

新 発 田 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
にや～！[🐾]

空き家リポーター
「りのにや～」



70年代不動産は 40年以上の住宅リノベーション

70年代不動産は、今まで誰も候補にあげなかった70~80年代の中古物件をリノベーションし、新たな価値を持った建物として生まれかえます。



何よりもレトロなデザインやヴィンテージが持つ味わいを建物に活かした自分らしいスタイルであること。

あなたらしく70年代ヴィンテージと暮らす。

カフェのようなカジュアル空間での暮らし趣味や遊びを存分に楽しめるリノベーションの誕生です。



BEFORE

AFTER



人と違う自分だけの中古リノベをお考えの方「70年代不動産」へ

- ・予算を抑えたいが友達には自慢できる家にしたい
- ・DIYやアウトドアなど趣味をコンセプトに家づくりしたい
- ・カフェのようなお家に住みたい
- ・欧米の住宅のようなおしゃれで味のある家に住みたい
- ・将来、貸したり売ったりするかも



LIFE STYLE

古いお家をお持ちでお困りの方「70年代不動産」へ

- ・古すぎるし、どうせ売れないだろう
- ・解体する費用もないし
- ・遠方に住んでいてなかなか管理できない
- ・たくさんの思い出があってなかなか壊せないでいる
- ・今の家をどうしていいかわからない



※こちらのお家は第45年の古家をアメリカンテイストにリノベーションした物件です

70年代不動産
中古物件をリノベーション

株式会社新井田塗装店

新発田市長者館700-1
☎0120-08-2636



家のお片づけ しませんか？

不要品1つから無料でお見積りいたします。
お気軽にお問い合わせください。



大量のゴミを 片付けたい！

お庭の木や枝、雑草も
承ります！

遺品の整理を 手伝って！

1からお手伝い、お掃除
お任せください！
(遺品整理士認定協会会員)

いらないものを 断捨離したい！

机や大型家具、家電も
お任せください！

- 浄化槽/保守点検・清掃
- 遺品整理業(遺品整理士認定協会会員)
- ハウスクリーニング

- 一般廃棄物(ごみ)収集
- 産業廃棄物収集



当社の一部車両に
AEDを搭載しています。



(株)新潟環境保全サービス
新発田市藤塚浜3130-9 ※新発田地区限定

☎(0254)
41-4357



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
- 新発田市補助金について 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。

新発田市 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 東京都千代田区麴町5-3
TEL.03-3265-6541(代表)

広告販売

株式会社サイネックス 新潟支店
〒950-0084 新潟県新潟市中央区明石2-2-20
TEL.025-243-5673

※掲載している広告は、令和5年4月現在の情報です。

広 告

街をきれいに美しく！



有限会社 住吉産業

《お問い合わせ先》 加治営業所 新発田市早道場 5 9 3-1

TEL 0254(23)6022 FAX 0254(23)6038

「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、「**新発田市空家等対策計画**」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。

空き家を放置すると危険がいっぱい

隣地・道路への
樹木の越境

通行の妨げ

土台や柱の
腐食や亀裂

倒壊・崩落の危険

水道管の
劣化・凍結

破裂・漏水の危険

ごみや可燃物の
放置・散乱

不法投棄・放火のリスク

屋根瓦や外壁の
劣化やズレ

落下・飛散事故の恐れ

窓ガラスの破損や
扉の損傷

不法侵入・不法滞在

雑草の繁茂や
落ち葉の飛散

害虫・害獣の繁殖

空き家の
管理責任は
所有者に
あるにや～!



う～ん
考えてもみな
かったわ…
教えてくれて
ありがとう



広告

新築・リフォーム等の板金屋根・雨樋・各種外壁工事

急な雨漏りにも迅速に対応します！～お気軽にお問い合わせください～

 **内山板金工業株式会社**

〒957-0234

新発田市二ツ山 806-1

TEL 0254-28-8877

FAX 0254-28-8471



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。

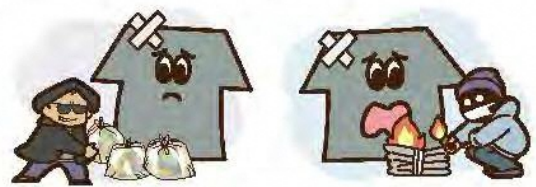


悪質な

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

家の片付けに困っていませんか？

不用品の買取り・片付けのお手伝いをいたします！

当店は、買取りと片付けを一緒に行いますのでお得ですよ

買取ります

書籍・刀・仏像・茶道具・鉄線
火鉢・茶托・古本・古皿・茶ダンス
古タンス・箆簀・磨石・金鉢・鉢・古鏡・古切手・磨茶器・置物
おもちゃ・着物・古布・草履・箱の中の写真・高級風扇・バイク
ストーブ・鉄くず・ミシン・ランプ・テレビ・レコード・その他

それゴミじゃないですよ
捨てる前にご一顧ください！

見積もり無料、お気軽にご連絡ください



アヤメクリーンサービス

古物商許可証 第461060001377

〒959-2411 新潟県市橋岡1692-1 ☎0254-23-6688

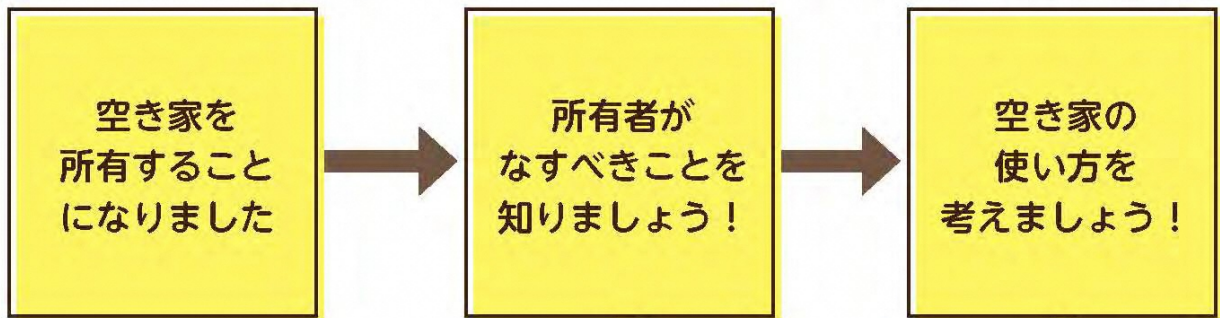
営業時間 毎月

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

ゴミステーションに出せないゴミ回収します！

引っ越し
ゴミ

片付け
ゴミ

物置車庫の
不用品

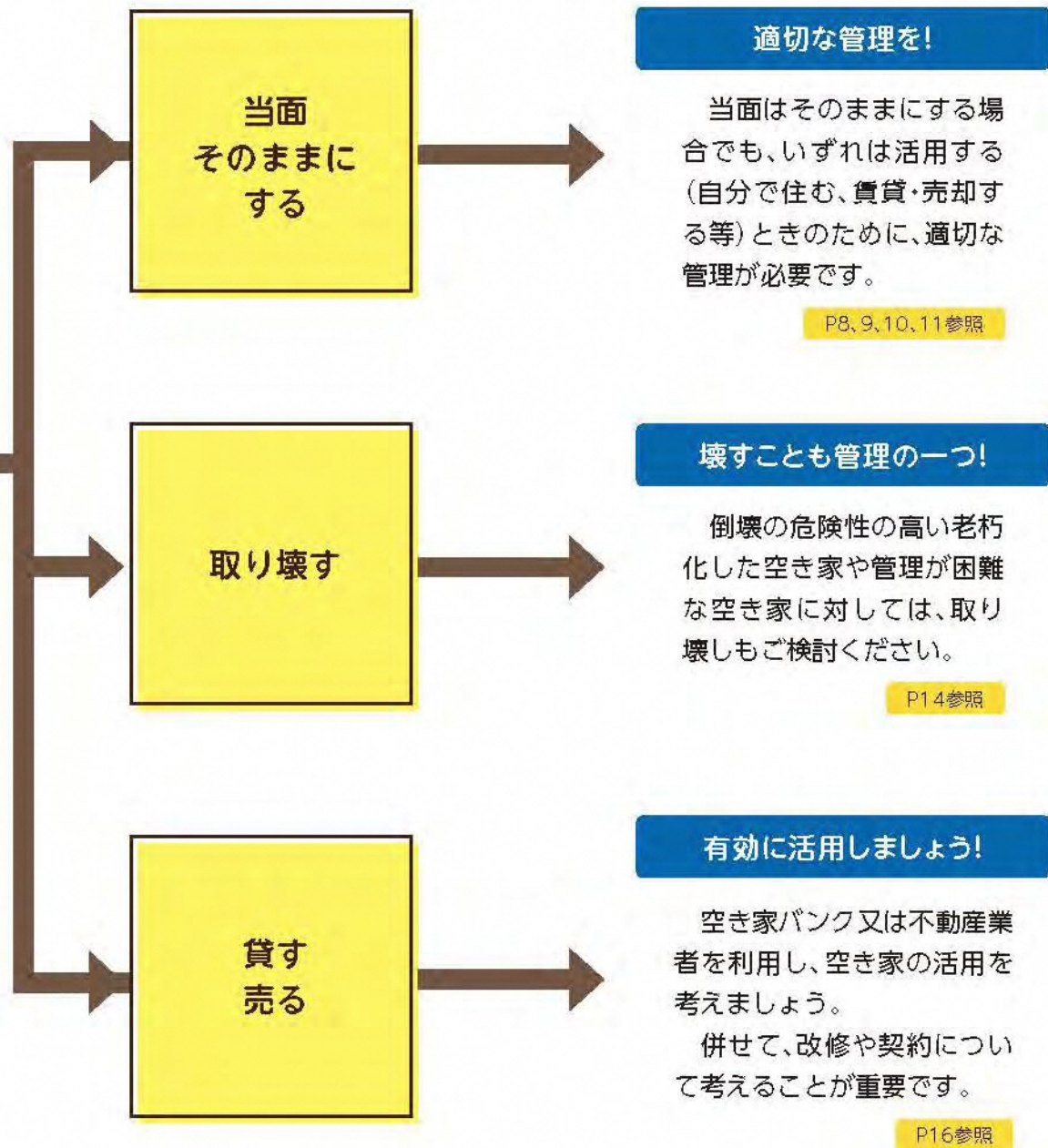
家財ゴミ

粗大ゴミ

家電回収

見積無料 お気軽にご連絡下さい。

東高建機作業株式会社 ☎ 025-256-2560 クリーン事業部 ☎ 025-257-5302



広告

住まいの価値が変わる!!

リフォーム
×
リノベーション

有限会社 齋藤建築

新発田市真野原548-1
☎0254-41-4020 FAX 0254-41-4730
<http://saito-kenchiku.com>
お気軽にご相談下さい。




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。

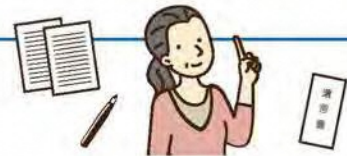
不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



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、対応をすすめています。

相談窓口

建築課 空家・住宅対策係 TEL 0254-26-3557

広告

相続・権利の相談ならお任せください

司法書士法人 **三宅國澤事務所**

冊子持参の方 初回相談料無料

HP



SNS



access

新発田市中央町5丁目8番1号

新発田市役所分館向い

相続・権利のことなら TEL0254-22-3214

不動産のことなら TEL080-1171-9942



HP



SNS



不動産のことならお任せください

KCJ不動産株式会社

冊子持参の方 正規手数料より

10% OFF (有効期限：発行日より1年間)



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。

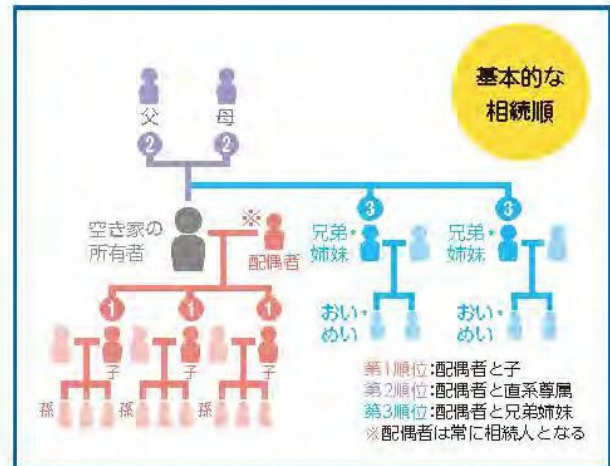
相続はどうなるの?(法定相続について)

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、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

さいとう司法書士事務所

新発田市空家等対策協議会委員
新潟県司法書士会会員
司法書士 齋藤 辰雄

相続・売買登記などの登記手続

新潟県新発田市中心2丁目1番13号

TEL 0254-21-1040

FAX 0254-20-7721

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。



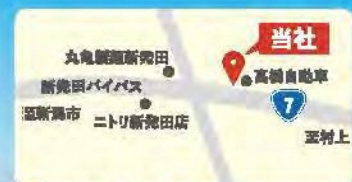
自分でできる管理方法

	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(冬は凍結破損のおそ れがあるため、特に注意が必要)	

※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

「活かせば財産」「眠らせれば負担」
土地建物・空き家・相続不動産の
ことなら当社へお任せください!



kouwa-fudousan

高和不動産

新潟県知事(1)第5429号 (公社)新潟県宅地建物取引業協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

T957-0007

新潟田市小舟町三丁目665番地2

☎0254-28-8303

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)
・水道を長期間使用しない場合は、
水道局へ連絡しましょう
TEL 0254-23-7191

広告

新発田市委託業者 一般廃棄物(ごみ、し尿)の収集運搬
新発田市許可業者 一般廃棄物(浄化槽清掃汚泥、事業系)

一般家庭のごみの収集運搬
産業廃棄物の収集運搬



有限会社 紫雲寺清掃社

新発田市真中2128

☎41-2359 FAX41-4423

ごみ
分ければ
資源

リフォームのことならお任せください

工事の大小問いません、各種助成金や保険の活用など
まずはお気軽にお問合せください

見積無料・相談無料

水回り

内外装

リノベ

耐震

有限会社 田口建築

一級建築士 一級建築施工管理技士
一級大工技能士 在籍

○お問合せ先

電話：0254-41-4154

メール：info@taguchi-arc.com



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

空き家も古屋も、とことん買い取り！ カチタス 

CMでおなじみ!

おうち買い取り全国No.1※

※リフォーム産業新聞【買取再販年間販売戸数ランキング】2022年7月25日発行



家具が残っていてもOK!

遠方の物件でも大丈夫!



無料査定WEB申込

家に価値タス
カチタス

無料査定受付フリーダイヤル 9:00~20:00 (無休)

0120-593-000

新発田店

新発田市富塚町2-2-32 朝日ビル2階
TEL 0254-22-8500

🏠 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。



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、空き家の所在する市役所の建築課になります。

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、市役所の建築課になります。

空き家に関する相談窓口 P6参照

広 告

個人・法人の困りごと相談所

行政書士 ましこ事務所

遺産相続手続
遺言書・契約書
成年後見
建設業許可
会社設立

ましこ たかし
行政書士 狼子 公司

書類作成・提出の代行

書類作成に関する相談

● 営業時間 9:00~21:00 ●
年中無休・出張いたします。

新発田市東新町2丁目3番28号

しんばい なくなる
☎0120-481-797

空き家管理 おまかせ下さい!

Trust 株式会社トラスト

新潟県知事(3)第5033号

新潟県新発田市新富町2丁目6-2

☎0254-22-4397

不動産 仲介 売買 管理

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



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



新発田市の不動産・賃貸・売買

事業用物件はおまかせください

有限会社 丸井興産

新潟県宅地建物取引業協会会員

新潟県知事(10)第2839号

新発田市宮塚町1-1-1

<http://www.maruikousan.com>

☎ (0254)24-1520

FAX(0254)24-1757

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

不動産のことならお任せください

KCJ不動産株式会社

冊子持参の方 正規手数料より

10% OFF (有効期限: 発行日より1年間)



HP



SNS



access

新発田市中心5丁目8番1号
新発田市役所分館向い

相続・権利のことなら TEL0254-22-3214
不動産のことなら TEL080-1171-9942



HP



SNS




相続・権利の相談ならお任せください

司法書士法人 三宅國澤事務所


冊子持参の方 初回相談料無料

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、水道、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

解体工事・外構工事は当社までお気軽にお問い合わせください

桐澤建設株式会社

〒957-0204 新発田市稲荷岡 1345 番地 代表取締役 桐澤 大作

TEL (0254) 41-2375(代) FAX (0254) 41-4226



木材(幹、枝、柱等)・コンクリートの処分はこちらで承ります
キリリサイクルセンター【廃棄物中間処理場】

〒957-0231 新発田市藤塚浜 3227 番地 1 TEL・FAX (0254) 20-8061



新発田市中古住宅リフォーム支援事業

市内における空き家の利活用と定住の促進を図るため、**市内居住者及びその予定者に対して中古住宅のリフォームに要する費用の一部を予算の範囲内で市が補助する**ものです。

※予算に達し次第受付を終了します。今後、補助内容の変更又は廃止の可能性もあります。(補助内容は令和5年度のもの)

1 対象者

次の①～③のいずれにも該当する者で、自己の居住の用に供する住宅またはその部分を改修する人です。

申請日を基準として1年以内に中古住宅を取得した者、もしくは申請後に中古住宅を取得する予定の者

- ①市内に居住している者又はこれから居住しようとする者
- ②市税等を滞納していない者
- ③過去に同補助金を受けていない者

2 対象事業

次のア～オのすべての要件に該当するものです。

※詳細はお問い合わせください。

ア 補助の対象となる工事

工事の種類 バリアフリー化工事 断熱性能向上工事

省エネ化工事 防災・防犯対策工事 長寿命化工事

※住宅と別棟の車庫等附属屋は対象外

イ 施工者

市内に本社を有する法人事業者等が施工するものであること

ウ 工事期間

補助金の交付の決定通知(以下、「交付決定通知」という。)の日以降に工事着手してください。

エ 工事に要する最低費用

アの工事に要する費用が10万円を超えるもの

補助率及び補助限度額

※予算に達し次第、受付を終了します。

・一般中古住宅 補助対象費用の1/2かつ補助限度額 30万円

・新発田市空き家バンクの登録物件

補助対象費用の1/2かつ補助限度額 45万円

※子育て世帯かつ県外からの移住者に対する加算(10万円・20万円)がつく場合があります。



新発田市住宅取得補助金

新発田市に転入予定又は転入後3年以内で、対象地域内で住宅を新築・同居するための増改築・建売住宅の購入・中古住宅の購入を計画している方に、費用の一部を補助する住宅取得補助金制度が利用できます。

◇補助対象者

- 補助対象となる転入者には条件がありますので、問合せ先にご確認ください(転入日、納税状況等)
- 対象物件の名義等について、共有名義の持分比率等条件があります

◇対象地域

- 市有地または空き家バンク登録物件を購入する方……………(市内全域)
- 11地区……(五十公野、松浦、米倉、赤谷、川東、菅谷、加治、佐々木、豊浦、紫雲寺、加治川地区)
- 本庁地区…(町名、丁目等により対象内外が異なりますので、問合せ先に確認ください)

◇対象建物

- 年度内(翌年3月15日)までに建物の引き渡しを完了し、実績報告書の提出が可能であること
- 新築住宅、増改築工事は、工事着手前、建売住宅や中古住宅購入の場合は売買契約前に申請してください

◇基本補助額

- 補助金の基本額は以下のとおり。ただし、子育て世帯等10万円～最大90万円の加算要件があります
- ・新築住宅を建築、建売住宅を購入する場合…基本額60万円
- ・Uターンによる親の家の増改築工事の場合…基本額50万円
- ・中古住宅を購入する場合……………基本額30万円(住宅リフォーム支援事業補助金と併用できます)



広 告

あなたの街の身近な法律専門家

不動産の売買、相続の登記手続・会社設立の登記手続
成年後見・裁判書類等作成・簡裁代理業務

清田康之司法書士事務所

ご相談ください

新発田市緑町三丁目 5-14 TEL.0254-20-7021

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

「新発田市空き家バンク」とは、本市への移住・定住の促進、空き家の有効活用を図ることを目的に、空き家情報を登録していただく制度のことです。

売却を希望する空き家の所有者等から物件情報をご提供いただき、市ホームページ等を通じ、利用希望者に情報を提供します。



空き家所有者

- ①窓口(市建築課)又は、電話にて登録前相談により物件概要を確認します。
- ②相談者立ち会いの元で、登録可否の判断をする事前調査を行います。
- ③必要書類をそろえて、申請書を提出していただきます。
- ④市の担当者と担当不動産業者が物件調査を行い、空き家バンクホームページで物件の情報を公開します。
- ⑤希望者から契約申し込みがあった場合、協力不動産会社の仲介により契約を行います。

空き家利用検討者

- ①空き家バンクの利用登録を行ってください。
- ②③詳しい情報をお知らせしますので、見学したい物件がございましたら右記問い合わせ先へご連絡ください。
※原則、問い合わせ当日に案内をすることはできません。
- ④物件見学当日、現地へ直接お越しください。担当不動産業者が物件をご案内します。
- ⑤見学後、物件の購入を希望する場合は、協力不動産会社の仲介による交渉・契約を行ってください。

新発田市は交渉・契約には一切関与いたしません。

広告

歯科・小児歯科・歯科口腔外科・矯正歯科



おぐま歯科医院

OGUMA DENTAL CLINIC

診療時間	月	火	水	木	金	土
9:00~12:00	○	○	○	○	○	○
14:00~18:00	○	○	往診	○	○	/

- 受付/9:00~18:00(土曜日は12:00まで)
- 休診日/土曜午後・日曜・祝日

新発田市本町2-8-17

tel.0254-28-8834

おぐま歯科医院



登録について

- ・調査・登録に関する費用は不要
- ※申請時に提出頂く書類を取得する際は、費用がかかります。
- ※成約した場合、担当不動産業者に仲介手数料等の支払いが生じます。

登録するメリット

- ・所有者、購入者のそれぞれに補助金制度があります。
(家財道具等処分支援、祝金)
- ・全国版空き家バンクホームページに物件情報を掲載します。

登録の対象物件

- ・所有者(相続人)がおり、定期的に管理をしている家
- ・住宅として使用していた家
- ・大規模な改修、修繕が不要な家

お問合せ

新発田市 建築課 空家・住宅対策係
☎0254-26-3557 FAX 0254-26-3559(代表)



広 告

建築一式・土木一式・解体一式
リフォーム工事一式

(有)渡辺研り工業

新発田市乙次316番地

☎(0254) **24-3995** FAX(0254) **26-6699**

新 発 田 市
空 家 对 策

