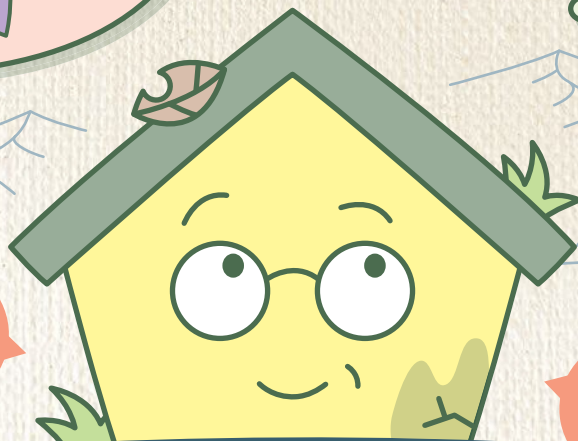
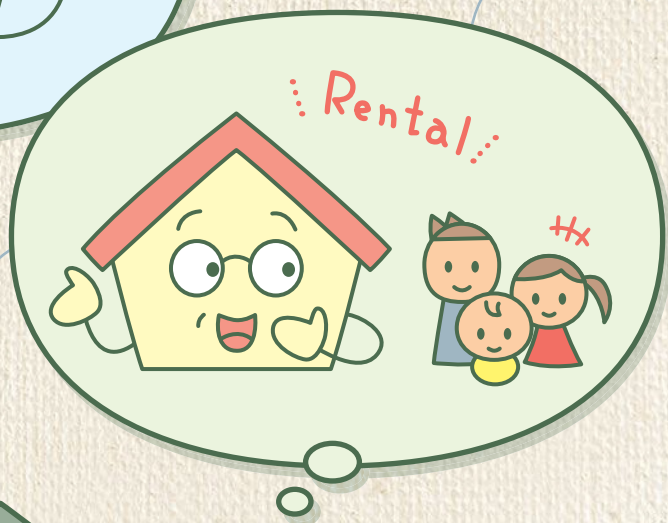
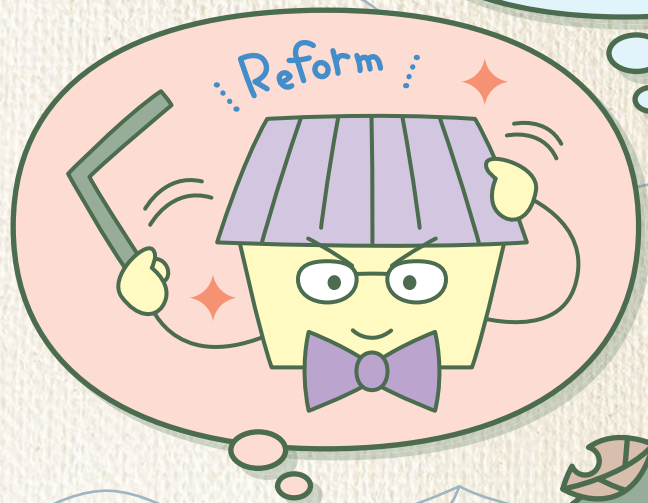
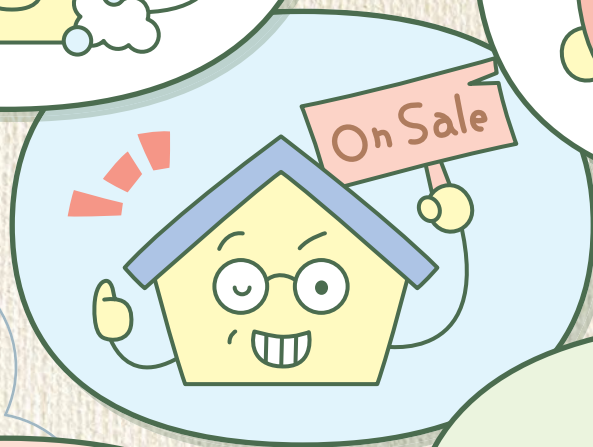


どうする？うちの空き家



2026年
保存版

会津若松市 空き家の手引き

会津若松市 × 株式会社サイネックス

ゴミの分別から処分まで すべておこないます!!



7口のかたづけ隊にお任せください!!

引越し時のゴミの処分



気持ちよく引越しをするために

遺品整理・生前整理



故人様の思い出の整理

お庭の掃除・片付け



庭掃除・物置の整理



【空き家対策特別措置法の改正】ご存じですか？

持ち主不明でも、市町村の職員による調査や立ち入りが可能になりました。

管理不全空家・特定空家に認定されると・・・

1軒丸ごとお任せください!

固定資産税が **6倍** になってしまう!?

現地調査
お見積り
無料

0120-19-4433

松浦商事株式会社

〒965-0858 会津若松市神指町大字南四合字幕内西351番地2



H P

INSTAGRAM

子供達の為にキレイな会津を残そう!



解体工事
無料見積



会津で
多数のご依頼を
いただいております

木造解体・コンクリート解体・鉄骨造解体・大規模店舗解体・不用品買取

解体工事・産業廃棄物収集運搬業

グループ会社

(株) 結城興業

リサイクルショップ **春香連**

本社：福島県会津若松市大塚二丁目5番5号

営業所：福島県会津若松市中島町13-20

TEL・FAX：0242-85-7384 TEL(営業部)：0242-77-4102



Instagram

Home page

会津若松市 空き家の手引き



令和8年4月発行

発行／制作

株式会社サイネックス 東京本部
〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3
TEL.03-3265-6541(代表)

広告販売

株式会社サイネックス 福島支店
〒963-8032 福島県郡山市字下亀田31-5
TEL.024-923-0198

※掲載している広告は、令和8年2月現在の情報です。

無断で複写、転載することはご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。



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。

もくじ

- 「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 …… 14
- 賃貸のこと …… 15
- 解体のこと …… 16
- 空き家等に関する補助事業 …… 17
- 空き家の相談窓口 …… 18
- 空き家を放置するとどうなるの? …… 20

〈 広 告 〉

不動産のお悩み 解決いたします!



リフォーム・
リノベーションなども
お気軽にご相談ください!

無料相談・無料査定受付中!

不動産の **売買・買取**
ご相談ください!

70年代不動産

中古物件探しと住宅リノベーション



70年代不動産は、70～80年代の中古住宅をレトロな味わいを活かして再生。カフェのような心地よさや趣味を楽しむ空間づくりで、新たな価値をもった建物として生まれ変わります。



[宅建業許可] 福島県知事(1)第3618号 (70年代不動産加盟店)

株式会社 ファームブリッジ
〒965-0102 会津若松市真宮新町北2-79-1

☎0242-93-7506

✉ firmbridgeco.ltd@gmail.com

HP



最新情報は
インスタで





「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



会津若松市では、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、「会津若松市空家等対策計画」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。

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

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

ごみや可燃物の放置・散乱
不法投棄・放火のリスク

空き家の管理責任は**所有者**にあるよ！

詳細は右ページ

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。

空き家・蔵・ご実家の片付け・処分で

お悩みの方・・・
ご連絡ください！

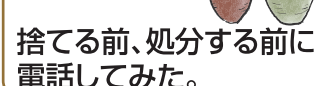
- ◎空き家の中の処分をどうしようか
 - ◎引越整理中に色々な雑貨があるけど・・・
 - ◎遺品整理の中に古物、美術品をみつけた
 - ◎親、兄弟の家に古いタンス、道具類を片付けたい
 - ◎親戚の遺品を処理したいと相談された
- 骨董品、ビンテージのおもちゃからリサイクル品など高価買取・無料鑑定 お伺いします！

家と古い物置・蔵を解体する前に不用品が散乱

価値はなさそうだが、古い品物があったので柳庵に相談。

買取り出来る物は鑑定します！

なんと古物・美術品・骨董品が高価買取に！



高値買取
無料鑑定

骨董

りゅう
柳

あん
庵

リサイクル

営業時間 9:30~18:00

会津若松市柳原町3-4-25

080-6290-2992
0242-27-2930

古物商許可番号 福島県公安委員会 第251170000558号



空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認

良い

空き家の状態

悪い



適切に管理された
空き家

管理不全空き家に
認定

特定空き家に認定

窓や壁が破損しているなど管理
が不十分な状態

1. 著しく保安上危険となるおそれのある状態
2. 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3. 著しく景観を損なっている状態
4. その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



指導

助言または指導

指導に従わず勧告を受けると、固定
資産税の住宅用地特例から除外され
固定資産税が**最大6倍**になります。

勧告

勧告

勧告を無視した場合、改善命令が出され、従わなければ**50万円
以下の過料**が科せられます。

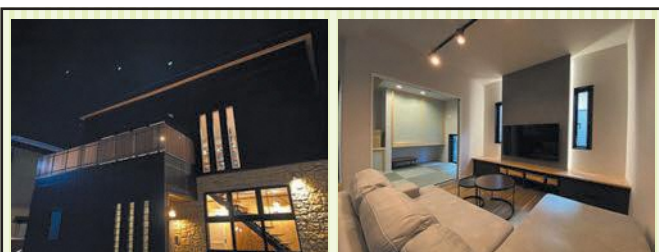
命令

費用は
所有者の
負担

生命に関わるような緊急性の高い場合には命令等の手続きを経ずに**緊急代執行**を行う場合もあります。

代執行・
緊急代執行

〈 広 告 〉



平次 建設株式会社

会津若松市門田町大字中野字大道西55

TEL.0242-26-8529

お気軽にご相談下さい



住宅改修
介護用品販売
レンタル
すずらん
0120-134-105



おかげさまで70年

likari
光塗装株式会社

外壁・屋根の塗り替え 塗装のことなら
お気軽にご相談下さい

会津若松市馬場本町4-2
TEL(0242)23-1250 FAX(0242)22-1530
<http://www.hikari-tosou.co.jp>



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?



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
談する不動産業者などを調べ
ておきましょう。

< 広告 >

**空き家に残されたまま…
そんな不用品整理、
私たちにお任せください**



相談・見積り無料!

ごみの
分別・整理

廃家電・
不用品処分

遺品整理
生前整理

有限
会社 **若松環境衛生センター**

〒965-0845 会津若松市門田町工業団地32番地
一般廃棄物収集運搬業許可:会津若松市指令 廃第1222号

0242-28-5116

HP <https://www.gomi-aizu.jp/>



地域とともに 未来を創る

解体工事作業一式 クレーン作業一式

福島県知事許可(登-5)第4041号



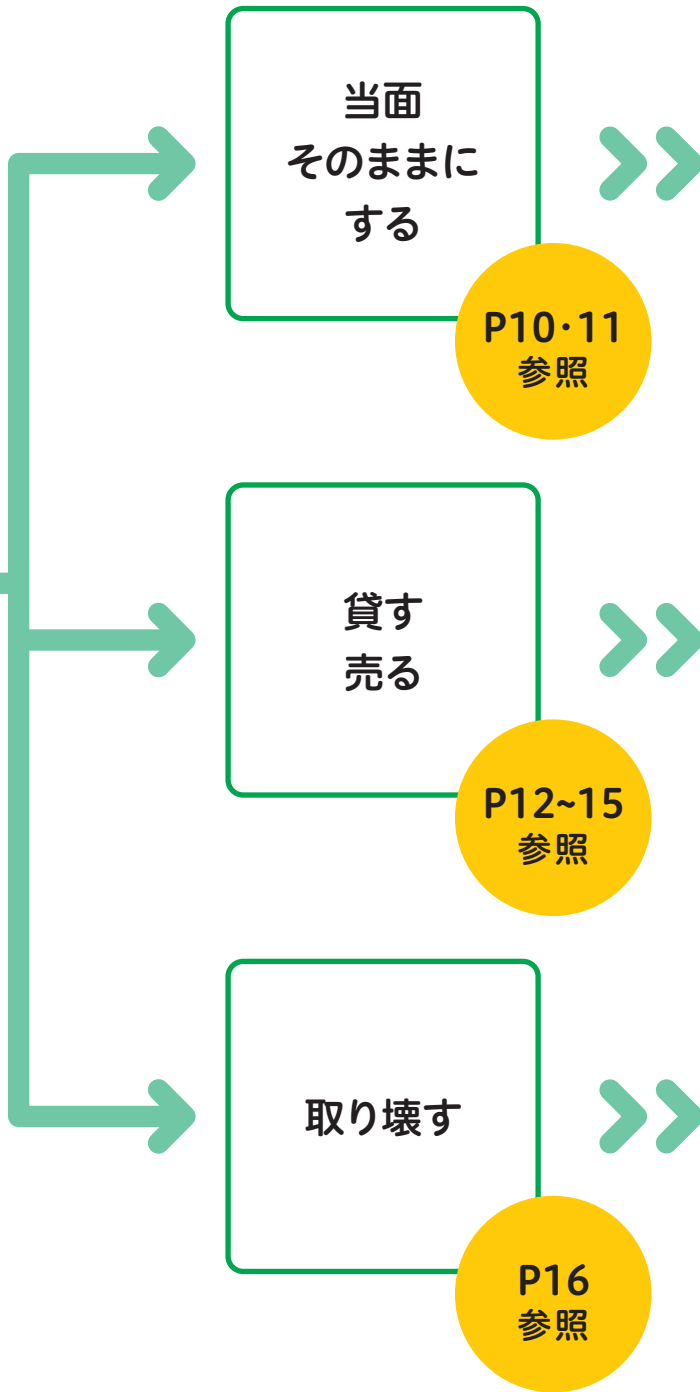
株式会社 たなか商会

代表取締役 小山 裕一

〒965-0845 会津若松市門田町工業団地13番

TEL.0242-36-7890

FAX.0242-36-7891



適切な管理を！

当面はそのままにする場合でも、いずれは活用する(自分で住む、賃貸・売却する等)ときのために、適切な管理が必要です。



有効に活用しましょう！

不動産業者を利用し、空き家の活用を考えましょう。
併せて、改修や契約について考えることが重要です。



壊すことも管理の一つ！

倒壊の危険性の高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、取り壊しもご検討ください。



〈 広 告 〉

マイホームのお金のこと
お困りではありませんか？ 

不動産購入、売却のサポート おまかせ下さい

株式会社 **あいFP事務所**

 代表取締役 菊地 智恵 *お気軽にご相談下さい*

1級ファイナンシャル・プランニング技能士
宅地建物取引士 証券外務員二種
宅建業許可 福島県知事許可(2)第3326号

〒965-0042
会津若松市大町一丁目7-12 キャッスルマンション203号
TEL・FAX 0242-23-9013 携帯 080-5737-2229 HPはこちら 



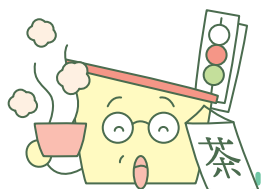
SWATHOME
生きてる醍醐味って
人の夢を応援すること

《リフォーム/リノベーション/新築》
株式会社 **スワ企業グループ**

会津若松市城東町14-187-1マンション102

お気軽にお問い合わせ下さい 

 **0120-846-835** 



我が家の将来を考えよう



どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

① 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。



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、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。



空き家に関する相談会を開催します。

個別相談なので、個人の状況にあった相談が可能です。売買や利活用に関する相談、相続、維持管理に関することなど、お気軽にご相談ください。

●日時: 令和8年6月18日(木)、令和8年10月15日(木)、令和9年2月18日(木)
各日とも、13時30分～15時30分

●対象: 空き家を所有・管理している方、今後空き家を相続する可能性がある方

●参加費用: 無料

●主催: 会津若松市

●協力: 福島県宅地建物取引業協会会津若松支部、空き家ネットワーク(運営事務局: 一般社団法人シニア支援協会)

●申込方法: 二次元コードから申込、もしくは電話、メール、FAX等

※事前予約が必要です。当日の受付も可能ですが、事前に予約された方が優先となりますのでご了承ください。



▲相談会ホームページ

予約、お問い合わせ先

建築住宅課 建築指導グループ TEL.0242-23-7014

〈 広告 〉

解体
工事なら
アドバンス
にお任せください!

解体は初めて
費用が心配
ゴミが残っている
近隣への対応
アフターフォロー

思い出の家 まごころ解体
アドバンス 有限会社

代表取締役 高橋和也

福島県知事許可 第24936号
産業廃棄物収集運搬業 許可番号No.0704046981

〒965-0877 会津若松市西栄町10-18
TEL.0242-93-5546
FAX.0242-93-6334

E-mail:advans.kaitai.aizu@outlook.jp

お見積り無料!お気軽にお問い合わせ下さい!

ホームページ





① 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。

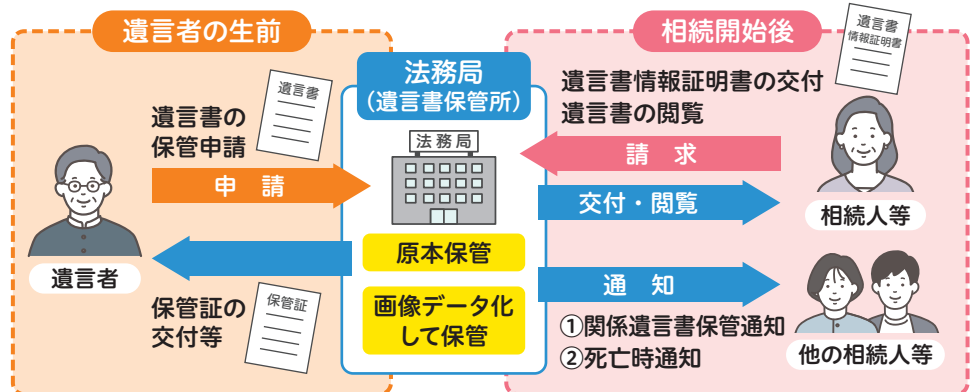


	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能 		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。 ※実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等	法務局 (自筆証書遺言書保管制度)	原本は公証役場
費用	不要	必要(3,900円)	必要(財産額によって異なる)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 手軽に作成できる ● 費用がかからない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 手軽に作成できる ● 紛失・隠匿・偽造のおそれがない ● 死後に、遺言書保管の通知がある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 形式不備等により無効になるおそれがない ● 紛失・隠匿・偽造のおそれがない
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 紛失・隠匿・偽造のおそれがある ● 文意・形式不備等により無効となるおそれがある ● 家庭裁判所の検認手続きが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ● 文意不明等により無効となるおそれ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 手間がかかる ● 費用がかかる 

CHECK

自筆証書遺言書保管制度

自筆証書遺言書の紛失や隠匿、偽造や改ざんを防ぐため法務局で、遺言書の原本と、その画像データを保管する制度です。



問 福島地方法務局 若松支局 TEL 0242-27-1498(代表)

出典: 政府広報オンライン「自筆証書遺言書保管制度」(<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202009/1.html>)

〈 広 告 〉

「収集運搬～中間処理～最終処分の一貫システムで安全委託」
美しい環境を次世代へ。
 リサイクル施設も開設し、リサイクル事業の強化に努めております。

坂下事業所 マテリアルリサイクル(中間処理)施設
 柳津事業所 中間処理及び管理型最終処分場

AIZU DUST CENTER 株式会社 あいづダストセンター

中間処理施設 ストーカ式/キルン式焼却炉

【本社】
 会津若松市神指町大字
 南四合字オノ神461
 ☎ 0242-85-8960
 URL <https://adust.jp>

家電リサイクル品収集運搬 | ゴミ回収
 引っ越しゴミ | 事業系ゴミ

 面倒な片付け、引越し時の
 ゴミ処理もお任せください

グリストラップ清掃(飲食店様など、浄化槽清掃等)のお問い合わせも
 お待ちしております。
 マンション・アパートにお住まいの方もお気軽にお問い合わせください!

■ 一般・産業廃棄物収集運搬 ■ 浄化槽清掃・保守点検

会津清掃有限公司

☎ 0120-43-0269 出張費無料
 〒965-0861 会津若松市日新町3番地54号
 TEL0242-27-0269 FAX0242-28-0014 お見積無料





空き家を所有することになったら



相続登記をしよう

問 福島地方法務局 若松支局 **TEL** 0242-27-1498(代表)

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の支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

PROCESS 01 必要な情報を収集しよう。

法務局にて	空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得
各市町村にて	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証明書を取得

PROCESS 02 相続人全員で話し合しましょう。

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な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。



遺産分割協議

PROCESS 03 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。 →P18

PROCESS 04 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。

戸籍証明書の請求が便利になりました。

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!



法務省広域
交付案内





法定相続

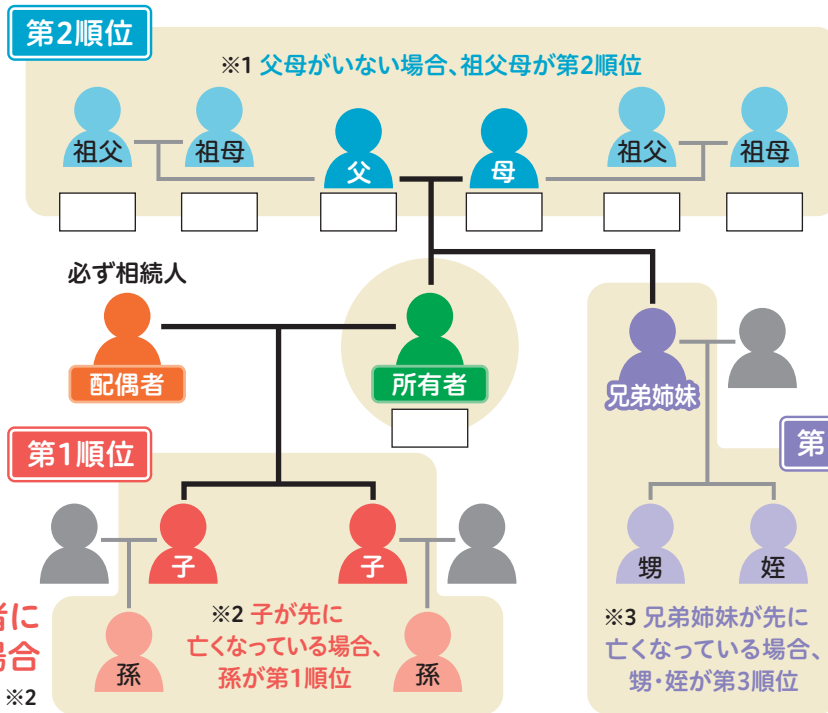
基本的な相続の順番は？

基本的な相続の順番は、下図のようになります。

遺産は、まず「**第1順位**」の相続人に相続権があり、子がない、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。

所有者が亡くなった場合

法定相続人（相続関係図の例）



所有者に子がない場合
配偶者と父母※1



子ども父母もいない場合
配偶者と兄弟姉妹※3

所有者に子がいる場合
配偶者と子※2

CHECK

空き家の状態をチェックしよう

インスペクションとは、建物状況調査のことで、建築士等の専門家が建物の劣化状況（基礎、外壁等のひび割れ、雨漏り等の劣化状況・不具合の状況等）を目視、計測等により調査し、現状の建物が備えている性能を把握するものです。

インスペクションを受けるメリットは？

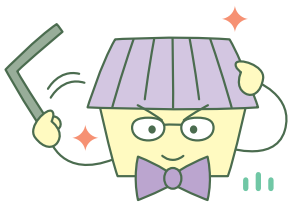
インスペクションを受けることで売主は引き渡し後のトラブル回避など、買主は購入後の維持・管理プランが立てやすく、安心して購入できるようになるなどがあります。

詳細はこちら



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。





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

① 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。



② 自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	注意点
内部	通風・換気(60分程度)	<input checked="" type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 各蛇口の通水 <input checked="" type="checkbox"/> 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	<input checked="" type="checkbox"/> 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	<input checked="" type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input checked="" type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	<input checked="" type="checkbox"/> 水漏れなどがいないか	

〈 広告 〉

空き家となった 実家・自宅 の将来について お悩みではありませんか？

便利で安心
空き家
管理



JVHS 日本空き家サポート
 会津ガス株式会社レントライフ会津若松店は
 日本空き家サポートの正規加盟店です。

ご相談
ください
売買・賃貸



ワンストップ
で対応
建物解体



会津ガス株式会社 レントライフ会津若松店

〒965-0832 会津若松市天神町18-5

福島県知事許可(4)第2728号

公式HPは
こちら



TEL.0242-29-1147

【受付時間】9:00~18:00 【定休日】水曜日

① 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)



☑ 外壁

- 外壁の異状(汚れ、色あせ、さび、苔、ハガレ、ヒビ)
- 鉄筋の露出



☑ 軒裏

- 軒裏部分の異状
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)
- 鉄筋の露出



☑ 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



☑ 雨とい

- 水濡れ、ハズレ、ヒビ、割れ



☑ 塀

- 塀の異状
(汚れ、傾き、崩れ)



☑ 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)



☑ 家まわり

- 樹木、雑草の繁茂
- 害虫、害獣の発生



☑ 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)



☑ 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)

〈 広 告 〉

YATSUHASHI
よりよい生活環境づくりのお手伝い。

キッチン・トイレ・洗面所・お風呂…、
身の回りの「水」のトラブル、おまかせ下さい。
リフォームのご相談も承ります、お気軽に!

ハッ橋設備株式会社
TEL 0242-27-3925

〒965-0008 会津若松市桧町2-3
FAX 0242-27-3681

ハッ橋設備株式会社 検索

誠意と技術

有限会社 マルイ塗装

塗装のことならお任せください

屋根塗装
外壁塗装
内装塗装
建築改修工事

JPCA
一般社団法人
日本塗装工業会
当社は国土交通大臣登録団体の構成員です

住宅リフォーム
事業者団体
国土交通大臣登録

会津若松市一箕町松長一丁目17-60
TEL0242-32-0017
FAX0242-32-1701

マルイ塗装 検索



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なく、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。



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。



① 売却・賃貸のヒント

どこ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…

売り出したいが、家に欠陥があってトラブルにならないか？

建物状況調査(インスペクション)を試してみても…



→P9



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…

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…

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。

CHECK



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ください。



法務省





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)



< 広告 >

会津若松市の空き家でお困りの方!
ご所有の空き家の売却・買取・土地活用等
お客様のご相談にスピーディーに対応させていただきます!
— お気軽にご相談下さい! —
未来の夢を、私たちと共に。

RENAIS HOME 株式会社 ルネス住建
福島県知事(5)第2492号
〒965-0848 会津若松市飯寺北一丁目7-3-101
TEL:0242-27-2500

営業時間 平日9:00~17:00 定休日 土・日・祝日

お困りごとありませんか?
売買・仲介・賃貸・管理・住宅リフォーム・解体

株式会社 コンフォート産業

福島県知事免許(1)3571号
代表 坂内 祐人
〒965-0817 会津若松市千石町10番37号
TEL/FAX0242-93-8647 携帯 080-5553-5668



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

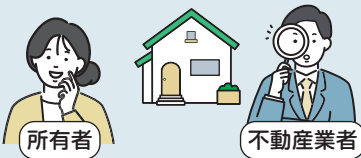
デメリット

- ・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

① 相談から賃貸までの流れのイメージ

01 不動産業者に相談

物件の調査も行います



02 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04へ



03 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



04 媒介契約の締結

不動産業者に賃貸の仲介を依頼します



05 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と契約



06 賃貸開始

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





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

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。

複数業者に！



01 解体業者に相談

見積り依頼を行います



所有者

建築士等

02 物件調査

建築士等が現地調査します



建築士等

03 見積り

調査結果に基づき、見積書を作成します



04 解体工事契約の締結

見積金額や内容を確認し、**建築士等**と契約します



建築士等

05 工事準備

施行計画や近隣対策などを行います



建築士等

06 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



所有者

07 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)

08 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

〈 広告 〉



解体→廃棄物処理を一括で受注できます。

- 住宅の建替えに伴う解体工事
- 除雪・排雪
- 樹木伐採
- 住まなくなった空き家の解体工事
- 塀・お庭の処理

～ 子供たちの未来の為に ～ 廃棄物の適正処理で持続可能な社会を目指します。



(有)東北環境エンジニア

お気軽にご相談ください

toukan

〒969-6521 会津坂下町大字金上字的場37番地

☎ 0242-84-3680





空き家等に関する補助事業



担当 建築住宅課 TEL.0242-23-7014

一 空家等解体撤去支援事業補助金について

会津若松市では、令和3年4月に「第2期空家等対策計画」を策定し、空家等の発生抑制・適正管理の推進・利活用対策を柱に、取組を進めています。令和5年度より安全・安心なまちづくりと居住環境の改善、さらには地域活性化を図るため、空家等を除却する方に対し、空家等の除却費用の一部を補助します。

● 募集概要

- 対象事業** 適正に管理されていない空家等の除却
- 補助対象者** 次に掲げる項目のいずれにも該当する方
 - ・当該空家等の所有者
 - ・当該空家等の相続人
 - ・所有者等から解体撤去について同意を得た人
- 対象家屋** 次に掲げる要件をすべて満たしていること
 - ・市内に所在する空家であること
 - ・同一敷地内において居住の実態がないこと
 - ・会津若松市住宅取得支援事業補助金の交付を受けていないこと
 - ・別紙支援事業の手引きに定める判定基準表のうち判定内容の2項目以上に該当する空家等であること
- 補助金額** 対象工事経費の5分の1以内(限度額30万円) ※千円未満は切り捨てになります
- 対象工事** 以下の要件をすべて満たす工事であること
 - ・市内業者が施工する工事であること
 - ・家屋の一部のみの解体工事費用、塀や樹木などの付属物の撤去費用、家財の処分費用等は補助対象外とする
 - ・交付決定前に着手した工事は対象外となること
- 加算要件** 次のいずれかに該当する場合、補助限度額に最大20万円加算
 - ・申請者が会津地域以外からの移住者で、解体撤去後に新築する場合
 - ・解体撤去後、地域の活性化に資する公共性及び公益性のある取組を行う場合
 - ※5年以上の定住又は事業継続を行うこと

一 空家等改修支援事業補助金について

会津若松市では、令和3年4月に「第2期空家等対策計画」を策定し、空家等の発生抑制・適正管理の推進・利活用対策を柱に、取組を進めています。今般、利活用対策を推進するため、空家等を活用し、地域の活性化に資する取組を行おうとする方に対し、予算の範囲内で空家等の改修経費の一部を補助します。この制度により、利用していない空家を地域資源として活用し、魅力ある地域づくりを推進するものです。

● 募集概要

- 対象事業** 次のいずれかに該当する事業にかかる空家等の改修であること。
 - ・地域の活性化に資する公共性及び公益性のある取組 【例】地域の活動拠点(高齢者サロン、子育て支援施設等)、地域活性化に資する施設(交流施設等)
 - ・会津地域以外からの移住(転入予定または転入して1年以内の方)
- 補助対象者** 次に掲げる項目のいずれにも該当する方
 - 当該空家等の所有者または購入もしくは賃借をする方
 - ※町内会、市内の活動団体等を含む
 - ※賃借人にあつては、所有者と直接契約する方を対象(転賃は対象外)
 - ・当該空家等の相続人
 - ・原則、5年以上の事業継続または定住する意思のある方
 - ・市税を滞納していないこと
 - ・暴力団関係者ではない方
 - ・同一の工事において、市から同種の補助金等の交付を受けていないこと
- 対象家屋** 次に掲げる要件をすべて満たしていること
 - ・市内に存する空家であること
 - ・同一敷地内において居住の実態がないこと
 - ・すべての利害関係者から解体撤去の同意が得られていること
 - ・申請者のほかにも当該空家等の所有者や相続人がいる場合は、該当者全員から当該空家等の改修についての同意を得られていること
- 対象工事** 別紙支援事業の手引きに掲げる工事であつて以下の要件をすべて満たす工事であること
 - ・市内業者が施工する工事であること
 - ・工事の内容が建築基準法その他の法令に違反しないこと
 - ・交付決定前に着手した工事は対象外となること
- 補助金額** 対象工事経費の2分の1以内(限度額70万円) ※千円未満は切り捨てになります。
- 加算要件** 次のいずれかに該当する場合、補助限度額に最大30万円加算
 - ・申請者が新婚世帯の場合
 - ・申請者が子育て世帯の場合

応募受付

※市の交付決定(補助金交付決定通知)前に工事を着工している場合は、補助金交付の対象外となります。
※令和8年度内に工事完了が予定されている事業に限ります。(令和9年3月31日までに完了報告書と必要書類(マニフェストの写し等)の提出が必要です)
※補助金には限度がありますので、上限に達し次第、締め切らせていただきます。

関係書類各様式

応募にあたっては、「支援事業の手引き」並びに「交付要綱」をよく読んで応募してください。



改修補助金



解体補助金

〈 告 告 〉

安心・安全

お見積無料!

親切・丁寧に

解体
工事

- ◆ 内装解体 ◆ ブロック塀・フェンス撤去
- ◆ 改築・リフォームに伴う部分解体
- ◆ 樹木、立木伐採 ◆ 倉庫、物置、蔵の解体

建設業許可 福島県知事許可(般-3)第30277号
産業廃棄物収集運搬業許可証 第00704226264号

株式会社

鈴木総合住建

お気軽にご連絡下さい

〒965-0872 会津若松市東栄町3-21
レユシール東栄町C号室

TEL.0242-85-7873





空き家の相談窓口



① 固定資産税に関すること

担当窓口	電話番号	備考
税務課 土地グループ 家屋・償却資産グループ	TEL.0242-39-1224 TEL.0242-39-1225	開庁時間 8:30~17:15 (土日・祝日・年末年始除く)

① 相続・登記に関すること

事業者団体	電話番号	備考
福島県司法書士会 司法書士総合相談センター	TEL.0120-81-5539	電話受付 10:00~12:30 13:30~16:00 (土日・祝日除く)
福島県行政書士会 会津支部	TEL.0242-37-3150	電話受付 10:00~16:00 (土日・祝日除く)

① 建物の表題・変更・滅失登記、土地境界の調査測量・確認に関すること

事業者団体	電話番号	備考
福島県土地家屋調査士会 会津支部	TEL.0242-23-8560	電話受付 9:00~12:00 13:00~16:00 (土日・祝日除く)

① 不動産(空家)の売却・賃貸に関すること

事業者団体	電話番号	備考
(公社)福島県宅地建物取引業協会 会津若松支部	TEL.0242-26-4666	電話受付 9:00~17:00 (土日・祝日除く)
(公社)全日本不動産協会 福島県本部	TEL.024-939-7715	電話受付 10:00~17:00 (土日・祝日除く)

〈 広告 〉

**空き家・相続に関するお悩み
ご相談ください。**

身近な「暮らしの法律家」としてお一人お一人に寄り添い、丁寧に
対応いたします。些細なことでも、お気軽にお問い合わせください。

相続手続き 戸籍の収集など、相続に関する 様々な手続きを行います。 複雑な作業も、安心して おまかせください。	不動産登記 建物や土地の売買・贈与の際に 必要な登記申請など、 お一人では困難な手続きの お手伝いをいたします。	遺言サポート 残されたご家族へ、ご自分の思いを 伝えるための「遺言書」の作成を サポートいたします。 もしもに備えた遺言書作成を 専門家にお任せ下さい。
--	---	--

福島県司法書士会会員
司法書士 西岡孝之事務所
お気軽にご相談ください 営業時間 8:00~20:00 ご連絡
〒965-0801 会津若松市宮町4-45 ください

TEL(0242)24-7776
E-mail taku-nishioka@mtf.biglobe.ne.jp

**私たちは、みなさまの町の
よりよい環境を未来につなぎます。**

**一般社団法人
福島県解体工事業協会
会津地方支部**

〒965-0015 会津若松市北滝沢二丁目2番47号
TEL.0242-39-2151 FAX.0242-39-2152

① 空き家の解体に関すること

事業者団体	電話番号	備考
福島県解体工事業協会 会津地方支部	TEL.0242-39-2151	電話受付 9:00~18:00 (土日・祝日除く)

② 建物のリフォームなどに関すること

事業者団体	電話番号	備考
会津建築総合協同組合	TEL.0242-27-1800	電話受付 9:00~17:00 (土日・祝日除く)
会津若松市建築業組合	TEL.0242-27-7660	電話受付 9:00~16:00 (土日・祝日除く)
福島県建築士会 会津支部	TEL.0242-93-7330	電話受付 9:00~12:00(土日・祝日除く) 13:00~16:00

③ 空き家の権利関係の整理、空き家をめぐる紛争の解決全般に関すること

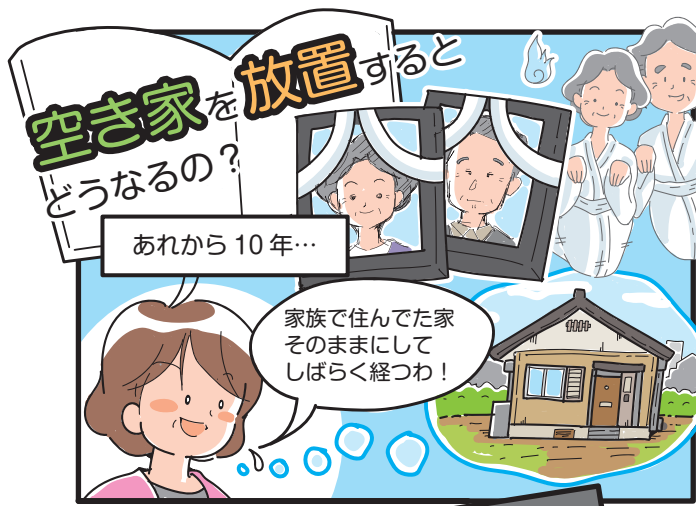
事業者団体	電話番号	備考
福島県弁護士会 会津若松支部	TEL.0242-27-0264	電話予約受付 9:30~17:00 (土日・祝日除く)

④ 不動産(土地・建物)の評価に関すること

事業者団体	電話番号	備考
(公社)福島県不動産鑑定士協会	TEL.024-931-4360	電話受付 9:00~17:00 (土日・祝日除く)

⑤ 空き家の管理・相談に関すること

事業者団体	電話番号	備考
空き家ネットワーク(空き家リンクあいづ) (運営事務局一般社団法人シニア支援協会)	TEL.0242-93-5143	電話受付 9:00~18:00 (水・日曜日除く)
(公社)会津若松市 シルバー人材センター	TEL.0242-26-1818	事業内容 除草・掃除など 電話受付 8:30~17:15 (土日・祝日除く)
会津道路メンテナンス協同組合	TEL.0242-23-7301	事業内容 除雪・雪下ろしなど 電話受付 9:00~16:00 (土日・祝日除く)
東邦銀行 アセットコンサルティング部信託営業課	TEL.0120-104-471	事業内容 遺言信託・遺産整理業務 電話受付 9:00~17:00 (土日・祝日除く)



空き家を放置すると！

- △ 近隣住居の迷惑になる恐れが…
- △ 税金の負担が増える?!
- △ 罰則が適用されることも！

↓

近所でウワサになる前に
空き家対策をチェック!!

空き家対策は…

売る 貸す 使う 解体する

を、まず決めよう!!

しっかり対策
してくれば
わし達も安心じゃ！

空き家バンクに登録して
借り手、買い手を見つけ
られたり、相談会をや
ったりするのね！

「売る」「貸す」場合のリフォーム等には支援制度があります。

- ✓ リフォーム費の一部助成支援
- ✓ 家の解体費の一部助成
- ✓ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除など

※助成金の支援は自治体ごとに
異なります。

出典元：政府広報オンライン
「年々増え続ける空き家！空き家に
しないためのポイントは？」
<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202206/1.html>

空き家は放置せずに
早めの対策が
必要じゃのあ。

そうですね

〈 広告 〉

生コンや解体工事のことならお任せください!!

- 解体工事業
- 一般建設業
- 生コン製造販売
- 杭抜き工事

有限会社 カネマン

〒969-6185
会津若松市北会津町下米塚字松原2300-2

TEL(0242)58-2251
FAX(0242)58-2252

空き家買取 空き家活用

空き家・相続に関するお悩みご相談ください

空き家
買います!

UKエステート
UK ESTATE

- ✓ 空き家の高価買取を目指します!
- ✓ 現状のままの買取のご相談も可能です
- ✓ 買取も売却も最適な方法をご提案

お気軽にご相談ください
無料相談・秘密厳守・査定無料

UKエステート(有限会社パルコビル)
福島県知事(2)第3283号
会津若松市栄町1-44
ナポレオンヒルズ1階

TEL : 0242-23-7255
全日本不動産協会所属



会津若松市 空き家の手引き

