

あなたの

空き家

未来につなぎませんか？



ー空き家活用応援ガイドブックー

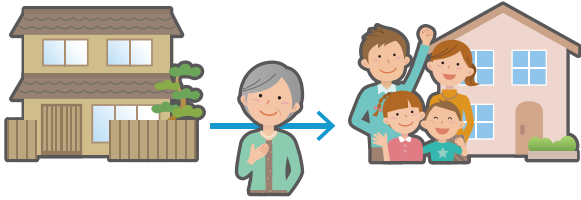
平成 30 年 3 月

福岡県川崎町

🏠 空き家になる理由

さまざまな理由で、誰もが空き家の所有者（管理者）になる可能性があります。

親が高齢のため、子ども世帯と同居した



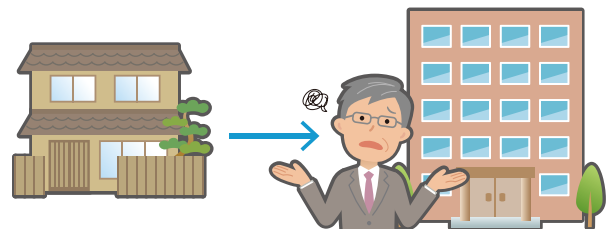
親が介護施設に入所した



住宅を買い替えたが、買い手が見つからない



親の家を相続したが、既に家を持っている



🏠 空家等対策の推進に関する特別措置法について

空き家の適正管理は、法律（『空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）（平成26年11月27日交付）』）により、所有者（または管理者）の責務とされています。

管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等は、「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の行政措置の対象となります。このような空き家になる前に、所有されている空き家の適切な管理に努めましょう。

維持費用が大きくなります

建物の老朽化が進むと、改修や修繕、雑草除去や病害虫駆除などの費用が大きくなります。

賠償責任を問われることも

空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、所有者（または管理者）が賠償責任を問われます。

空き家を放置すると どうなる？



ご近所に迷惑がかかります

庭木や雑草が生い茂る、動物が棲みつく、害虫が発生するなど、ご近所とのトラブルにつながります。

地域の生活環境に悪影響

空き家への侵入被害、不審火などへの不安感が高まるなど、防災面・防犯面・衛生面、景観面などで地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。



特定空家等とは・・・(特措法第2条第2項)

- ・ 倒壊等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
- ・ 適切な管理が行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
- ・ その他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

🏠 空き家をしっかり引き継ぎましょう

まずは、相続登記がなされているか等を確認し、きちんと不動産登記の手続きを済ませておきましょう。また、生前に住まいをどのように引き継ぐか決めておくことは、後々のトラブル防止のためにも重要です。



現在の不動産登記を確認し、相続登記を済ませましょう！

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する唯一の手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記（注）を済ませておく必要がありますが、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ことがあります。まず、福岡法務局田川支局で、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと相続登記を済ませておきましょう。

（注）：相続登記とは、相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことです。

不動産登記の確認・手続きは福岡法務局田川支局へ（P7参照）

相続に関するご相談は福岡県司法書士会へ（P7参照）

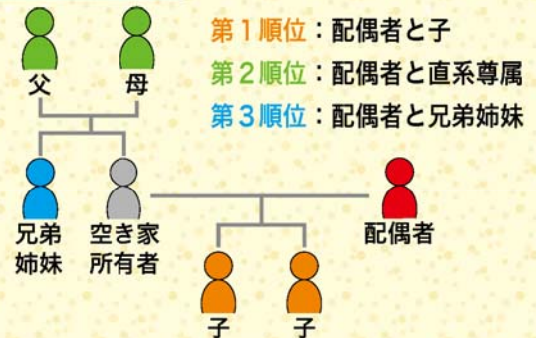


相続には順番があります！

法定相続の基本的な順番は、右図のようになります。

配偶者は必ず相続人となり、子（子が既に亡くなっている場合には孫）が第1順位の相続人となります。第1順位の人がない場合は、第2順位の人が相続人となります。なお、遺言があった場合は遺言書の内容が優先されます。

基本的な相続順



遺言書を書いておきましょう！

遺言書に書かれた内容は、法定相続より優先されます。きちんと遺言書を残し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを明確にしておきましょう。



遺言に関するご相談は福岡県司法書士会へ（P7参照）



今のうち（生存中）に対策することができます！

認知症などの理由で判断能力が不十分になってしまうと、不動産や預貯金などの財産管理や遺産分割協議、介護施設等への入所の契約をする必要があっても、自分ですることが難しい場合があります。

【成年後見制度】

認知症等で判断能力が不十分な人が不利益を被らないように、家庭裁判所に申し立てをし、法律面や生活面、財産管理の援助を行う人を付けてもらう制度です。
※本人を保護する必要性から、自宅の売却には家庭裁判所の許可が必要です。

ご相談は（公社）成年後見センター・リーガルサポート福岡支部などへ（P7参照）

【家族信託】

あらかじめ契約等により、不動産や預貯金等の財産管理を家族に託すことで、認知症になっても継続して管理を行うことができます。さらに、死亡以降の管理方法や継承先も決めることができます。
※成年後見人をつけずに、信託契約の内容に従って、受託者が自宅を売却することができます。

ご相談は福岡県司法書士会へ（P7参照）

🏠 空き家を適切に管理しましょう

空き家を放置すると、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。空き家を適切に管理していくためには、定期的に空き家の状態を点検し、手入れを行うことが大切です。

また、何か問題が発生した場合に対応できるように、地元自治会や近隣の方に連絡先を伝えておくと、地域の安心にもつながります。



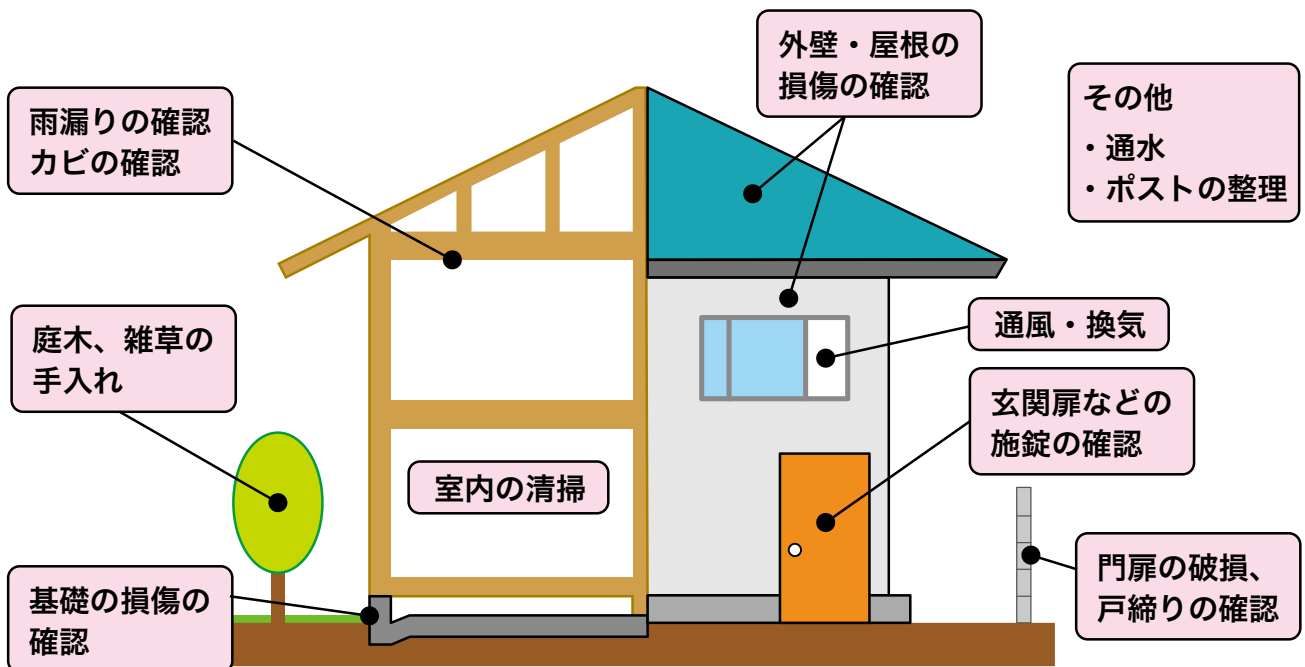
定期的な点検が重要です！

定期的な点検とお手入れを月1回程度は実施しましょう。

また、大雨、台風、地震、大寒波への備え、その後の点検を行いましょう。

空き家の適切な維持管理が、今後の「活用（売却・賃貸等）」へつながります。

主な点検及び手入れ箇所（一例）



※「凍結破裂による漏水」、「漏電による火災」防止のため、**電気・水道・ガスは必ず閉栓**等しましょう。

※ 上記は一例であり、住宅によって、点検・手入れの必要箇所が異なる場合があります。



遠方に住んでいて定期的な点検や手入れができない場合は、
どうすればいいの？



民間事業者のサービスを利用する方法があります

「遠方に住んでいる」、「施設に入所している」などの理由により、ご自身での定期的な点検やお手入れが困難な場合などは、民間事業者が実施している「空き家管理サービス」を利用し、適切な維持管理を行うことも1つの方法です。



🏠 空き家の活用について検討しましょう

住まいは人が住まなくなると、急速に老朽化が進んでいきます。賃貸・売却による活用を検討するなど、できるだけ早く有効活用するようにしましょう。

所有者自身で使う・子どもや親族が使う場合

設備の入れ替えや間取りのリフォームなどについては、建築士や工務店などに相談してみましょう。

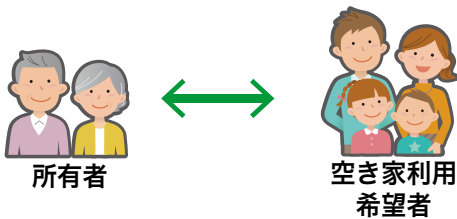
ご相談は福岡中小建設業協同組合などへ（P7参照）

賃貸・売却する場合

所有者自身や子どもなどが使う予定がない場合は、空き家のままにするのではなく、賃貸に出したり、売却する方法があります。その際は、契約や管理の方法（下図参照）について検討が必要です。

賃貸・売却するには、契約条件の設定、契約、空き家利用希望者の募集等を行う必要があります。ご自身で行うことが難しい場合は、宅地建物取引業者に仲介または代理を依頼しましょう。

空き家利用希望者と直接やりとりする場合



- ・ 借り主、買い主の募集や契約交渉を自ら直接行います。

宅地建物取引業者に仲介・管理に入ってもらえる場合



- ・ 契約条件の設定、契約、入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を任せることができます。
- ※ 仲介手数料、管理委託料等の費用が発生します。

賃貸・売却のご相談は宅地建物取引業者へ（P7参照）



「賃貸・売却」に出す場合、残された荷物（家具・仏壇等）の片付けが必要です！

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



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

仏壇の処分

①お寺に引き取ってもらう

- ・ 先祖の墓がある寺（菩提寺）では、供養をした後に引き取っていただけることも
- ・ お寺によっては、菩提寺の関係でなくても仏壇の引取りや供養を行っていることも

②仏具店に引き取ってもらう

- ・ 供養から処分までを一括で行ってくれる仏具店もある

③粗大ごみとして処分する

- ・ 仏壇の大きさによって処理手数料が異なる
- ・ 小さく解体すれば燃えるごみでも可能

※ 空き家の家財等をまとめて処分している民間事業者も最近は増えています

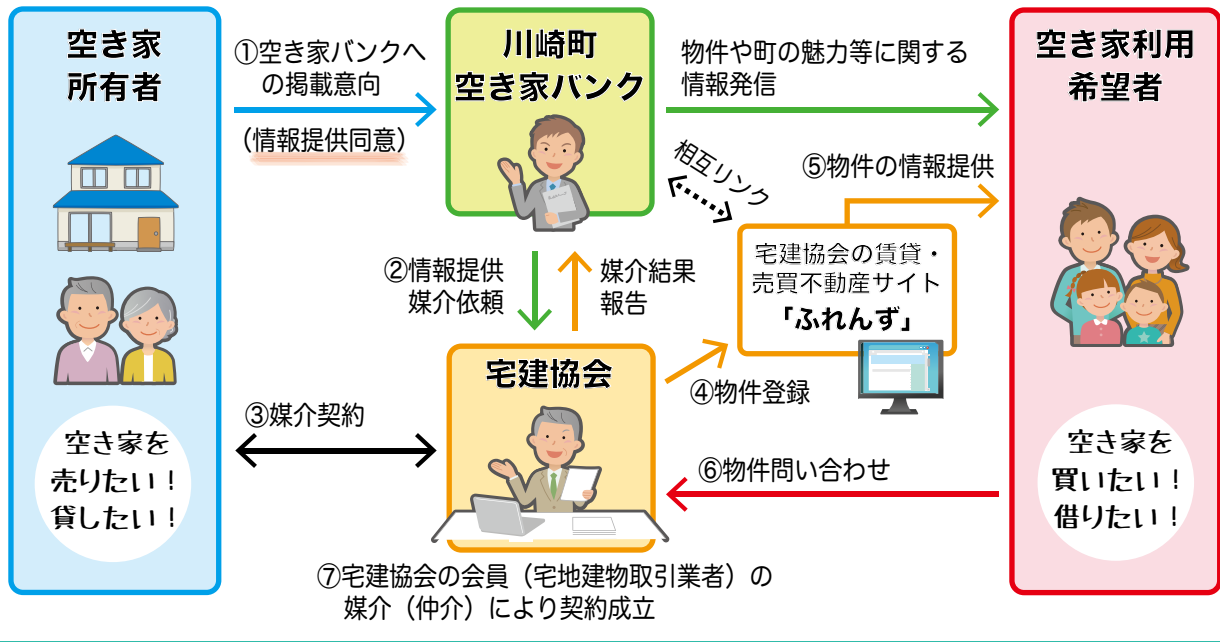


川崎町と（公社）福岡県宅地建物取引業協会が提供する 「川崎町空き家バンク」が開設されます！（平成30年4月予定）

どの宅地建物取引業者に依頼すればよいかわからない場合は、「川崎町空き家バンク（平成30年4月開設予定）」を利用する方法もあります。

川崎町空き家バンク

「川崎町空き家バンク（平成30年4月開設予定）」は、町内にある空き家の賃貸または売却を希望する方（空き家所有者）から申し込み（注）を受けた物件情報（所在地、物件概要、写真等）を、（公社）福岡県宅地建物取引業協会（以下、「宅建協会」という。）の賃貸・売買不動産サイト「ふれんず」に登録するとともに、町のホームページにも掲載し、広く空き家利用希望者への情報発信を行うものです。
（注）宅建協会への情報提供は、空き家所有者の同意が必要になります。



ご相談は川崎町企画情報課へ（P7参照）

住宅を売却する場合、買い主と売り主の双方が安心して取引できるよう、事前に建物の状態を確認する「住まいの健康診断」（下図参照）があります。

住まいの健康診断

「住まいの健康診断」とは、売却予定の中古住宅に対して、住まいの専門家が建物検査を行い、建物の状態を明らかにするものです。

対象物件
下記①②を満たす中古一戸建て住宅（主たる建築物）。
①敷地が福岡県内であること
②売却予定であること
*ただし、新築後1年以内の住宅で居住実績のないものは除きます。

診断概要
目視及び計測により、建物の状態を診断します。
【検査の観点】 ：構造、雨漏り等、設備配管 等
【検査対象】 ：戸建て住宅 28項目

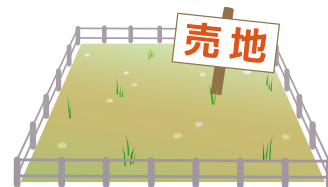


ご相談は（一財）福岡県建築住宅センターへ（P7参照）

解体・撤去する場合

賃貸・売却等の活用が困難な空き家については、除却（解体）をして「土地」を活かす方法もあります。

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。除却（解体）を行う前に、建築士や宅地建物取引業者へ相談しましょう。



空き家対策 Q&A

Q. すべての空き家が問題なのですか？

A. すべての空き家が「問題」なわけではありません。適切な管理がなされずに放置され、老朽化が進行した空き家は、場合によっては、倒壊して近隣の方々に迷惑をかけたり、防災面・防犯面において周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼしたり、様々な「問題」を引き起こすおそれがあります。

Q. 空き家を相続しましたが、すぐに使う予定がありません。どうしたらよいですか？

A. すぐに使う予定がない場合は、定期的な点検を行い、適切な維持管理を心がけましょう。また、ご自身で使わない場合は、賃貸や売却等の活用を検討することも一つの方法です。

Q. 空き家にしておくと税制面で得じゃなくなるの？

A. これまでは、住宅が建っていることによって、宅地は固定資産税等の軽減措置が受けられましたが、今後、「特定空家等（P1参照）」として勧告を受けた場合、これらの軽減措置の対象外となります。

Q. 相続の準備として何をしたらよいでしょうか？

A. 遺言書はとても有効です。遺言書を残し、誰に何を譲るかを決めておけば、相続に関する不要なトラブルを防ぐことができます。

Q. 近くに不動産屋さんがないのですが、どうしたらよいでしょうか？

A. 「川崎町空き家バンク（P5参照）」を利用すれば、町と連携する宅建協会の宅地建物取引業者に賃貸や売却等の相談ができます。まずは、町役場へご相談ください。

Q. 除却（解体）するのに費用はどれくらいかかるの？

A. 建物や土地の周辺状況によって費用が異なります。「空き家付近の道路の幅が狭くて重機が使用できない」、「外壁・屋根にアスベストが使われている」などの理由により、値段は大きく変動することがあります。

空き家対策に関する各種相談先

土地・建物の不動産登記の確認・手続きに関すること

●福岡法務局田川支局

所在地：福岡県田川市中央町4番20号

電話：0947-44-1426

※受付：月曜日～金曜日 8：30～17：15

※相談：火曜日・木曜日 9：00～11：30（要予約）

土地・建物の不動産登記や相続登記・遺言・相続人不在者に関すること

●福岡県司法書士会（空家等対策委員会）

電話：092-722-4131

※受付：月曜日～金曜日 10：00～16：00

家族信託に関すること

●福岡県司法書士会（空家等対策委員会）

電話：092-722-4131

※受付：月曜日～金曜日 10：00～16：00

成年後見に関すること

●公益社団法人 成年後見センター・リーガルサポート福岡支部

電話：092-738-7050

※実施：福岡県司法書士会

※相談：月曜日～金曜日 13：00～15：00

●福岡県弁護士会

面談相談（飯塚法律相談センター）

電話：0948-28-7555

※受付：月曜日～金曜日 9：00～11：50

12：50～17：00

※相談：月曜日～金曜日 13：00～16：00

電話相談（あいゆう電話相談）

電話：092-724-7709

①電話相談

1）火曜日・金曜日 13：00～16：00

※弁護士が直接電話を受けます

2）月曜日～金曜日 10：00～16：00

※職員が受付後、弁護士が折り返し電話します

②必要に応じ出張相談します（初回無料）

●公益社団法人 福岡県社会福祉士会 権利擁護センター ぱあとなあ福岡

電話：092-483-2941

※相談：月曜日～金曜日 9：30～17：00

住宅の改修・リフォームに関すること

●福岡中小建設業協同組合

電話：092-621-7035

※営業：月曜日～土曜日 10：00～17：00

●福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会

電話：0120-782-783

※受付：月曜日～金曜日 10：00～17：00

賃貸・売買に関すること

●公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会

電話：092-631-2103

※相談：月曜日～金曜日 10：00～15：00

（12：00～13：00 除く）

※方法：来所、電話

●公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部

電話：092-461-1125

※相談：月曜日～金曜日 10：00～15：00

（平日のみ）

※方法：来所、電話

川崎町空き家バンクに関すること

●川崎町企画情報課

電話：0947-72-3000

※相談：月曜日～金曜日 9：00～17：00

住まいの健康診断に関すること

●一般財団法人 福岡県建築住宅センター 企画情報部

電話：092-781-5169

※相談：月曜日～金曜日 9：00～17：00

川崎町の空き家対策及びこのパンフレットについて

川崎町企画情報課

〒827-8501 福岡県田川郡川崎町大字田原 789-2

電話：0947-72-3000（代表）

