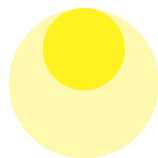
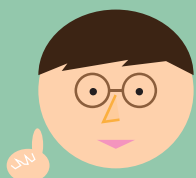


／ ここがポイント！ ／

空き家の 管理・活用術



ポイントを
押さえて
管理・活用！



1. 空き家になる前に

2. 空き家の所有者が知っておくべき5つのポイント

3. 空き家を有効に活用するための6つのポイント

令和7年3月 大分県



目 次

はじめに	1
------------	---

空き家について考えてみましょう！	2
------------------------	---

1. 空き家になる前に

準備 1 住まいの終活とは	4
---------------------	---

準備 2 住まいの終活の手順	6
----------------------	---

2. 空き家の所有者が知っておくべき 5 つのポイント

管理 1 空き家放置の危険性	8
----------------------	---

管理 2 所有者の管理責任	9
---------------------	---

管理 3 空き家の管理と手入れの方法	10
--------------------------	----

管理 4 自ら管理できない場合の対策	11
--------------------------	----

管理 5 空き家の解体	12
-------------------	----

3. 空き家を有効に活用するための 6 つのポイント

活用 1 空き家バンクの活用	14
----------------------	----

活用 2 空き家の改修	18
-------------------	----

活用 3 契約手続き	20
------------------	----

活用 4 空き家にある家財等の整理	23
-------------------------	----

活用 5 活用時の相続人同意等	24
-----------------------	----

活用 6 税金（固定資産税、譲渡所得税等）	26
-----------------------------	----

空家等対策の推進に関する特別措置法改正のポイント	29
--------------------------------	----

関連団体と相談先	30
----------------	----

市町村相談窓口と編集協力	31
--------------------	----

住まいのチェックシート	32
-------------------	----

はじめに

大分県においても全国と同様に、人口減少や高齢化等を背景として、空き家は増加傾向にあり、今後さらに増加していくことが想定されます。

過去、大分県と県内の市町村が協力して調査を行ったところ、空き家を所有している方には、さまざまなお悩みがあることがわかっています。

(お悩みの例)

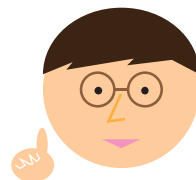
「相続したが、遠方のため、なかなか管理ができない。」

「空き家を貸したいのだが、どうしたらいいか分からない。」

「空き家が老朽化し、地域に迷惑をかけていないか心配。」

そこで、空き家所有者の心配や不安、「どうすればいいか分からない」という疑問にこたえ、空き家を適切に管理し、有効に活用するための手引き書として、本書『ここがポイント！ 空き家の管理・活用術』を作成しました。

本書を活用し、空き家にしない方法を考えてみましょう。

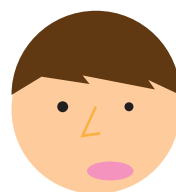


管理できない

貸したいけど

空き家が
老朽化

どこに相談
すれば？



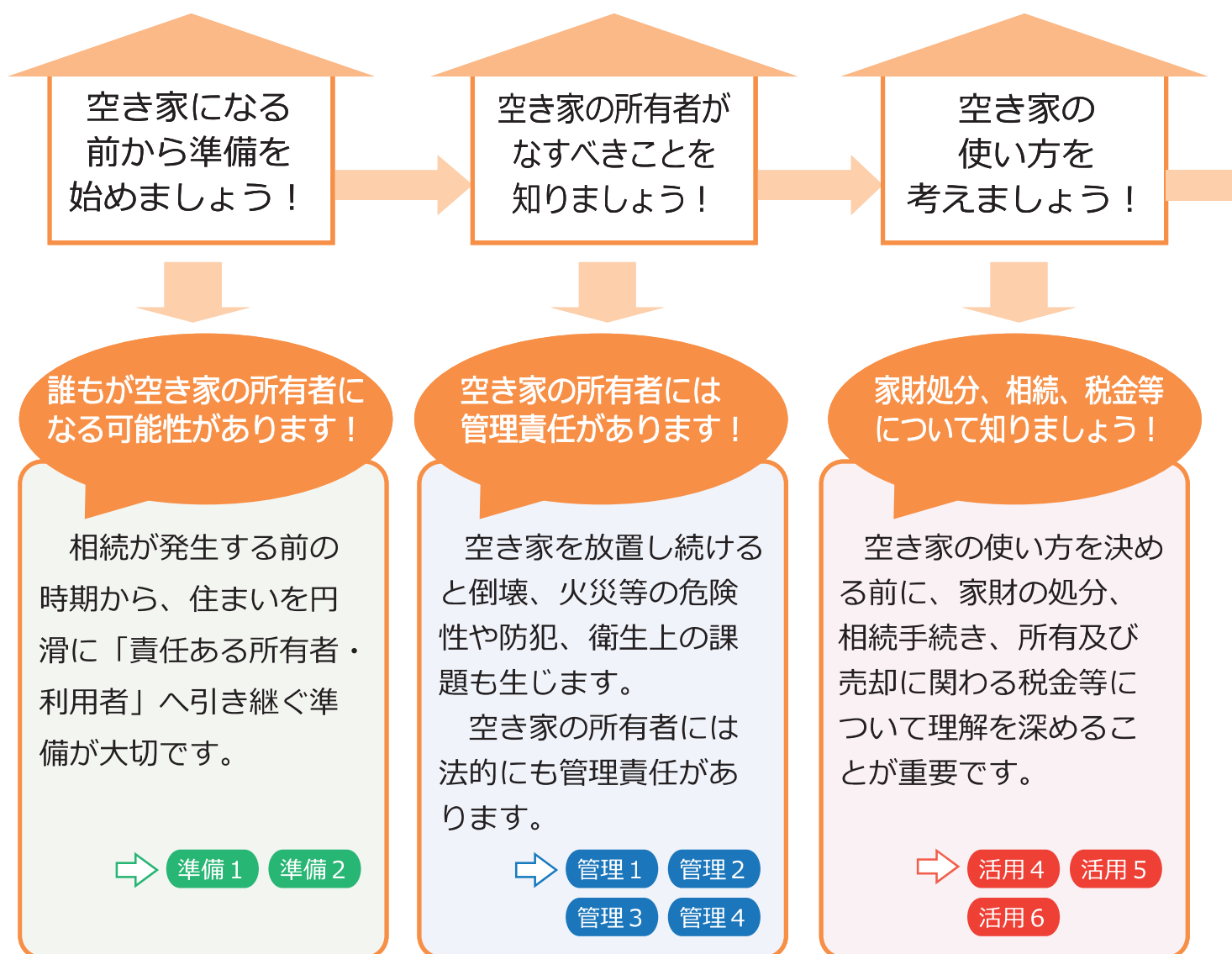
※本書は、令和5年12月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正に伴い、社会動向やその他法規の改正等もふまえ、従前の手引き書（平成29年度）を改訂したものです。



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】



1. 空き家になる前に

準備1

住まいの終活とは

4 ページ

準備2

住まいの終活の手順

6 ページ

2. 空き家の所有者が知っておくべき5つのポイント

管理1

空き家放置の危険性

8 ページ

管理2

所有者の管理責任

9 ページ

管理3

空き家の管理と手入れの方法

10 ページ

管理4

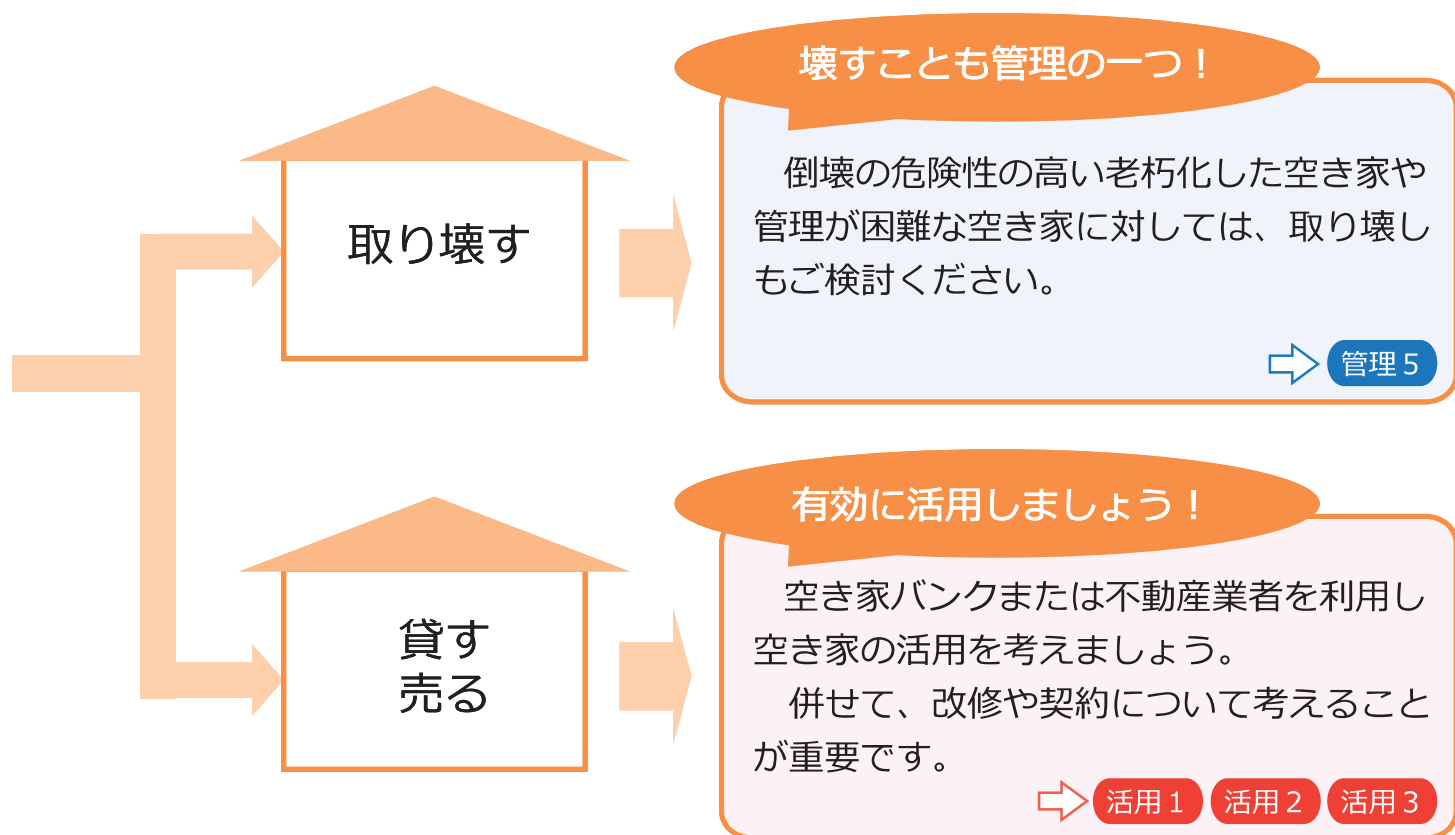
自ら管理できない場合の対策

11 ページ

管理5

空き家の解体

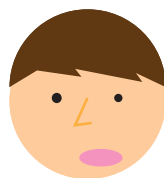
12 ページ



うわあ、
やることが多いね。

早めに考えておいた
方がよさそうだね。

なんだか
むずかしそう。



3. 空き家を有効に活用するための6つのポイント

活用 1 空き家バンクの活用 14 ページ

活用 2 空き家の改修 18 ページ

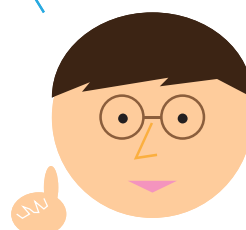
活用 3 契約手続き 20 ページ

活用 4 空き家にある家財等の整理 23 ページ

活用 5 活用時の相続人同意等 24 ページ

活用 6 税金（固定資産税、譲渡所得税等） 26 ページ

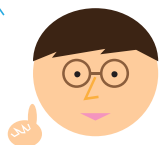
大丈夫！！
一緒に勉強して
いきましょう！



1. 空き家になる前に

準備 1 住まいの終活とは

確認しよう！



相続が発生する前の時期から、住まいを円滑に「責任ある所有者・利用者」へ引き継ぐ準備が大切です。

●住まいの終活をはじめませんか？

～今の住まいが空き家になるかもしれません！～

住まいをお持ちのみなさまへ。

現在は空き家でなくても、お子さん家族との同居、高齢者施設等への入居など、新しい生活への変化に際して、これまでの住まいに住まなくなることがあります。

そのときに、住まいの今後の取扱いを十分に考えていなかったり、室内の家財整理ができていなかったりすると、住まいの利活用や処分がなかなか進まず、使い方の定まっていない空き家となってしまいます。

大切な住まいが空き家のまま放置される事態を防ぐためには、ご家族や信頼できる方と住まいのこれからについて相談し、早めの準備を進めることが重要です。

●住まいの終活とは

「終活」とは、「人生の終わりについて前向きに考える活動」の略で、人生の最後を迎えるにあたって事前準備をすることです。

本書においては「住まいの終活」を以下のように定義します。

住まいの終活

相続が発生する前から、所有者やその相続予定者が、住まいに関わる様々な情報を整理・共有し、相続発生後の選択肢を考え、そのために安心して相談できる人的なつながりをつくっておくなど、住まいを円滑に「責任ある所有者・利用者」へ引き継ぐための一連の活動

※野澤千絵 著「老いた家 衰えぬ街」（講談社現代新書）より抜粋



●空き家のまま放置したときの負担や悪影響

(労力も費用も掛かる住まいの維持・管理)

建物は人が住まない状態では劣化が早く進みます。このため、空き家の維持・管理には、固定資産税などの税金だけでなく、点検や修繕に対応するための労力や費用が掛かります。

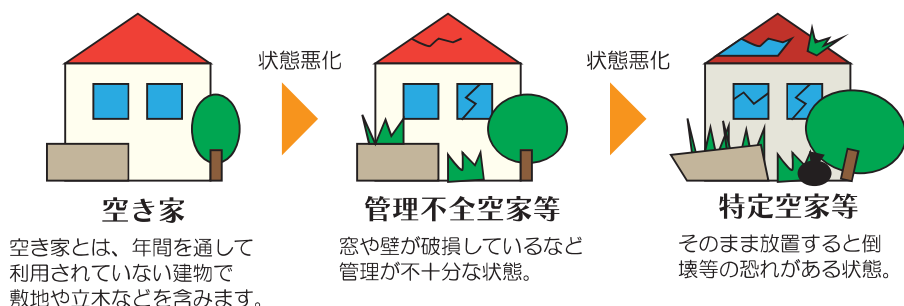
今の住まいについて、ご自身が住まなくなった後の取扱いを事前に決めておかないと、将来、病気などでご自身の判断力が低下してしまったときや、ご自身が亡くなられたときなどに、住まいが空き家のままとなってしまうおそれがあります。そしてその空き家の管理がご家族などへの負担となってしまうます。

(管理不全の空き家もたらす悪影響)

空き家となった後に、その管理が適切になされないと様々な問題が発生します。

管理が不全な空き家は、瓦や外壁などが落下して通行人にケガをさせたり、庭木の越境、ゴミの不法投棄など周辺環境の悪化を引き起こしたりと、近隣の方に迷惑を掛けてしまうおそれもあります。

近隣の方などへの悪影響が大きい場合、「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。）」に基づく自治体からの助言・指導の対象となることがあります。また、助言・指導後も空き家の状態に改善が見られない場合、勧告がなされ、固定資産税・都市計画税の特例の解除により税金の負担が増加することもあります。



●早めの家財整理を進めてみませんか

ご自身が住まなくなった後、住まいをどのような形で利活用・処分するにしても、必要となるのが家財整理です。

また、家財は貴重品や家具・家電、衣類、食器など様々ですが、家財の中でも、思い出の品やご家族に残したいものなどがあると思います。そういったものがきちんと整理されていないと、いざというときにご自身以外の方が見つけ出すことは困難です。

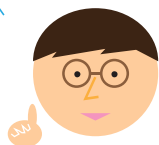
お盆や年末年始などの帰省や親族などの冠婚葬祭の機会に、こども部屋の整理や使用機会が減った家具・家電・衣類の処分など、手の付けやすいことから親子で家財整理に取り組んでみてはいかがでしょうか。



※東京住まいの終活ガイドブック（令和6年3月東京都発行）より抜粋及び一部加工

準備2 住まいの終活の手順

確認しよう！



円滑に住まいの終活を進めるために、住まいの思い出の整理、住まいに関わる基礎資料や情報の整理を行います。

●ステップ1 住まいの思い出を整理しよう

住まいに関わる歴史や引き継ぎたい住まいの思い出を書き出してみましょう。

●ステップ2 不動産をリスト化し、基礎資料を揃えよう

①不動産のリスト化と地番を調べる

不動産の情報を知るには、住所ではなく「地番」が必要になります。
地番は、自治体からの固定資産税納税通知書に記載されています。

②不動産に関する基礎資料を揃える

- 固定資産税（・都市計画税）納税通知書
- 登記事項証明書（登記簿謄本）
- 土地に関する測量図
- 購入時の契約関係書類、重要事項説明書
- 建築設計図書（平面図・立面図）
- 住宅ローン残債がある場合：住宅取得金に係る借入金の年末残高等証明書
- 建築計画概要書・確認済証
※1999年4月30日以前は「確認通知書」
- 検査済証（建築確認検査済証）
- 借地の場合、土地の賃貸借契約書
- リフォーム・増築・耐震改修をした場合：契約書・注文書・設計図書等

●ステップ3 不動産に関する情報を整理する

●登記上の土地・建物の名義人は誰か？

→登記事項証明書（登記簿謄本）で確認しましょう。

●抵当権・根抵当権などの設定はあるか？

→登記事項証明書（登記簿謄本）で確認しましょう。

●住宅ローンの残債がある場合、その残額は？

→住宅取得金に係る借入金の年末残高等証明書で確認しましょう。

●**借地権の設定はあるか？**

→登記事項証明書（登記簿謄本）、土地の賃貸借契約書で確認しましょう。

●**土地の境界は確定しているか？**

→境界確定図（境界確定協議書）・境界標などで確認しましょう。

●**上下水道、ガス管が他人の敷地を通っていないか？**

→上下水道管は自治体が所有する配管図、ガス管は各地域の都市ガス会社で確認しましょう。

●**隣地への越境物（木の枝や根・屋根など）、隣地からの越境物はないか？
その他、隣地・近隣住民等ともめごとはなかったか？**

●**土地は建築基準法上の道路に2 m以上接道しているか？**

→市町村にある道路台帳の閲覧で確認しましょう。

●**私道に面している場合、その所有者・私道持ち分は？**

→私道部分の登記事項証明書（登記簿謄本）で確認しましょう。

●**新耐震基準を満たしているか？** ※新耐震基準：建築確認日が昭和56年6月1日以降の建物
→建築確認済証・検査済証・構造計算書・耐震診断書などで確認しましょう。

●**購入・建築した際のハウスメーカー・建設会社・不動産会社は？
購入時の土地・建物の価格は？**

→購入時の契約関係書類・建築工事請負契約書で確認しましょう。

●**住宅の定期点検、リフォームをしたことがあるか？**

→メンテナンス記録・住宅履歴、リフォーム時の契約書・注文書・設計図書等で確認しましょう。

※野澤千絵 著「老いた家 衰えぬ街」（講談社現代新書）より抜粋及び一部加工

コラム（相続登記の義務化）

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。正当な理由がないのに、期限内に申請を行わなかった場合、10万円以下の過料が科せられることがあります。

相続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（令和6年4月1日以前に知っていた場合は、令和6年4月1日から3年以内）に相続登記または相続人申告登記の申請をしなければなりません。

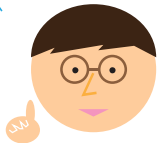
相続人申告登記は、亡くなった方の名義の不動産について、相続人が法務局に対し自らが相続人であることを申し出るものです。相続登記申請義務の履行期間内にこの申出を行うことで、申請義務を履行したものとみなされます。すぐに相続登記を申請できない場合には、活用をご検討ください。

※東京住まいの終活ガイドブック（令和6年3月東京都発行）より抜粋及び一部加工

2. 空き家の所有者が知っておくべき5つのポイント

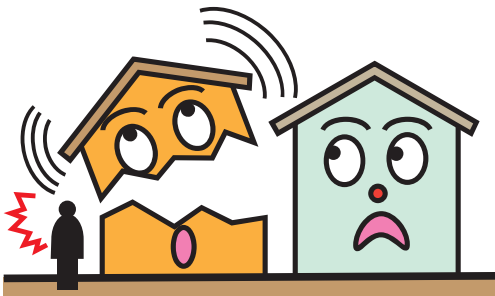
管理1 空き家放置の危険性

確認しよう！



空き家を放置すると、地震時の倒壊、台風等の強風による瓦の飛散など、周囲への危険性が増大します。

家が倒れる



道路の通行を妨げたり、通行人に被害を与えるおそれがあります

瓦が飛ぶ



台風など瓦が飛び、通行人や周囲の家に被害を与えるおそれがあります

火災



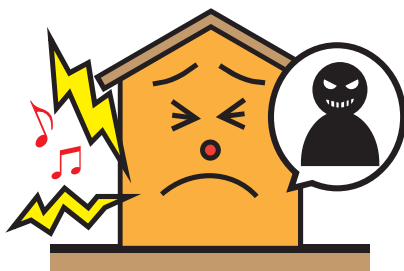
火事が起きますと、周辺に延焼するおそれがあります

シロアリ



シロアリの被害で柱が弱くなり倒壊の危険性が増します

不審者の侵入



知らない人が入ったり、住みついたりする場となるおそれがあります

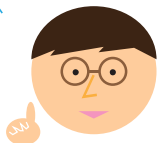
悪臭



通行人等がゴミを捨て、悪臭等が発生し、衛生上の問題が生じます

管理2 所有者の管理責任

確認しよう！



使っていなくても、空き家の所有者には、建物を管理する責任があります。

● 建物の倒壊、物の落下等

建物が倒れる、瓦などの物が落下するなどにより、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は、損害賠償などで管理責任を問われます。

【根拠条文：民法第 717 条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）】

● 失火

失火者に重大な過失があった場合には損害賠償の責任を負います。

【根拠条文：失火責任法】

【根拠条文：民法第 709 条（不法行為による損害賠償）】

● 敷地をはみ出す木・竹

竹木の枝が隣地の境界線を越えるときは、その枝の切除を求められる場合があります。

【根拠条文：民法第 233 条（竹木の枝の切除及び根の切取り）】

● 空家等の所有者等の責務

所有者等は、建築物を常に適法な状態に維持するよう努める必要があります。

【根拠条文：建築基準法第 8 条（維持保全）】

所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家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る必要があります。

【根拠条文：空家等対策の推進に関する特別措置法第 5 条（空家等の所有者等の責務）】

建築物が、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認められる場合には、特定行政庁から除却等の必要な措置を勧告等されることがあります。

【根拠条文：建築基準法第 10 条（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令）】

所有者又は管理者は、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令されることがあります。

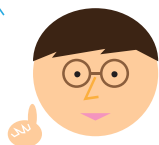
【根拠条文：空家等対策の推進に関する特別措置法第 13 条（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）】

【根拠条文：空家等対策の推進に関する特別措置法第 22 条（特定空家等に対する措置）】

管理 3

空き家の管理と手入れの方法

確認しよう！



自分で空き家を管理する際の、主なチェック内容を確認しましょう。

(建物内部)

カビの臭いや湿気はないですか？



建物の劣化を
早めてしま
います。

きれいな水が出ますか？



設備の老朽化
が進んでい
るかも？

雨漏りのしみはありませんか？



屋根の破損状
況を確認し
ましょう。

清潔に保たれていますか？



建物の劣化を
早めてしま
います。

(建物外部)

庭木が隣地にはみ出ていませんか？



隣のお宅に
迷惑をかけて
いるかも？

壁にひびが入っていませんか？



雨漏りの原因
になるかも？

水漏れはしていませんか？



漏水箇所を
特定しまし
ょう。

郵便物やチラシはたまっていますか？



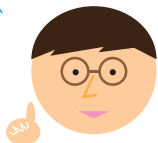
泥棒に
入られて
しまうかも？

※巻末にあるチェックシートで具体的に確認してください。

管理 4

自ら管理できない場合の対策

確認しよう！



自分で空き家を管理できない場合、空き家管理代行業務を業者に依頼するのも、ひとつの方法です。

● 空き家管理代行業務

空き家管理代行業者の標準的な業務項目は、次のとおりです。

建物外観
チェック

外部侵入
確認

周辺環境
確認

郵便物
回収転送

建物内観
チェック

通気・換気

雨漏り確認

漏水
チェック

庭木・雑草
確認

内部
簡易清掃

通水サービス

非常時巡回

また、次のオプションを実施する業者もあります。

シロアリ点検

屋根点検

設備点検

自治会連絡業務

庭木剪定・害虫駆除

除草・除草剤散布

ハウスクリーニング

ハウスリフォーム

● 空き家管理代行業者へ依頼する場合

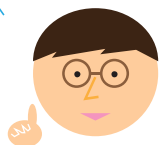
空き家管理代行業者は、インターネット検索を行うと業務エリア、費用などの情報を入手することもできます。（例）大分県、空き家管理代行 [検索](#) クリック！

空き家管理代行業者と契約を交わす際は、契約期間、業務項目と内容、実施体制、報告方法（頻度、手段（郵送、メール、写真等）、連絡先）、追加業務、料金の支払い、業務の免責事項に関する内容を明確にした契約書を必ず取り交わしましょう。

また、契約の際に「火災保険、盗難保険への加入」、「郵便物転送の手続き」、「ガス閉栓」、「給湯器の水抜き処理」、「貴重品の撤去」、「鍵の受領や管理」など所有者側が行う行為を明確にしておくことも重要です。

管理5 空き家の解体

確認しよう！



空き家の老朽化が著しいなど、活用が見込めない場合には、放置することなく空き家を解体し、危険な状況を改善しましょう。

Q 解体工事はどんな業者に頼めばいいの？

A 建設業法上の解体工事業、建築工事業もしくは土木工事業等の許可を受けた工務店や建設会社、または建設リサイクル法に基づく解体工事業の大分県登録業者に相談しましょう。

Q 解体工事の価格ってどのくらい？

A 木造は坪(3.3㎡)47,000～82,000円、軽量鉄骨造は坪(3.3㎡)53,000～85,000円、RC(鉄筋コンクリート)造は坪(3.3㎡)140,000～210,000円が価格の目安とされています。

「周辺道路が狭く大型重機が使用できない」、「残置物の有無」、「吹き付けアスベストの有無」などにより価格は大きく変動する場合があります。

見積書の積算内訳は、次ページを参考に工事の内容を確認してください。

●解体工事の基本的な流れ

ステップ1 見積もり

建物の状況や地下埋設物等を現地調査してもらった上で、比較検討のため、複数社から見積もりを取りましょう。

ステップ2 工事前

工事が始まる前に迷惑をかける近隣へ挨拶に行くと良いでしょう。また、ガス、電気等の配管を撤去する手配をしましょう。

ステップ3 工事

建物の解体に伴い廃材の分別、収集、搬出が必要になります。また、廃材等が地中に残っていないか確認が必要です。

ステップ4 書類提出

登記建物は法務局に「建物滅失登記」を行ってください。未登記の建物は市町村に「建物取り壊し届」を提出してください。

●建物解体工事の内容

項目	内容	解 説
仮設工事	・解体物養生（防災シート、防音シート） ・交通整理員費用 ・重機運搬費	解体工事を安全に合理的に進めるために、必要と思われる事前の工事費用
解体工事	・建物解体、積み込み ・同運搬・リサイクル費用	規模が小さいと割高になる
建物付属物撤去処分	・テラス屋根撤去処分 ・下屋根撤去処分 ・ベランダ撤去処分 ・アスベスト除去	
附帯構造物解体処分	・土間コンクリート・アスファルト撤去処分 ・ブロック塀・フェンス・門柱等撤去処分 ・樹木伐採・抜根処分、庭石撤去処分 ・浄化槽・便槽撤去処分 ・室内・室外ゴミ処分 ・物置・門扉・カーゲート・カーポート撤去処分	タンスや畳など備え付けの物も、本体の解体工事の費用に含まれる場合がある
行政・官庁への届け出	・リサイクル法の届出（解体建物が 80 m²以上の場合） ・道路使用許可の届出 ・建築基準法第 15 条の除却届	

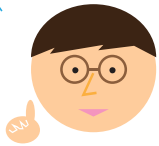


活用 6「税金（固定資産税、譲渡所得税等）26 ページ」で、建物を解体した際の固定資産税を確認してね。

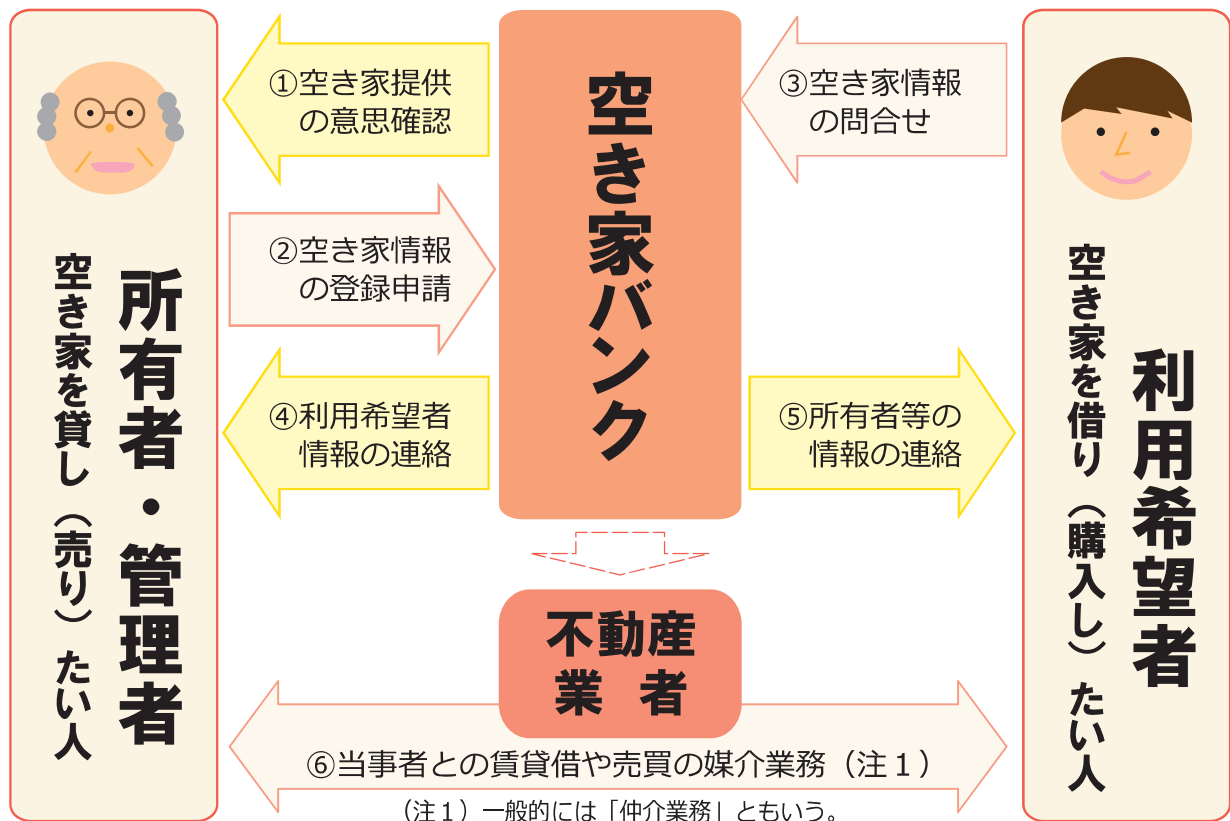
3. 空き家を有効に活用するための6つのポイント

活用1 空き家バンクの活用

確認しよう！



空き家を有効活用するために、市町村が運営する空き家バンクまたは不動産業者を活用しましょう。



● 空き家バンクって何？

市町村の空き家バンクは、空き家所有者と移住希望者等のマッチング（結び付け）を図り、空き家の有効活用と定住を促進する制度です。

市町村の職員は、空き家バンクに登録した物件の情報提供と現地案内（注2）を行います。

取引条件等の交渉、賃貸借（売買）契約する際は、トラブル防止のために、宅地建物取引業の免許を持つ不動産業者に媒介業務を依頼すると安心です。

（注2）市町村によっては現地案内を行っていないところもあります。

● 空き家バンクを探す！

「NPO 法人空き家サポートおおいた」の Web サイト「県内市町村「空き家バンク」情報」から市町村の空き家バンクの情報を見ることができます。その他、市町村の担当課に相談しましょう。

検索の方法→ クリック！

アドレス → <https://akiya-oita.com/akiya-bank/>



Q 空き家の情報を賃借（及び購入）希望者に宣伝するにはどうしたらいいの？

A 市町村が運営する空き家バンクに登録するか、宅地建物取引業の免許を有する業者に依頼するほか、自らが直接宣伝することもできます。

Q 空き家バンクに登録するにはどうしたらいいの？

A 登録には申請書の提出や審査等の手続きが必要ですので、詳しくは、市町村の担当課にご確認ください。また、市町村の Web サイトでも確認できます。

Q 戸建て住宅の売買価格または賃貸住宅の家賃相場を知るにはどうしたらいいの？

A 市町村の空き家バンクや業界団体（大分県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会大分県本部）の Web サイト等の情報が参考になります。

物件に応じて、買主、借主の対象を限定したり、流通市場価格を参考にすることで売りやすく、貸しやすくすることも可能です。

Q 当事者間の交渉に不安がある場合はどうしたらいいの？

A 当事者間（個人間直接）でも、不動産の賃貸借や売買に関わる取引を行うことができます。しかし、不動産取引について知識が乏しいなど不安がある場合には、宅地建物取引業の免許を有する業者に依頼することを検討しましょう。なお、業者に依頼する場合には、成功報酬である仲介手数料が必要です。

不動産業者は、取引物件の調査や価格査定、取引条件の交渉、契約締結などの業務を、宅地建物取引業法の定めに基づいて行います。とりわけ、取引当事者に対して契約上重要な事項を説明し、その内容を記載した重要事項説明書及び契約書を交付する義務を負います。

※併せて 20 ～ 22 ページの **活用 3** 契約手続きもご参照ください。



空き家を貸す

凡例

空き家所有者が自ら行う事項

不動産業者が行うまたは協力する事項

空き家バンクを持つ市町村が行うまたは協力する事項

不動産業者に依頼する場合

空き家バンクを活用する場合

賃料の目安を検討する

物件情報（場所、広さ、価格）や契約実績をインターネットなどで調べ、収支を考えます。

不動産業者を探す

市町村に登録の手続きなどを相談する

不動産業者に賃料の査定を依頼する

不動産業者に仲介を依頼する

（媒介契約を結びます）

賃貸条件を決めて、入居者を募集する

問合わせに応じ、現地案内する

入居希望者と交渉する

物件情報を説明する

（重要事項を説明します）

賃貸借契約を結ぶ

（媒介報酬が発生します）

空き家バンクに登録する

空き家バンクを通して情報提供する

（空き家情報がインターネットなどで提供されます）

問合わせに応じ、現地案内する（注1）

入居希望者と交渉する

物件情報を説明する

賃貸借契約を結ぶ（注2）

トラブル防止のため、宅地建物取引業の免許を持つ不動産業者に媒介を依頼すると安心です。

（注1）市町村によっては現地案内を行っていないところもあります。

媒介行為（当事者双方の間に立って、売買、賃貸等を成立させるために尽力する行為）は宅地建物取引業法により、宅地建物取引業の免許を持つ不動産業者または地方公共団体以外では行えません。

（注2）入居者と直接契約する場合は、一定事項を記載した契約書を交わしましょう。



空き家を売る

凡例

空き家所有者が自ら行う事項

（不動産業者が行うまたは協力する事項）

空き家バンクを持つ市町村が行うまたは協力する事項

不動産業者に依頼する場合

空き家バンクを活用する場合

売却価格の目安を検討する

物件情報（場所、広さ、価格）や契約実績をインターネットなどで調べて参考に。譲渡所得税も必要です。

不動産業者を探す

不動産業者に物件価格の査定を依頼する

（不動産業者にプロの目で査定してもらいます）

不動産業者に仲介を依頼する

（媒介契約を結びます）

空き家を売り出す

（売却価格や契約条件を決めます）

問合わせに応じ、現地案内する

購入希望者と交渉する

物件情報を説明する

（重要事項を説明します）

売買契約を結ぶ

（媒介報酬が発生します）

空き家を引き渡す

（代金の支払いと所有権の移転登記を行います）

市町村に登録の手続きなどを相談する

（農地の場合は、農業委員会に相談します）

空き家バンクに登録する

空き家バンクを通して情報提供する

（空き家情報がインターネットなどで提供されます）

問合わせに応じ、現地案内する（注1）

購入希望者と交渉する

物件情報を説明する

売買契約を結ぶ（注2）

空き家を引き渡す

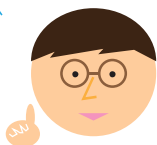
（代金の支払いと所有権の移転登記を行います）

トラブル防止のため、宅地建物取引業の免許を持つ不動産業者に媒介を依頼すると安心です。

※（注1）、（注2）は前ページ「空き家を貸す」欄に同じ。

活用2 空き家の改修

確認しよう！



空き家を活用する際には、改修が必要な場合があります。

Q 修繕費用は誰が負担するの？

A 賃貸借契約の際に、空き家の傷み具合など、貸主（所有者）と借主（入居希望者）の双方が確認作業を行うことが大切です。民法第606条では、「賃貸人は賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」となっています。

また、修繕やリフォームの際には、トラブルを避けるため請負業者と「請負契約」を結ぶようにしてください。

Q 空き家の改修は貸主（所有者）が行わなければならないの？

A 貸主（所有者）が改修費用を負担できない場合、借主（入居者）に改修を行ってもらうことを条件に、家賃を安く設定する方法があります。

借主が改修等を行えば、双方にメリットがあります！

改修しないと
いけないの？

（貸主）



（借主）

手頃な家賃の
物件がないな～。



貸主のメリット

- 現状のままの状態で貸すことが可能となる
- 借主が自費で改修するため、長期間住んでくれる可能性がある
- 退去時には、貸出時より設備等の価値が上がっている可能性がある

借主のメリット

- 持家のように自分の好みに改修できる
- 自費で改修する分、家賃を安くできる
- 退去時に原状回復費をとられない

● 賃貸借のタイプ

	入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備更新等)	造作買取請求 (エアコンの取付等)	退去時の 原状回復
一般型	貸主が修繕、設備更新等を実施	市場相場並み	貸主が実施 (一部の小修繕は 借主負担もある)	原則禁止	認めない (造作した場合、 退去時に撤去)	借主の義務 (通常損耗、経年 劣化を除く)
事業者借上型 (サブリース)	貸主が修繕、設備更新等を実施 (一定基準以上)	市場相場並み (手数料支払)	事業者が実施 (貸主と負担調整)			
借主負担 DIY (現状有姿)	現状のまま (故障はなく、通 常生活は可能)	市場相場より 若干低廉	借主が実施又は そのまま放置 (躯体等は貸主)	借主負担で認める	認めない (残置するかは双方 で協議)	DIY 実施箇所は 免除
借主負担 DIY (一部要修繕)	借主が実施又はそ のまま放置(躯体 等を除く)	市場相場より 相当低廉				

出典：国土交通省 / 個人住宅の賃貸活用ガイドブック



わぁ！
きれいになるのね！

リフォームで建物がよみがえります！

●外壁、屋根、建具

Before



After

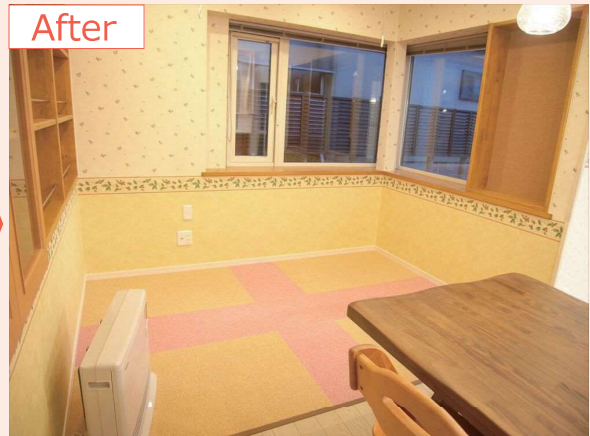


●居室

Before



After

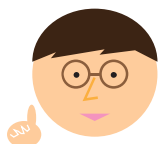


●キッチン

Before



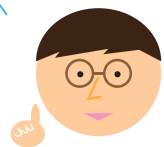
After



「住まいるダイヤル」((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)では、電話相談に加え、リフォーム見積チェックサービス(無料)を受けることができます。連絡先は 30 ページに掲載しているよ。

活用3 契約手続き

確認しよう！



入居希望者と契約を結ぶことで、様々なトラブルを未然に防ぐことができます。

Q 家を貸したら返してもらえるか心配です？

A 定期借家契約により、10年間など期間を定めて家を貸せば、所有者の権利が保護されるため、契約期間満了後、所有者に家は返還されます（一定の要件があります）。

Q 仲介手数料はどのような場合に支払うの？

A 不動産業者に媒介を依頼した場合、成功報酬として支払うもので、売買や貸借の依頼をしても取引が成立しなければ支払う必要はありません。また、不動産の取引契約が有効に成立しなければ媒介が成立したと言えないので、契約が無効となったときも、不動産業者は報酬を請求することはできません。
市町村によっては、仲介手数料の補助制度があります。

Q 退去時の原状回復のルールはどう決めるの？

A 賃貸住宅を退去する際には、借主は借りている住宅を「原状回復」して明け渡す義務を負っています。

この「原状回復」とは、「借主の故意・過失、通常期待される注意義務の違反、その他通常の使用を超えるような損耗・毀損を復旧すること」です。

通常の使用により生じる損耗等や建物・設備等の自然な劣化・損耗等の復旧費用について、借主は負担する必要はありません。

入居前の状況を、立会いや写真撮影・記録などにより双方で確認し、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等を参考に、原状回復について合意しておきましょう。

検索の方法→ 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について **検索** クリック！

アドレス → https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html



Q 家賃の滞納を防ぐにはどうしたらいいの？

A 賃料を確実に払ってもらうために、賃借人の親族等と連帯保証契約を結ぶことが一般的です。家賃の保証会社と保証契約(※)を結ぶ方法もあります。

(※) 例：月額賃料の80%の保証料で、保証限度額は24ヵ月分等

コラム（不動産業者の手続き例）

借主と契約する際は、家主が直接契約する場合と、不動産業者に媒介してもらう場合があります。

不動産業者が媒介に入る場合は、不動産業者から借主に対して以下に例示するような重要な事項が説明され、契約書も交付されます。

1. 物件の表示（物件の所在、構造、面積等）
2. 登記記録に記載された事項（所有者の氏名、住所、抵当権の有無等）
3. 設備の整備状況（台所、浴室、便所、その他の設備等）
4. その他、法令の制限や契約内容など

コラム（宅建業法における仲介手数料の目安）

（売買の場合）

不動産の価額を、次の3つの金額に区分して、所定の割合を乗じて得た金額の合計が原則的な上限です。

● 売買の場合の仲介手数料の目安

売買代金 (消費税を含まない)	媒介報酬（仲介手数料） (消費税を含む)
200万円以下の金額	「売買代金の5%」＋「売買代金の5%×消費税率」
200万円を超え400万円以下の金額	「売買代金の4%」＋「売買代金の4%×消費税率」
400万円を超える金額	「売買代金の3%」＋「売買代金の3%×消費税率」

1. 仲介手数料は、物件の税抜価格をもとに計算します。
2. 報酬金額は依頼主の一方（売主または買主）から得られる額です。依頼主が売主・買主の2者の場合、双方から媒介報酬を受け取ることができるので、報酬額はこの金額の2倍になります。

【低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等（物件価格が800万円以下の宅地建物）については当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できます（30万円の1.1倍が上限）。ただし、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があります。

（貸借の場合）

依頼者（貸主・借主）の双方から得られる報酬額の合計金額は、「1ヵ月分の賃料」＋「1ヵ月分の賃料×消費税率」以内で、依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、依頼者の承諾を得ている場合を除き、「（1ヵ月分の賃料）＋（1ヵ月分の賃料×消費税率）」×1/2以内と定められています。

【長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等（現に長期間使用されておらず、または将来にわたり使用の見込みがない宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できます（1ヶ月分の2.2倍が上限）。ただし、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があります。

中古住宅の保険

Q 中古住宅の保険のしくみはどうなっているの？

A (一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会の Web サイトでは、中古住宅の瑕疵保険商品を紹介しています。雨水の浸入を防止する部分などが保険対象部分です。
保険期間は「宅建業者販売タイプ：5 年間または 2 年間」、「個人間売買タイプ：5 年間または 1 年間」で、万が一、引渡しを受けた建物の保険対象部分に瑕疵が見つかった場合は、その補修費用をまかなえます。

※(一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会の Web サイト
(<https://www.kashihoken.or.jp/>)



ホームインスペクション（住宅診断）業務に関連する団体は、NPO 法人住宅長期保証支援センター、日本ホームインスペクターズ協会などがあります。

一方で、中古住宅購入意向者のなかには、ほとんど修繕されていない住宅をリフォームを前提として購入するニーズもあります。

※ホームインスペクション（住宅診断）とは

住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。

耐震補強

Q 家が古いので、耐震補強が必要ではないの？

A 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建物は、旧基準に基づいて建築されているので、現在の基準においては耐震性能が不足する場合があります。大分県には木造の戸建住宅の耐震診断、耐震改修工事に対する補助制度があります。相談窓口は、各市町村に置かれています。

耐震診断・改修工事を安心して依頼できる業者として県（建築住宅課）に登録されている「おおいた住まい守り隊」があります（大分県 Web サイト）。

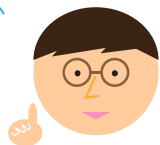
検索の方法 → おおいた住まい守り隊 **検索** クリック！

アドレス → <https://www.pref.oita.jp/site/taishin/taishin-meibo.html>



活用4 空き家にある家財等の整理

確認しよう！



空き家を賃貸または売却する際には、建物内にある家財等を片づけておく必要があります。

Q どうしても処分できない荷物はどうしたらいいの？

A 倉庫や一室にまとめて保管し、その他の部屋を賃貸する方法もあります。

コラム（家財等の処分の方法）

家財等の大型ごみについて、県内の市町村では、廃棄物処理施設での受け入れを実施しています。また、臨時収集を行う市町村もあります。搬入方法や処分費などは、市町村に問い合わせるか、Web サイトから情報が入手できます。

●粗大ごみの持ち込み、処分の方法 ※市町村 Web サイトを参考に作成

●粗大ごみ・一時的多量ごみの持込方法 ※事前の連絡が必要です。

持ち込む2日前までに、電話にて清掃センターに連絡し、持ち込むごみの内容・種類などを伝えてください（持ち込みは有料となります）。

●粗大ごみは切断や分別を

可燃性粗大ごみは以下のように切断・分別して持ち込んでください。

■可燃粗大ごみのカーペット・タンス・机・ベッド（木製）などは、50 cm程度に切り、畳は半分に切ってから持ち込んでください。

■不燃性粗大ごみは金属類と可燃ごみに分けて持ち込んでください。

※持ち込み方法の詳細など不明な点は、清掃センターにご相談ください。

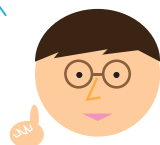
民間事業者も家財等について、リサイクルやごみ処分を行っています。

「リサイクル」「不用品」などをインターネット検索し、回収エリアや料金を確認できます。

また、仏壇等を処分することにためらいがある場合には、菩提寺や仏具店に相談しアドバイスを受ける方法があります。

活用5 活用時の相続人同意等

確認しよう！



共有名義の空き家を、賃貸、売却、除却する際は、行為に応じて同意が必要な場合があります。

① 空き家について有する権利に応じてできること

● 空き家を共有している場合

相続財産になった空き家を兄弟姉妹間で共有している場合があります。空き家の修繕などの管理は**保存行為**として、持ち分にかかわらず共有者の一人で行うことができますが、空き家を賃貸したり、改修工事をして価値を高めたりするような管理は**管理行為**として持ち分の過半数の同意が必要となり、建物を除却・売却する**処分行為**は全員の合意が必要です。

・ 民法における保存行為、管理行為、処分行為について

保存行為・・・財産の現状を維持する行為

例) 建物の状態の確認や清掃、補修、植栽の手入れなどの空き家の管理

管理行為・・・性質を変えない範囲内においての利用または改良

例) 建物を賃貸したり、改修によって財産の価値を高めたりすること

処分行為・・・権利の移動、現状または性質の変更

例) 空き家の解体・除却や売却等

● 空き家の管理・活用・処分に関する権限の有無

区分	同意する権限者		空き家の管理・活用・処分 (○の場合実施可能)		
			管理、補修、 植栽の手入れ	建物の 賃貸、改修	建物の売却、 解体、除却
単 独 所 有	所有者		○	○	○
	上記の代理人または後見人		○	○	○
共 有 等	共有者の一人 または共同相 続人の一人	持ち分（相続分） が過半数	○	○	× (全員合意の ときのみ○)
		持ち分（相続分） が過半数でない	○	× (過半の共有者が 合意すれば○)	× (全員合意の ときのみ○)

(平成 25 年度空き家管理等基盤強化推進事業 (一社) 全国不動産コンサルティング協会 報告書より要約)

● 認知症・相続対策

高齢者が認知症などにより意思能力を欠いているときは、成年後見制度を利用して後見人を選任し、かつ家庭裁判所の許可を得ることによって、居住していた空き家を売却・賃貸などをすることが可能になります。

大分県司法書士総合・相続相談センター、法テラス大分に加え、市町村の社会福祉協議会においても相談窓口が設置されている場合があります。

●活用したい空き家に隣地境界等のトラブルがある場合

境界がはっきりしないことによる紛争解決の制度として、裁判所で行う訴訟や調停
或いは、筆界が不明な場合は法務局による筆界特定制度等があります。

また、裁判手続きによらず、土地家屋調査士と弁護士との協働により、話し合いを
通じて境界のトラブルを解決する手続きもあります。

⇒(大分県土地家屋調査士会境界問題相談センター /30 ページ)

②相続放棄と危険家屋問題

よくある勘違いとして相続放棄をすれば相続財産について何の責任も負わないと
思っている方がいますが、そうではありません。

民法第 940 条

相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

上記の規定により、相続放棄のときにおいて対象の家屋を占有している者は、自分の財産ではないものの一定の管理をしなければならないことになっています。倒壊により負傷者や物的な損害が出た場合には、損害賠償の責任を問われる可能性があります。相続人には管理義務があるとして、文書による通知や解体撤去の要請がなされる可能性があります。

③抵当権のついている空き家の場合

抵当権の登記は、ローン等の債務を完済しても自動的に消えません。金融機関等から交付される「抵当権解除証書（登記原因証明情報）」などの書類を添付して法務局で抵当権抹消登記の申請をする必要があります。借金の返済を終えても、抵当権を消し忘れてそのまま放置されていることがあります。売却するときなどは抵当権の抹消を求められますので、忘れずに手続きを行いましょう。

相続の場合、被相続人が生前に債務を完済したが、抵当権抹消登記をしないで亡くなっているときには、相続による所有権移転登記をした後に、抵当権抹消登記をする方法のほかに、被相続人名義のまま抵当権抹消登記をすることも可能です。

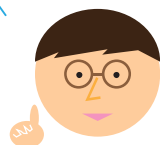
ただし、古い抵当権の場合は、抵当権者が生存していない場合や、金融機関が合併等により消滅していることがあり、書類収集に苦労することがあります。

⇒(大分県司法書士総合・相続相談センター /30 ページ)

活用6

税金（固定資産税、譲渡所得税等）

確認しよう！



家を所有したり、譲渡する場合には、税金が課せられます。（固定資産税、譲渡所得税等）

① 固定資産税及び都市計画税

固定資産税及び都市計画税は、住宅用地について課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地の特例措置を適用した額は、住宅用地の区分、固定資産税及び都市計画税に応じて次表のとおり算出されます。

● 住宅用地における課税標準の特例率

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で1住居につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

※特定空家等（倒壊の恐れがあるなど周りに悪影響を及ぼす危険な空き家）または管理不全空家等（適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空き家）は、市町村長から勧告を受けると、税制優遇措置を受けられなくなる可能性があります。

（空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第2項、第22条第2項）

※空き家を取り壊し更地にすると、住宅用地でなくなることから、固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象とならなくなり、土地部分の税金は増加します。一方で、家屋にかかる固定資産税等は、取り壊せば翌年度から課税されなくなります。市町村から通知されている課税明細書等を確認し、税金面での得失を検討しましょう。

※都市計画税については原則として市街化区域内において課税されます。

コラム（土地の固定資産税等の比較）

固定資産税率 1.40%、都市計画税率 0.30% の場合の例

1：市街化区域外の住宅用地の場合（固定資産税のみで都市計画税が課税されない）
（土地の面積 400 ㎡、評価額の単価 5,000 円 / ㎡）

● 建物有り【固定資産税】 6,900 円

● 建物無し【固定資産税】 28,000 円

2：都市部（市街化区域内）の住宅用地の場合（固定資産税と都市計画税が課税）
（土地の面積 250 ㎡、評価額の単価 20,000 円 / ㎡）

● 建物有り【固定資産税】 13,900 円 / 【都市計画税】 5,900 円 / 合計 19,800 円

● 建物無し【固定資産税】 70,000 円 / 【都市計画税】 15,000 円 / 合計 85,000 円

②譲渡所得税

不動産の場合、建物や土地を譲渡（売却）して、利益が出たとき、その利益に対して譲渡所得税と住民税がかかります。通常の所得税や住民税とは税率が異なり、分離課税となります。

不動産売買で、売買契約書等の契約文書を作成する際には印紙税も必要です。登録免許税については、譲渡（売却）した時には課税されません。

譲渡する土地や建物の税法上の所有期間によって税率が異なるので、注意が必要です。譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年を超える場合は長期譲渡所得、5年以下の場合は短期譲渡所得になります。所有期間により税率が変わり、給与所得など他の所得とは分離して課税されます。また、居住用の土地や建物について、様々な特例措置があります。譲渡所得は、次のように計算します。

【収入金額－（取得費＋譲渡費用）－特別控除額＝課税譲渡所得金額】

●譲渡所得税率（譲渡した年の1月1日基準）

短期譲渡所得（5年以下）	長期譲渡所得（5年超）
39%（所得税 30%＋住民税 9%）	20%（所得税 15%＋住民税 5%）

※10年以上（軽減税率の特例）は、自己居住用財産を売却し、特別控除を選択した場合に適用されます。
課税譲渡所得 6,000万円以下の部分：14%（所得税 10%＋住民税 4%）
課税譲渡所得 6,000万円超の部分：20%（所得税 15%＋住民税 5%）

③譲渡税の特別控除（自己居住用財産）

自己居住用の建物やその敷地を売った場合、譲渡所得から最高3,000万円までの特別控除があります。3,000万円を超える場合は、超えた部分について長期譲渡所得もしくは短期譲渡所得の税率で税額を計算します。夫婦共有名義などの住宅の場合は、所有者それぞれについて3,000万円の控除が受けられます。この控除は、居住用財産の買い替え特例を選択した場合は適用がありません。

なお、前年または前々年にこの控除や買い替え特例を適用していないことが条件となります。また、譲渡した相手が配偶者や生計をともにする親族など特別な場合は特例が適用されません。住宅ローン控除との併用もできませんので注意が必要です。

④譲渡税の特別控除（相続財産）

- 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について -

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を①相続した相続人が、譲渡の日において当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）または取壊し後の土地を譲渡した場合、②譲渡の時からその譲渡日の属する年の翌年2月15日までの間に、売主または買主が耐震リフォームをした場合または家屋の全部を取壊した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円（注）を特別控除する制度があります。

※被相続人居住用家屋および被相続人居住用の家屋の敷地等を相続した相続人の数が3人以上である場合は、2,000万円までとなります。

【主な要件】

- ・相続の開始の直前において被相続人のみが居住
- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋
- ・相続から譲渡までの期間に居住の用に供されていない
- ・譲渡価格が 1 億円以下

- 本特例は、P27 の③譲渡税の特別控除（自己居住用財産）または自己居住用財産の買換え等に係る特例措置のいずれかとの併用が可能です。詳細は下記資料を参照して下さい。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001715179.pdf>



【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を 500 万円で譲渡した場合

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0 円

$(500 \text{ 万円} - 500 \text{ 万円} \times 5\% - 200 \text{ 万円} - 3,000 \text{ 万円}) \times 20\% = 0 \text{ 円}$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55 万円

$(500 \text{ 万円} - 500 \text{ 万円} \times 5\% - 200 \text{ 万円}) \times 20\% = 55 \text{ 万円}$

<前提条件>

- ・昭和 55 年建築・除却費 200 万円
- ・被相続人が 20 年間所有・取得価額不明・相続人は 1 名

⑤低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除

- 土地の有効活用を通じた地域活性化及び所有者不明土地発生の予防に向けた特例について -

都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を 500 万円以下（以下※の場合は 800 万円以下）で売った場合には、その年の低未利用土地等の譲渡所得の金額から 100 万円を特別控除する制度があります。

【主な要件】

- ・売った土地等が都市計画区域内にある低未利用土地等であること。
- ・売った年の 1 月 1 日において、所有期間が 5 年を超えること。
- ・売主と買主が親子や夫婦など「特別な関係」でないこと。

(※)A 市街化区域

B 区域区分に関する都市計画区域が定められていない都市計画区域のうち用途地域が定められている地域

C 所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域（上記 A 及び B に掲げる区域を除く）

- 特例適用に当たっては、売った土地等の所在地の市町村長に「低未利用土地等確認申請書」を提出し、当該市長村長から「低未利用地等確認書」を受領のうえ、申告書に添付する必要があります。

⑥相続税

相続財産に住宅や事業に使われていた宅地等がある場合には、その宅地等の評価額の一定割合を減額する特例があります。

これを「小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例」といい、この特例を受けられる人は、相続遺贈によって宅地等を取得した個人です。

※被相続人が老人ホームで亡くなる場合、被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当するものと判断できる場合があります。

- 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例

小規模宅地等の区分	減額される割合	限度面積（最大）
特定事業用宅地等	80%	400 ㎡
特定居住用宅地等	80%	330 ㎡
特定同族会社事業用宅地等	80%	400 ㎡
貸付事業用宅地等	50%	200 ㎡

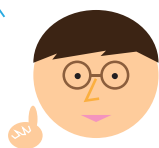
コラム（農地の相続等）

●農地の相続	農地を相続した場合は、農地の所在する市町村の農業委員会に届出が必要です。
●農地の売買・貸借	農地を売買または貸借するためには、原則として農業委員会の許可が必要です。この許可を受けていない売買等は無効です。そのほかに、農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用集積計画を利用する方法があります。
●農業委員会との相談	相続した方が地元を離れていて、自分では手入れができない場合に、農地の管理についてのご相談や地元で借り手を探すなどのお手伝いをしています。

⇒(税務署、南九州税理士会大分支部 /30 ページ)

空家等対策の推進に関する特別措置法改正のポイント

確認しよう！



令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正されました。しっかり確認しておきましょう！

国土交通省資料より

① 所有者の責務強化

- ・これまでの適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加

② 空家等の活用拡大

① **空家等活用促進区域**（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
 - ⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
 - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

② **財産管理人による所有者不在の空家の処分**（詳細は以下の④-③ 後掲）

③ 支援法人制度

- ・市区町村長が NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
 - ※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

③ 空家等の管理の確保

① **特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）を解除

② **所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

④ 特定空家等の除却等

① **状態の把握**

- ・市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

② **代執行の円滑化**

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③ **財産管理人※による空家の管理・処分**（管理不全空家、特定空家等）

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
 - ※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

関連団体と相談先

1) 大分県内

空き家に関連する 取扱い業務	団体名	相談先または連絡先
・不動産の相続手続き ・成年後見手続き	大分県司法書士会	大分県司法書士総合・相続相談センター TEL : 097-533-4110 毎週木曜日 13:00~16:00 面談のみ（要予約）。予約受付 9:00~17:00（平日）。 https://oitashihoushoshi.com/souzoku_center/
・法的トラブルを解決するための情報提供等	法テラス大分 （日本司法支援センター大分地方事務所）	TEL : 0570-078363 予約受付時間 平日 9:00~17:00 ※相談日時は市町村によって異なります。 <情報提供> 専門相談員による法制度や相談機関の紹介（面談もしくは電話） <民事法律扶助制度を利用した法律相談*> 弁護士・司法書士との無料法律相談（面談形式、事前予約制） *経済的に苦しい方のみ対象にしたもので、ご利用にあたっては、収入等が一定額以下であるなどの条件（資力要件の確認）があります。 https://www.houterasu.or.jp/site/chihoujimusho-oita/
・税金	税務署	最寄りの税務署へご相談ください。
	南九州税理士会 大分支部	下記 Web サイトの「会員紹介」からお近くの税理士にご相談ください。 https://mkzei-oita.or.jp/
・土地の境界問題 ・空き家撤去後の登記手続き	大分県土地家屋調査士会	境界問題相談センター TEL : 097-574-7864 毎週水曜日 10:00~15:00 https://oita-chosashi.jp/
・空き家の活用、解体	（公社）大分県建築士会	無料相談 TEL : 097-532-6607 https://www.oita-shikai.or.jp/akiya/
・不動産に関する相談 ・不動産価格の参考事例 ・不動産業者を探す	（公社）大分県宅地建物取引業協会	無料相談 TEL : 097-536-3758 毎週火曜日・金曜日 10:00~15:00(12:00~13:00 は休憩時間) http://oita-takken.com/soudan/
	（公社）全日本不動産協会大分県本部	不動産無料相談会 TEL : 097-534-3839 毎週火曜日 13:00~17:00 （お一人様 1 時間程度、事前予約制） https://oita.zennichi.or.jp/advice/
・リフォーム工事 （各種制度案内）	（一財）大分県建築住宅センター	無料相談 TEL : 097-537-0300 平日 8:30~17:00 土曜・日曜・祝日 9:00~17:00（事前予約） ※事前予約は平日の営業時間中にご連絡をお願いします。 https://okjc.or.jp/sumai/soudan.html
・耐震診断 ・耐震改修工事	大分県建築住宅課 及び各市町村	TEL : 097-506-4679 https://www.pref.oita.jp/soshiki/18500/

2) 全国組織

空き家に関連する 取扱い業務	団体名	相談先または連絡先
・リフォーム工事（見積金額チェック、工事内容が適正か、かし保険）	住みいるダイヤル （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター	TEL : 03-3556-5147 10:00~17:00 （土、日、祝休日、年末年始を除く） https://www.chord.or.jp/consult_tel/index.html

市町村相談窓口と編集協力

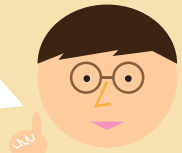
市町村等空き家相談窓口一覧

(令和7年1月1日時点)

市町村名	担当課	電話番号	備 考
大分市	住宅課	097-585-6012	
別府市	都市計画課	0977-21-2570	
中津市	まちづくり推進課	0979-62-9032	
日田市	建築住宅課	0973-22-8226	適正管理
	商工労政課	0973-22-8383	活用（空き家バンク）
佐伯市	地域振興課	0972-22-3033	活用
	建築住宅課	0972-22-4105	適正管理
臼杵市	都市デザイン課	0972-72-1061	適正管理（危険家屋）
	地域力創生課	0972-72-1081	活用（空き家バンク）
津久見市	商工観光・定住推進課	0972-82-9542	活用（空き家バンク）
	まちづくり課	0972-82-9515	適正管理
竹田市	総務課	0974-63-4800	総合窓口
	総合政策課	0974-63-4801	活用（空き家バンク）
豊後高田市	都市建築課	0978-25-6274	適正管理
	地域活力創造課	0978-25-6392	活用（空き家バンク）
杵築市	協働のまちづくり課	0978-62-1814	活用（空き家バンク）
	市民生活課	0978-62-1807	適正管理
宇佐市	建築住宅課	0978-27-8182	総合窓口
	まちづくり推進課	0978-27-8170	活用（空き家バンク）
豊後大野市	建設課	0974-22-1140	適正管理（危険家屋）
	まちづくり推進課	0974-22-1004	活用（空き家バンク）
由布市	総合政策課	097-582-1158	活用（空き家バンク）
	建設課	097-582-1273	適正管理（危険家屋）
国東市	総務課	0978-72-5160	適正管理（危険家屋）
	まちづくり推進課	0978-72-5186	活用(空き家バンク)
姫島村	建設課	0978-87-2283	除却等
	水産・観光商工課	0978-87-2279	活用（空き家バンク）
日出町	都市建設課	0977-73-3172	総合窓口、適正管理
	まちづくり推進課	0977-73-3158	活用（空き家バンク）
九重町	危機管理・防災安全課	0973-76-3801	適正管理（危険家屋）
	まちづくり推進課	0973-76-3807	活用（空き家バンク）
玖珠町	みらい創生課	0973-72-1151	
NPO 法人空き家サポートおおいた (大分県事業受託者)		097-578-8782	空き家相談全般対応可

協力していただいた専門家

宮崎教生氏（公益社団法人 大分県宅地建物取引業協会 会長）
白石芳明氏（司法書士/大分県司法書士会）
白水学氏（税理士/南九州税理士会大分支部）



今すぐ確認！

空き家管理チェックリスト

☐

定期的に以下の管理を行っていますか。

【管理方法】 通気や換気／排水設備の通水／敷地内の清掃／庭木の枝の剪定／郵便物等の確認・整理
【冬期の場合】給水管の元栓の閉栓／積雪の状況に応じた雪下ろし
【擁壁がある場合】水抜き穴の清掃

【外観】

☐

建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。

【管理方法】 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。

☐

外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。

【管理方法】 はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。

☐

屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。

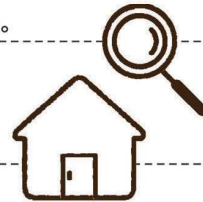
【管理方法】 はがれた部材などは撤去、補修や防錆処理などを依頼しましょう。

【屋内など】

☐

柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。

【管理方法】 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。

☐

アスベストが露出していませんか。

【管理方法】 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。

☐

浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。

【管理方法】 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行いましょう。



【敷地内】

☐

敷地内にゴミが散乱して景観を損なっていないですか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。

【管理方法】 清掃などを行いましょう。

☐

門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。

【管理方法】 補修や防錆処理などを依頼しましょう。

☐

立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。

【管理方法】 立木の伐採、枝の剪定などを行いましょう。

☐

動物が棲みつきの不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。

【管理方法】 駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。

点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は
空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう！

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。



空き家対策 国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

2次元
バーコードから
簡単アクセス



早めの準備で安心管理



発行：大分県 企画振興部 おおいた創生推進課 地域活力創生班
〒870-8501 大分県大分市大手町3丁目1番1号
TEL 097-506-2125 FAX 097-506-1804
<https://www.pref.oita.jp/soshiki/10112/>

