

※ご自由にお持ち帰りください

廿日市市の空き家対策

知っておきたい、住まいのこれから

空き家対策は、なる前の「予防」から
「管理」・「活用」・「除却」まで、今できることをまとめました

予防

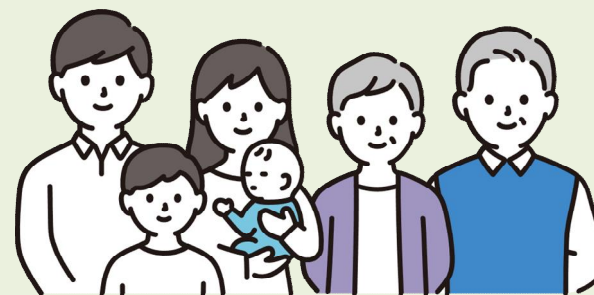
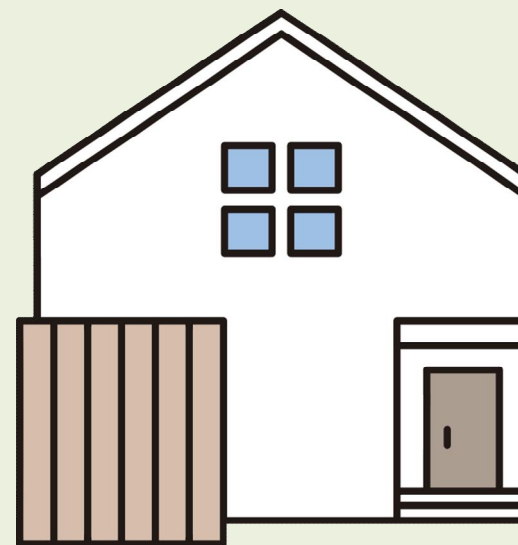
適正管理

活用

除却

「この家、将来どうする？」
家族で考えるきっかけに、この冊子をお役立てください。

廿日市市 建設部 住宅政策課 住宅企画係



1 予防 空き家にしないために、今できること

空き家問題は「空き家になってから」ではなく、なる前からの備えが大切です。

ちょうどいい、みつけた。
廿日市市
はつかいちし

こんなときが“考えどき”です



今からできる3つの準備

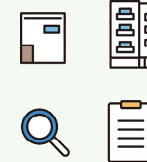
1 家族で話す



誰が住む？ 売る？ 貸す？
元気なうちに意向を共有。

2

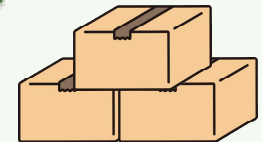
権利関係を確認



登記名義や相続関係を確認し、
必要な手続きを早めに。

3

家の中を整理

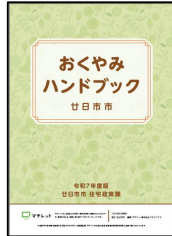


家財や思い出の品を少しずつ整理。
将来の負担を轻くします。

役立つ冊子（市で配布）



空き家の予防・管理・
活用などを分かりやすく
まとめた冊子です。



親族等が亡くなったとき
の手続き先を確認



自分の思い・財産・
住まいの希望を記録



終活に関する各種事項
をまとめて確認

税制の特例を活用できる場合があります

相続した空き家の 3,000万円特別控除

一定の要件を満たして売却し
た場合、譲渡所得から最大
3,000万円を控除できる特
例です。
※適用要件があります。



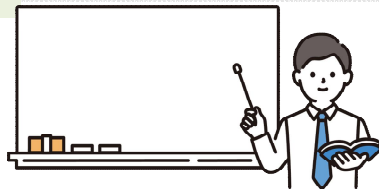
低未利用土地等の 100万円特別控除

一定の要件を満たす低未
利用土地等を譲渡した場
合、長期譲渡所得から最
大100万円を控除できる
特例です。



市の講座に参加して学びませんか？

- 空き家予防・管理セミナー
- 相続・登記の基礎知識講座
- エンディングノートの書き方講座
- 終活・生前整理セミナー など



セミナー開催を
ご希望の場合は
ご相談ください。

一人で悩まず、まずはご相談ください

住宅政策課 住宅企画係（市役所6階）
電話：0829-30-9187
平日 8:30～17:15



「この家、将来どうする？」その一歩が、空き家を生まない未来につながります。

2 適正管理 空き家は、定期的なお手入れが必要です

管理されない空き家は、建物の劣化だけでなく、周辺の生活環境にも影響を及ぼします。

空き家を適切に管理していないと、**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ることがあります。

ちょうどいい、みつた。  市市
はつかいちし

放置すると起こりうること



倒壊・部材の落下

屋根や外壁などの劣化



草木・害虫・衛生

敷地からの越境や環境悪化



盗難・火災

侵入や火災等のリスク



近隣への影響

景観や生活環境への支障

自分でできる管理方法

- ☑ 室内の換気・通水
- ☑ 屋根・外壁・雨どいの確認
- ☑ 庭木・雑草の手入れ
- ☑ 郵便物・ごみの確認
- ☑ 施錠・防犯状況の確認



定期的に現地を確認し、異常は早めに修繕しましょう。

自分で管理が難しいときは



遠方に住んでいる

高齢で管理が難しい



頻繁に見に行けない

管理サービスの利用や、売却・賃貸なども選択肢です。



管理サービス



売却・賃貸

市では情報提供制度を通して、空き家への適切な対応を推進することを目指し、**空家等対策協力事業者名簿を公表**しています。



困ったら、市の相談窓口へ（空き家は「所有者の責任」で管理する必要があります）

近隣（隣家等）に適切に管理されていない空き家がある場合

市の相談窓口にご連絡いただければ、次のような対応をします。

① 近隣等からの通報



① 隣家、通行人、民生委員等から通報を受ける。（空き家の草木繁茂、八子の巣、小動物のすみつき等）

② 現地確認

② 現地に行き、空き家の状況を確認する。

③ 登記簿取得

③ 法務局にて、登記簿を取得し、登記上の空き家の所有者を把握する。（④の照会で必要になるため。）

④ 課税課に照会 固定資産税の納税管理人等を把握

④ 空き家の納税管理人を確認する。（納税管理人は、空き家を管理している可能性が高い。）

⑤ 適正管理文書を送付



⑤ 納税管理人に適正な管理を促す文書と現地写真を送付する。（必要に応じて、協力事業者名簿や啓発冊子も同封する。）

⑥ 改善



⑦ 反応なし



⑥ 納税管理人等からの連絡を受け、改善を確認する。

⑧ 適正管理文書を再送付



⑦⑧ 反応がなく、改善もされていない場合は、適正管理文書を再送付する。

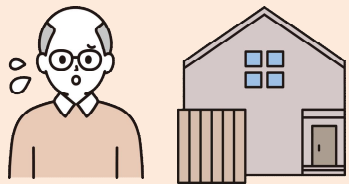
3 活用 空き家を、次に使う人へつなぐ

空き家も大切な地域資源です。使う予定がない場合は、状態が良いうちに活用を検討しましょう。

空き家の活用を考えてみましょう

空き家は、時間がたつほど劣化が進みやすくなります。

「いつか使うかも」と後回しにせず、今後の予定を考えてみましょう。



空き家を売却・賃貸したい時には…

空き家所有者

活用相談

民間不動産会社

民間不動産会社による
取り扱いが困難な場合
活用相談

空き家バンク

民間不動産会社への活用相談



活用をご検討の際は、まず民間不動産会社に相談してみましょう。

相談先探しにお困りの場合は、**空家等対策協力事業者名簿**を参考してください。



廿日市市空き家バンクの運営体制

空き家バンクの運営者は、地域ごとに異なります。

地域	運営者
佐伯 吉和	廿日市市空家等管理活用支援法人（3者） ・株式会社エニシ ・株式会社なかむら不動産事業所 ・七海海事株式会社
廿日市 大野 宮島	市



【空き家を所有する方】
任意の1者にご相談のうえ、お申し込みください。

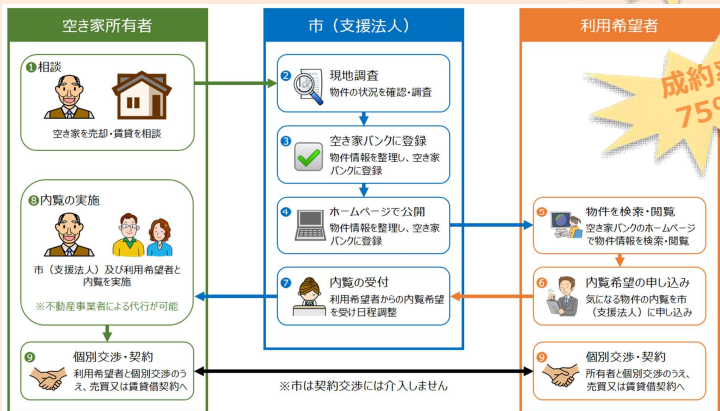
【空き家をお探しの方】
各者のホームページより、物件をご確認ください。

廿日市市空き家バンク

市又は廿日市市空家等管理活用支援法人が空き家情報を公開し、利用を希望する人へつなぐ仕組みです。※空き家をお探しの方は登録不要

登録無料

成約率
75%

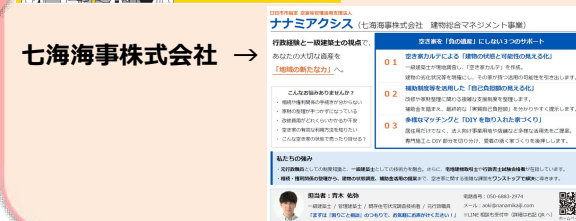


佐伯・吉和地域にある空き家を所有する方または
空き家をお探しの方はご相談ください。

株式会社エニシ →



← 株式会社なかむら
不動産事業所



廿日市・大野・宮島地域にある空き家を所有する方
または空き家をお探しの方はご相談ください。

住宅政策課 住宅企画係（市役所6階）
電話：0829-30-9187
メール：jutakuseisaku@city.hatsukaichi.lg.jp



家財があろうが 多少傷んでいようが その空き家 活かせます！

4 除却 使う見込みがない空き家は、解体も選択肢です

老朽化が進むほど安全面のリスクや修繕負担が大きくなる場合があります。

ちょうどいい、みつけた。
廿日市市
はつかいちし

こんな空き家は要注意

- ☑ 長期間、使用する予定がない
- ☑ 老朽化が進み修繕が難しい
- ☑ 売却・活用が難しい
- ☑ 周囲への影響が心配



解体を考えたときの流れ

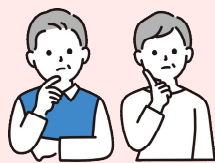
1

建物の状態を確認



2

今後の利用・売却を検討



3

複数の事業者に
解体工事の見積り
作成依頼



活用の可能性が
なさそう ※見積作成に費用がか
かる場合があります。

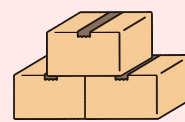
4

解体後の土地管理
も考える



5

建物残置物の整理
や処分



解体工事に要する費用の一部について、市の補助金を活用できる場合があります。

老朽化して倒壊などのおそれのある空き家の除却を促進するため、市内にある老朽危険空き家の除却を行う方を対象に、補助金を交付しています。

対象地域



- ① 「佐伯地域」「吉和地域」「宮島地域」若しくは「廿日市地域・大野地域の市街化区域外」
- ② 「廿日市地域・大野地域の市街化区域内」にあって、跡地活用が困難な立地（道路に面していないなど）

対象



老朽化の著しいものが対象

- ☑ 建物の傷みや不具合などにより、安全や衛生の面で、そのまま住むことが難しい状態になっている住宅。（住宅地区改良法施行規則の評点の合計が100点以上であるもの。）
 - ☑ 倒壊等により保安上危険のおそれがある特定空家等（空家法による勧告を受けたものを除く）
- ※その他要件があります。

対象者



- ☑ 対象建物の所有者
- ☑ 対象建物の所有者がなくなっている場合は相続人
- ☑ 対象建物の土地の所有者又は相続人で、建物所有者又は相続人から同意を得た人

補助金の額



対象地域	補助率	補助上限額
①	1/3	50万円
②	1/3	70万円

解体して終わり、ではありません。

更地になった後も土地の管理は必要です



雑草・樹木
の管理



ごみの不法
投棄対策



売却・活用
の検討

お気軽にご相談ください。

住宅政策課 住宅企画係（市役所6階）
電話：0829-30-9187
平日 8:30～17:15



安全・安心なまちづくりのために、適切な判断と行動を。

廿日市市空家等管理活用支援法人により 空き家バンクを推進していきます

佐伯及び吉和地域の空き家バンクは、廿日市市空家等管理活用支援法人が運営しています。

空家等管理活用支援法人とは？

令和5年12月の空家法の改正により、創設された指定制度です。

この制度の狙いは、指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことにあります。

さらなる**空家等の活用促進**及び**地域活力の維持・増進**を図るため、令和8年9月に、民間法人3者を空家等管理活用支援法人に指定し、その3者に佐伯及び吉和地域の空き家バンクの運営を委託しています。

1

相談

空き家の
活用相談



2

登録

空き家バンクに
登録



3

つなぐ

売却・賃貸等で
次の使い手へ

次のページから、3者の支援法人をご紹介します

空き家バンクの利用について、気軽にご相談ください

家は、
人をつなぎ、
街をつくる。

近くで寄り添う。 まず、話を聞くことから。

株式会社エニシ

大切な家の思い出が、これからもこの街で
次の家族へつながり、この街を元気にする資産になります。

この街を守るという想いが整うまで、
株式会社エニシは、寄り添います。

想いがつながる。
この街の未来へ。



活用



つながり



地域の元気



未来へ

こんなお悩みはありませんか？

ひとつでも当てはまる方は、お気軽にご相談ください。



親の家を
これからどうするか
悩んでいる



相続した家を
どうすればいいか
分からない



遠方に住んでいて
管理ができない



草刈りや庭木の
手入れが大変



家具や荷物を
整理したい



売却・賃貸・活用の
どれが良いか
分からない



長年住んだ家
なので
手入れしたい



空き家バンク
について
相談したい



空き家になる前の
今だからこそ、
できることがあります。

ご家族の思い出がいっぱいつまった家は、
この街を盛り上げる資産にもなります。
その活かし方を、一緒に考えます。

エニシができること

暮らしの「困った」に、まるごと寄り添います。

1 まず話を聞く



状況やお気持ちを
うかがい、一緒に考えます。

2 介護の相談相手



暮らしやご家族の不安を、
まず相談できます。

3 相続の初期相談



難しい手続きの前に、
何から始めるか整理します。

4 家の見守り・お手伝い



見守りパトロール、草刈り、
片づけ、小さな修理など。

5 必要な専門家につなぐ



相続・登記・解体・売却・
活用なども連携して対応。



私たちは、最初から「売りましょう」
とは言いません。
まず、その人の話を聞く。
ご家族の思い出がつまった家を、
この街を守り、盛り上げる資産として
どう活かすか。
その想いが整うまで、
株式会社エニシは寄り添います。

家の小さな困りごとから、未来の活用まで、ご相談ください。

売ると決めていなくても大丈夫です。
空き家になる前からでも相談できます。

廿日市の これからも、ずっと。

株式会社エニシ 広島支店
住所：廿日市市大野中央1-9-5
TEL：0829-30-2117
MAIL：enplan@en-ishi.jp
お電話・メール頂けたら駆けつけます



ENISHI

ご相談無料

空き家の悩み



お聞きかせください。

夫婦 2 人住いでしたが、1 人残された家は大きすぎて持て余してしまう。

賃家を考えているけど、家の中の荷物がなかなか片付かない。

相続した家。生まれ育った家だけど、この先に住む予定はなく管理もできない。

親が 1 人で住んでいる家。そろそろ先のことも考えなければ…。

両親は老人ホームへ入居しており、住んでいた家は空き家のまま。

遺産相続で兄弟で分割しなくてはならない。家を売らずに何とかできないだろうか。



「どこに相談すれば良いかわからない。」
そんなご相談をお聞きます。

空き家浪漫製作所は、
不動産に関する悩みを
解決、提案する相談役です。
お客様の現状やご希望を伺い、
不動産の売却・運用をはじめ
税金相談・相続相談、
空き家の管理など、各種幅広い
業務をワンストップで承ります。
まずはお話しをお聞かせください。



税金対策 + 売却

売却前に税金対策することで、支払う税金額が随分と変わります。それは有益な情報となるはずですよ。

買取 + 売却

管理し続けるのも大変だし、今後も使う予定がない。放置している空き家を買取して売却します。

借上げ + 賃貸

空き家を借上げ、改装 OK の賃貸物件として運用します。オーナー様の維持管理は不要です。

リフォーム + 賃貸

賃貸に適したリフォームをプロデュースして運用を手助けします。

「査定価格を知りたい」「不動産について相談したい」など、お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせ

☎ 0829-30-6012

9:00 ~ 20:00 (365 日対応)



株式会社なかもら不動産事業所
〒739-0452 広島県廿日市市丸石 1-13-15
TEL : 0829-30-6012 FAX : 0829-30-6013



LINE 公式アカウントでお気軽に

ナナミアクシス（七海海事株式会社 建物総合マネジメント事業）

行政経験と一級建築士の視点で、
あなたの大切な資産を
「地域の新たな力」へ。

こんなお悩みありませんか？

- ・ 相続や権利関係の手続きが分からない
- ・ 家財の整理が手つかずになっている
- ・ 改修費用がどれくらいかかるか不安
- ・ 空き家の有効な利用方法を知りたい
- ・ こんな空き家の状態で売ったり貸せる？

空き家を「負の遺産」にしない3つのサポート

01

空き家カルテによる「建物の状態と可能性の見える化」

一級建築士が現地調査し、「空き家カルテ」を作成。
建物の劣化状況等を明確にし、その家が持つ活用の可能性を引き出します。

02

補助制度等を活用した「自己負担額の見える化」

改修や家財整理に関わる複雑な支援制度を整理します。
補助金を踏まえ、最終的な「実質自己負担額」を分かりやすく提示します。

03

多様なマッチングと「DIYを取り入れた家づくり」

居住用だけでなく、法人向け事業用地や店舗など多様な活用先をご提案。
専門施工と DIY 部分を切り分け、愛着の湧く家づくりを後押しします。

私たちの強み

- ・ 元行政職員としての制度知識と、一級建築士としての技術力を融合。さらに、**宅地建物取引士**や**行政書士試験合格者**が在籍しています。
- ・ **相続・権利関係の整理から、建物の状態調査、補助金活用の提案**まで、空き家に関する複雑な課題を**ワンストップで解決**に導きます。



担当者：青木 佑弥

一級建築士 / 管理建築士 / 既存住宅状況調査技術者 / 元行政職員

「まずは『困りごと相談』のつもりで、お気軽にお声がけください！」

電話番号：050-6883-2974

メール：aoki@nanamikaiji.com

※LINE 相談も受付中（詳細は右記 QR へ）



ホームページ

住まいのこれから、 考え始めるなら今。

空き家になる前も、空き家になった後も。一人で抱えず、市の窓口へご相談ください。

廿日市市 建設部 住宅政策課 住宅企画係

住 所：廿日市市下平良一丁目11番1号（本庁舎6階）

開庁時間：平日 8:30～17:15

電 話：0829-30-9187

メー ル：jutakuseisaku@city.hatsukaichi.lg.jp

予防

適正管理

活用

除却

大切な住まいを、次の未来へ。

廿日市市の空き家対策