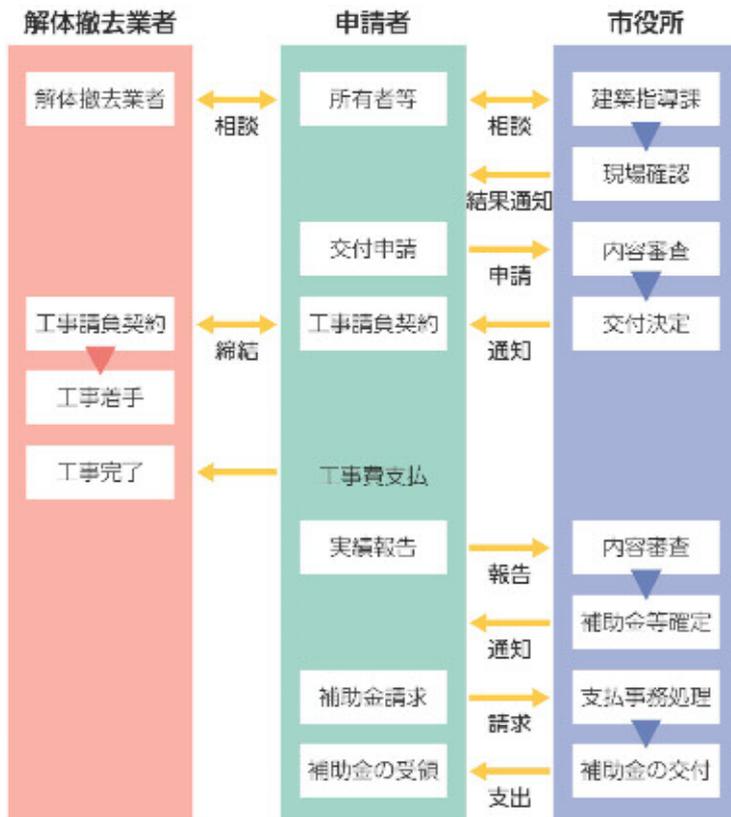
おじゃんせ霧島市



霧島市老朽危険空き家等解体撤去工事補助金

老朽化により倒壊するおそれのある空き家で、市の定める老朽度判定基準を満たせば、取り壊し費用の一部について、補助が受けられます。

※例年5月上旬から申請受付開始となります。予算が無くなり次第終了となります。(詳細は担当課までお問い合わせください。)



霧島市老朽危険空き家等解体撤去工事補助金フロー図 (参考)

1 対象となる建築物

居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物で、倒壊など著しく危険のおそれがあり、周辺の生活環境に与える影響が大きいもの(老朽危険空き家等)が対象です。

注1:対象建築物に附属する建築物(車庫や倉庫など)についても対象とすることができます。ただし、同一敷地内に居住の用に供する建築物が残存する場合は、対象となりません。

注2:倒壊などの危険性については、市で現地を確認します。**申請する前に必ず市役所建築指導課の事前調査を受けてください。**

2 補助対象者

市内に存する対象建築物の所有者*またはその所有者から当該老朽危険空き家等の解体撤去について委任を受けた者で、補助金の交付申請の日において、本市の市税等を滞納していない者。

※所有者とは、登記事項証明書又は固定資産課税台帳に所有者として記載されている者で、その相続人を含みます。

3 補助額

解体費用の3分の1以内(上限30万円)

4 対象となる工事

市内に本店を置く業者が解体する工事
解体費用が30万円以上の工事

【問い合わせ先】

〒899-4394 霧島市国分中央三丁目45番1号

霧島市役所建設部建築指導課建築指導グループ

☎0995-45-5111(内線2844)

霧島市空き家解体



広告

株式会社 暁
AKAISUKI
代表取締役 花車禮彰

シラス販売・各種ダンプ運送業
お気軽に何でもご相談ください

登録事業所(設-1)第18719号・鹿児島県知事(設-1)第407号

営業内容

- 総合建設工事 ■改修(リフォーム)工事一式
- 造・土木工事一式 ■舗装工事一式
- 構造物解体工事一式 ■内部解体工事一式
- 研り工事一式 ■廃棄物収集運搬

暁 霧島市 検索

〒899-5112 鹿児島県霧島市尊人町松永 1157-2
TEL 0995-71-0885
FAX 0995-42-0778



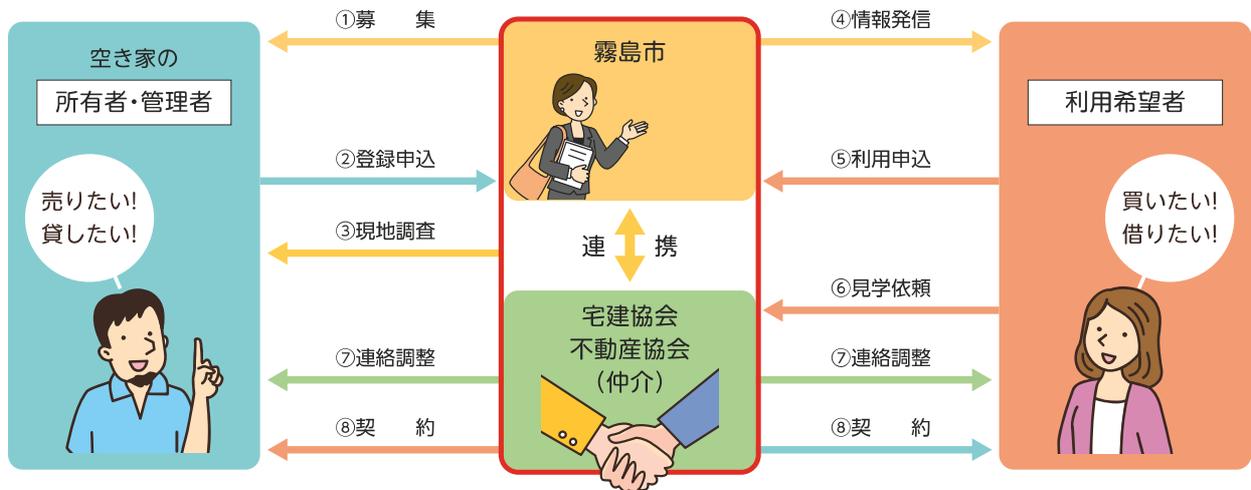
空き家バンクについて

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

空き家を『売りたい!』、『貸したい!』とお考えの方(所有者・管理者)と、空き家を『買いたい!』、『借りたい!』とお考えの方(利用希望者)とのマッチングを支援する制度です。空き家の情報を登録申込みしていただきますと、現地調査をして霧島市のホームページなどで広く情報公開します。

霧島市空き家バンク利用の流れ



【登録できる物件】

空き家、農地が付随する空家が登録できますので、売買・賃借をお考えの方はお問い合わせください。

※物件の状態(老朽化等)によっては、登録できない場合があります。

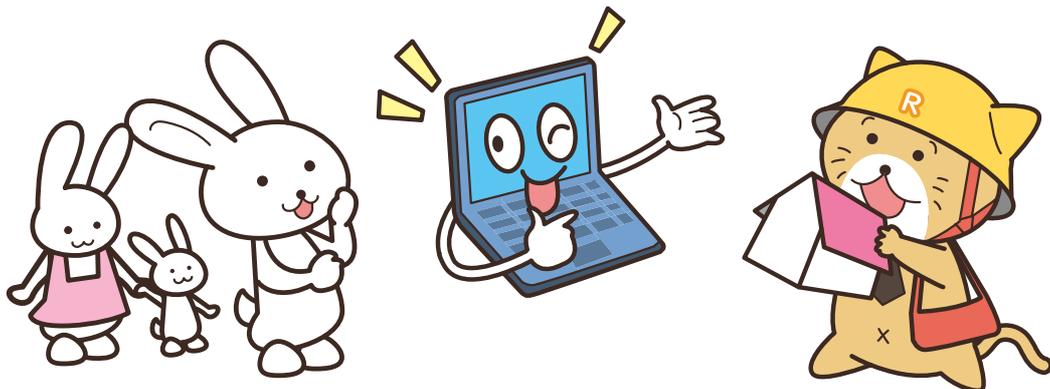
【登録できる方】

空き家等に係る所有権その他の権利により、その空き家等を売買、賃貸借等を行うことができる方。

(名義が亡くなった方のままですと申請できませんので、相続人に名義変更してから申請してください。※賃貸を除く)

問い合わせ先

〒899-4394 霧島市国分中央三丁目45-1
霧島市役所企画部地域政策課
中山間地域活性化グループ
☎0995-45-5111 (内線1543)



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

所有者

建築士等



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)



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 ③ 見積り
現地調査します 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

霧島市版解体費用シュミレータ
(株)クラッソーネ(解体のみ)



広告

家屋解体工事



相続した親の田舎の
空き家、建て替えに
伴う建物の解体工事
ならお任せください。

一般廃棄物の処分、庭木の移動、処分などすべてご相談下さい。

造園・外構工事

- 建設業県知事許可 (般-1) 第16732号
- 土木・造園・解体工事業 他



産廃収集

- 産業廃棄物収集運搬業県知事許可 04611213490号
- 霧島市一般廃棄物処理業許可 第19-3号



- 一級土木施工管理技士
- 一級造園技能士
- 建築物石綿建材調査者
- 一級建築施工管理技士
- 測量士
- 石綿作業主任者

TAKUMI ZOUEN
拓美造園株式会社

お見積り無料! お電話下さい! TEL0995-46-6355

霧島市国分川原 1322 番地 1



新築住宅・増改築の専門家
建築会社



法律の専門家
弁護士



空き家の管理・草刈り・剪定など
管理会社

荷物撤去など
便利屋さん等



**ハウストゥ霧島隼人
ネットワーク
ワンストップサービス**



造成・解体・工事の専門家
土木会社

測量・境界の専門家
家屋調査士



登記・相続の専門家
司法書士

不動産に関するご相談はぜひ当社へご連絡ください。お役に立ちます！

購入

- 全国 **130,000*** 物件を超える情報量 ※2022年4月22日現在
- ネットで見た！チラシを見た！現地の旗を見た！などエリア内の物件 **ほぼ全てご紹介可能です。**

わからない事だらけでしたが、ローンの相談もわかりやすかったです。(30代夫婦)

売却

仲介による売却
＼高く売りたい／
「売却実績が豊富で、安心して取引できました (50代男性)」

vs

不動産会社の買取
＼早く売りたい／
「住み替えで引き渡しが6ヶ月先でも買取いただけました (60代夫婦)」

**あなたの家・不動産
買い取ります！**

中古戸建 中古マンション 収益物件 土地

査定無料・秘密厳守

即価格提示宣言

聞くだけ 査定だけ OK

※弊社での審査基準により買取できない場合がございます。

家・不動産いくらかな？

10秒で 不動産査定

スマホで簡単査定！

郵便番号、住所、面積、築年数等の情報を入力するだけ！仲介価格や買取価格の市場相場の金額が分かります。結果をもとにさらに詳しい査定を申し込んでいただくことも可能です。

スマホで今すぐ 査定スタート ▶

パソコンの方は
ハウストゥ霧島隼人 売りたい 🔍

生活資金の確保 住宅ローンの返済 生前整理 住み替え

住みながら売却できる
ハウス・リースバック

お客様の声 (女性 70代)

購入したマンションに住んで15年。ローンは無かったのですが、老後の高えが乏しく、売却ばかり考えてました。広告でハウス・リースバックを知り、「これだ！」とすぐに問い合わせをしました。現在は住み慣れた家で安心して毎日過ごしています。子ども達とも話し合い、老後のことも色々考えて終活ができました。

※質料の未払い等契約に違反した場合、住み続けられない可能性があります。※取り扱いは審査があり、諸条件によりお取り扱いできない場合もあります。ご利用にあたっては所定の事務手数料と別途登記等の費用がかかります。

詳細 お問い合わせは **こちらから**

HOUSEDO **HOUSEDO** **TEL0995-50-3127**

HP: kirishimahayato-housedo.com
Mail: uchijimafudousan@yahoo.co.jp
【営業時間】10:00～18:00 【定休日】火曜日、水曜日、祝日

ハウストゥ 霧島隼人
内島不動産株式会社
全国ネットワーク **688** 店舗
(オープン準備中含む) 2022年12月末現在
〒899-5102 鹿児島県霧島市隼人町真孝 164-3
FAX: 0995-50-2485

鹿児島県知事 (1) 第 6400 号
(公社) 鹿児島県宅地建物取引業協会会員
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会会員
(社) 九州不動産公正取引協議会加盟

230113 仲介 売買