

空き家ガイドブック

～空き家の適切な管理・活用をしましょう～

建物を相続しても住まない人が増えています。

その建物を手放すか、持ち続けるのか、判断しにくいものです。

住む予定がない、管理できない、どうすればいいかわからない。

負債動産になる前に、前向きに考えてみませんか？

このガイドブックは、建物を手放すことや持ち続けることのメリット・デメリット、相談先などをまとめたものです。大切な建物の今後を考えるキッカケとしてご活用ください。



お持ちの建物の今後について考えてみましょう！

将来だれも住む
予定のない家



相続後そのまま
にしている
空き家

家族で話し合っ
てみましょう！



1. 事前対策
> P1

相続登記は
済んでいますか？

いいえ

2. 登記
> P5

はい

3. 管理
> P6

4. 売買
> P9

5. 賃貸
> P11

6. 解体
> P13

1. 空き家の事前対策

さまざまな理由で、空き家になります

さまざまな理由で、誰もが空き家の所有者になる。若しくは、すでになっている可能性があります。この機会に、ご家族で将来のことを考えてみてください。

親が高齢で、子供のところに移り住んだ

転勤により別の場所に住み替えた

親が亡くなって、相続により取得した

親が介護施設等に入所した

賃貸物件を持っているが、借り手がない

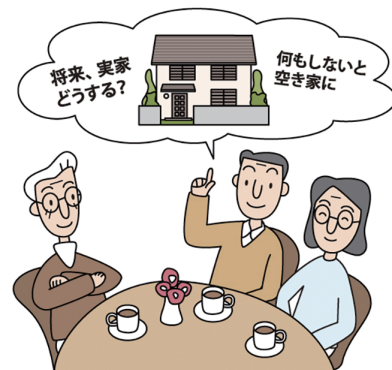
親族の相続放棄により取得した



「相続」や「認知症」への備えをしましょう！

備えていなかったことで、次のようなトラブルが起きてます。

- ◆親が亡くなり実家を相続した
親族間で意見がまとまらず売れない
- ◆親が認知症になった
施設に入り、戻る予定がなく売りたいが、すぐに売れない。



所有者本人でなければ、家族であっても勝手に処分はできません。

◆今できる対策をしましょう。

家族に負担をかけないために『あなたの思い』をエンディングノートに残しましょう

相続で困らないために

認知症になって困らないために

【亡くなった後の遺族のため】
財産をだれにどのくらい相続するか
を決めておきたい

【認知症になったときのため】
財産の管理や処分、介護施設と契約
してくれる人を選んでおきたい

【認知症になったときや
亡くなった後の遺族のため】
財産の管理や処分を家族に託したい

遺言書

任意後見

家族への信託

これらを組み合わせるなど、家族や資産の状況により、さまざまな対策があります。

成年後見制度について

認知症などで、判断能力が不十分な人の日常生活や財産、権利を法律的に支援する仕組みです。所有者本人に判断能力がある場合の「任意後見制度」とすでに判断能力が不十分である場合の「法定後見制度」があります。

詳しくは、「任意後見制度」は公証人役場に、「法定後見制度」は健康長寿課にご相談ください。

相続・認知症対策の一例

財産や家族の状況によって、さまざまな対策方法があります。ご家族のために、専門家に相談しましょう。

	現在	認知症	死亡	次の世代	ポイント
遺言書 死後のことを決めておくものです。	遺言書作成		死亡後に効力発生 遺言に沿った相続手続き		◎専門家に相談し、有効な遺言書を作る ◎自筆証書遺言※1 ◎公正証書遺言※2
任意後見 判断能力の低下に備えておくものです。	信頼できる人と契約 財産管理委任契約	契約した相手が 財産管理する 任意後見制度	※遺言書を活用		◎身内がいなくても有効 ◎認知症になってからは「成年後見制度」がある
家族への信託 判断能力の低下に備えておくものです。	信頼できる親族と契約 (財産により費用は変わる)				◎現在から死後も親族に財産を任せられる ◎後見制度や遺言書でないといけないこともある

【相続人となる方へ】

ご親族が亡くなられた際には、以下の手順に沿って必要な手続きをお願いします。

- ① 遺言書の有無確認：家庭裁判所又は法務局で自筆証書遺言の確認、自宅又は公証役場で公正証書遺言の確認
※遺言書がある場合は遺言書に従って手続きを行い、ない場合は②以降の手続きを行きましょう。
- ② 土地家屋名寄帳写し(課税台帳)※3 を取り寄せ、故人が保有していた不動産資産を把握しましょう。
- ③ 法定相続人同士で遺産分割協議※4 を行い、相続人を決定しましょう。
※協議が整わない場合、家庭裁判所に遺産分割調停(審判)を申し立てし、裁判所に調整をお願いします。
- ④ 相続の名義変更※5 (相続登記)を行きましょう。



【解説】

- ※1 自筆証書遺言：遺言者自身が全文を自筆で作成し、封書に入れたもの。
開封時は、家庭裁判所の検認が必要。ただし、保管制度を利用した場合は、検認不要。
- ※2 公正証書遺言：公証人が依頼を受けて作成する遺言書。
- ※3 土地家屋名寄帳(課税台帳)：延岡市内に保有している不動産物件の一覧を見ることができる。
- ※4 遺産分割協議：故人が保有していた資産について、相続人間で話し合い、相続する方を決定する。
- ※5 名義変更：登記が令和6年度より義務化されます。(正当な理由なく登記を行わなかった場合、10万円以下の過料)

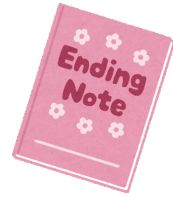
【相談先】

宮崎県弁護士会 宮崎県 弁護士 検索	宮崎県司法書士会 宮崎県 司法書士 検索	行政書士会 宮崎県 行政書士 検索	延岡公証人役場 (0982)21-1339
相続人・相続財産の調査、遺産分割協議書、遺言の作成、相続財産管理人、権利調整に関すること等	遺言書、相続登記にかかる相続人調査、遺産分割協議書の作成、相続放棄・相続財産管理人選任等の裁判所に提出する書類作成に関すること等	遺言書・相続財産目録・相続関係説明図・遺産分割協議書の作成・相談(持ち主・相続人・相続財産調査含む)、成年後見サポート、相続、居住用建物賃貸借等の裁判外紛争解決手続きに関すること等	遺言書、任意後見契約、金銭消費貸借、土地建物賃貸借、離婚、事実実証公正証書の公正証書の作成に関すること等

自筆証書遺言書を法務局（遺言書保管所）で保管することができます

エンディングノート

ご自身に万が一のことが起こった時に備え、あらかじめ家族などに伝えたいことを書き留めておくものです。法的効力はありませんが、ご自身の意思を残すということでは有効な手段です。ご自身の資産や負債、家系図などについて、確認してみましょう。



遺言

死後に残るご自身の財産を誰にどうやって分配するか等を書き記すもので、法律の形式に従って正しく作成することで、相続をめぐる紛争を防止するために有効な手段となります。



自筆証書遺言

自書できれば遺言者本人のみで作成できます。しかし、遺言者本人の死亡後、相続人等に発見されなかったり、一部の相続人等により改ざんされるおそれが指摘されています。

この問題点を解消するために、「自筆証書遺言書保管制度」があります。ぜひご活用ください。
※本制度を活用される場合、ご家族にその旨お伝えていただくと、相続開始後の手続きがスムーズに行われます。

自筆証書遺言書保管制度

法務局での遺言者の手続き

遺言書保管の申請

- ① 手続きには必ず遺言者本人が法務局にお越しください。
- ② 自筆証書遺言の外形的な確認を行います。
- ③ 遺言の内容についての相談は受け付けていません。
- ④ 遺言者は預けた遺言書の閲覧や保管の撤回ができます。

保管の申請に必要なもの

- ① 自筆証書遺言書
- ② 申請書
※法務省HPでダウンロードできます
- ③ 添付書類
(本籍・筆頭者が記載の住民票等)
- ④ 本人確認書類
(マイナンバーカード・運転免許証等)
- ⑤ 手数料（収入印紙）

遺言者が亡くなった後の手続き

- ① 相続人等は、遺言書の内容の証明書の請求や遺言書の閲覧ができます。
- ② 遺言書が法務局に保管されていることを、ほかの相続人等に通知します。

家庭裁判所での検認不要

相続人等が遺言書情報証明書の交付を受けた場合又は遺言書の閲覧をした場合、家庭裁判所での検認が不要となります。

法務局での各種手続きには、手数料がかかります。法務局にご確認ください。

有効な遺言書を作成しましょう。

遺言書に不備がある場合、書かれている内容どおりに財産が分配されない場合があります。有効な遺言書とするため、公証人役場に相談しましょう。

【相談先】

宮崎県弁護士会 宮崎県 弁護士 <input type="text" value="検索"/>	宮崎県司法書士会 宮崎県 司法書士 <input type="text" value="検索"/>	行政書士会 宮崎県 行政書士 <input type="text" value="検索"/>	延岡公証人役場 (0982)21-1339
相続人・相続財産の調査、遺産分割協議書、遺言の作成、相続財産管理人、権利調整に関すること等	遺言書、相続登記にかかる相続人調査、遺産分割協議書の作成、相続放棄・相続財産管理人選任等の裁判所に提出する書類作成に関すること等	遺言書・相続財産目録・相続関係説明図・遺産分割協議書の作成・相談(持ち主・相続人・相続財産調査含む)、成年後見サポート、相続、居住用建物賃貸借等の裁判外紛争解決手続きに関すること等	遺言書、任意後見契約、金銭消費貸借、土地建物賃貸借、離婚、事実実験公正証書の公正証書の作成に関すること等

自分らしく人生を終えるための『終活』をする人が増えています。 『家の終活』についても考えてみましょう！

家財類の整理をしましょう！

さまざまな理由で、空き家内に荷物がそのままになっており、後々処分に困る方が多く見られます。家財類についても考えましょう。



親が亡くなり、遺品整理ができていない

借主が荷物を残し、そのまま退去した

戻るともりで、そのまま残していた

倉庫として使っていた

遺族にとって、故人の物を処分することは非常に大変です。ご自身が元気なうちに家財類の整理をしましょう。定期的に、押し入れや倉庫内を見直し、不用品のリサイクル、処分をしましょう。

不動産の整理をしましょう！

毎年4月に市の資産税課から送付される「固定資産税納税通知書」、法務局で取得できる土地と建物の「全部事項証明書」、物件を購入した際の「契約書」を参考に、所有している不動産情報を確認しましょう。

不動産登記の確認

●「固定資産税納税通知書」に記載の不動産について、法務局で「全部事項証明書」を取得しましょう。



●親族から不動産を相続した場合は、法務局で相続登記をしましょう。

●相続登記をしていない場合、売却ができないなど、デメリットが生じます。

相続登記

所有者が亡くなった際に、登記名義を被相続人から相続人に名義変更を行う必要があります。

令和6年度から義務化され、正当な理由なく、変更されない場合、10万円以下の過料が科せられるおそれがあります。

権利関係の整理

土地や建物には、権利がついていることがあります。「全部事項証明書」の権利部（乙区）に記載されている権利関係を確認しましょう。

抵当権

残債を確認し、完済していれば、債権者に抵当権を抹消してもらいましょう。

借地権

建物や借地権を今後どうするのかを所有者と話し合しましょう。

契約書

「全部事項証明書」では、契約内容の詳細は不明です。契約書を確認しましょう。

※現在、賃貸借の契約中で、契約書に処分等に関する記載がない場合、話し合いのうえ、契約書を交わしておきましょう。

隣地との境界

土地の境界が不明確な場合、土地家屋調査士に依頼し、境界を確定させましょう。



契約書類はありますか？

押し入れや倉庫の奥を探しましょう。見つからない場合は、仲介した不動産業者に確認してみましょう。売買や賃貸時の資料にもなります。



2. 空き家の登記

登記をすぐに行いましょう

建物の所有者の死亡後、相続人への所有権の移転登記が行われていない場合、売買などを行う際、すぐに売却できないなどのトラブルの原因になる可能性があります。

相続による所有権移転登記の一例

所有者（被相続人）の死亡



被相続人と相続人の関係を示す戸籍謄本の取得 ・ 相続財産の情報取得



相続人全員と協議のうえ、遺産分割協議書の作成



法務局で所有権移転登記の手続き

- ・法務局での手続きに際し、被相続人と相続人との関係性を戸籍謄本によって確認します。本籍地の市町村で取得してください。
- ・戸籍謄本は、生まれた時から現在までのものを取得することで、関係性を確認することができます。
- ・転籍などで本籍が変わっている場合は、従前と現在の本籍地のそれぞれの市町村に交付請求が必要です。
- ・登記に必要な書類は、条件によって異なります。法務局に確認しましょう。
- ・相続手続きの利便性を図るため、法定相続情報証明制度があります。法務局にご相談ください。



- ◆相続人が複数人いる場合、親族間でよく話し合しましょう。
※共有名義での登記の場合、意見がまとまらず、活用できない事例があります。
- ◆相続人の所在地が不明な場合、専門家に相談しましょう。



【相談先】 ※登記に関すること

宮崎県司法書士会 <input type="text" value="宮崎県 司法書士"/> <input type="button" value="検索"/>	土地家屋調査士会 <input type="text" value="宮崎県 土地家屋調査士"/> <input type="button" value="検索"/>
相続又は売却による所有権移転登記、所有者の住所等変更による所有権登記名義人変更登記に関すること 等	未登記建物の登記、解体後の滅失登記、増築・改築等を行った際の登記に関すること 等

【相談先】 ※相続に関すること

宮崎県弁護士会 <input type="text" value="宮崎県 弁護士"/> <input type="button" value="検索"/>	宮崎県司法書士会 <input type="text" value="宮崎県 司法書士"/> <input type="button" value="検索"/>	行政書士会 <input type="text" value="宮崎県 行政書士"/> <input type="button" value="検索"/>
相続人・相続財産の調査、遺産分割協議書、遺言の作成、相続財産管理人、権利調整に関すること 等	遺言書、相続登記にかかる相続人調査、遺産分割協議書の作成、相続放棄・相続財産管理人選任等の裁判所に提出する書類作成に関すること 等	遺言書・相続財産目録・相続関係説明図・遺産分割協議書の作成・相談(持ち主・相続人・相続財産調査含む)、成年後見サポート、相続、居住用建物賃貸借等の裁判外紛争解決手続きに関すること 等

3. 空き家の管理

建物を放置した結果、様々な問題が生じています

建物の所有者は、その建物および敷地等を適切に管理しなければなりません。相続放棄をした場合でも、管理責任は残ります。管理を怠り、他人に損害を与えた場合、損害賠償などの管理責任を問われることがあります。



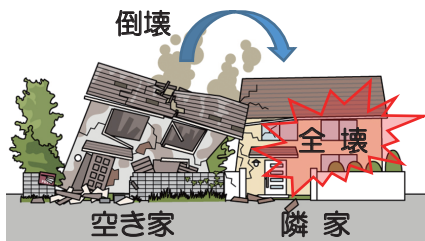
- ① 誰でも入れるような状態
不審者の侵入や放火等の危険性がある
- ② 倒壊、落下、飛散するおそれがある状態
災害時などに近隣や通行人等への危険性がある
- ③ シロアリ、ハチ、害獣等による被害のある状態
臭気により周辺住民への環境被害やシロアリ被害による建物倒壊の危険性がある
- ④ 不法投棄の温床となるおそれがある状態
ゴミ等の放置による更なる不法投棄の可能性
- ⑤ 樹木や草木の繁茂により周囲に被害のある状態
隣地の樋の詰まりや通行に支障が出る可能性

モデルケースによる損害額の試算例

想定1 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故

【試算の前提とした被害モデル】

●死亡：夫婦、8歳女兒



- 所在地：東京都（郊外）
- 敷地面積：165㎡（50坪）
- 延べ床面積：83㎡（25坪）
- 建築時期：平成4年（築後20年）
- 居住世帯：世帯主：40歳、年収600万円
妻：36歳主婦
子供：8歳女兒（小学3年生）

	損害区分	損害額
物件 損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体・処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身 損害	死亡逸失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
合計①+②		2億860万円

【試算方法】

●物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における（損出額の合理的な計算方法について）」（H23.4.27）や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」（H23.8.19）、「建設施工単価（H24.1）」（（一財）経済調査会）等に基づき、独自に試算

●人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—（H24.2.23改訂）」（（財）日弁連交通事故相談センター）等に基づき、独自に試算

想定2 外壁材等の落下による死亡事故

【試算の前提とした被害モデル】

●死亡：11歳男児



	損害区分	損害額
人身 損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	小計	5,630万円

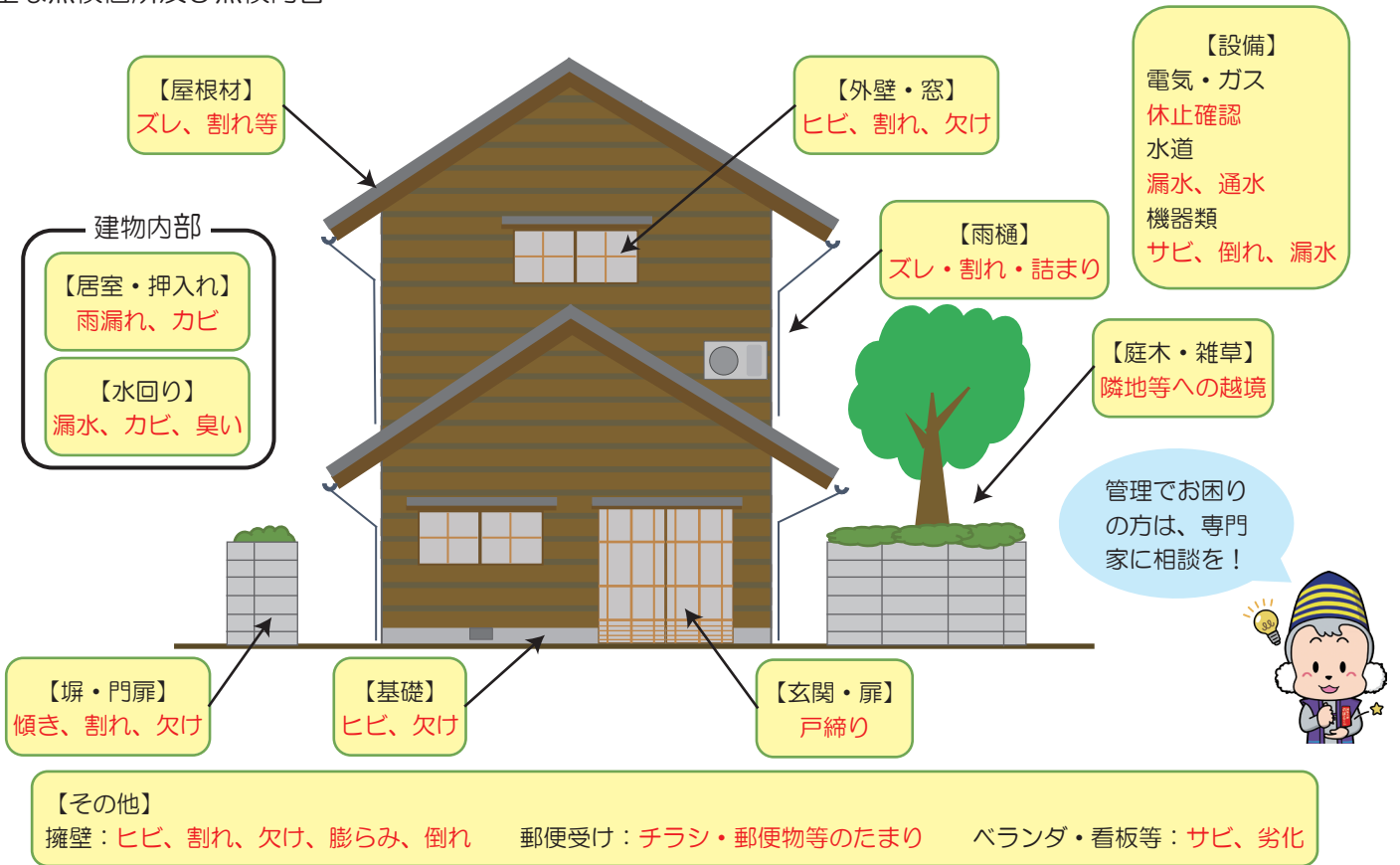
【試算方法】

●「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—（H24.2.23改訂）」（（財）日弁連交通事故相談センター）等に基づき、独自に試算

※公益財団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」を基に作成

空き家を適切に管理するため定期的に現地確認をしましょう！

◆主な点検箇所及び点検内容



※上記は、あくまで一例です。建物の構造や立地条件等によっては、点検箇所等が異なる場合があります。

著しく管理が不適切な空き家は、市から指導等を行います

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いる空き家については、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき特定空き家等に認定し、助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じる場合があります。

各行政指導に従わない場合は、「固定資産税の特例措置が解除され元の税額に戻る」、「50万円以下の過料が科せられる」ことがあります。

点検の結果、不良箇所がある場合は早めに修繕等を行きましょう。

不良箇所をそのままにすると、修繕箇所が大きくなり、思わぬ出費に！
早めに対策することで、修繕に係る費用を安く抑えることができます。
空き家の管理、修繕等にお困りの方は、専門家に相談しましょう。
樹木は早めに剪定しましょう。大木になると管理が非常に困難になります。



【相談先】

延岡市住まいづくり協議会 (0982) 33-8353	延岡・日向宅建協同組合 (0982) 29-2032	延岡市シルバー人材センター (0982) 32-4642
建物の設計・施工、修理、管理等に関すること 等 ※会員の紹介を行います	不動産の管理・売買・賃貸に関すること 等 ※会員の紹介を行います	空き家の管理（空き家の状態確認、草木の繁茂の状態確認）、伐採・草刈、簡易な修繕に関する こと 等

空き家の所有者や近隣にお住まいの方から様々な相談を受けています！
空き家の管理に関するQ&A

Q1 遠方に住んでいて、空き家の管理ができません。

A1 シルバー人材センターなどの民間のサービス事業者が、空き家の見回りや修繕などのサービスを行っています。そちらにご相談ください。

Q2 空き家があるが、今後そこに住む予定がない。市に寄附できないか。

A2 市では、基本的に寄附は受け付けていません。不動産業者にご相談ください。

Q3 相続放棄をすれば管理しなくてもいいのですか。

A3 民法上は、売買等の権利を放棄することになりますが、次に管理される方が決まるまで、管理の義務は残ります。ご親族の方とよく話し合しましょう。

Q4 放っておけば市が勝手に除却（修繕）してくれるのですか。

A4 市などの第三者が勝手に除却（修繕などの管理も含む）することはできません。特定空家等に認定された場合、「代執行」等の行政措置を講じることがありますが、除却等に要した費用は、全額所有者等に請求します。

Q5 隣の空き家の庭木が繁茂し、落ち葉で樋が詰まる。庭木を切ってほしい。

A5 市では個人宅の庭木を切ることは出来ません。所有者に対し、文書で適正管理を行うよう通知します。また、令和5年4月1日施行の改正民法では、①竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、相当の期間内に切除しないとき、②所有者を知ることができないとき、③急迫の事情があるときは、隣人は枝を切り取ることができるとされています。

Q6 隣の空き家にハチの巣ができたり、猫などが住み着いている。市で撤去してもらえないか。

A6 市では個人宅の個別の対応はできません。所有者に対し、文書で適正管理を行うよう通知します。所有者の対応がされない場合は、弁護士などの専門家にご相談ください。

Q7 隣の空き家が管理されていないため困っている。市で解体してもらえないか。

A7 市では個人宅の個別の対応はできません。所有者に対し、文書で適正管理を行うよう通知します。また、令和5年4月1日施行の改正民法では、管理不全のために他人の権利等が侵害される場合は、利害関係人の請求により、管理不全建物の所有者に対し、裁判所から管理不全建物管理命令が下されることがあります。弁護士などの専門家にご相談ください。

4. 空き家の売買

利用予定がない場合は、早めに売却を検討しましょう！

ご親族とよく相談され、今後の利用予定がない場合は、早めに売却しましょう。

メリット

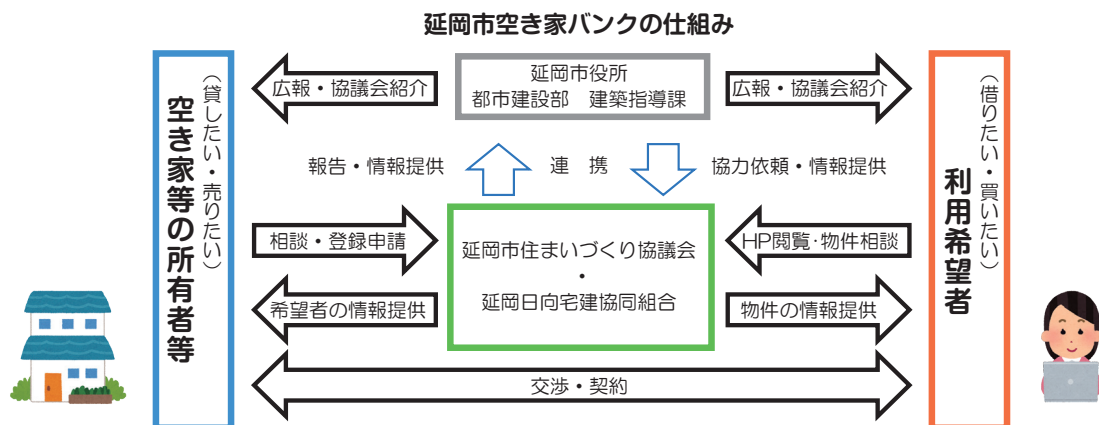
- 維持管理費用や手間がかからない
 - 現金化することで、遺産分割しやすい
 - 国の税制優遇があります
- ※条件がありますので、お近くの税務署にご確認ください。

デメリット

- すぐに売却できるとは限らない
※敷地条件によっては売却できない場合もある
- 想定売却価格とならない場合がある
- 売却するために敷地測量などの費用がかかる

空き家バンクを活用することもできます！

市では、空き家の売却や賃貸を希望する空き家の所有者からの申し込みを受け、物件の登録を行い、ホームページで情報提供を行っています。売却したい（制度を利用したい）場合は、市の建築指導課までご相談ください。



「延岡市住み替え住宅バンク」で検索
※物件ごとに詳細情報が表示されます



※ホームページでの表示例

空き家バンクに登録された物件を売買等した場合の補助制度があります。

移住世帯又は子育て世帯が空き家バンクに登録された物件を購入された場合、契約に要する仲介手数料の一部を補助しています。また、空き家内にある家財類の処分に要した費用の一部についても補助しています。要件がありますので、市の建築指導課にご相談ください。

売却までの流れの一例

※空き家バンクを活用しない場合の一般的な流れ



◆売却後は法務局で所有者変更の登記を行きましょう！

※令和6年度からは、相続登記が義務化されます。所有権移転登記を行きましょう。



【解説】

※1 仲介契約の種類：①一般媒介契約、②専任媒介契約、③専属専任媒介契約の3種類で特徴は以下のとおりです。

①は他の不動産業者とも仲介契約ができ、自身で売却先を見つけて契約することも可能です。

②は仲介契約は1社のみですが、自身で売却先を見つけて契約することは可能です。

③は仲介契約は1社のみで、自身で売却先を見つけて契約することは出来ません。

【相談先】

延岡市住まいづくり協議会 (0982) 33-8353	延岡・日向宅建協同組合 (0982) 29-2032	延岡市 建築指導課 (0982) 20-7170
建物の設計・施工、修理、管理等に関すること 等 ※会員の紹介を行います	不動産の管理・売買・賃貸に関すること 等 ※会員の紹介を行います	空き家対策、空き家バンク、補助事業に関する こと 等

5. 空き家の賃貸

手放したくない場合は、賃貸を検討しましょう！

思い入れのある空き家で、売却はしたくないという場合、賃貸を検討してみませんか。

メリット

- 思い入れのある建物を持ち続けることができる
- 家賃収入が見込める
- 適切な管理のための費用や手間が不要になる

デメリット

- すぐに借り手が見つかるとは限らない
- 修繕やリフォームの費用負担がある
- 固定資産税がかかる

建物の状況によっては修繕やリフォームが必要です。

賃貸する際、修繕等を行って貸し出す契約と借り手に修繕等を許可する契約があります。

修繕やリフォームを実施後に賃貸

【メリット】

- 修繕等を行うことで借り手が見つかりやすい
- 思い入れのある部分を残せる

【デメリット】

- 修繕等の費用負担がある

修繕やリフォームを借り手が行う

【メリット】

- 修繕等の費用負担がない
- 家賃設定を安くでき、借り手を見つけやすい

【デメリット】

- 理想とは違う修繕等が行われる可能性がある

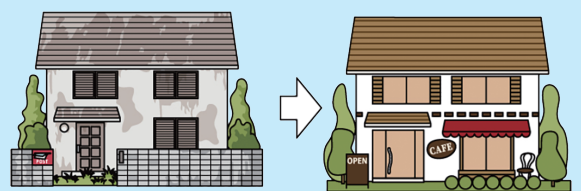
前とは違う用途に変更して賃貸する方法もあります。

既存の用途を変更する場合、様々な制約がありますので、専門家に相談しましょう。

用途変更して賃貸

- 用途を変更して貸し出す場合、場所によっては規制により用途を変更できない場合があります。
- 変更する用途によっては、建築基準法や消防法等の規定に適合させる必要があります。

※建築士等の専門家に相談しましょう



◆ 空き家を使って新たな事業を始めてみませんか。

※ 新たな事業を始める方、事業拡大を行う方に対して、様々な支援制度があります。

市の商工観光文化部（相談先は P15 参照）にご相談ください。



【相談先】

延岡市住まいづくり協議会 (0982) 33-8353	延岡・日向宅建協同組合 (0982) 29-2032	延岡市 建築指導課 (0982) 20-7170
建物の設計・施工、修理、管理等に関すること 等 ※会員の紹介を行います	不動産の管理・売買・賃貸に関すること 等 ※会員の紹介を行います	空き家対策、空き家バンク、補助事業に関する こと 等

賃貸までの流れの一例



① 賃貸の相談

不動産業者に賃貸として貸し出し可能かや賃貸価格などについて相談しましょう。



② 物件調査・リフォーム計画

工務店等が現地調査等を行い、リフォーム計画を提示します。



③ リフォーム工事

工務店等にリフォーム工事を依頼しましょう。



④ 仲介依頼・賃貸契約

賃貸契約の仲介を不動産業者に依頼することで、入居者募集や契約を行います。



⑤ 入居者の管理

家賃徴収などの管理をします。管理を不動産業者に依頼することもできます。



⑥ 賃貸物件の管理

見回りや修繕などの管理をします。管理を不動産業者に依頼することもできます。

◆市の空き家バンクにて募集することも可能です。

※空き家バンクでは、売買物件だけではなく、賃貸物件の登録も行っています。



【相談先】 ※リフォームに関すること

延岡市住まいづくり協議会 (0982) 33-8353	(一社)宮崎県建築士会 延岡支部 (0982) 35-3900	延岡地区建設業協会 (0982) 33-2145
建物の設計・施工、修理、管理等に関すること 等 ※会員の紹介を行います	建物の設計、工事監理に関すること 等 ※会員の紹介を行います	建物の設計・施工、修繕に関すること 等 ※会員の紹介を行います

【相談先】 ※賃貸に関すること

延岡市住まいづくり協議会 (0982) 33-8353	延岡・日向宅建協同組合 (0982) 29-2032	延岡市 建築指導課 (0982) 20-7170
建物の設計・施工、修理、管理等に関すること 等 ※会員の紹介を行います	不動産の管理・売買・賃貸に関すること 等 ※会員の紹介を行います	空き家対策、空き家バンク、補助事業に関する こと 等

6. 空き家の解体

管理が困難な場合は、解体を検討しましょう！

利活用する予定がなく、管理も困難な場合は、解体を検討してみませんか。

メリット

- 維持管理費用や手間がかからない
- 土地を売却しやすい
- 現金化することで、遺産分割しやすい

デメリット

- 解体費用が必要
- 固定資産税の減税措置の適用がなくなる
- 場所によっては、再建築できない

◆まずは解体工事業者に見積もりを依頼しましょう！

解体工事業者に見積もりを依頼する場合は、解体工事の登録をしている業者又は建設業の許可を受けている業者に依頼しましょう。

複数の業者に見積もりを依頼することで、費用は適正か工事内容に問題ないかを確認することができます。

※解体工事を先延ばしすると、台風や地震などの災害時に、飛散や倒壊などの危険性が増すだけでなく、解体工事が安全に行えなくなる可能性があります。早めの解体を検討しましょう。

※家財類などの処分は、ご自身で行うことで解体費用を抑えることができます。早めに処分しましょう。



解体後の土地を活用する方法があります！

空き家を解体した後に、土地を売却や賃貸する方法があります。

不動産業者などの専門家に相談しましょう。



空き家の解体に要する費用の一部を補助する制度があります。

不良度の高い空き家を解体する場合に、解体に要した費用の一部を補助しています。要件がありますので、解体工事の着手前に建築指導課にご相談ください。

解体までの流れの一例



① 解体の相談

解体工事業者等に見積もりを依頼しましょう。



② 物件調査・見積査定

解体工事業者等が現地調査等を行い、見積書を作成し提示します。



③ 解体工事の契約

見積書の内容をよく確認したうえで、契約しましょう。



④ 解体工事の施工計画、近隣対策

解体工事業者は施工計画、近隣の安全対策等を行います。



⑤ 家財類の処分

※解体までにできるだけ早く済ませましょう！

電気・ガス・上下水道・電話会社・ケーブルテレビ会社などへ連絡し、契約解除の手続きを行きましょう。

残存する家財類を整理し、移動又は処分を行きましょう。



⑥ 近隣の方への挨拶

工事中のトラブルを避けるため、近隣の方へのご挨拶をしておきましょう。



⑦ 解体工事

空き家の分別解体工事を行います。現地確認後、工事代金を支払いましょう。



◆解体後は法務局で登記を行きましょう！

※解体確認後は、法務局にて、建物の滅失登記を行きましょう。

法務局



【相談先】

延岡市住まいづくり協議会 (0982) 33-8353	宮崎県解体工事業協同組合 延岡支部 (0982) 30-1143	延岡市 建築指導課 (0982) 20-7170
建物の設計・施工、修理、管理等に関すること 等 ※会員の紹介を行います	見積もり、解体工事に関すること 等 ※会員の紹介を行います	空き家対策、空き家バンク、補助事業に関する こと 等

お問い合わせ先

お問い合わせ内容		担当機関・部署		連絡先	
空き家等対策	空き家対策に関すること		延岡市	都市建設部 建築指導課	0982-20-7170
	固定資産税に関すること			総務部 資産税課	0982-22-7043
	庭木・害虫等に関すること			市民環境部 生活環境課	0982-22-7001
	ゴミ等に関すること			市民環境部 資源対策課	0982-34-2626
空き家の活用	売 買 ・ 賃 貸	住み替え住宅バンクに関すること	延岡市	都市建設部 建築指導課	0982-20-7170
			民 間	延岡市住まいづくり協議会	0982-33-8353
		売買・賃貸に関すること	民 間	延岡・日向宅建協同組合	0982-29-2032
	リフォーム	税制優遇に関すること	官公庁	延岡税務署	0982-32-3301
		業者の紹介に関すること	民 間	延岡市住まいづくり協議会	0982-33-8353
	解体	見積・工事に関すること	民 間	延岡地区建設業協会	0982-33-2145
		業者の紹介に関すること	民 間	延岡市住まいづくり協議会	0982-33-8353
	管 理	見積・工事に関すること	民 間	宮崎県解体工事業協同組合 延岡支部	0982-30-1143
伐採・草刈・片付け・簡易な修繕に関すること		民 間	延岡市シルバー人材センター	0982-32-4642	
相続関係	成年後見制度に関すること		延岡市	健康福祉部 健康長寿課	0982-20-7203
	公正証書遺言に関すること		民 間	延岡公証人役場	0982-21-1339
	自筆証書遺言書保管に関すること		官公庁	法務局	0982-33-2179
	遺産分割協議(相続登記が前提の場合)の作成に関すること		民 間	宮崎県司法書士会	宮崎県 司法書士 検索 0985-28-8538
	遺産分割協議(もめている場合)に関すること		官公庁	宮崎家庭裁判所延岡支部	0982-32-3452
	相続放棄に関すること		官公庁	宮崎家庭裁判所延岡支部	0982-32-3452
	不動産のみの名義変更に関すること		民 間	宮崎県司法書士会	宮崎県 司法書士 検索 0985-28-8538
	不動産の名義変更の手続きに関すること		官公庁	法務局	0982-33-2179
	名義変更に関すること		民 間	宮崎県弁護士会	宮崎県 弁護士 検索
その他	空き店舗 活用支援	創業支援に関すること	延岡市	商工観光文化部 商業・駅まち振興課	0982-34-7841
		企業の移転・増設等に関すること		商工観光文化部 工業振興課	0982-22-7035
		人材確保等に関すること		商工観光文化部 人材政策・移住定住推進室	0982-20-7176

延岡市 都市建設部 建築指導課

〒882-8686 宮崎県延岡市東本小路2番地1

TEL : (0982) 20-7170 E-mail : kentiku-s@city.nobeoka.miyazaki.jp

