

三股町

空き家対策

株式会社サイネックス

空き家を
相続しました

管理するのに
お金も手間も
かかり
そうだし

手続きとか
難しそうね

相続した
空き家を
上手にいかす
方法を
教えます
にゃ〜！

空き家リポーター
「りのにゃ〜」





もくじ | Contents |



- 「空き家」
放置していませんか？ 2
- 空き家について
考えてみましょう！ 4
- 空き家にしないためには .. 6
- 空き家を所有
することになったら 7
- 空き家を管理
する場合には 8
- 空き家を管理
できない場合には 10
- 売却のこと 12
- 賃貸のこと 13
- 解体のこと 14
- 三股町補助金について ... 15
- 空き家等情報バンク制度 .. 16



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。

三股町 空き家対策

令和6年3月発行

無断で複写、転載することをご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

発行／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 南九州支店

〒890-0034 鹿児島県鹿児島市田上6丁目8-20
TEL.099-253-6398

※掲載している広告は、令和6年1月24日現在の情報です。

広 告

三股・都城の空き家対策のことなら!!

売買 土地・中古住宅・新築住宅

アパート・マンション・貸家 賃貸



不動産プラザ都城

有限
会社

三都ハウス

代表取締役 中村 莊一（三股町在住）

〒885-0036 宮崎県都城市広原町 11 号 6 番地 1

TEL0986-46-1600 FAX0986-46-1670

URL:<https://www.santo-house.com>

E-mail:m@santo-house.com

三都ハウス 検索

HP に多数物件掲載中!



Home Page



「空き家」放置していませんか？

空き家とは …家主の不在が常態化しており、住居やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと

🏠 どうして…空き家放置のリスク

町では、平成27年に国が施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、「三股町空家等対策計画」を定め、所有者・管理者への指導などの取り組みを進めています。



広 告

住みよい街づくりに貢献します

X 有限会社 国分建設

土 木

建 築

下 水 道

重機工事

〒889-1912 宮崎県北諸県郡三股町大字宮村1581-2 TEL 0986-52-5734 FAX 0986-51-8207



その他にも…

景観悪化や苦情

長時間の放置は、街並の調和を乱し近隣に迷惑をかける恐れがあります。

近隣とのトラブルを避けるためにも、適正な管理は欠かせません。

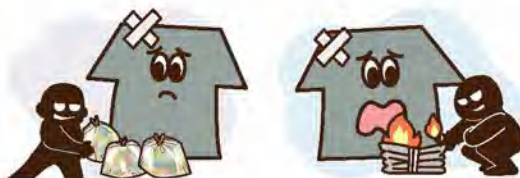


悪質な

犯罪の誘発

放火による火災や不法侵入・不法投棄などが懸念されます。

また、空き家出火の原因は、ほとんどが放火によるものと言われています。



管理不全な空き家の問題点と解決方法

①不審者が侵入する

不審者が侵入することで、犯罪の温床となってしまうたり、建物に放火されてしまうといった危険があります。玄関や窓の施錠の確認など定期的な見回りが必要です。

②ゴミを捨てられる

ゴミを捨てられることにより異臭が発生し、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。定期的な見回りが必要です。

③動物や害虫のすみかになる

動物や害虫がすみつく、建物にはシロアリなどの被害が出たり、動物の糞や死骸などにより、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。玄関や窓の確認、敷地内の管理などの定期的な見回りが必要です。

④屋根瓦や窓ガラスが落下して、通行人などにケガをさせてしまう

老朽化による建物の倒壊、建材などの飛散

建材が風などで落下し、周辺の建物や通行人等にケガをさせてしまうと、損害賠償を請求される恐れがあります。定期的な見回りを行い、破損等を発見した場合には、補修をするなど適切な管理が必要です。



⑤樹木や雑草が生い茂り、隣地や道路へはみ出し、通行などの障害となっている

隣地へ樹木などがはみ出すと、周辺住民へ迷惑をかけてしまったり、道路へはみ出すと見通しが悪くなるなど、通行へ支障をきたしてしまうおそれがあります。定期的な見回りを行い、特に樹木が成長する夏の時期は、手入れをするなどの適切な管理が必要です。

広告



家屋解体 土木一式

永山建設

みなさまの“喜び”のために努めます

産業廃棄物収集運搬

宮崎県知事許可 第2553号 産業廃棄物収集運搬業許可 第04503054242号

TEL.0986-39-3771

〒885-0063 宮崎県都城市梅北町1091-17

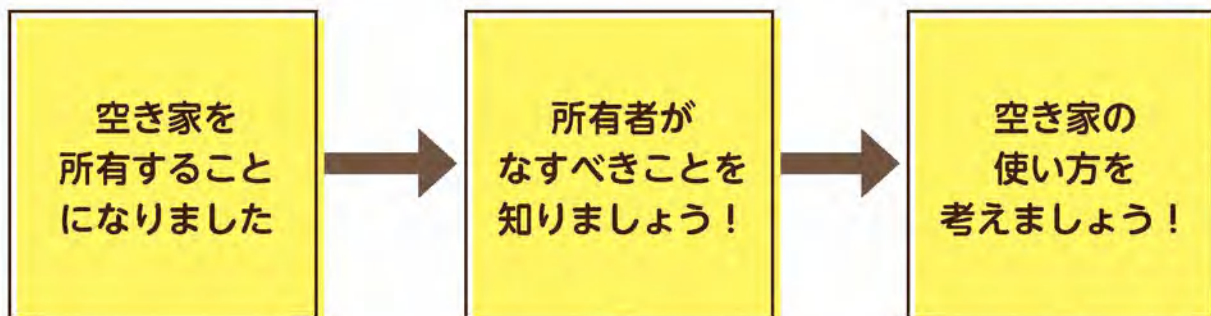
E-mail: ae86@aqz.net

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

知りたいことは
何ですか？



知らないことが多いわ！



**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。

P2、3参照

**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。

P7、11参照

広 告

あなたにピッタリ！
不動産探しの助っ人

空家になった家を
どうするか、
迷っていませんか？

売買にする？

- ・中古売りの問題点
- ・良い売り方・買い方とは？
- ・不動産売却の際の問題点とは！？
- ・売った後の税金・相続の問題

大切な家だから
一番いい方法を
選びたいですよね？

賃貸にする？

- ・補修・維持費の問題
- ・安定的に借り手がいるか心配
- ・賃料と維持管理費の関係
- ・災害保険などの費用など

三股町・都城での不動産査定は川上不動産へお任せ下さい

■ 不動産仲介（売家・売地）
■ 不動産査定
■ 賃貸管理

川上不動産

宮崎県知事免許（5）第4312号 宮崎県宅地建物取引業協会
〒889-1901 宮崎県北諸県郡三股町大字樺山4531-3 **駐車場完備**

☎0986-52-4666

Fax0986-52-2103

当面
そのままに
する

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。

P8、9、10、11参照

取り壊す

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。

P14参照

貸す
売る

有効に活用しましょう！

空き家等情報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。

P12、13、16参照

広 告

**リフォーム・リノベーションで
お困りの方、是非、ご相談下さい!!**

小さな仕事也大歓迎

リフォーム例

- ◆ 床張替え ◆ 増築 ◆ 折板・カーポート
- ◆ 外壁張替え ◆ 雨漏り ◆ ウッドデッキ
- ◆ トイレ改修 ◆ 倉庫 ◆ 木造車庫
- ◆ サッシの入れ替えなどもできます♪

お家のトラブルや快適に過ごす為の
リフォーム、リノベーション、お家
の状況に合った材料や施工方法をご
提案致します。ご相談・お見積無料!!

野崎建築 ☎080-5215-9298
三股町夢池 2266-1 FAX0986-52-4069
営業時間8:00~18:00 LINE ID 1y2u3t4o Instagram nozakiiyuuuto

経験と実績の安心施工
公益社団法人 日本しろあり対策協会公認 防除施工士 12004 号

トキしろありサービス

早期発見!
うすぐ雨室
無料見積りOK!!
予防!
駆除!

※実際に駆除した白蟻の分婏です

都城市菖蒲原町 23-1-14 白あり予防・駆除 施工後5年間の保証
☎(0986)25-3921 FAX(0986)25-3926

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、従前所有者の名義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。



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きましょう。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、相続人がいない場合には、遺言書によりお世話になった人へ資産を遺すことも可能です。



困ったときは専門家に相談しよう。

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係、遺言書の作成に関しては、専門的な知見が必要です。それぞれの悩みに応じて、法務局、税理士、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。



空き家に関する相談窓口

空き家に関する相談への対応

役場では、空き家に関する相談は、「適正管理」と「空き家バンク」の二つの窓口に分けて対応しています。また、町は専門家の団体と協定を結び所有者等からの専門的な相談に対応しています。

相談窓口

適正管理：三股町役場
都市整備課 建築係
TEL 0986-52-9066

空き家バンク：三股町役場
企画商工課 企画政策係
TEL 0986-52-1114

都城宅地建物取引業協同組合
TEL 0986-22-6627
一般社団法人 宮崎県建築士会都城支部
TEL 0986-22-5966

相続登記等：宮崎県司法書士会
司法書士総合相談ホットライン
☎ 0120-969657

受付時間(月～金)：9時～12時 13時～16時(祝日は除く)
※この電話番号にて相談を受け付けるものではありません。
お住まいのお近くの司法書士を紹介します。

境界確認等：宮崎県土地家屋調査士会
無料事前相談はこちらまで **要予約**
TEL 0985-27-4849
土地の境界をめぐるトラブルが発生したとき、専門家の知識と経験をご活用ください。

広 告

司法書士・土地家屋調査士・行政書士
岡元法務事務所

相続不動産売却前の法律手続
はおまかせ下さい。



〒885-0083 宮崎県都城市都島町 46-1

TEL0986-77-3163 FAX0986-77-3163



空き家を所有することになったら

相続登記をしよう。

親族の死亡等により空き家を相続した場合は、相続人への名義の変更(相続登記)を行いましょう。相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていると売買などで支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

手順①



必要な情報を収集しよう。

- ・ 固定資産全部証明書(名寄帳)等を取得→各市町村にて
- ・ 相続人確定のための戸籍を取得→本籍地の市町村にて
- ・ 空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得→法務局にて

手順③



申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

手順②



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。

手順④



法務局の審査を経て、問題無ければ相続登記が完了します。

相続はどうなるの?(法定相続について)

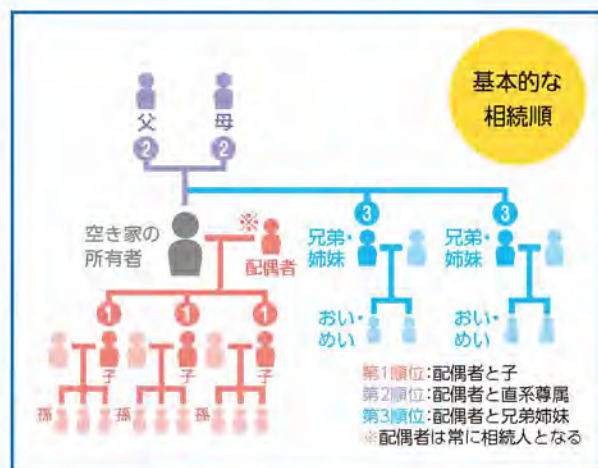
基本的な相続の順番は、右図のようになります(法定相続)。

遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、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。

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます。

- ・ 相続(遺言も含みます。)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年以内に相続登記の申請をしなければなりません。
- ・ 遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければなりません。

正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。



広告

2024年4月から相続登記制度が変わります

相続登記が義務化されます!

所有者が亡くなった不動産の相続登記がされないと、登記簿を見ても持ち主が分からず、公共事業や私人間の取引に問題がおきてきます。

この「所有者不明土地問題」を防ぐための法律が令和3年4月に成立し、**相続登記が義務化**されました。

☑ 新制度は、**2024年4月1日から**

相続登記の義務化は令和6年(2024年)4月1日からスタートします。相続登記の申請については、制度のスタートから「3年間の猶予期間」があります。

☑ 新制度には、**罰則があります!**

新しい制度では、正当な理由がないのに不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科せられる可能性があります。

☑ 相続人申告登記の新設

遺産分割の話し合いが難しい場合は、ひとまず、「相続人申告登記」の手続きをとることで、義務を果たすこともできます。この手続きは、自分が相続人であると申告して、それを示す戸籍を出せば、一人で行うことができます。



相続登記をしていない**不動産**がある
相続人が多くて**名義変更**が難しい
相続登記義務化について詳しく知りたい



**そんな方は
当事務所へ
ご相談下さい!**

立野司法★行政書士事務所 ☎ 0986-46-9870

〒885-0053 宮崎県都城市上東町3街区11号 FAX.0986-46-9872 E-mail: rainbow-345@nifty.com

空き家を管理する場合には

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！

人が出入りをし、適切に管理することで建物の老朽化の抑制につながります。具体的には定期的な通風、換気、通水、掃除を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。

次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。

また、大雨や台風、地震のあとは、建物に被害がないか必ず点検しましょう。



自分でできる管理方法

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

※点検は次頁のチェックシートも参考にしてください。

広 告

※9ページのチェックシートに気になる点があればご連絡下さい！

お住いの困った事を即解決！

雨漏れ

キッチン

お風呂

トイレ

雨樋

波板

Before After

Before After

Before After

その他波板・網戸の張替え、雨樋の補修など1ヶ所からでも伺います！

三股町商工会会員

39 QuickMan
サンキュークイックマン

お客様
相談室

北諸県郡三股町宮村 711 番地
TEL/FAX 0986-77-6243

0120-923-414

空き家の傷み具合チェックシート



定期的に
点検
しましょう

外部まわり

☐ 屋根

・屋根材の異状
(ズレ、割れ、さび、苔、ハガレ)

☐ 軒裏

・軒天材の異状
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)

☐ 雨とい

・水濡れ、ハズレ、ヒビ、割れ

☐ 窓・出入口ドア

・ガラス、建付けの異状
(割れ、ヒビ、開閉の
不具合、傾き、施錠の不具合)

☐ バルコニー

・床材、手すりの異状
(破れ、虫食い、腐朽、反り、
たわみ、さび、ぐらつき)

☐ 外壁

・外壁材の異状
(汚れ、色あせ、さび、苔、
ハガレ、ヒビ)

☐ 擁壁

・水抜き穴の詰まりの有無
・ひび割れの有無
・目地の開きの有無

☐ 塀

・塀の異状(汚れ、傾き、崩れ)

☐ 家まわり

・樹木、雑草の繁茂
・害虫、害獣の発生

☐ 土台・基礎

・基礎、土台の異状
(ヒビ、割れ、傾き、腐朽、
虫食い、蟻道)

内部・設備

☐ 天井

・天井材の異状
(ハガレ、たわみ、浮き、シミ、カビ)

☐ 壁

・壁材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ)

☐ 床

・床材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ、傾き)

☐ 室内ドア・障子

・建付けの異状(開閉の不具合、傾き)

☐ 設備

・給水、排水の不具合
(赤水、詰まり、臭い、水漏れ)

広告

シロアリ・害虫退治
おまかせ下さい！



みまたが
好きだ!!

美しい宮崎づくり団体登録企業 安心やまもり

エーワイエム

AYM合同会社

0120-929-529

〒889-1912

三股町宮村 2978-9

TEL・FAX 77-0590

畳・内装リフォームのことなら

畳・フスマ・障子・網戸・カーテン・クロス

(株)田中たたみ屋



障子



ふすま



たたみ



カーテン



網戸

都城市西町 3498-1 ☎0120-405570

空き家を管理できない場合には

空き家の売却、賃貸を検討しよう。

今後使用する予定が無く、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。特に老朽化が進んだ建物は、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。



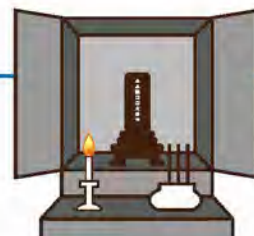
売却・賃貸の準備

家財道具や残置物の整理、処分をしよう。

空き家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空き家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。

早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、民間の家財整理専門業者や仏具店等を活用するのも一つの方法です。



売却・賃貸の検討

不動産業者に相談しよう。

●売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、業者が買取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

●賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。

また、近年、借り手が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6参照



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については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。

土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。解体を行う前に建築士や不動産業者へ相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6参照



広告



空き家の整理・お片付け

荷物1点から家1軒まるごとのお片付けまで

☎ 0986-52-5636

都城北諸地区清掃公社 都北営業所

浄化槽の管理契約の見直しは
都城北諸地区清掃公社 本社

☎ 0986-38-0234

お見積り無料!

家財道具が多くて大変...
自分では運び出しが大変...
どこから手をつけたら...

**清掃公社に
お任せください**



売却・賃貸のヒント

● どの不動産業者に相談すればよいかわからない場合には？

空き家周辺の地元不動産業者に相談してみても…

● 売却するのに費用負担が難しい場合には？

解体費や測量費などを含む売却を不動産業者に相談してみても…

● 狭小土地や接道不良土地で売却が難しい場合には？

隣の家に買ってもらえないか提案してみても…

● 空き家所有者が認知症の場合には？

成年後見制度の利用を検討してみても…

● 借地で空き家が売却できない場合には？

借地契約を延長して賃貸を検討してみても…

● 古くて貸せるか悩んでいる場合には？

固定資産税相当分の家賃で賃貸できないか不動産業者に相談してみても…



● 耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？

建物状況調査を実施し、安心R住宅※として売却を検討してみても…

※「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅（中古住宅）のマイナスイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する仕組みです。

相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「**相続土地国庫帰属制度**」が始まりました。これは、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣（窓口は法務局）の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。詳しくは法務省ホームページでご確認ください。



空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

① 空き家の譲渡所得の3,000万円控除

空き家を相続してから3年後の年末までに売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から最高3,000万円が控除されます。

※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。平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に売却したものが対象です。

詳細は、役場都市整備課建築係にお問い合わせください。

② 低未利用土地等の譲渡所得の100万円控除

空き家や空き地、空き店舗などの属する土地で500万円を超えない範囲の価格で売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から100万円が控除されます。

※税務署で控除の申告をする前に、「低未利用土地等確認書」の申請が必要です。令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間に譲渡された土地が対象です。

申請の窓口は、役場企画商工課企画政策係になります。

空き家に関する相談窓口 P6参照

広告

 ホームリノベーションあかつき
  7th パートナーショップ

リフォーム、リノベーション、賃貸、売買、エネルギーのこと何でもご相談下さい。

水まわりリフォーム事業

不動産

ガス事業

キッチン／お風呂／トイレ／洗面台／プロパンガス／オール電化／内装工事
蛇口交換／エアコン／パッキンの交換／換気扇交換 etc…

一般建設業 宮崎県知事 許可（般-3）第 14226 号
液化石油ガス販売事業者 宮崎県知事 第 45A0293 号

都城市水道事業指定給水装置工事事業 指定登録番号 第 295 号
全国宅地建物取引業保証協会会員 宮崎県知事免許（1）第 4881 号

あかつき燃料有限公司

宮崎県都城市早水町 16-11

あかつき リフォーム

検索

ご相談・お見積り等お気軽にお問い合わせください

0986-24-9537



売却のこと

メリットは? デメリットは? どう売くの~?



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
- ・経年劣化により物件の価値が将来下落するリスクの回避



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
- ・境界確認など手間や経費が掛かる可能性



専門家が一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)

所有者

不動産業者



① まずは不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談



② 物件調査

売却予定物件を調査します



④ 媒介契約の締結

売却を依頼します



⑤ 広告

販売活動を行います



⑥ 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



⑧ 売却

売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します



⑦ 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約

広告

賃貸 管理 売買

不動産の事なら(株)クラス不動産にお任せください!

アパート・マンション
お部屋探しなら

住まいのプラザ



クラス

株式会社 クラス不動産

日本管理センターパートナー

TEL.0986-24-9163

〒885-0021 宮崎県都城市平江町1街区1号 都城平江町ビル1階 101号室 FAX.0986-36-5677



<https://www.miyakonojo.info>
E-mail:kurasu@mild.ocn.ne.jp

賃貸のこと

メリットは? デメリットは? どう貸すの~?



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



デメリット

- ・入居者がいない場合には収入が得られない
- ・入居者とトラブル(家賃滞納等)のリスク
- ・リフォームする場合には経費が掛かる



専門家が一緒に考えます(相談から賃貸までの流れのイメージ)

所有者

不動産業者

建築士等



① まずは不動産業者に相談

物件の調査も行います



② 物件調査(リフォームする場合)

▶ リフォームを行わない場合は④へ

- ・賃貸予定物件を調査し、リフォーム計画を行う
- ・計画が決まれば、見積書を作成



③ リフォーム

見積書を確認し建築士等にリフォームの依頼



④ 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



⑤ 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と契約



⑥ 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を管理するのか?
不動産業者をお願いするのか?
相談してください



広告

相続され
お困り
の方、

賃貸 売却

どちらもご対応致します。

無料査定・無料相談を行っております

是非お気軽にお問い合わせ下さい。

「お客様目線」をモットーに、お客様一人ひとりに最適な不動産をご紹介致します。



TEL.0986-24-9163

<https://www.miyakonojo.info>
E-mail:kurasu@mild.ocn.ne.jp

〒885-0021 宮崎県都城市平江町1街区1号 都城平江町ビル1階 101号室 FAX.0986-36-5677

解体のこと

空き家の解体のメリットは? デメリットは?



メリット

- ・土地を売却しやすくなる
- ・土地を売却し現金化することで遺産分割しやすくなる
- ・維持管理にかかる手間とお金が必要



デメリット

- ・解体経費が必要となる
- ・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



解体経費の見積りは、費用や内容が適正かどうかの確認のため、複数業者に依頼しましょう。



解体後の土地利用も一緒に考えます

専門家が一緒に考えます(相談から解体までの流れのイメージ)

所有者

建築士等



① まずは解体業者に相談

見積り依頼を行います

② 物件調査

現地調査します

③ 見積り

調査結果に基づき、見積書を作成します

④ 解体工事契約の締結

見積金額や内容を確認し契約します

⑤ 工事準備

施行計画や近隣対策などを行います

⑥ 建物内残存物の整理や処分

電気、ガス等の業者連絡。衣類や家具などの移動や処分

⑦ 近隣への挨拶

騒音や振動等が伴う工事なので、ご近所に挨拶されるとよいでしょう。(解体業者が代行される場合もあります)

⑧ 解体

工事完了。現地確認し、工事代金を支払います。



解体した建物は、滅失登記をしましょう



三股町補助金について



不良空き家等除却推進補助事業

柱の傾斜や、屋根・外壁等の落下、飛散により、現に近隣の生活環境に悪影響を及ぼしている老朽化した危険な空き家を対象に、持ち主の方などが解体する際に、その費用の一部を補助します。

1. 補助対象となる空き家等

- 次のすべてに該当する物件であること。
 - ①三股町内の延べ床面積30平方メートル以上の空き家。
※居住用を目的として建築され、1年以上使用されていない建築物
 - ②勧告の措置を受けていない特定空家等、又は、不良空き家として判定した建築物で次のいずれかに該当するもの。
 - A 倒壊する恐れのある建物
 - I 屋根や外壁等が落下、飛散に伴い、近隣の建物や人物に危害を与える恐れのある建物
 - ③法人が所有権を有していないこと。
 - ④所有権以外の権利が設定されていないこと。(抵当権等)
 - ⑤既に解体工事に着手していないこと。
 - ⑥この解体補助事業について公共事業等の補償対象となっていないこと。

2. 補助額

- 解体補助額は、除却・廃材処理及び運搬経費を補助対象とします。
 - ①居住誘導区域内に建つ空き家等
補助対象経費の1/2以内、上限50万円
 - ②居住誘導区域外に建つ空き家等
補助対象経費の1/2以内、上限45万円
- 空き家所在地を原則として更地にする工事であり、解体事業者に請け負わせるものが対象となります。

3. 補助対象者

- 次のすべての要件を満たしている方が対象です。
 - ①不良空き家等の所有者又は相続人であること。
 - ②町税の滞納がないこと。
 - ③三股町暴力団排除条例に規定する暴力団員もしくは暴力団関係者でないこと。
 - ④過去にこの解体補助を受けたことがなく、また補助対象事業について、国・地方公共団体等から同種の他の補助金等を受けていないこと。

4. 補助の対象とならない費用

- 消費税分は補助対象の経費に含みません。
- 家財道具の処分費、敷地内の樹木、門扉、塀などの除却費は対象外です。

5. 注意事項

- 補助の申請には必ず、**事前相談**が必要です。
- 申請時に既に解体工事に着工している場合や、完了しているものは対象となりません。
- 申請額が予算に達した時点で受付を終了します。**
- 建物所有者が既に死亡されている場合、相続関係を証明するのに必要な戸籍謄本などの書類が必要となります。
- 空き家を解体することにより、固定資産税が増額する場合があります。詳しくは、税務財政課資産税係にお問い合わせください。
- 補助制度の詳細や提出書類につきましては、町ホームページまたは、都市整備課 建築係へご確認ください。

◎三股町ホームページ

ホーム ⇒ くらし・手続き ⇒ 引越し・住まい ⇒ 住まい ⇒
空き家等対策 ⇒ **危険な空き家の解体費を補助します**

お問合せ

〒889-1995 三股町五本松1番地1
三股町役場 都市整備課 建築係
電話: (0986) 52-9066 FAX: (0986) 52-4944
✉ kentic-k@town.mimata.lg.jp



広告



こんな工事はお任せ下さい

■性能向上リノベーション ■補助金活用リノベーション
■お庭のリノベーション

ダブルハウス株式会社
宮崎県都城市安久町 2504-3
TEL.0986-39-1004・FAX.0986-77-7131

W-HOUSE

MA DO ショップ



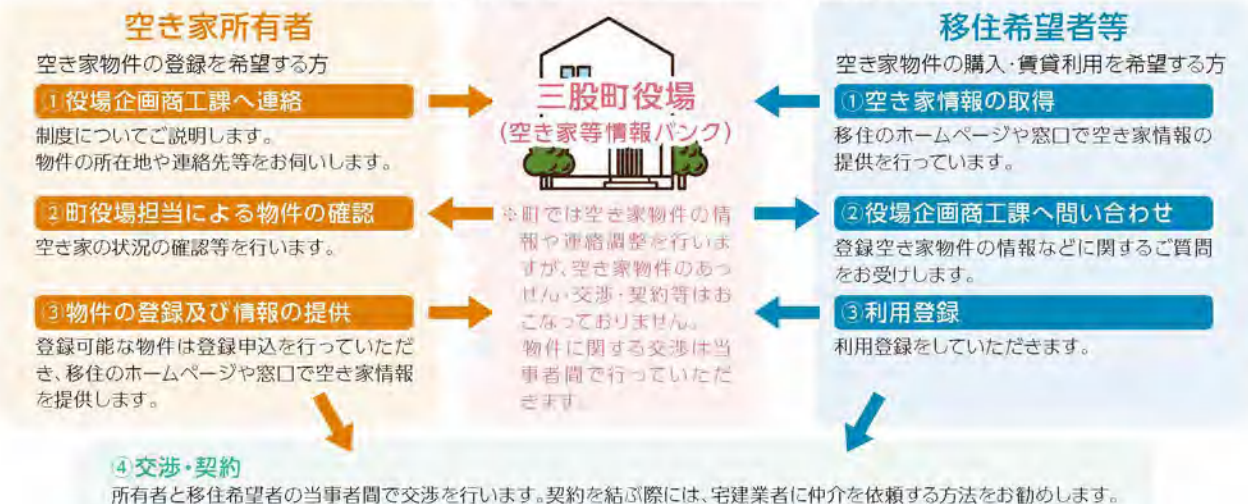
空き家等情報バンク制度



空き家等情報バンク制度って？

この制度は、空き家や空き地を貸したい方、売りたい方に空き家物件を登録していただき、三股町への移住希望者等に物件情報を提供するものです。

空き家等情報バンクへの登録および利用の流れ



空き家等情報バンクに登録された物件はリフォーム等補助金の対象となります。

平成29年度から空き家等情報バンクの利用促進を図るため、リフォーム等の補助制度を開始しました。

空き家の改修や不要物の撤去費用を補助します

(三股町空き家等情報バンク活用促進事業補助金)

(三股町移住者向け空き家等利活用促進支援事業補助金)

補助対象者

- 三股町空き家等情報バンク活用促進事業補助金
県内からの移住者で定住の意思を持ち、空き家を購入する者
※ただし、本人及び同一世帯員が町税を滞納していないこと。
- 三股町移住者向け空き家等利活用促進支援事業補助金
県外からの移住者で定住の意思を持ち、空き家を購入する者
※ただし、本人及び同一世帯員が町税を滞納していないこと。

補助対象住宅

「三股町空き家等情報バンク」に登録している物件で、所有者と利用者との間に売買契約が締結され、利用者が3年以上定住する見込みのある物件

補助要件

- (1) 交付申請は、売買契約締結日から起算して6月を経過する日を期限とする。
- (2) 町内の施工業者を利用した改修であること。
- (3) 申請日の属する年度内に改修工事が完了すること。

対象経費

- 三股町空き家等情報バンク活用促進事業補助金
 - (1) 給排水に関する設備の改修費用
※台所、風呂不要物の撤去費用、トイレ等(浄化槽を除く)
 - (2) 不要物の撤去
- 三股町移住者向け空き家等利活用促進支援事業補助金
 - (1) 空き家の改修 ※浄化槽を除く
 - (2) 不要物の撤去

補助率及び上限額

- 三股町空き家等情報バンク活用促進事業補助金
対象経費の2分の1以内で上限40万円
- 三股町移住者向け空き家等利活用促進支援事業補助金
対象経費の2分の1以内で上限160万円
※予算に限りがありますので事前にご相談ください。

手続きの流れ

※申請は着工の10日前まで

交付申請書の提出

【添付書類】

- ① 工事見積書
- ② 補助対象事業施行前の写真
- ③ 登記簿謄本又は売買契約書の写し

審査

交付決定通知

着工

完了

実績報告書の提出

【添付資料】

- ① 施工箇所の写真(工事実施後)
- ② 工事費の請求書の写し

補助金額の確定通知
補助金の支払い

お問合せ

〒889-1995 三股町五本松1番地1
三股町役場 企画商工課 企画政策係
電話:0986-52-1114 FAX:0986-52-9762





三股町
空き家対策

