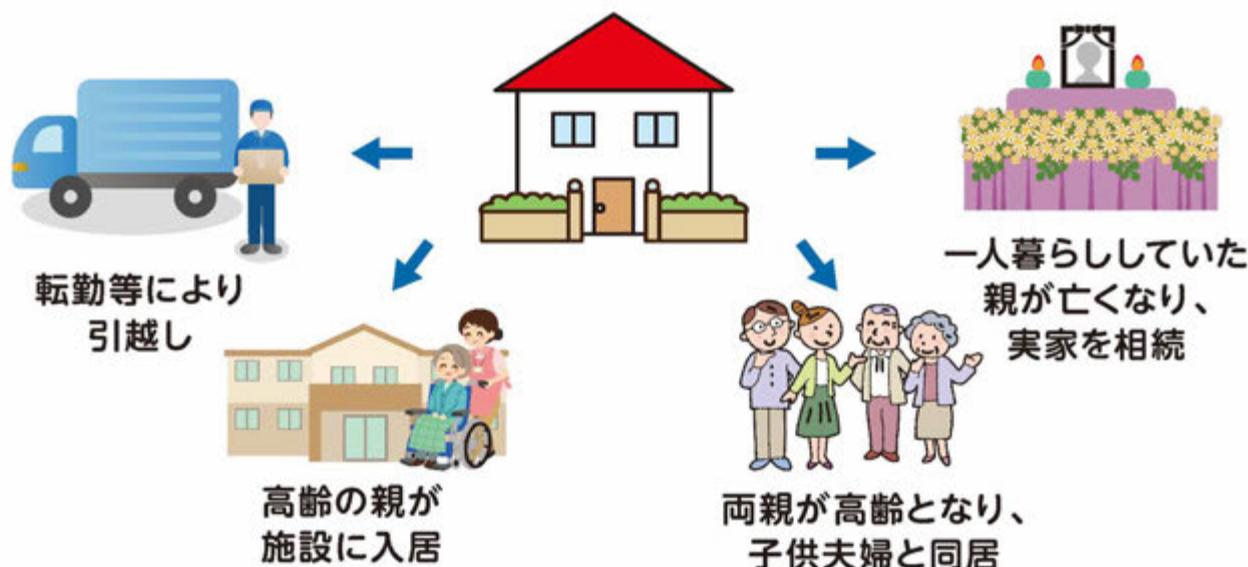


日田市 空き家ガイド

誰もが空き家の所有者になる可能性があります



建物の今後についてどのように考えていますか？

相続や登記 P2~5
について

解体したい P16~17

管理はどうしたら P6~7
いいの？

空き家と税金 P18~19
について

売却・賃貸 P8~12
したい

補助金を活用 P20
したい

リフォームしたい P13
状態を確認したい

空き家を放置 P22~23
すると…

空き家バンク P14~15
に登録したい

専門別の相談先 P24
について



地球の為
環境の為
地域の為に…

空き家をお持ちのみなさま
不用品・ごみについての
ご相談は当社へ



粗大ごみ

生前整理

遺品整理

のことなら 弊社にお任せください



一般廃棄物収集運搬業(事業系)

産業廃棄物・粗大ごみ収集運搬業・遺品整理

株式会社 **新栄クリーンサービス**



一般廃棄物収集運搬業(一般家庭)

新栄清掃有限公司

Before



After



日田市天瀬町桜竹 703-3

新栄クリーンサービス 日田市 **検索**



0973-57-2233

はじめに

建物の今後を考えるキッカケとしてご活用ください

この空き家ガイドは、現在空き家をお持ちの方、将来空き家を所有するかもしれない方に、空き家を持ち続けること、手放すこと、相続すること等がどういう意味を持つのかを考えていただき、今後の判断の一助となるよう、各種情報をまとめたものです。

ぜひ、ご一読いただき、それぞれの空き家問題について、解決策をご検討ください。

もくじ | Contents |

1 空き家にしないためには …… 2	8 空き家バンクのこと …… 14
2 空き家を所有すること になったら …… 6	9 解体のこと …… 16
3 空き家を管理できない 場合には …… 8	10 空き家と税金の関係 …… 18
4 売却のこと …… 10	11 補助金について …… 20
5 賃貸のこと …… 11	12 わが家の備忘録 …… 21
6 流通促進に関する 官民連携のこと …… 12	13 空き家放置の問題点 …… 22
7 建物の維持・ 利活用のこと …… 13	14 専門家を頼りましょう …… 24

広告

中古住宅
マンション買取

リノベーション
企画施工再販

土地の買取分譲
販売・売買の仲介

有限会社 **ファースト不動産企画**

大分県知事免許 (4) 第 2837 号

不動産売却のことなら お気軽にお問い合わせください。

日田市三本松 1 丁目 12-40 1F-11
FAX 0973-28-5659

TEL 0973-28-7576



空き家にしないためには

どのように次世代に引き継ぐか考えよう

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。



適切な登記が行われていないと・・・

- ・不動産を**売却**できない
- ・不動産を担保にして融資を受けられない



- ・相続人が増えていき、**登記**が困難になる



- ・損害を与えた場合は、相続人全員が**損害賠償**を負う



- ・子や孫に**迷惑**がかかる



広告



株式会社 **伊藤不動産**

宅地建物取引業 大分県知事免許 (3) 第 2981 号

代表取締役社長 伊藤尚樹

- ・国土交通大臣公認不動産コンサルティングマスター 登録(7)第1508号
- ・宅地建物取引士
- ・(一社)大分県宅地建物取引業協会会員
- ・賃貸不動産経営管理士
- ・公益財団法人増改築相談員
- ・二級建築施工管理技士



土地



建物



売買



賃貸



買取



管理

不動産の売買・買取 ご相談ください!

日田市玉川3丁目1459-1

不動産のことならお気軽にお問合せください!

TEL 0973-22-4034 FAX 0973-23-7736

営業時間 9:00～18:00
(日・祝) 10:00～17:00
定休日 水曜日

🏠 意思表示をしておこう。

誰に家を引き継いでもらいたいか意思表示をしておくことで、残された家族が相続で悩んだり、争うことがないように、家族と話し合いを進めておきましょう。

また、遺言書を残し、不動産を引き継いでもらいたい方を明確にしておく方法もあります。



🏠 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。



🏠 相続登記の義務化(令和6年4月1日施行)

これまで、相続登記について、いつまでにしなさいという法律の定めはありませんでしたが、不動産登記法の改正により、不動産を相続したことを知ってから3年以内の登記申請が義務化されます。

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おそれもあります。



広告

相続・売買・贈与など 不動産登記 のことなら 大分県司法書士会 日田支部会員 にご相談ください!!

朝川一吉 司法書士事務所

日田市田島本町6番19号
TEL 0973-24-6178

飯田範子 司法書士事務所

玖珠町大字塚脇456番地の5
TEL 0973-72-2034

梶原毅 司法書士事務所

日田市田島2丁目11番31号
TEL 0973-22-4704

高瀬ヨシ子 司法書士事務所

日田市淡路1丁目4番9号
TEL 0973-24-0076

中村憲一 司法書士事務所

玖珠町大字帆足267番地17
TEL 0973-72-6511

佐藤雅晴 司法書士事務所

玖珠町大字塚脇456番地の7
TEL 0973-72-3180

小幡広昭 司法書士事務所

日田市田島本町6番23号
TEL 0973-24-5181

原尻真二 司法書士事務所

日田市田島2丁目12番50号
TEL 0973-23-1346

🏠 相続はどうなるの？(法定相続について)

基本的な相続の順番は、下の図のようになります。(法定相続)

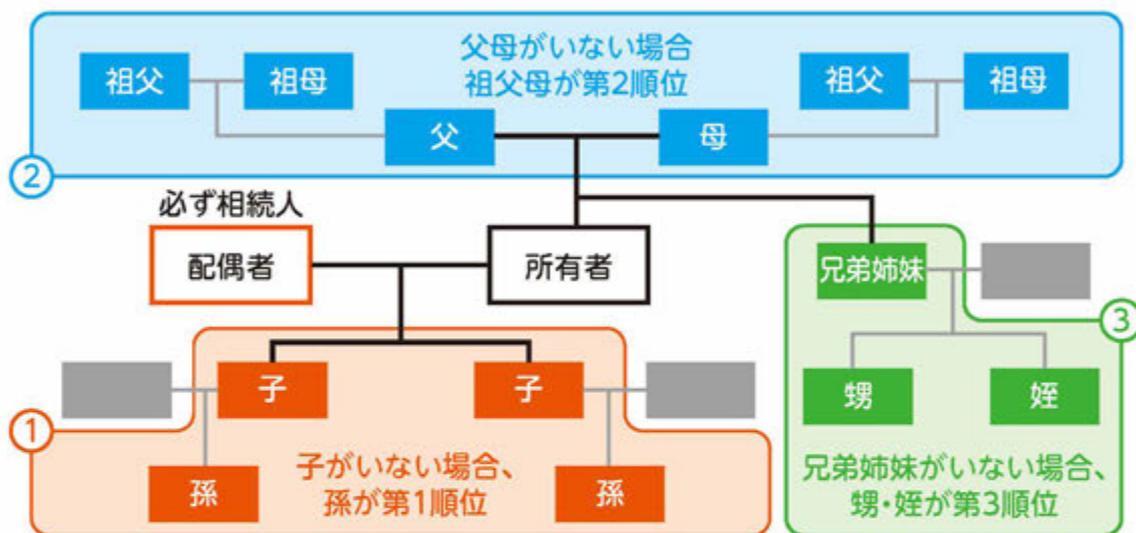
遺産は、先ず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

遺産分割協議等の手続きを経ないままに相続が何度も繰り返されると、お互いに面識がなくなり、調整できない事態も生じかねません。

こうなると調査に相当の時間を要し、手続き費用が高額になってしまいます。

遺産分割協議等により確定した相続人がいる場合は、必ず登記をしましょう。

法定相続人(相続関係図の例) <所有者が亡くなられた場合>



相続人	法定相続分
① 所有者に子がいる場合	配偶者 子(代襲は孫、ひ孫と続く) ----- 1/2 (2人以上は全員で)
② 所有者に子がない場合	配偶者 ----- 2/3 父母 ----- 1/3 (2人以上は全員で)
③ 子どももいない場合	配偶者 ----- 3/4 兄弟姉妹(代襲は甥姪まで) ----- 1/4 (2人以上は全員で)

広告



空き家問題★相続★土地建物の登記★境界
お気軽にお問い合わせください!

司法書士・土地家屋調査士・行政書士



CAN 総合事務所

小幡 広昭・羽野 福美

ホームページ



日田市田島本町6番23号(柳原食堂の裏手) 駐車場完備
【営業時間】 8:30~17:30 【定休日】 土・日・祝

見積り無料 ☎(0973)24-5181



お任せください

Q&A



相続放棄したら、空き家の管理責任はなくなりますか？



民法では、相続人による「相続放棄」を定めています。空き家を相続放棄したとしても、次の当該空き家の相続人となった者が空き家を管理できるようになるまでは、引き続き管理を続ける必要があります。



相続人が行方不明です。どうしたらよいのでしょうか？



当該相続人の従来の住所地又は最後の居住地の家庭裁判所に申し立てて「不在者財産管理人」を選任してもらう方法と、同じく家庭裁判所に「失踪宣告」を申し立てて死亡したとみなす方法があります。



相続人の一人が認知症です。



相続人の一人が認知症等で判断ができない場合、遺産分割協議を行うことができません。

そのような場合、認知症である相続人のために家庭裁判所に成年後見人等を選任してもらい、相続手続を進める必要があります。



相続や登記についての相談先

大分県司法書士会・土地家屋調査士会 日田支部合同事務局 ☎0973-23-7278

成年後見制度についての相談先

成年後見センターひた（日田市社会福祉協議会内） ☎0973-24-7026

広告

私たちは、空き家問題解決の強力なパートナーとして活動しています。

公益社団法人大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、最新の測量技術と登記法令を熟知した土地家屋調査士の専門家集団として、空き家対策をはじめ市町村の様々なインフラ整備事業のお手伝いをいたします。

土地境界の確定

境界の専門家として、境界に関する情報を分析・管理することにより、境界紛争を予防します。

空き家対策事業の推進支援

地域に根ざし、土地や建物の調査・測量をしている視点から、長期不在の家屋や土地の境界についての的確な助言を行います。

空き家化の予防

地域の空き家に関する情報の把握に努め、空き家対策に関する情報を提供します。

公益社団
法人

大分県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

〒870-0045 大分市城崎町2丁目3番10号

Tel:097-534-6336

空き家を所有することになったら

近隣に迷惑をかけないようにしよう



空き家は定期的な点検と管理が大切です!

定期的な通風、換気、通水、掃除等を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。(下記の表参照)

また、空き家になる場合は、ご近所の方にもその旨を伝えておきましょう。可能であれば、緊急時に備えて、自身の連絡先を伝えておきましょう。

空き家になった時は、できるだけこまめに近隣へ声掛けをしておくことで、近隣の方も安心されます。



自分でできる管理方法 ※月1回程度の頻度で取り組みましょう。

作業項目		作業内容	
内部	通風・換気(60分程度)	<input type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input 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 type="checkbox"/> 水道蛇口の通水 <input type="checkbox"/> 水道排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	<input type="checkbox"/> 室内の簡単な掃除	
外部	郵便物整理 敷地内清掃 草取り 庭木の剪定	<input type="checkbox"/> ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理 <input type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃 <input type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒	ご近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう
点検	雨漏りの有無 建物の傷み 設備の傷み	<input type="checkbox"/> すべての部屋に雨漏りがないかチェック <input type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないかチェック <input type="checkbox"/> 水漏れなどがないかチェック	大雨や台風、地震のあとは必ず行いましょう

広告



明るい住まいのお手伝い

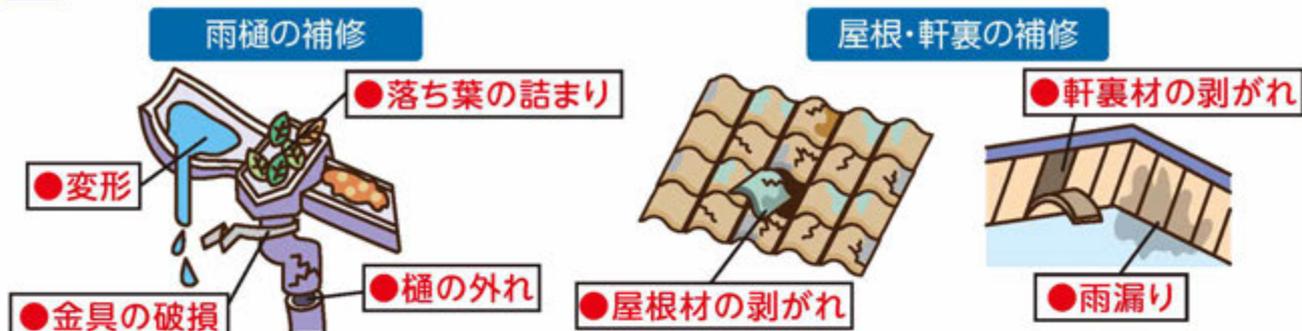
インテリア Bear

- クロス貼り ■カーテン・ブラインド・アコーディオン
- カーペット・シート工事 ■その他内装工事全般

日田市神来町483 TEL/FAX 0973-23-7194

自分でできない場合は専門家を頼りましょう

🏠 専門知識が必要な修繕や高所作業



点検・修理についての相談先

(公社)大分県建築士会 日田支部

☎0973-24-6022

(一社)大分県建設業協会 日田支部

☎0973-22-4325

(一社)大分県建築士事務所協会 日田支部

☎0973-22-5321 (野村一級建築設計事務所内)



管理についての相談先

(公社)日田市シルバー人材センター

☎0973-24-7676

(公社)大分県宅地建物取引業協会 日田支部

☎0973-24-2103

広告

総合塗装業

- 外壁・屋根の塗り替え
- ベランダ・屋上の防水工事
- その他・塗装防水工事全般

住宅のリフォームのことならご相談下さい



株式会社 高倉塗装

〒877-0035
大分県日田市大字日高 2359 番地 12

TEL/FAX 0973-23-8252 携帯 090-9585-1773

空き家を管理できない場合には

空き家の活用(売却・賃貸、解体)を検討しましょう

○事前調査

空き家を活用する場合には、様々な制約や条件があり、それらを前もって整理することで、具体的な方向性を検討することが可能になります。

【活用に向けての確認項目の一例】

種類	目的
1. 土地・建物の権利 及び履歴並びに住環境のこと	・売買に際し必要な登記簿等の書類の有無 ・周辺の住環境の情報
2. 敷地のこと	・敷地の境界、接道状況等の法令の確認 ・水道、下水道等の配水管の確認
3. 建物等の状態のこと	・雨漏り、シロアリ被害、木部等の腐食、給水・配水管の漏水等の確認
4. 設備・擁壁などの工作物のこと	・電気、ガス、給湯、テレビ等の設備、擁壁等の工作物の状態の確認

※ご自身で確認しきれない項目は、宅地建物取引士や建築士等の専門家に相談しましょう。

◆相続登記がなされていない場合の問題点

相続登記により不動産の名義変更をしておかなければ売却ができず、賃貸をするとしても、トラブルの原因となる可能性があります。

広 告

大分県宅地建物取引業協会日田支部会員



FUTAMI

- 新築
- リフォーム
- 不動産



住まいや土地に関わる
ご相談承ります

(有) 双美工務店

日田市上手町264-4

☎0973-22-7423

あなたの暮らしのお手伝い
お気軽にご相談ください



有限会社

櫻木総合建築

建設業許可 大分県知事(般-2)10269号
宅地建物取引業許可 大分県知事(4)2826号
一般建築士事務所 登録 22R-13256号

新築・リフォーム・建築設計・不動産取引

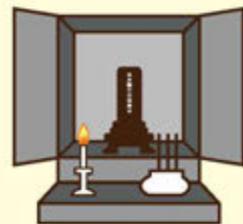
日田市亀川町409-1 (三隈中学校横)

TEL 0973-22-3006 FAX 22-0388

家財道具の片付けを行いましょ



空き家に家財道具や仏壇等が残されたままでは、「売却・賃貸」ができません。
残されたものの種類に応じて、下記の方法を参考にしながら早めに片付けをしましょう。



家財の整理

①写真等

・DVDに残すなど、容量を小さくして保存

②リサイクルできるもの

・業者に引き取りを依頼

③捨てるもの

・清掃センターに持ち込んで処分

仏壇の整理

宗派や地域によって方法が異なりますが、閉眼法要*を行えば、お寺や、仏具店に引き取ってもらったり、自分で処分することが可能な場合があります。菩提寺(代々帰依するお寺)があれば、まずはお寺さんに相談してみましょ。

※閉眼法要：故人の魂を納める役目を終えさせるための法要のこと。

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は、解体をして駐車場などによる活用の方法もあります。

土地の活用の可能性は、周辺状況などによって異なるので、不動産や建築の専門家に早めに相談をしましょう。



広告

住まいづくり・お店づくり
くまがえ建築
代表/一級建築士 熊谷 高則
日田市大字三和2640-1
tel 0973-28-5681 mobile 090-7162-0271



コストを下げても品質を落とさない家
株式会社 **KAKUDO**
tel 0973-28-7773
大分県日田市大字庄手 803-2



お気軽にお問い合わせください。
スタッフ一同お待ちしております。

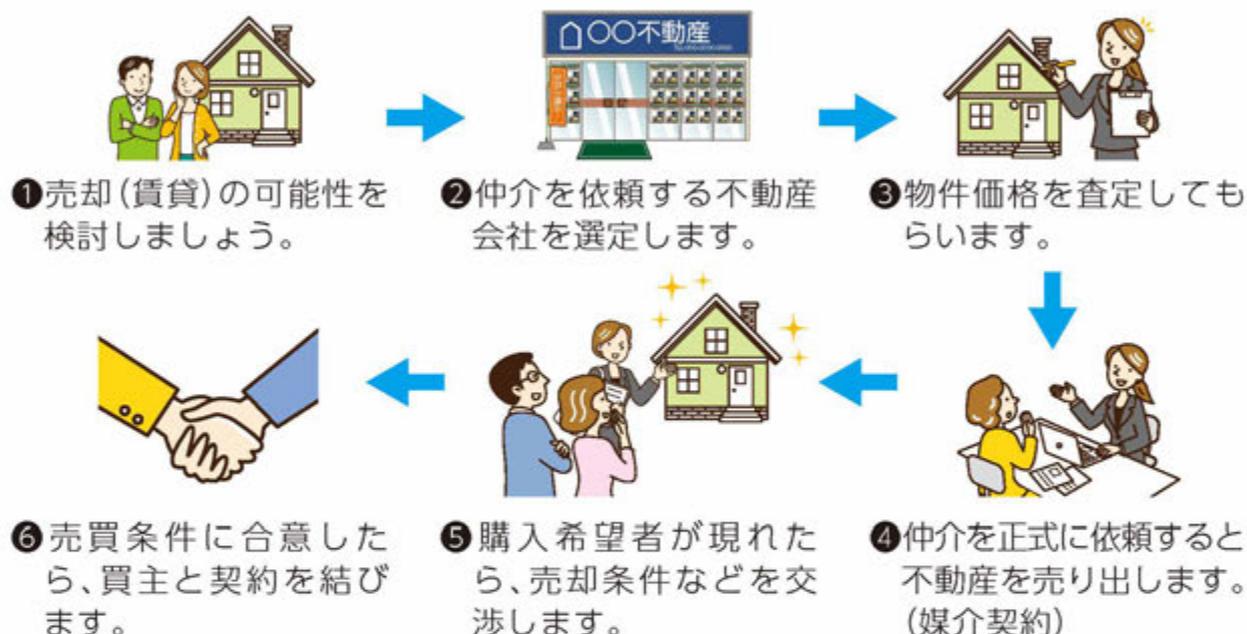
🏠 メリット

- ・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

🏠 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がある
- ・境界確認など手間や経費が掛かる可能性がある

■一般的な空き家を売却(賃貸)する流れ



売却についての相談先

(公社)大分県宅地建物取引業協会 日田支部 ☎0973-24-2103

広告

土地

建物

売買

仲介

アパート

店舗

賃貸

管理

空き家・空き地・農地・マンションなどの不動産買取致します! ★査定無料・秘密厳守★



株式会社 大地不動産

HP↓

竹田新町1番7号(コインランドリーエムズ隣)

不動産のことなら ☎0973-24-7578



🏠 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

■どのような用途で貸すか検討しよう

住宅用もしくは事業用として貸すことが考えられるので、用途によって所有者が負担すべき改修工事の内容が異なることから、下記の表を参考にしましょう。

○住宅用と事業用の改修工事の費用負担

項目		住居用として貸す	事業用として貸す (事務所、店舗、飲食店など)
費用負担者	屋根等の 構造部分	所有者が負担	所有者が負担
	内装・設備	所有者が負担 (入居後の小規模修繕は入居者 負担もある。)	入居者が負担
注意点		改修内容は、賃料を決定する要因 になるので、どこまで改修するか を検討する必要があります。	大幅に改修されることが多いため、 どこまで改修してよいか、また、 原状回復をどこまで求めるか を検討する必要があります。

※建築士など専門家に相談しましょう。

賃貸についての相談先

(公社)大分県宅地建物取引業協会 日田支部 ☎0973-24-2103

リフォームの設計や工事についての相談先

(公社)大分県建築士会 日田支部 ☎0973-24-6022

(一社)大分県建築士事務所協会 日田支部 ☎0973-22-5321 (野村一級建築設計事務所内)

広告

空き家でお困りの方へ

リノベーション ▶ 賃貸

リノベーションの設計・デザイン・施工
入居者募集・賃貸管理まで当社にすべておまかせ下さい!

お気軽にお問い合わせ下さい!

当社施工事例

Before

After

株式会社 大地不動産 HP↓

竹田新町1番7号(コインランドリーエムズ隣)

不動産のことなら ☎0973-24-7578



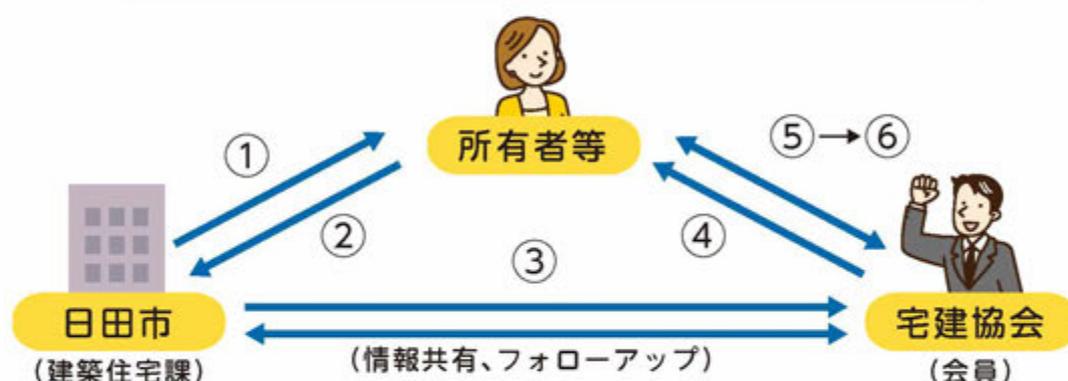
流通促進に関する官民連携のこと

協定に関する取り組み

日田市と大分県宅地建物取引業協会日田支部(以下「宅建協会」という。)は、日田市内の空き家等が管理不全な状態とならないよう、相互に連携・協力し「空き家化の予防」及び「空き家等の流通・利用促進」を図ることを目的に、「**空き家等の流通・利用促進に関する協定**」を締結しました。

空き家を「売却したい」、「賃貸したい」など、所有者等のお考えや建物等の情報を所有者の同意を基に宅建協会へ情報提供を行い、所有者等と不動産取引の専門である宅建協会(会員)とが結びつき、空き家の市場への流通促進を図ります。

空き家等の民間市場への流通促進に関する基本的な流れ



- ① 日田市は、所有者等に空き家等の流通に向けた働きかけを行います。
- ② 所有者等は、日田市に情報提供に関する同意書を提出します。※同意した場合
- ③ 日田市は、宅建協会に情報提供に関する同意書を提出します。
- ④ 宅建協会から選定された会員は、所有者等に空き家情報等の確認を行います。
- ⑤ 所有者等と会員は、市場への流通に向けた協議等を行います。
- ⑥ **合意した場合は、媒介契約を締結**します。

注意事項

1. 情報提供いただいた個人情報、宅建協会(宅建協会から選定された宅建業者(以下「会員」という。))に提供することになりますが、本協定による目的以外には利用いたしません。
2. 原則として、専属専任媒介契約・専任媒介契約・一般媒介契約のいずれの媒介契約を締結していない物件が対象となります。
3. 会員と、空き家の売却や賃貸などに関する相談や交渉を行っていただき、媒介契約を締結するかどうかについては、会員との話し合いのもとに決定してください。
なお、その会員とは必ず媒介契約を締結しなければならないものではありません。
また、物件などの状況によっては、会員が取り扱えない場合もあります。
4. 売却や賃貸の契約が成立した場合は、宅地建物取引業法第46条第1項の規定により、国土交通大臣が定めた額の範囲内において、報酬(仲介手数料)を媒介した会員へのお支払が必要となります。
また、売買等の契約においては「物件状況確認書(告知書)」が必要となります。

お問い合わせ 日田市役所 建築住宅課(日田市田島2丁目6-1) ☎0973-22-8226

建物の維持・利活用のこと

建物の設計・工事のことは、専門家である建築士に

空き家は、リフォームや住宅から店舗などの用途変更等で蘇らせることにより、価値の高い「資産」となります。

ただ、リフォームや用途変更等の際も、建築基準法に適合していることが必要となります。

建築確認申請の手続を要しない工事であっても、建築士への相談が望ましいです。



空き家の状態を知りたい(インスペクション)

中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により、物件ごとの品質等に差があるため、中古住宅の売買時点での物件の状態を把握できるインスペクションのニーズが高まっています。

インスペクションとは

既存住宅状況調査の事で、目視等を中心とし、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握するための基礎的な調査のことです。

主な利用場面

- ・中古住宅の売買時に住宅の状況や補修工事の必要性等を把握するとき
- ・維持管理時に現況を把握しようとするとき



リフォームやインスペクションについての相談先

(公社)大分県建築士会 日田支部

☎0973-24-6022

(一社)大分県建築士事務所協会 日田支部

☎0973-22-5321 (野村一級建築設計事務所内)

広告

(公社)大分県建築士会 日田支部

〒877-0026 大分県日田市田島本町 4-1

TEL・FAX:0973-24-6022 Mail:kentikusikai.hita@gmail.com

(一社)大分県建築士事務所協会 日田支部

〒877-0026 大分県日田市田島本町 4-1 (野村一級建築設計事務所内)

TEL:0973-22-5321 FAX:0973-22-1645

日田設計監理協会

〒877-1102 大分県日田市上宮町 2596 (ZO 設計工房内)

TEL・FAX:0973-28-2410

空き家バンクのこと

「日田市に住んでいない住宅があるけど、あんまり使ってないな・・・」

「草刈りとか、維持管理が大変だな・・・」

その建物、“ひたし”のために活用しませんか。

日田市では、にぎわいのある地域を持続するため、空き家を活用した移住・定住を促進しています。

売買や賃貸の成約後に、住宅所有者に対して奨励金の交付、移住者にはリフォームの費用等の助成制度があります。

空き家バンクへの登録は無料です。ぜひ一度、ご相談ください。



※家屋の状態によっては登録できないことがあります。

広告

高気密・高断熱・高性能のデザイン住宅

■新築 ■リフォーム ■土地販売

有限会社
天領住宅

〒877-0061 大分県日田市石井町1丁目366-4

TEL:(0973)24-1819 FAX:(0973)24-1078

E-mail: tenryojutaku@nifty.com/ ホームページ: <https://tenryojutaku.com/>

Instagram: tenryojutaku

○登録時に必要な書類

- ・空き家バンク登録申請書
- ・登録希望空き家に関する直近年度の固定資産税課税資産明細書の写し
- ・不動産業者と媒介契約を締結している場合は、当該契約書の写し
- ・その他、間取り図、字図、地積測量図等があれば、その写し



日田市は移住者が多く、賃貸物件や安価の中古物件が不足しています。

「とは言っても、改修しないとイケないし、、、」
「山のなかだし、、、」と思った方も諦めないでください。
さまざまな要望があります。まずは、お問い合わせください。



こんな方におすすめです!

- ✓ 今後住む予定がない(引越し予定)
- ✓ 近い将来解体しようかと考えているけど勿体ない気もする
- ✓ 管理が大変
- ✓ 農地・山林もいっしょに手放したい

こんな空き家が人気です

- ★古民家
- ★片付いている
- ★相場より安価



空き家をバンク登録できる条件

- ✓ 登記(土地・建物)がされている
- ✓ 相続がされている、または現在手続きをしている
- ✓ 住むことができる



登録は無料

成約になれば所有者が3万円(日田市空き家活用奨励金)もらえます!
詳細は日田市ひた暮らし推進室またはNPO法人リエラへお問い合わせください。
物件や場所によっては登録できない場合があります。登録前に調査に伺います。
日田市空き家活用奨励金の交付には条件があります。予めご了承ください。

注意事項

- ・現地調査時に、物件の写真(外観、居間、台所、浴室、トイレ、寝室等)を撮影させていただきま。この写真は、市のホームページで公開されますので、事前に片付けや草刈り等をお願いいたします。
- ・田、畑などの農地の売買や転用については、農業委員会による農地法の許可が必要となります。
- ・市は、空き家に関する情報提供や登録等に係る連絡調整を行いますが、交渉や契約についての仲介行為には一切関与いたしません。契約などに関するトラブル等につきましては、当事者間で解決をお願いいたします。

お問い合わせ

日田市役所 ひた暮らし推進室(日田市田島2丁目6-1) ☎0973-22-8383

NPO法人リエラ(移住事業委託事業所)
〒877-0044 日田市隈2丁目1-9 移住よろず相談所KATETE
☎090-1452-4110(移住専用)または080-8582-5914
MAIL info@re-area.org

🏠 メリット

- ・維持管理にかかる手間とお金が不要
- ・土地を売却しやすくなる
- ・土地を売却し現金化できる

🏠 デメリット

- ・解体費用が必要となる
- ・固定資産税の特例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

🏠 解体工事にかかる費用(目安)は・・・

○解体工事費の目安

木造:約20,000円/坪～(税別) 1坪:3.3㎡

周辺道路が狭く、大型トラックや重機等が入れない、残置物の有無、樹木等外構物がある、アスベスト建材があるなど、現地の状況により価格は大きく変わります。

解体工事前には、複数業者に見てもらい、見積をお願いしましょう。



🏠 解体業者を選ぶ際の留意点

解体工事は、建設業法上の「土木一式工事」「建築一式工事」「解体工事」の許可を受けている者、又は「解体工事業」の登録を受けている者でなければ、工事を請け負うことができません。



建設業許可

広告

土地の『リセット』承ります。

JD お見積り無料です

うきは市吉井町富永 1271-1 ☎0943-76-4014

○建設リサイクル法の届出

(工事発注者が提出)

- ・解体建物の床面積の合計が80㎡以上の場合、工事発注者は工事着手の7日前までに市役所の建築住宅課に届出が必要となります。



■相談から解体までのイメージ

1 解体の相談 解体業者に見積りの依頼をします。



施工者

所有者



2 物件調査 解体業者が解体予定物件の現地調査をします。

3 見積り 解体業者から見積書が提示されます。

4 解体工事契約の締結 見積書の内容を把握して契約をします。



施工者

所有者



5 準備 解体業者は施工計画、近隣対策などを行います。

6 建物内残存物の整理及び処分 電気・ガス・水道・電話会社への連絡、契約解除などの手続き、衣類や家具など生活用品の移動及び処分を行います。

7 近隣挨拶 騒音・振動が伴う工事のため、近隣の方々にご挨拶をするとよいでしょう。(解体業者が代行する場合があります)

所有者



8 解体 現地を確認し、工事代金の支払いをします。



施工者 & 所有者

○建物の解体後、1ヶ月以内に法務局へ滅失の登記を行いましょう。

○解体する建物が共有名義の場合は、他の所有者の同意を得たうえで解体する必要がありますので、解体前に登記簿を確認しておきましょう。

解体工事についての相談先

(一社)大分県建設業協会 日田支部 ☎0973-22-4325

○建築物除却届

(解体工事業者が提出)

- ・工事部分の床面積が10㎡を超える建築物の除却工事をする場合、市役所の建築住宅課に届出が必要となります。(建築基準法第15条第1項)



広告

空き家でお困りの方
お気軽にご相談下さい。

建物解体工事・一般土木工事

株式会社 下徳産業

日田市大字有田 319-12
TEL 0973-23-0330
FAX 0973-23-0399

空き家と税金の関係【令和4年度現在】

空き家であっても毎年土地と建物に固定資産税がかかります。また、相続時には相続税、売却した場合の譲渡所得には所得税がかかります。

固定資産税・都市計画税

	固定資産税	都市計画税
対象となる資産	固定資産 (土地、家屋、償却資産)	原則として都市計画区域内の 土地、家屋
納める人	毎年1月1日(賦課期日)に対象となる資産の所有者として 登記簿又は固定資産台帳に登記又は登録されている人	
金額	固定資産評価額を基に算定 (税率1.4%)	固定資産評価額を基に算定 (税率最大0.24%)

住宅用地特例

土地に関する固定資産税について居住用の家屋の敷地(住宅用地)については、その税負担を軽減するため、下記のとおり課税標準の特例措置が設けられています。

面積区分	固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200㎡まで)	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地 (住宅1戸につき200㎡を超えた部分)	評価額×1/3	評価額×2/3

なお、**空家法に基づく行政処分の「勧告」を受けた特定空家等は住宅用地特例の対象外になります。**

相続税

死亡した人(被相続人)から相続、遺贈等によって財産を得た人(相続人)に対して、その財産の価格を基に課される税金です。

Q & A : 年の途中で土地の売買があった場合は

Q. 私(A)は、令和4年11月に自己所有地の売買契約を締結し、令和5年3月には買主(B)への所有権移転登記を済ませました。令和5年度の固定資産税は、誰に課税されますか。

A. 令和5年度の固定資産税は、(B)さんではなく(A)さんに課税されます。地方税法の規定により、毎年1月1日(賦課期日)現在、登記簿に所有者として登記されている人に対し、当該年度分の固定資産税を課税することになっているためです。

🏠 所得税の特例

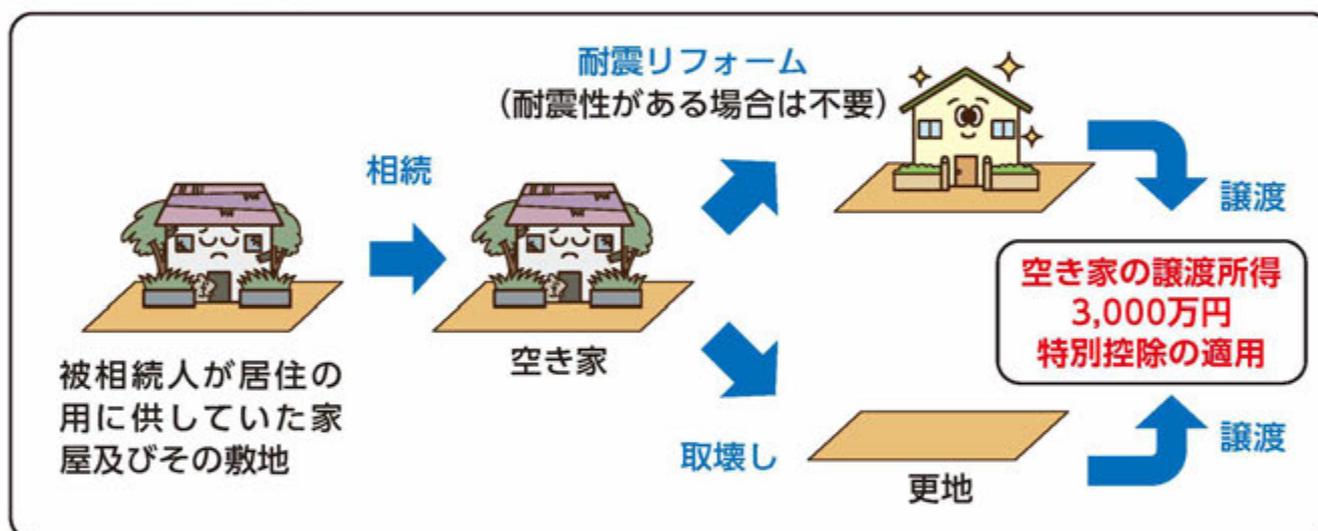
相続又は遺贈により取得した相続人が、被相続人が居住していた家屋や土地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる**譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除する特例措置**が設けられています。※譲渡所得＝売価－（取得額＋経費）

ただし、控除を受けるためには、下記の要件を満たす必要があります。

【要件】

譲渡日	①相続の開始日から3年を経過するまでの12月31日までであること ②上記かつ平成28年4月1日から令和5年12月31日までに譲渡すること
家屋等	・昭和56年5月31日以前に建築されていること ・区分所有建築登記がされている建築ではないこと ・相続の直前において、被相続人以外に居住していた人がいないこと ・売却金額が1億円以下であること

【制度のイメージ図】



※詳細は、お住まいの管轄税務署にお尋ねください。

※税務署で控除の申告をする前に、「被相続人居住用家屋等確認書」の申請が必要です。申請の窓口は、日田市役所ひた暮らし推進室（☎0973-22-8383）になります。

Q & A : 年の初めに家屋を取り壊した場合

Q. 令和5年1月20日に取り壊した家屋についても、令和5年度の固定資産税の課税対象になっているのはなぜですか。

A. 固定資産税は毎年1月1日（賦課期日）現在に存在している固定資産を課税対象とし、その年の4月から始まる年度分について課税されます。したがって、令和5年1月20日に取り壊された家屋は、1月1日には存在していたことから、令和5年度の固定資産税の課税対象となります。

補助金について【令和4年度現在】

支援制度一覧表(制度を利用されるには一定の要件がありますので、詳しくはお問い合わせください)

制度	内容	補助率・上限額	お問い合わせ先
移住者 ひた暮らし支援事業	日田市の空き家バンクに登録された空き家等に移住者が入居する場合、購入や改修費用に対する補助	家財の処分 10/10・10万円 情報通信環境整備 10/10・4万円 空き家の購入 1/2・100万円 空き家の改修 2/3・100万円 ※若者加算:45歳未満1名につき10万円 (世帯上限:50万円) ※空き家の購入と改修は併せて100万円が限度	ひた暮らし推進室 移住促進係 ☎0973-22-8383
まちなか リノベーション 推進事業	空き家等のリノベーションによるまちなかの賑わい創出を支援、空き家等の改修工事費用に対する補助	1/2・50~100万円	商工労政課 商業・消費生活係 ☎0973-22-8239
在宅高齢者住宅改造 助成事業	65歳以上の在宅高齢者がいる住宅を、高齢者の身体状況に適するための改修費用に対する補助	2/3・60万円	長寿福祉課 介護保険係 ☎0973-22-8264
耐震アドバイザー派遣 補助制度	平成12年5月以前に着工された住宅の耐震について、建築士がお宅に訪問し、簡単な診断を行い、耐震に関する相談などに応じます。	費用は無料	(一社)大分県 建築士事務所協会 ☎097-537-7600
耐震診断 (耐震改修促進事業)	昭和56年5月以前に建築された木造住宅の耐震診断費に対する補助	原則、所有者負担は5,500円 ※別途費用が発生する場合があります。	建築住宅課 指導審査係 ☎0973-22-8226
耐震改修 (耐震改修促進事業)	昭和56年5月以前に建築された木造住宅の耐震改修費に対する補助	2/3・80~100万円	
リフォーム支援事業	①三世代で同居するための住宅改修費用に対する補助 ②18歳未満の子どもがいる世帯の住宅改修費用に対する補助 ③65歳以上の高齢者がいる世帯の住宅改修費用に対する補助	①三世代同居支援型 :1/2・75万円 ②子育て支援型 :1/5・30万円 ③高齢者バリアフリー型:1/5・30万円	
危険空家等除却事業	道路や隣接する建築物に影響を及ぼす恐れがある危険空家等の除却費用に対する補助	2/5・100万円	

広 告

空き家相談 お気軽に!!

不動産事業
土地の
買取・仲介



建築事業
住宅のリフォーム
工事全般
一級建築士が対応!!

住まいのことなら当社までお気軽にご相談下さい!!

(一社)大分県宅建物取引業協会会員

大分県知事免許(4)第2839号

日田市淡窓1丁目2-47

岡部建材株式会社

TEL 0973-22-5058
FAX 0973-23-4055

わが家の備忘録

家に関する備忘録としてご活用ください。※法的な効力はありません。

①記入者氏名・所有者氏名・所有者との関係

記入者()

所有者()

所有者との関係()

備考()

②建物の所在地

大分県日田市

③建築・補修歴

(例:○年○月建築、○年○月屋根葺き替え)

④家財等の予定

(例:○○寺に仏壇の相談)

⑤土地家屋関係書類の保管場所

(権利証や図面、契約書、建築確認済証、登記関係など)

(例:寝室の書棚)

⑥遺言書の有無や形式・保管方法

(例:自筆証書、寝室の金庫)

⑦その他、相続のことで家族と話し合った事項など

(例:○年元旦 長男と長女を含め、自宅の管理方法について話しあった。)

空き家放置の問題点

空き家は個人の財産です

空き家は個人の財産ですので、所有者等は空き家を適切に管理する責任があります。

適切に管理せず放置すると、破損や倒壊により隣家や近隣住民へ危害を加える、放火などによる火災の発生、不審者の侵入、ゴミの不法投棄、草木の繁茂、地域の街並みを崩すなど、様々な面で問題が発生する恐れがあります。

管理不全の空き家は・・・

屋根や外壁材等が破損し、飛散したり倒壊する恐れがあります。

放火、不審者の侵入、ゴミの不法投棄の恐れがあります。

草木が繁茂し、隣家や道路にはみ出す恐れがあります。

害虫が発生したり、小動物が住み着くなど周辺環境に影響を及ぼす恐れがあります。



広告

明日に煌めく『家づくり』を目指しています♪

★営業品目

既存住宅状況調査

フラット35(中古住宅)等適合証明

長期優良住宅・BELS申請

まもりすまい既存住宅保険検査機関

地域型住宅グリーン化事業

「ひたの木の香りの家」研究会事務局

住宅の設計・施工
不動産相談など
お気軽にご相談ください!!



木造住宅耐震診断・耐震設計もおまかせ

(有)イトウホーム

日田市大字
東有田 3584-1

イトウホーム日田市 検索

宅地建物取引業許可 大分県知事(6)第2376号

TEL.0973-24-1919
FAX.0973-24-1136

🏠 損害賠償を請求される場合があります

管理不全が原因で、周辺の家屋、住民等へ被害が出た場合、所有者等は**損害賠償責任**を負う可能性があります。



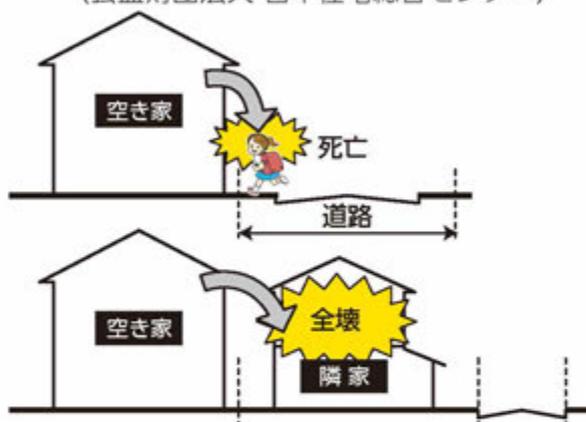
< 損害賠償の試算 > 空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査(平成24年度)
(公益財団法人 日本住宅総合センター)

・壁材等の落下により、道路にいた小学生の子どもが死亡

約6千万円の損害額

・倒壊による隣接家屋の全壊により、夫婦と8歳の子どもの計3人が死亡

約2億円の損害額



🏠 行政代執行の対象になる場合があります

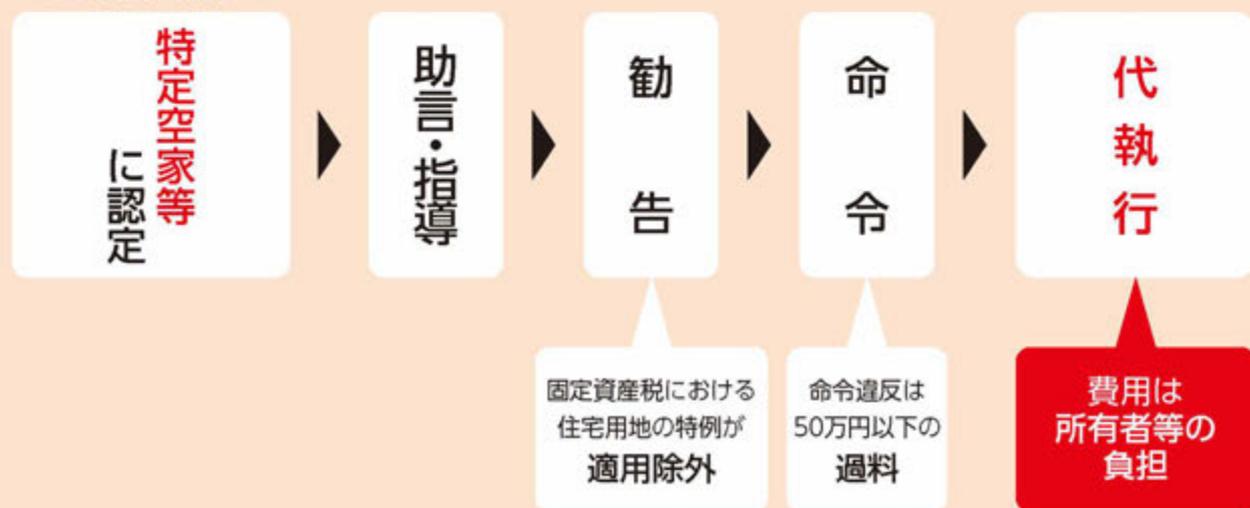
空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)に規定される「**特定空家等**」に認定されると、所有者等は法令に基づき改善を求められます。



「特定空家等」とは

- ・著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・著しく景観を損なっている状態
- ・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

< 空家法の流れ >



専門家を頼りましょう

困ったらひとりで悩まず 相談しましょう

○相続・登記に関すること

専門家	事業者団体	電話番号
司法書士	大分県司法書士会 日田支部	0973-23-7278 (大分県司法書士会・ 土地家屋調査士会 日田支部合同事務局)
土地家屋調査士	大分県土地家屋調査士会 日田支部	

○土地の境界に関すること

専門家	事業者団体	電話番号
土地家屋調査士	大分県土地家屋調査士会 日田支部	0973-23-7278 (大分県司法書士会・ 土地家屋調査士会 日田支部合同事務局)

○売却・賃貸に関すること

専門家	事業者団体	電話番号
宅地建物取引士	(公社)大分県宅地建物取引業協会 日田支部	0973-24-2103

○建物の診断・リフォームなどに関すること

専門家	事業者団体	電話番号
建築士	(公社)大分県建築士会 日田支部	0973-24-6022
	(一社)大分県建設業協会 日田支部	0973-22-4325
	(一社)大分県建築士事務所協会 日田支部	0973-22-5321 (野村一級建築設計事務所内)

広告

不動産に関するお悩み、問題等 お気軽にご相談ください。

不動産取引業

空き家・空き地管理業

リフォーム工事 上下水道設備工事

Instagram
チェックして
ください



地元密着企業として、お客様の個別ニーズに迅速に対応いたします。

株式会社 **坂本設備**

大分県知事免許(4)第2780号
〒877-0076 大分県日田市亀川町842番地2
TEL.0973-22-7365 FAX.0973-22-1294

○建物の解体に関すること

事業者団体	電話番号
(一社)大分県建設業協会 日田支部	0973-22-4325

○管理に関すること

事業者団体	電話番号
(公社)日田市シルバー人材センター	0973-24-7676
(公社)大分県宅地建物取引業協会 日田支部	0973-24-2103

○日田市空き家対策に関すること

分野	相談窓口	電話番号
全般	建築住宅課(指導審査係)	0973-22-8226(直通)
空き家バンク	ひた暮らし推進室	0973-22-8383(直通)
環境・衛生	環境課(水・環境係)	0973-22-8357(直通)

日田市 空き家ガイド

令和5年1月発行

発行

日田市役所

〒877-8601 大分県日田市田島2丁目6番1号

TEL.0973-23-3111(代表)

株式会社サイネックス

制作

株式会社サイネックス

〒543-0001 大阪府大阪市天王寺区上本町5-3-15

TEL.06-6766-3333(大代表)

広告販売

株式会社サイネックス 大分支店

〒870-0034 大分県大分市都町1-3-19

TEL.097-532-5227

※掲載している広告は、令和4年12月現在の情報です。



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。

無断で複写、転載することをご遠慮ください。

『不動産のご相談はハトマーク会員へ』

昭和建設(株)日田店

(有)丸和興産

タナカ産業(株)

(株)ヤマミヤ・ウッド・インダストリー

(有)天領住宅

丸善(株)

ハートピア(有)

(有)奥九州開発

タカセ設計企画

(有)井上不動産

幸不動産

(有)野上工務店

サンホーム(有)

環世維(株)

(株)坂本設備

河津建設(株)

(有)櫻木総合建築

(有)ファースト不動産企画

(有)溝田工務店

(株)セントラル都市開発

武内不動産

シナジーワークス(株)

(株)大地不動産

(株)天領木

久保田不動産

(株)フォーシーズン

(株)アイエムエー

大九石油(有)

イーグルハウス(株)日田店

光興産(株)

(有)紅屋

(有)明代不動産

(有)双美工務店

(有)伊藤建材センター

田中建設(株)

野口不動産

朝日不動産

(株)ニッポープランニング

(有)宝珠開発

(有)イトウホーム

(有)玖珠森林開発酒井興産

上原不動産

環(カン)不動産

(有)日田不動産

(有)シティホーム

岡部建材(株)

くまのみ不動産サービス

(株)伊藤不動産

(株)ネクスト

(有)エトウ企画設計室

(株)渡辺工務店

(有)宏栄建設

AK不動産

(株)JAPAN・FUJITSUコーポレーション

(株)大日

(株)神田屋



(一社)大分県宅地建物取引業協会 日田支部

TEL:0973-24-2103 FAX:0973-24-4321

日田支部のホームページ ▲
<https://takken-hita.com>