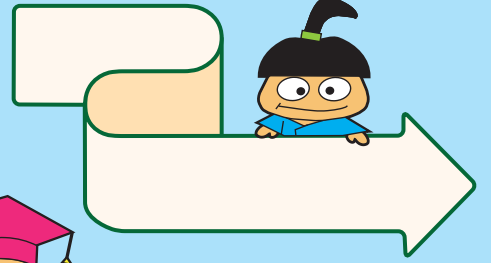
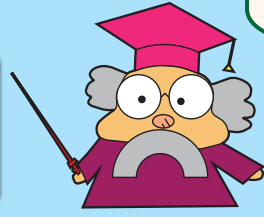


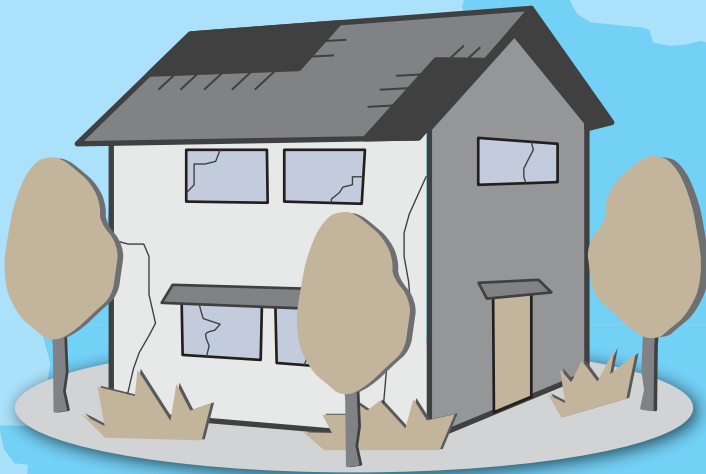
ここがポイント！



空き家の



# 管理・活用術



はじめに .....	1
空き家について考えてみましょう！ .....	2
1. 空き家の所有者が知っておくべき5つのポイント .....	4
<b>管理1</b> 空き家放置の危険性 .....	4
<b>管理2</b> 所有者の管理責任 .....	5
<b>管理3</b> 空き家の管理と手入れの方法 .....	6
<b>管理4</b> 自ら管理できない場合の対策 .....	7
<b>管理5</b> 空き家の解体 .....	8
2. 空き家を有効に活用するための6つのポイント .....	10
<b>活用1</b> 空き家バンクの活用 .....	10
<b>活用2</b> 空き家の改修 .....	14
<b>活用3</b> 契約手続き .....	18
<b>活用4</b> 空き家にある家財等の整理 .....	21
<b>活用5</b> 活用時の相続人同意等 .....	22
<b>活用6</b> 税金（固定資産税、譲渡所得税等） .....	24
3. 地域でできる空き家の対策 .....	29
<b>地域1</b> 空き家に対する地域の取り組み .....	29
関連団体と相談先 .....	31

大分県においても全国と同様に、人口減少、高齢化等を背景とし、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予想されます。

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りました。

(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、どうしたらいいかわからない。」

「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、「どうすればいいかわからない」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ましょう。

私たちが  
ご案内いたします！

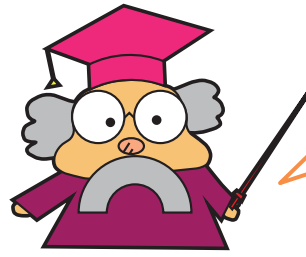


空き家博士  
空き家でお悩みの  
ことは私にご相談を！



空き家わらし  
皆さんのお役に立つ  
情報を見つけられます！

【空き家管理・活用実践フロー】



知りたいことは  
何ですか？

空き家を  
所有すること  
になりました

所有者が  
なすべきことを  
知しましょう！

空き家の  
使い方を  
考えましょう！

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。

管理 1 管理 2

家財処分、相続、税金等  
について知しましょう！

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。

活用 4 活用 5 活用 6

知らないことが  
多いなあ～



1. 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 4ページ

管理 2 所有者の管理責任 5ページ

管理 3 空き家の管理と手入れの方法 6ページ

管理 4 自ら管理できない場合の対策 7ページ

管理 5 空き家の解体 8ページ

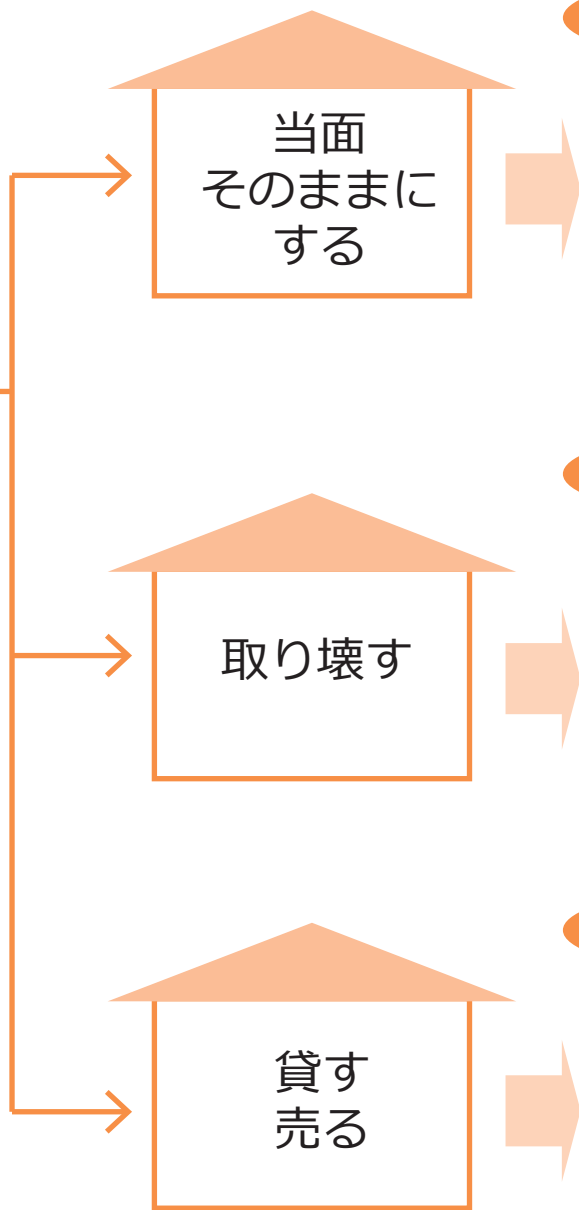
2. 空き家を有効に活用

活用 1 空き家バン

活用 2 空き家の改修

活用 3 契約手続き

3. 地域でできる空き家



**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。

⇒ 管理 3 管理 4

**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。

⇒ 管理 5

**有効に活用しましょう！**

空き家バンク又は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。

⇒ 活用 1 活用 2 活用 3

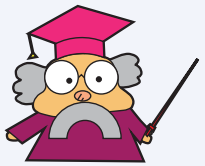
するための6つのポイント

- クの活用 10 ページ
- 活用 4 空き家にある家財等の整理 21 ページ
- 14 ページ
- 活用 5 活用時の相続人同意等 22 ページ
- 18 ページ
- 活用 6 税金（固定資産税、譲渡所得税等） 24 ページ

- の対策
- 地域 1 空き家に対する地域の取り組み 29 ページ

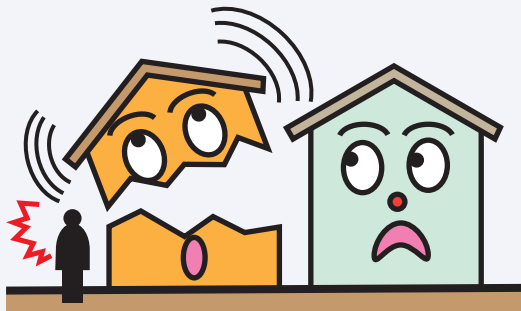
## 管理 1 空き家放置の危険性

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かわらの飛散など、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

### かわらが飛ぶ



台風などでかわらが飛び、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



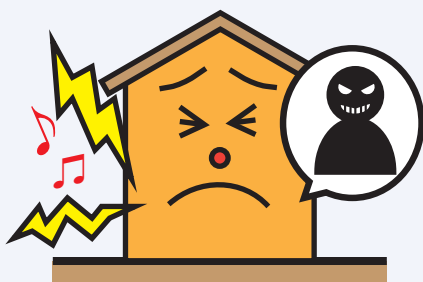
火事が起きると、周辺に延焼するおそれがあります

### 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



通行人などがごみを捨て、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！



空き家になっても、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、かわら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。

【民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）】

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵（かし）があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

### ●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。

【失火責任法】

民法第709条の規定は、失火の場合には、これを適用せず。ただし、失火者に重大なる過失ありたるときは、この限りにあらず。

【民法第709条（不法行為による損害賠償）】

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

### ●敷地をはみ出す木・竹

隣地の竹木の枝や根が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。

【民法第233条（竹木の枝の切除及び根の切り取り）】

1項：隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2項：隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

### ●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。

【建築基準法第8条（維持保全）】

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。

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必要があります。

【空家等対策の推進に関する特別措置法第3条（空家等の所有者等の責務）】

空家等の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、空家等の適切な管理に努めるものとする。

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。

【建築基準法第10条（保安上危険な建築物等に対する措置）】

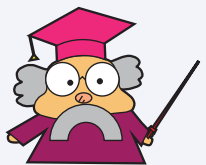
特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

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。

【空家等対策の推進に関する特別措置法第14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？



## 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!)

市町村によっては、シルバー人材センターと協定を結んでいる場合もあります。また、活用も含めて相談できる NPO 法人も設立されています。

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 土木工事業、建築工事業若しくはとび・土工工事業に係る建設業の許可を受けた工務店又は、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㎡）20,000～35,000円、軽量鉄骨造は坪（3.3㎡）25,000～40,000円、RC（鉄筋コンクリート）造は坪（3.3㎡）30,000～45,000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

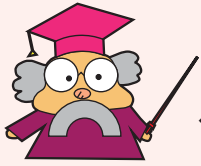
項目	内容	解説
仮設工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体物養生（防災シート、防音シート）</li> <li>・交通整理員費用</li> <li>・重機運搬費</li> </ul>	解体工事を安全に合理的に進めるために、必要と思われる事前の工事費用
解体工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物解体、積み込み</li> <li>・同運搬・リサイクル費用（4 t 車使用）</li> </ul>	規模が小さいと割高になる
建物付属物撤去処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テラス屋根撤去処分</li> <li>・下屋根撤去処分</li> <li>・ベランダ撤去処分</li> <li>・アスベスト除去</li> </ul>	
附帯構造物解体処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土間コンクリート・アスファルト撤去処分</li> <li>・ブロック塀・フェンス・門柱等撤去処分</li> <li>・樹木伐採・抜根処分、庭石撤去処分</li> <li>・浄化槽・便槽撤去処分</li> <li>・室内・室外ゴミ処理処分</li> <li>・物置・門扉・カーゲート・カーポート撤去処分</li> </ul>	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もある
行政・官庁への届け出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リサイクル法の届出（解体建物が 80 m<sup>3</sup> 以上の場合）</li> <li>・道路使用許可の届出</li> <li>・建築基準法第 15 条の除却届</li> </ul>	



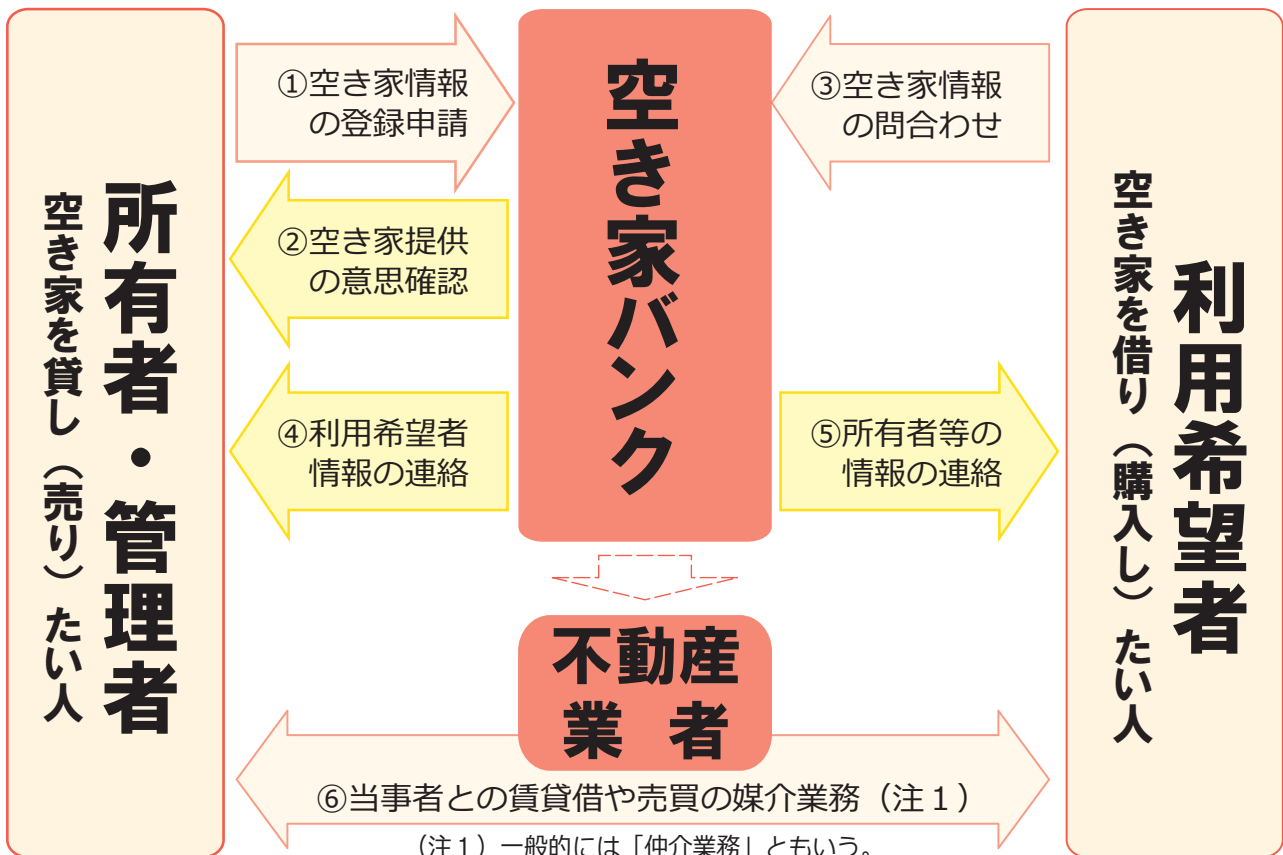
活用 6「税金（固定資産税、譲渡所得税等）24 ページ」  
で、建物を解体した際の固定資産税を確認してね。

## 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又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！

大分県の Web サイト「移住・交流ポータルサイトおおいた暮らし」から市町村の空き家バンクの情報を確認することができます。その他、市町村の担当課に相談しましょう。

検索の方法 → (大分県の空き家・住宅情報  クリック!)

アドレス → (<http://www.iju-oita.jp/akiya/>)

平成30年度には、国土交通省に委託された下記2者による全国版空き家バンクが運用開始される予定です。詳細はホームページをご覧ください。

- ・LIFULL (<http://www.homes.co.jp/>)
- ・at home (<http://www.athome.co.jp/>)

**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又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** 当事者間の交渉では不安があるのでどうしたらいいの？

**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 18、19 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

不動産業者が行う又は協力する事項

空き家バンクを持つ市町村が行う又は協力する事項

### 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）

#### 空き家バンクに登録する

#### 賃貸条件を決めて、入居者を募集する

#### 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）

#### 問い合わせに応じ、現地案内する

#### 問い合わせに応じ、現地案内する（注1）

#### 入居希望者と交渉する

#### 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）

#### 物件情報を説明する

#### 賃貸借契約を結ぶ

（媒介報酬が発生します）

#### 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又は地方公共団体以外には行えません。

（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

不動産業者が行う又は協力する事項

空き家バンクを持つ市町村が行う又は協力する事項

## 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

### 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）

### 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）

### 空き家バンクに登録する

### 空き家を売り出す

（売却価格や契約条件を決めます）

### 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）

### 問い合わせに応じ、現地案内する

### 問い合わせに応じ、現地案内する（注1）

### 購入希望者と交渉する

### 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）

### 物件情報を説明する

### 売買契約を結ぶ

（媒介報酬が発生します）

### 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）

### 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、  
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。

※（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？

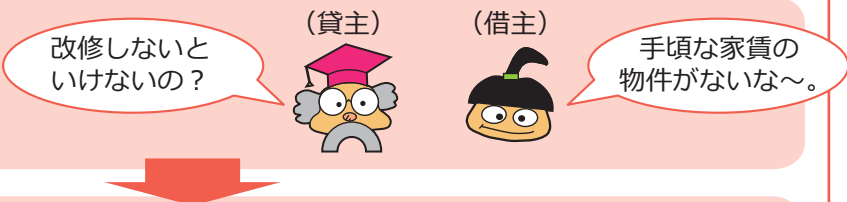
**A** 賃貸借契約の際に、空き家の傷み具合など、貸主（所有者）と借主（入居希望者）の双方が確認作業を行うことが大切です。民法第606条では、「賃貸人は賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」となっています。

**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。

### 今までのやり方

一般的には貸主が改修を実施



### 新しいやり方

借主が改修等を行えば、双方にメリットがあります！

#### 貸主のメリット

- 現状のままの状態ですることが可能となる
- 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
今までのやり方	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)			
新しいやり方	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  
 参考：国土交通省 / DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックの作成について



## 大家さんと移住された方へのインタビュー！

### (建物管理者の黒田英一さん)



とても親身になって  
移住者をサポートされている  
黒田さんです！

#### ●空家を貸すまでの経緯

住宅は築 20 年程度です。空家になってから 13 年経っていました。

このまま空家として持っていて「もったいないな」との思いから竹田市の空家バンクに登録しました。

#### ●空家を貸してよかったこと

新しいお友達ができることが良かったと感じています。

#### ●移住を促進させるには

家を借りようとする人は不安でいっぱいです。お試し期間を設けた上で定住してもらおうと思います。



緑に囲まれ環境  
の良い立地です！

### (移住者の井上さん、ご夫妻で移住)



一日でも早く地域に  
溶け込もうと熱心に活動する  
井上さんだよ！

#### ●この家と決めた理由

北九州市出身です。もともと山登り、観光などで竹田にはよく来ており、竹田の環境は良いなと思っていました。

黒田さんが、家の荷物を素早く整理し、トイレ等も改修し、すぐ住める状況にしていたことがとても助かりました。景色もとても良い場所です。

#### ●移住してよかったこと

移住当初は不安だらけでしたが、黒田さんが、何かと親身になってさりげなく問題解決していただいています。とても助かっています。

#### ●移住先に溶け込むためには

自治会との交流は強く希望しました。  
また、近くの加工所で「伝統のみそづくり」を教えていただいています。

移住者の井上です！

管理者の黒田です！



## リフォームで建物がよみがえります！

### ●外壁、屋根、建具

Before



After



### ●内装

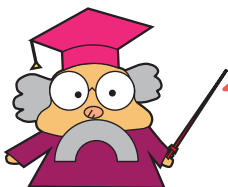
Before



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、リフォーム見積りチェックサービス(無料)を受けることができます。  
連絡先は31ページに掲載しているよ。



● キッチン

Before



After



● 浴室

Before

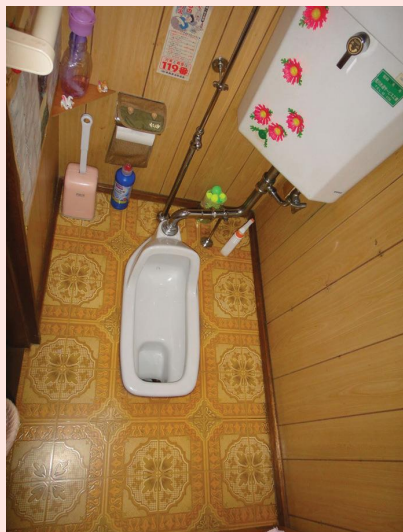


After



● トイレ

Before

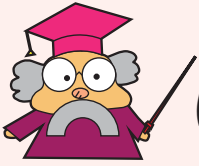


After



### 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  クリック！）  
アドレス → ([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000020.html](http://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、借入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。

(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。

### ①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 (かし) 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で、保険期間は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 (かし) 担保責任保険協会の Web サイト (<http://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、アドバイスをを行う専門業務です。

### ②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ますので、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。木造の戸建住宅の耐震診断、耐震改修工事を補助する「大分県木造住宅耐震化促進事業」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 → (耐震診断・改修工事を安心してできる業者に依頼したいという皆様へ  クリック!)

アドレス → (<http://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！



空き家を賃貸又は売却する際には、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。

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

●粗大ごみは切断や分別をしてください

可燃性粗大ごみは以下のように切断・分別して持込んでください。

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

○不燃性粗大ごみは金属類と可燃ごみに分けて持込んでください。

※持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。

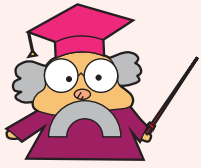
民間事業者も家財等について、不用品のリサイクルやごみ処分を行っています。

「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

相続財産になった空き家を兄弟姉妹間で共有しているケースがあります。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、建物を除却・売却する**処分行為**では全員の合意が必要です。

#### ●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)

通常、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は、基本的に民法の「**保存行為**（財産の現状を維持する行為）」です。

改修によって財産の価値を高めたり、建物を賃貸したりすることは「**管理行為**（性質を変えない範囲内においての利用又は改良）」に該当します。また、空き家の解体・除却や売却等は「**処分行為**（権利の移動、現状または性質の変更）」です。

#### ●認知症・相続対策

高齢者で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談センター、法テラス大分 /31 ページ)



### ●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、裁判所にて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 /31 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、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない

上記の規定があり、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談センター /31 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と税別優遇措置

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

※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ります。（空家等対策の推進に関する特別措置法第14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】 6,980 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

## コラム（空家等対策の推進に関する特別措置法の概要）

### ●法律の目的

適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要なことから「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、平成 27 年 5 月に関係法令も含めて完全施行されました。

### ●空家等の適切な管理と有効活用への対策（法第 12 条、第 13 条）

市町村は、空家等の情報収集に努め、所有者に対し、適切な管理及び有効活用に向けた情報提供や必要な対策を講ずるよう努めるものとしています。

### ●問題のある空家等への対策（法第 2 条、法第 14 条）

市町村長は、特定空家等（注 1）の所有者等に対し、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」、「代執行」をすることが可能となっています。

所有者等が勧告されると前ページで示した住宅用地の税制優遇措置を受けることが出来なくなります。

また、「命令」に違反した場合、50 万円以下の過料に処されます。



「空家等」とは、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいいます。  
（空家特措法第 2 条第 1 項）

### ●危険な空き家（特定空家等）について

法では危険な空き家のことを「特定空家等」と定義し、ガイドラインで 4 つの状態が示されています。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ その他周辺的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
- 大分県ではさらに具体的な基準案を示しています。

「大分県 市町村向け特定空家等の判断基準案」H29.3  
<http://www.pref.oita.jp/soshiki/10835/tokuteiakiyanohandankizyun.html>

市町村向け大分県の特定期空家等の判断基準案の判定の流れ（例）



建物の傾斜が1/60以上…30点



屋根材の飛散の恐れがある…40点



動物が住み着いている…30点

他にも、基礎、土台、柱、梁、筋交い、外壁、門の構造に不具合がある  
 景観上不調和となっている  
 立木が隣地に越境している など

**周囲への悪影響**  
 (それぞれの項目について)

- ・交通量の多い道路、隣地に広範囲に影響・・・2倍
- ・道路、隣地に影響・・・・・・・・・・・・・・1倍
- ・影響無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・0倍

**切迫性**  
 (それぞれの項目について)

- ・苦情が多く切迫性が高い・・・・・・・・・・・・2倍
- ・低い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1倍

それぞれの項目の点数を合計し、100点を超えると、危険な空き家である特定期空家等の措置を講ずるか検討

※詳細な基準は市町村によって多少異なりますのでご注意ください。

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。

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額} = \text{課税譲渡所得金額}$$

●譲渡所得税率（譲渡した年の1月1日基準）

短期譲渡所得	長期譲渡所得	
5年以下	5年超	10年以上（軽減税率の特例）
39% (所得税 30% + 住民税 9%)	20% (所得税 15% + 住民税 5%)	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%)

(注) 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。

### 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。

⇒(税務署、南九州税理士会大分支部 /31 ページ)

### ④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。

●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㎡

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。

### ⑤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相続した相続人が、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。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度があります。

#### 【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

#### 【適用期間】

相続	H25.1.2	H31.12.31
譲渡	H28.4.1	H31.12.31

○本特例は、P27の③譲渡税の特別控除（自己居住用財産）又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。

詳細は下記ホームページを参照して下さい。

<http://www.mlit.go.jp/common/001127709.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  
 $(500万円 - 500万円 \times 5\% - 200万円 - 3,000万円) \times 20\% = 0円$
- 本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円  
 $(500万円 - 500万円 \times 5\% - 200万円) \times 20\% = 55万円$

<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

### 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

農地を売買又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。

## 地域1 空き家に対する地域の取り組み

確認しよう！



防犯、見守りなど、空き家に関わる様々な取り組みが地域活動の一環として行われています。

### ●防犯パトロール等を行うことで犯罪を抑止

～地域で実施する防犯パトロール等の取り組み～

地域で空き家が増え始めたことを心配して、空き家の倒壊防止や防犯を目的として、地域住民が主体的に行った取り組み事例があります。

- ・ 空き家の調査
- ・ 防犯呼びかけのチラシ配布
- ・ 月1回の見回り活動



### ●敷地の草刈り、ごみ処理から空き家をアート到場へ

～地域との協働で環境改善を実施した事例～

中学校の正門前の廃屋が、不法投棄と草木により防犯上問題となりました。

所有者の了承を得て、3年がかりで周辺の草刈り・ごみ処理などを、地域が学校・企業等と協働で行い、敷地内はきれいに整備されました。

さらに、中学校で作成したモザイクアートを印刷して掲示したり、地域の工務店指導のもと、中学校の美術部がトタン板に壁画を描いたりすることにより、景観の改善に取り組みました。



(参考事例) 愛媛県新居浜市での取り組み

出典：「防犯活動から広がるまちづくり」計画的な防犯まちづくりの支援システムの構築・計画策定支援グループ  
<http://www.kenken.go.jp/japanese/research/hou/topics/bouhan/pdf/ristex.pdf>

#### ●景観整備と連携した取り組みが地元住民の意識を変える

～まちづくり協議会が主体となった老朽家屋の撤去事例～

10年以上空き家となっていた老朽家屋の撤去工事を、景観や危険性を考えた住民が寄付を募り、撤去を実施しました。

撤去作業を主導したのは、地元のまちづくり推進協議会で、市と連携しながら門前町として栄えた地域の街並み整備や保存に取り組んできました。

老朽化が激しく倒壊の危険性が高いため、市が再三にわたって所有者（県外）に取り壊しの要請をしてきました。しかし、撤去には約200万円かかり、経済的問題で実現できませんでした。

周囲の整備が進む中、老朽家屋が景観を損ねる状況も発生したため、まちづくり推進協議会は撤去費用を募り、地域住民約400人から約150万円を集めました。

また、市の景観条例に基づく景観形成助成制度を活用し50万の助成を受け、所有者の同意も得て、建設業協会の協力で空き家を撤去しました。



(参考事例) 大分県宇佐市での取り組み



地域で何か  
お困りごとがあれば  
参考にしてね！



## 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産の相続手続き</li> <li>成年後見手続き</li> </ul>	大分県司法書士会	大分県司法書士総合相談センター TEL097-533-4110 毎週木曜日 PM1:00~PM4:00 面談(要:予約)や電話により、各種法律相談を行う。 面談予約受付 AM10:00~PM3:00(月~金)
<ul style="list-style-type: none"> <li>法的トラブルを解決するための情報提供等</li> </ul>	法テラス大分 (日本司法支援センター大分地方事務所)	TEL050-3383-5520 AM9:00~PM5:00(月~金) <a href="http://www.houterasu.or.jp/oita/index.html">http://www.houterasu.or.jp/oita/index.html</a>  <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。
<ul style="list-style-type: none"> <li>税金</li> </ul>	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	<a href="http://www.mkzei-oita.or.jp/">http://www.mkzei-oita.or.jp/</a> 上記 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。
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の境界問題</li> <li>空き家撤去後の登記手続き</li> </ul>	大分県土地家屋 調査士会	境界問題相談センター TEL097-574-7864
<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の活用、解体</li> </ul>	(公財)大分県 建築士会	無料相談 TEL097-532-6607 <a href="http://www.oita-shikai.or.jp/akiya/">http://www.oita-shikai.or.jp/akiya/</a>
<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産に関する相談</li> <li>不動産価格の参考事例</li> <li>不動産業者を探す</li> </ul>	(一社)大分県宅地 建物取引業協会	無料相談 TEL097-536-3758 <a href="http://oita-takken.com/">http://oita-takken.com/</a>
	(公社)全日本 不動産協会 大分県本部	無料不動産相談会 097-534-3839 <a href="http://oita.zennichi.or.jp/">http://oita.zennichi.or.jp/</a>
	(公社)全国賃貸 住宅経営者協会 連合会	インターネット無料相談 賃貸・不動産関連のご相談(Q&A集) <a href="http://www.chintai.or.jp/menu/consultation/">http://www.chintai.or.jp/menu/consultation/</a>  大分県支部 (株)ベツダイ舞鶴支店内 TEL097-533-0102
<ul style="list-style-type: none"> <li>リフォーム工事 (各種制度案内)</li> </ul>	(一財)大分県建築 住宅センター	無料相談 月曜~金曜は AM8:30~PM5:00 まで毎日 第2・第4土曜日 AM10:00~PM3:00 TEL097-537-0300 <a href="http://www.oita-kj.server-shared.com/">http://www.oita-kj.server-shared.com/</a>
<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断</li> <li>耐震改修工事</li> </ul>	大分県建築住宅課 及び各市町村	TEL097-506-4679 <a href="http://www.pref.oita.jp/site/taishin/shinndanhojo.html">http://www.pref.oita.jp/site/taishin/shinndanhojo.html</a>

## 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	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	TEL0570-016-100 03-3556-5147 AM10:00~PM5:00(土日祝、休日を除く) <a href="http://www.chord.or.jp/index.php">http://www.chord.or.jp/index.php</a>

市町村空き家相談窓口一覧

平成29年4月1日作成

機関名	相談窓口担当課名	連絡先	相談内容
大分市	土木建築部 住宅課	097-585-6012	空き家バンク、老朽危険空家、利活用
別府市	建設部 建築指導課住宅政策室	0977-21-1114	空き家全般
中津市	総務部 地域振興・広聴課	0979-22-1111 (内246)	空き家バンク
	建設部 建築指導課	0979-22-1111 (内349)	空家等全般
日田市	企画振興部 ひた暮らし推進室	0973-22-8383	空き家バンク、移住・定住
	土木建築部 建築住宅課	0973-22-8226	老朽危険家屋
佐伯市	地域振興部 地域振興課	0972-22-3033	空き家バンク、利活用、移住・定住
	建設部 建築住宅課	0972-22-3550	老朽危険家屋、除却
臼杵市	秘書・総合政策課 協働まちづくりG P	0972-86-2733	移住・定住
	都市デザイン課	0972-86-2711	空き家バンク、除却
津久見市	政策企画課	0972-82-4111(内線256)	空き家バンク、移住・定住
	都市建設課	0972-82-4111(内線358)	老朽危険家屋
竹田市	総務課	0974-63-1111 (内212)	防災、老朽危険家屋
	企画情報課	0974-63-1111 (内225)	空き家バンク、移住・定住
豊後高田市	総務課	0978-25-6391(内3105)	老朽危険家屋、除却
	地域活力創造課	0978-25-6392(内3202)	移住・定住、空き家バンク、利活用
杵築市	生活環境課	0978-62-3131 (内165)	空き家相談全般
	政策推進課	0978-62-3131 (内218)	空き家バンク、移住・定住
宇佐市	総務部 危機管理課	0978-27-8112	総合相談
	経済部 観光まちづくり課	0978-27-8170	利活用、移住、空き家バンク
	建設水道部 建築住宅課	0978-27-8182	老朽危険家屋、除却
豊後大野市	まちづくり推進課	0974-22-1001(内2445)	空き家バンク、利活用
	建設課	0974-22-1001(内2363)	老朽危険家屋、除却
由布市	総合政策課	097-582-1111(内1242)	空き家バンク、利活用
	建設課	097-582-1111(内2219)	老朽危険家屋
国東市	総務課	0978-72-1111	老朽危険家屋、除却
	活力創生課	0978-72-5175	空き家バンク、利活用
姫島村	建設課	0978-87-2283	空き家全般
	企画振興課	0978-87-2282	定住促進
日出町	都市建設課	0977-73-3172	老朽危険空家
	政策推進課	0977-73-3116	空き家バンク、移住、利活用
九重町	企画調整課	0973-76-3807	空き家バンク、移住、利活用
	危機管理情報推進課	0973-76-3801	老朽危険家屋
玖珠町	まちづくり推進課	0973-72-9031	空き家全般
大分県	企画振興部観光・地域局 地域活力応援室	097-506-2125	空き家全般、移住・定住、地域振興
	土木建築部 建築住宅課	097-506-4677	住宅政策、宅地建物取引業

編集協力していただいた専門家

伊本 憲清 (一般社団法人 大分県宅地建物取引業協会 会長)

白石 芳明、野田 義一 (司法書士/大分県司法書士会 常任理事)

安野 尚、白水 学 (税理士/南九州税理士会大分支部)

---

発行：大分県 企画振興部 観光・地域局 地域活力応援室  
〒870-8501 大分県大分市大手町3丁目1番1号  
TEL 097-506-2125 FAX097-506-1730  
ホームページ <http://www.pref.oita.jp/soshiki/10835/>

---

平成26年12月作成  
平成29年10月改定