

2025年
保存版

近江八幡市

空き家情報誌

～ 空き家を適切に管理しよう～

きちんと管理
されているようで
良かった

適切な管理を
ありがとう

もし、自分が
空き家を相続したら
どうしたら良いの
だろう? ▶P6

空き家の
相続登記もしたし、
どう活用しようかな?

▶P10

🔍 空き家を管理・活用するには…

相続登記
▶P6

適切な維持
▶P8

空き家情報バンク
▶P11

解体
▶P15

空き家についての
総合窓口

近江八幡市役所 都市整備部 住宅施策推進室
TEL:0748-36-5787 FAX:0748-36-5595



近江八幡市
キャラクター
赤コン君

空き家にしな
い
ために

空き家放置の
リスク

空き家を所有する
ことになったら

空き家の管理に
困ったら

空き家・住まいの
相談窓口

株式会社
杉原建設

人とのつながりを大切に 地域とのつながりを大切に

解体工事



木造、鉄骨、コンクリート問わず解体全般工事を行っています。物置、外構、土間、アスファルト等撤去のみの小規模な解体も承ります。

舗装工事



民間の住宅の造成、整地工事全般、駐車場等の舗装工事では、小規模や重機の入りにくいところにも対応します。

外構工事



カーポート、ウッドデッキ、ガレージ等の販売及び施工。草刈り、樹木伐採工事にも対応。空き家、空き地の管理のご相談も承ります。

sugihara
construction industry

〒523-0087 滋賀県近江八幡市北津田町1038

お電話でのお問い合わせは
TEL 0748-32-1667
8:00 ~ 17:00 (日曜日 定休)



近江八幡市 杉原建設

検索

もくじ

- 空き家にしないために 2
 - 住まいのこれからについて 2
 - 自筆証書遺言書保管制度 3
 - 「住まいのエンディングノート」について 3
- 空き家放置のリスク 4
 - 空き家とは 4
 - 管理不全な空き家の問題点と解決方法 5
- 空き家を所有することになったら 6
 - 相続登記をしよう 6
 - 法定相続 7
 - 近隣に迷惑をかけないようにしよう 8
 - 空き家の傷み具合チェックシート 9
- 空き家の管理に困ったら 10
 - どのような選択肢があるのか知ろう 10
 - 空き家バンク(空き家情報バンク) 11
 - 売却のこと 12
 - 賃貸のこと 14
 - 解体のこと 15
- 空き家・住まいの相談窓口 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。



近江八幡市

空き家情報誌

令和6年12月発行

無断で複写、転載することとはご遠慮ください。

発行 近江八幡市／株式会社サイネックス

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 京都支店
〒615-0022 京都府京都市右京区西院平町25
TEL.075-315-0085
※掲載している広告は、令和6年10月現在の情報です。

〈 広 告 〉

人の集まる、家をつくる

空き家買い取り専門店



空き家活用隊 担当：中川
近江八幡市加茂町417番地

TEL:090-3351-4404

lend house株式会社



▲YouTube はコチラ

近江八幡市

空き家情報誌

空き家 にしないために

空き家
にしない
ために

住まいのこれからについて

住まいの10年、20年先のことを考えてみませんか。

住宅は、居住者の転居や施設入所、世代交代などで、空き家になることがあります。住宅がきれいに保たれ、適切に管理されるよう、住んでいるときから、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更を行うとともに、将来の相続に備えて住宅などの引き継ぎ方を早めに整理しておくことが大切です。

例えば…



家に荷物がたくさんある

遺品は故人の思いが残っているようで、なかなか捨てられない家族もいます。遺品が多いと処分費用も高くなります。家族のために、元気なうちに少しずつ物を整理していくことが大切です。



子どもが何とかしてくれる

子どもが複数いると何をどれだけ相続するかで揉めることがあります。相続内容を親の意思で決めておいてあげると兄弟姉妹間の不要なめめ事を回避できるかもしれません。



住宅の名義人が亡くなった人のまま

相続登記しましょう。令和6年4月から相続登記が義務化されています。

P.7



元気なので将来の相続などまだまだ先

元気だからこそ、将来のことが考えられます。体を壊したら、考える余裕はありません。



相続してくれる人がいない

元気なうちに弁護士や司法書士などの専門家に相談する方法もあります。近江八幡市では各種無料相談を行っていますのでご活用ください。

P.16

〈 広 告 〉

新築・不動産
リフォーム
空家買取

Neolife

株式会社 ネオライフ

空家買取り!
空家再生!

大工職人直営の
不動産とリフォームのお店です

見積り
「無料」

適正
「価格」

真心込めた
「施工」

近江八幡市中小森町308-8
E-mail: neolife.com@outlook.jp

古 家
ゴミ屋敷
再建築不可



相談だけでもお気軽に♪

TEL.0748-33-2010

＼ 遺言書で想いを伝えましょう ／

自筆証書遺言書保管制度

自筆証書遺言で作成された遺言書を法務局（遺言書保管所）で保管する制度で、遺言者の手続と相続人等の手続があります。これまで自宅で保管されることの多かった自筆証書遺言書の紛失、改ざんや相続人に発見されないおそれなどの問題点を解消しており、「安心」「簡単」「安価」「親切」な制度です。



詳しくは
こちら

法務局ホームページ

●手数料について

遺言書の保管の申請手数料 **3,900 円**

遺言書情報証明書の交付請求の手数料 **1,400 円**

●手続には予約が必要です



法務局手続案内
予約サービス
専用ページ



予約は
こちら

近江八幡市キャラクター「赤コン君」

法務省ウェブサイト (https://www.moj.go.jp/MINJI/common_igonsyo/pdf/igonsyo_panfu_r3.pdf) を加工して作成

＼ ご家族で住まいの将来を話し合ってみませんか？ ／

「住まいのエンディングノート」について

国土交通省、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会の3者が共同で、「住まいのエンディングノート」が作成されました。

「住まいのエンディングノート」は、家系図や、建物・土地の所有の状況に加え、これらを将来どうしたいかなどの情報を住まいの所有者が記入できるものとなっています。

詳しくは
こちら



市ホームページ



〈 広 告 〉

空き家の「管理」「処分」で お困りの方当社に お任せください！

空き家を処分、解体したいけど
業者選びどこにしよう…と悩む人へ
さまざまな解体工事に対応しています

「実家の空き家の管理が大変」「処分したいけどどこに頼めばいいかわからない」など空き家について困っている人も多いのでは？解体費用の相場が知りたい等の相談も無料で気軽に頼めるので不安がある人は一度「小川建設」に相談してみてください。

解体工事の流れ

1 お見積り

現地調査・確認を行い最適プランでお見積りいたします。

2 解体工事契約

ご確認・ご納得をいただいた上で、正式にご契約となります。

3 万全な解体準備

各種届出や近隣の皆様への挨拶、チラシの挨拶もお任せください。

4 解体工事・分別廃棄

解体と並行して分別しながら廃棄いたします。

5 整地・解体完了

解体後整地を行います。現場をご確認・ご納得いただいた上でご請求させていただきます。

総合解体業 **小川建設**

解体工事業 滋賀県知事許可 般-5 第42679号

近江八幡市白王町1436
TEL.0748-47-6075



空き家放置のリスク

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

近江八幡市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)に基づく所有者・管理者(以下、「所有者等」という。)への指導などのほか、「第2次近江八幡市空家等対策計画」に基づき、管理が適切になされていない空き家を増やさない対策を強化して空き家対策に取り組んでいます。

田
リスク
空き家放置の

＼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・隣地建物の破損

窓ガラスの破損や
扉の損傷

不法侵入・放火のリスク

土台や柱の
腐食や亀裂

倒壊・崩落の危険

屋根瓦や外壁の
劣化やズレ

落下・飛散事故の恐れ

ごみや可燃物の
放置・散乱

不法投棄の誘発

腐敗した
生ごみの堆積

悪臭の発生・害虫・害獣の繁殖

近江八幡市
キャラクター
「赤コン君」



空き家の
管理責任は
所有者や
管理者にあるよ!

Check!

特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

空き家発生!



固定資産税等の軽減措置の対象外



管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、
管理が不十分な状態。



特定空家

そのまま放置すると倒壊等の
恐れがある状態。

市区町村からの指導
に従わず、勧告を受け
てしまうと固定資産
税の軽減措置が受け
られなくなります。

＼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、適切な管理が欠かせません。

＼悪質な／

犯罪の誘発

放火の誘発による火災や不法侵入・不法投棄などが懸念されます。

管理不全な空き家の問題点と解決方法

● 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ったり、建物内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。

● ごみを捨てられる

ごみ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。

● 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。

● 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。

● 樹木が生い茂り、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。



空家や土地・建物の所有者等は法律や条例に基づき、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適正な管理に努めるよう定められています。

【参考】

● 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

● 近江八幡市環境保全に関する条例(平成22年12月22日条例第255号)

(土地等の管理者等の義務)

第15条 土地又は建物(以下「土地等」という。)の管理者又は所有者(以下「管理者等」という。)は、当該土地等について繁茂した雑草、木又は投棄された廃棄物を除去し、及び廃棄物の不法投棄を防止する措置を講ずる等、当該土地等の近隣住民の生活環境を害さないよう適正に管理しなければならない。

空き家を所有することになったら

相続登記をしよう

詳しくはこちら



法務省ホームページ

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。

✓ 固定資産税務証明書・名寄帳を取得 ▶ 各市区町村にて

✓ 相続人確定のための戸籍証明書を取得 ▶ 各市区町村にて

Check!

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!
- 必要な戸籍の本籍地が全国各地に分かれていても、1か所の市区町村の窓口でまとめて請求可能!

詳細はこちら



✓ 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 相続人全員で話し合いましょう。遺産分割協議



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。協議がまとまれば遺産分割協議書を作成しましょう。ただし、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。

遺言書などにより相続する人が決まっている場合は、協議は不要です。

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。▶P16

手順4 法務局の審査を経て、問題がなければ相続登記が完了します。

相続登記に関する問合せ先

大津地方法務局東近江出張所

住所 〒527-0023 滋賀県東近江市八日市緑町8-17

電話番号 0748-22-0494

- ・登記に関する相談は予約制になっていますので、事前にお電話で御確認ください。
- ・相談は、必要書類や登記申請書の書き方等の登記申請手続についての相談が可能です。
- ・遺産分割の方法や遺産分割協議書の作成についての相談にお応えすることができません。

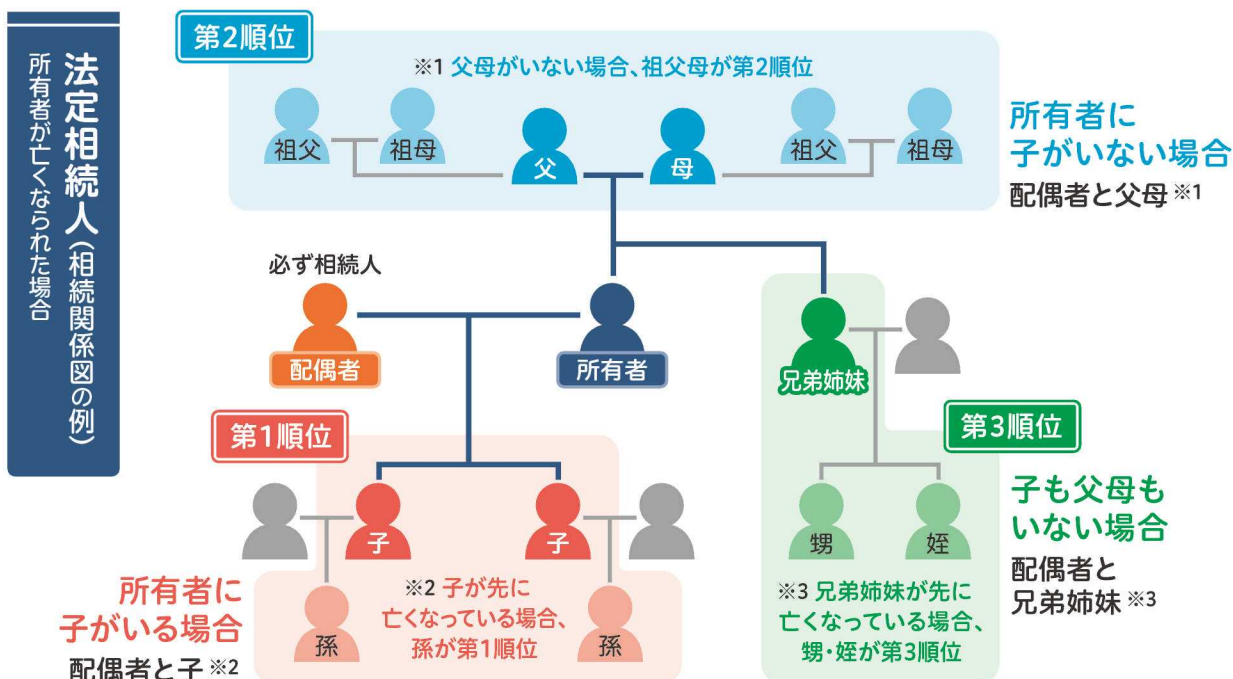
空き家を所有することになったら

法定相続

基本的な相続の順番は？

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、また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。



Check!

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。

- 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、または遺産分割協議が成立した日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。
- 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。



オンライン申請
を希望する場合は
こちらを参照
ください。



Q 相続を放棄した場合、空き家の管理責任はなくなりますか？

A 相続放棄を行ったとしても、管理責任が発生する場合があります。相続を放棄する時に、相続財産を占有している場合（相続財産が住宅の場合は、その住宅に居住している場合等）には、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産の保存を行わなければなりません。（民法940条）

〈広告〉

お客様の言葉に耳を傾ける事を第一に考えています。

税 務 顧 問

開 業 支 援

確 定 申 告

相 続 税

税務調査対策

セカンドオピニオン



奥居長生税理士事務所

TEL: 0748-32-2108 FAX: 0748-32-2366

〒523-0896 近江八幡市鷹飼町北4丁目18番地7

近江八幡市 奥居長生税理士事務所



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は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、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	ポイント
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、 定期的に行いましょう
	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 定期的に行いましょう
	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	
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

近江八幡市キャラクター「赤コン君」

外部まわり

☐ 屋根

- 屋根材の異状
(ズレ、割れ、さび、苔、ハガレ)

☐ 軒・軒裏

- 軒天材の異状
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)
- 軒の異状(破損・腐朽)

☐ 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)

☐ 柱・梁

- 柱・梁の異状
(ヒビ、割れ、傾き、腐朽)

☐ 外壁

- 外壁材の異状
(汚れ、色あせ、さび、苔、ハガレ、ヒビ)

☐ 土台・基礎

- 基礎、土台の異状
(ヒビ、割れ、傾き、腐朽、虫食い、蟻道)

☐ 門・塀

- 門・塀の異状(汚れ、傾き、崩れ)

☐ 家回り

- 害虫、害獣の発生
- ごみの放置

☐ 草木の繁茂

- 雑草、樹木の繁茂

☐ 擁壁

- 水抜き穴の詰まりの有無
- ひび割れ・膨らみの有無
- 目地の開きの有無

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)
- 室外機・キュービクルの不具合

☐ 雨漏り

- 雨漏りの有無

☐ その他

- アスベスト含有材の破損
- 屋外階段・看板等の不具合



空き家を所有する
ことになったら

〈広告〉



自然とのつながりを大切に

monno.

有限会社 門野造園

☎ 0748-32-4046

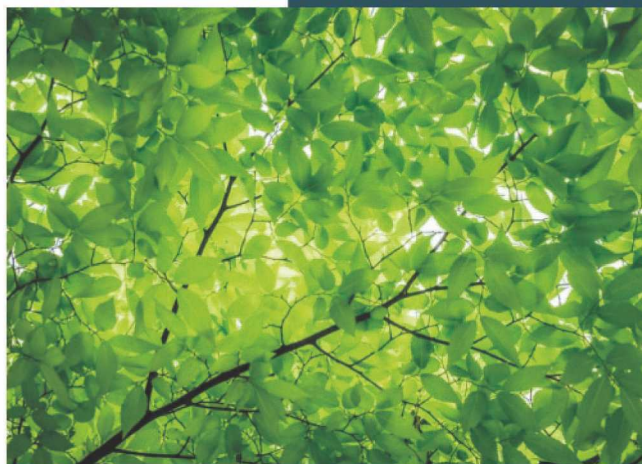
🌐 <http://monno.co.jp>

📍 滋賀県近江八幡市島町1269



- ・ 土木工事
- ・ 造園工事
- ・ 伐採工事
- ・ 解体工事

花と緑あふれる木々が育ち、
四季や風や、
太陽との触れ合いの場所
訪れる人々が笑顔に包まれる
そんな場を作り上げていきたいと願っています



空き家の管理に困ったら

どのような**選択肢**があるのか知ろう

空き家の維持管理ができない場合、売却や賃貸等を検討する必要があります。



放っておくと
色々な問題が…
早めの対策を！

近江八幡市キャラクター「赤コン君」



売却・賃貸の準備 ▶家財道具の整理・処分を。空き家の売却等が困難な場合は相談を。

まずは、空き家の中の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。

遺品や仏壇等の処分が困難な場合は、民間の家財整理専門業者や仏壇具店等を活用するのも一つの方法です。

※共有者が分からないため売却や解体が困難な場合は、弁護士や司法書士などに相談して財産管理人制度の利用を検討されてはいかがでしょうか。



売却・賃貸の検討

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、業者が買い取り、リフォーム後に販売する買い取り再販も増えています。

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出てきています。

＼売却・賃貸が困難な場合／

解体

「土地」として活用するため、解体をして駐車場等にする方法もあります。土地活用の可能性は、土地の周辺状況等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

P.16

「空き家を誰かに使ってもらいたい」とお考えの方へ

空き家バンク(空き家情報バンク)

問 商工振興課 0748-36-5517

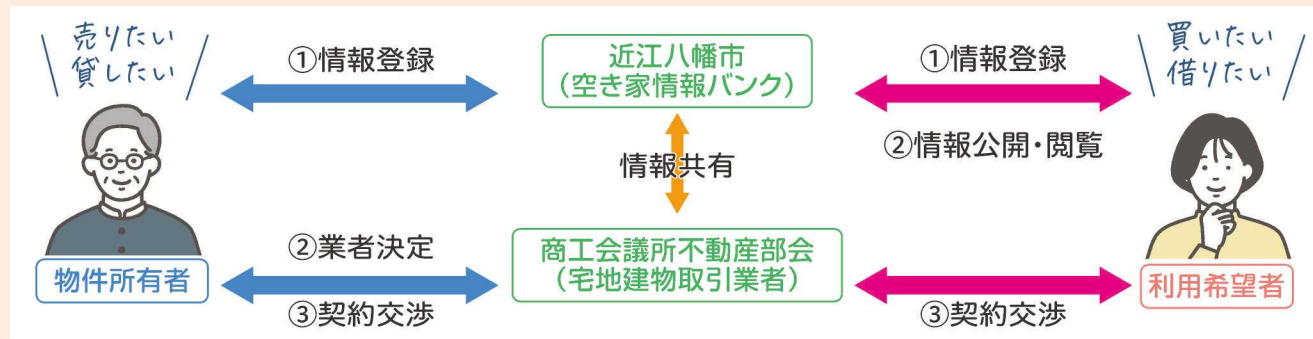
「空き家情報バンク」とは？

市内にある空き家所有者が、賃貸・売買を希望する場合に物件の情報登録を行い、市ホームページや担当窓口にて公開します。

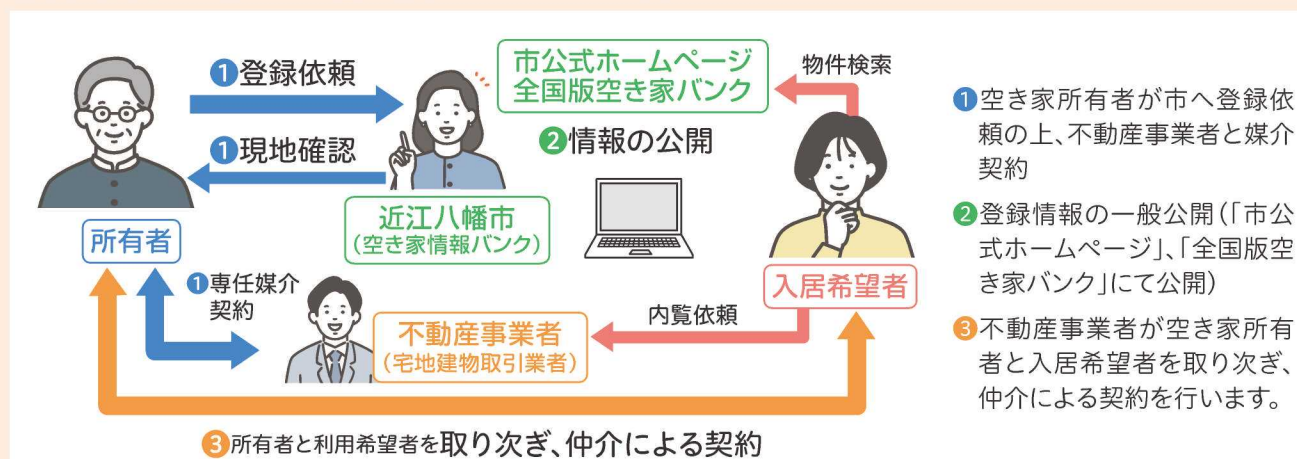


登録は
こちら

近江八幡市ホームページ



空き家情報を市に登録し、入居希望者とマッチングします。



注意事項

- 不動産事業者による仲介を行う場合は宅地建物取引業務に定める仲介手数料が発生します。
- 老朽化や損傷が激しく、利用することが困難と判断された物件や建築基準法等の法律に違反している物件は登録できません。
- 市は物件の登録受付、ホームページ等による情報提供は行いますが、交渉・契約・トラブル等へは関与いたしません。

〈広告〉

●賃貸管理

●月極駐車場

●売買

●リフォーム

●建築

●不動産活用

●空き家相談

日本空き家サポート提携 空き家サポーター®

地域とともに35年

あったかい

不動産会社

住まいのトータルコーディネーター

株式会社大生産業 TEL:077-586-3456

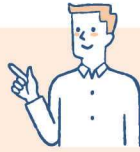
宅地建物取引業/国土交通大臣(2)第9630号 〒520-2331 滋賀県彦根市小篠原1979番地 e-mail : eigyo@taiseisangyo.biz

田 空
困 家
っ の
た 管
ら 理
に

売却のこと

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)

① 不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談



所有者

不動産業者

② 物件調査

不動産業者が売却予定物件を調査します



不動産業者

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

不動産業者に売却を依頼します



所有者

不動産業者

⑤ 広告

販売活動を行います



不動産業者

⑥ 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



所有者

不動産業者

購入希望者

⑦ 売買契約の締結

契約条件など合意ができたら契約



不動産業者

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



不動産業者

買主

市では空き家対策に関する事業者名簿を作成しています。



市ホームページ

空
き
家
の
管
理
に
困
っ
た
ら



各種補助制度について

- 建築物の耐震診断、耐震改修に関する補助制度について
 - ・木造住宅耐震診断員派遣事業
 - ・既存民間建築物耐震診断補助事業
 - ・木造住宅耐震改修等補助事業
- 吹付けアスベスト等含有調査における補助制度について
 - ・吹付アスベスト等含有調査事業費補助金
- ブロック塀等の撤去に関する補助制度について
 - ・ブロック塀等耐震対策事業

詳細はこちら



市ホームページ





空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

相続又は遺贈により取得した空き家又はその敷地等を売却すると
譲渡所得から**最高3,000万円まで特別控除**を受けられることがあります

詳しくは
こちら

相続又は遺贈により取得した空き家又はその敷地等を、相続開始日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ2016年4月1日から2027年12月31日までの間に売却して、一定の要件に当てはまるときは譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。



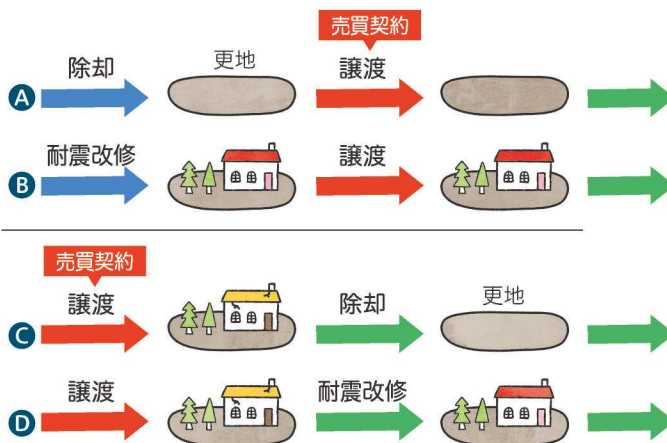
国土交通省
ホームページ

制度イメージ



相続

空き家



③④・・・拡充内容

(2024年1月1日以降の譲渡のみ)

空き家の譲渡所得に係る
3,000万円特別控除
所得税確定申告

適用要件の一部 (2024年3月1日現在)

- 昭和56年5月31日以前に建築された住宅(区分所有を除く)
- 被相続人(亡くなった人)が一人で住んでいた居住用の家屋
- 相続発生から売却までに、居住、貸付、事業に使われていない
- 新耐震基準に適合する建物(または土地とともに)として売却するか、家屋を取り壊してその後利用せずに土地だけ売却
- 相続開始日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、2016年4月1日から2027年12月31日までに売却(2013年1月2日以降に相続が発生したものが対象)
- 売却価格が1億円以下

※2019年4月1日以後の譲渡については、被相続人が亡くなる直前に老人ホーム等に入居していた場合も対象となります。本拡充の適用対象となるためには以下の2要件を満たす必要があります。

- 被相続人が介護保険法の要介護認定等を受け、かつ、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所していた
- 被相続人が老人ホーム等に入所している間において被相続人による一定の使用がなされ、かつ、貸付、事業、被相続人以外の者の居住に使われていない

※2024年1月1日以後の譲渡については、家屋と土地を売却して、売却した年の翌年の2月15日までに家屋を取り壊した場合または耐震改修を行った場合も対象となります。

特例措置の適用を受けるには、対象の空き家がある市町村に「被相続人居住用家屋等確認書」の発行手続きをし、税務署に確定申告する必要があります。詳細は税務署にお問い合わせください。近江八幡市内の空き家について確定申告に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」が必要な時は近江八幡市住宅施策推進室(☎0748-36-5787)にお問い合わせください。

〈広告〉

売買も賃貸もおまかせ!不動産のご相談はアヤハ不動産まで!

売 買

買 取

賃 貸

リフォーム

アヤハ不動産株式会社 近江八幡営業所

☎0120-82-5701

〒523-0891 近江八幡市鷹飼町531

営業 9:30~18:00 休 毎週火・水曜、GW、夏期、年末年始



宅建業免許国土交通大臣(11)第3088号



売りたい
ご相談はこちらから!



貸したい
ご相談はこちらから!



困った家の管理に

賃貸のこと

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



相談から賃貸までの流れのイメージ

① 不動産業者に相談

物件の調査も行います



所有者

不動産業者

② 物件調査 (リフォームをする場合)

- ・ 建築士等が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

※リフォームを行わない場合は④へ



建築士等

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



所有者

建築士等

④ 媒介契約の締結

不動産業者に賃貸の仲介を依頼します



不動産業者

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



所有者

不動産業者

入居者

⑥ 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を管理するのか? 不動産業者にお願いするのか? 相談してください



不動産業者

市では空き家対策に関する事業者名簿を作成しています。



市ホームページ

〈 広 告 〉

いつもあなたのそばに



株式会社
ジェイジェイエフ不動産

滋賀県知事(3)第3424号

〒523-0896 近江八幡市鷹飼町北3丁目8-7

TEL:0748-36-5761
FAX:0748-43-2586

営業時間:9:00~16:00

定 休 日:水・日祝(不定)/年末年始・GW・夏季休暇

株式会社ジェイジェイエフ不動産



ニコニコレンタカー
近江八幡駅店

軽トラ 6時間 4,400円(ニコパス料金)

(株)ジェイジェイエフ不動産 吉野ビル西川駐輪場

〒523-0891 近江八幡市鷹飼町689-1

TEL.0748-33-3680

レンタカー営業時間 6:00~20:00



公式会員専用アプリ
「ニコパス」ダウンロードはこちら

解体のこと

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
- 固定資産税の軽減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



相談から解体までの流れのイメージ

＼複数業者に！／

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。



① 解体業者に相談

見積り依頼を行います



② 物件調査

解体業者が現地調査します



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、解体業者と契約します



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(解体業者が代行する場合もあります)

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

市では空き家対策に関する事業者名簿を作成しています。



市ホームページ
〈広告〉

田 空き家の管理に
困ったら



建心建設工業株式会社

滋賀県野洲市永原705番地3

☎ 077-587-1414

☎ 090-3719-3107



HPは
こちら！



空き家・住まいの相談窓口

市の担当窓口を知りたい

種別	内容(例)	問合せ先
空き家の対策全般、危険な空き家に関すること	・近隣の空き家の屋根や外壁の損傷がひどく危険等 ・近隣の空き家の屋根や外壁等の部材が落ちそうで第三者に危険がある等 ・相続した空き家の売却後、税の控除を受ける手続きに必要な「相続人居住用家屋確認書」が欲しい	住宅施策推進室 (安土町総合支所) TEL 0748-36-5787
草木の繁茂など環境衛生に関すること	・近隣の空き家から樹木が伸びて通行の邪魔になっている ・空き家にタヌキやアライグマ等の動物がすみついている	環境政策課 (市役所本庁舎) TEL 0748-36-5593
空き家情報バンクや利活用に関すること	・空き家情報バンクについて登録したい ・空き家の利活用について相談したい	商工振興課 (安土町総合支所) TEL 0748-36-5517

法律の専門家へ相談したい

種別	日時	問合せ先
弁護士相談	毎月2回 13:30～16:30 ※詳細は、市HPまたは「広報おうみはちまん」をご覧ください。	人権・市民生活課 (市役所本庁舎) TEL 0748-36-5881・36-5566
司法書士相談	毎月1回 13:30～16:30 ※詳細は、市HPまたは「広報おうみはちまん」をご覧ください。	人権・市民生活課 (市役所本庁舎) TEL 0748-36-5881・36-5566

※いずれも事前に電話予約が必要です。※近江八幡市民対象、年度内に各1回の利用となります。

市内の専門家に相談したい

市では空き家対策に関する市内事業者の名簿を作成しています。



事業者名簿は
こちらからご覧ください。

◇相談例◇

解体費用の見積もりをしてほしい。 修繕費用が知りたい。
工事を頼みたい。 相続登記をしたい。
手放す方法を相談したい。 管理を頼みたい。

〈広告〉

信和建材の解体は、 「手作業で丁寧に」を 徹底しています!

- ★可能な限り手作業を心がけ、解体時の騒音を最小限に抑えられるよう努めております。
- ★ご近所へしっかり配慮し、解体によるほごりにも細心の注意を払って作業いたします。



株式会社 信和建材

0748-38-0088

090-7090-0756

0748-38-0888

営業時間:8:00～17:00
定休日:日・大型連休

建設業許可:滋賀県知事許可 第042220号

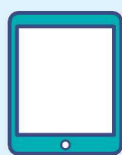
〒523-0015 近江八幡市上田町1465番地 オーガスタ1階

shinwakenzai.info@zeroalpha.jp

いつでも！誰でも！どこからでも！

近江八幡市 空き家情報誌

電子ブック案内



タブレット



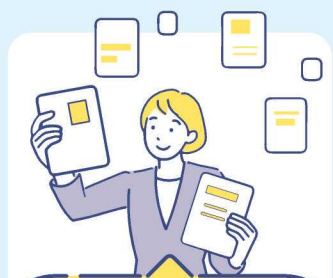
パソコン



スマートフォン



電子ブックはこんなときに活用できます



このまちの
手続きを知りたい



冊子が
見つからない

ブックマークは
こちらから



こんな便利機能もあります



細かい文字は
拡大して表示 できる



再読したいページには
しおり を挿入



気になった内容には
メモ機能 で書き足し

近江八幡市

空き家情報誌

～ 空き家を適切に管理しよう～