

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年5月から
**空き家等対策の
推進に関する
特別措置法**
が施行されました。

いつでも第三者が侵入
できるような空き家、
面倒だからと**放置**
していませんか？



放置したままだと大幅な
税額の上昇に
つながる可能性があります。

空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、直方市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

空き家や不動産についての 相続登記は お気軽にご相談ください。

相続に関する最適なサポートをご案内します



相続登記

**相続放棄
手続き**

**公正証書
遺言作成
サポート**

相続登記とは、土地や建物の所有者が
亡くなり、相続が発生する際に**不動産の
名義変更**を行うお手続きです。



令和6年4月1日から
相続登記が義務化されます。
お早めのご相談をお勧めします。

相続に関するご相談なら

内川 龍

司法書士・社会保険労務士事務所

- 不動産登記・商業登記 ●成年後見業務 ●裁判書類作成業務など
- 社会保険・労働保険に関する各種手続きのご相談 ●年金・その他 各種助成金のご相談など

※司法書士・社会保険労務士の職務範囲内に限ります

ご相談はこちら

☎0949-28-9139

〒822-0022 福岡県直方市知古一丁目6番48号

受付時間 平日 9:00～18:00

FAX 0949-28-9140

メール shihoushosi0808@yahoo.co.jp



交通アクセス

電車の場合

JR福北ゆたか線 直方駅 徒歩約10分
筑豊電気鉄道 筑豊直方駅 徒歩約5分

自動車の場合

鞍手インターチェンジ 約5km
※駐車場は河川敷駐車場を
ご利用ください



「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、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



空き家を放置するとこんな危険が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり



放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

不審者が侵入したりごみの不法投棄をされたり

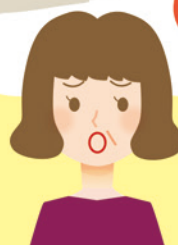


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

所在地……………東京都(郊外)
敷地面積……………165m²(50坪)
延べ床面積……………83m²(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歳の女儿(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
	死亡逸失利益	11,740万円
人身損害	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	20,860万円

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊夫婦、女儿が死亡



約2億1千万円の損害額！

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡……………11歳の男児(小学校6年生)

	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
	合計	5,630万円

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



空き家

はあなたの**資産**を**減らす**？



空き家を放置したままだと、特定空家等と判断される可能性があります。

「特定空家等」 の基準とは

- 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

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に伴い、自治体の調査によって「特定空家等」と判断されたものは、何らかの措置の助言、または指導、勧告、命令が行われることがあります。

また、かかる命令に従わなかった場合、行政による代執行が行われる可能性があります。

代執行の行政措置が行われた場合、行政は特定空家等所有者に対して、代執行に要した一切の費用を請求します。

請求金額には、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等も含まれ、多額の金額が請求されます。

つまり、空き家をそのまま放置し特定空家等と判断されると、不本意な形で、あなたの大切な資産を、大きく減らしてしまう可能性があります。

空き家

の状態では、 **固定資産税の特例適用外** の可能性があります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるもので、平成26年度までは、全ての住宅に適用されていましたが、平成27年度税制改正の大綱において、適切な管理が行われていない空き家の敷地（特定空家に認定された空き家）に対して、住宅用地の特例措置は適用されないことになりました。つまり、空き家を放置しておくと、固定資産税が高くなる可能性があります。

空き家

を 放っておくと、 かえって **お金** がかかる？



空き家を放置すると、お金がかかる場合があります。人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空き家を活用しようと思いついても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用が掛かってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならない事があります。

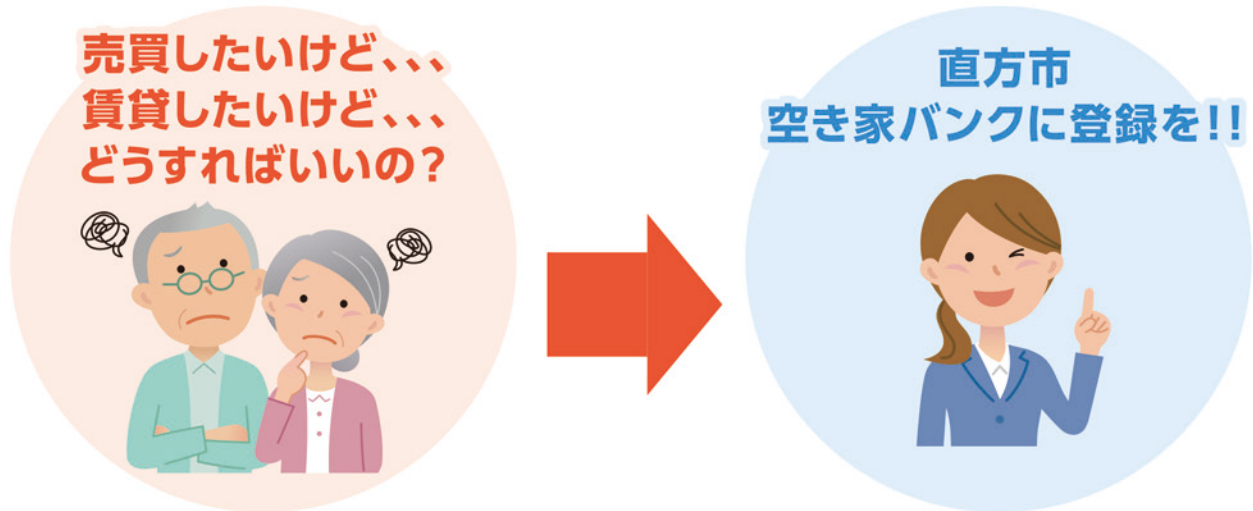


特定空家等となる前に、適切に**管理活用**しましょう！



～その空き家、**財****産**です!!～

＝ 空き家バンクについて ＝



空き家バンク利用イメージ



市が、市内の不動産事業者（登録制）に物件の情報を提供して、取り扱いを希望する事業者を募集します。応募結果を連絡しますので、その後、不動産事業者に連絡をお願いします。

※空き家バンクでは、1つの事業者に依頼する専属専任媒介契約または専任媒介契約をお薦めしています。

登録には条件があります。
詳しくは
「直方市空き家バンク」
で検索 ▶▶▶



空き家の相 続

空き家になる理由のトップである相続は、所有者が亡くなり、子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、子どもがいない家庭が増え、相続権が複雑になるケースが増えています。

空き家となった住宅を取得した理由

- 1位 相続した……………54.6%
- 2位 新築・建て替えた……………18.8%
- 3位 中古住宅を購入した……………14.0%

(国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査を加工して作成)

不動産登記の重要性

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する重要な手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。



登記未了物件 は非常に厄介

特に古い建物や住宅ローンを借り入れずに建築された建物は、登記されていないものがかなりの数存在します。登記簿に記載されている所有者の戸籍などが手に入れば良いですが、明治時代に亡くなった人などは戸籍が残っていないこともあり、相続登記をしようにも相続権を証明することが困難になり手続きが複雑になる場合もあります。

遺産分割協議

遺言が作成されておらず、相続人が複数いる場合は、相続人の間で、相続財産の分割協議を行います。法定相続権は、配偶者が半分、残り半分を子どもたちに均等に分けることになります。相続を放棄することもできます。



遺産



50%



配偶者

50%



子

突然降ってくる相続問題

所有者に子どもがいない場合は両親や祖父母、両親も祖父母もいなければ所有者の兄弟姉妹…のように、血縁関係をたどって相続権が渡ります。さらに、相続権者が亡くなっている場合にはその子どもへと相続権が広がっていきます。場合によってはある日突然「会ったこともない親戚の空き家を相続させられる」ことさえあるのです。相続人の関係が複雑になるほど、その空き家解消は難しくなってしまいます。

離婚した人は要注意

昨今、離婚も珍しくなくなりましたが、離婚しても相続権は子どもにある、ということが思わぬ問題となる場合があります。養子や婚外子も同じで、戸籍上、親子関係にあれば、相続の権利がありますので、

相続人を調べる際には特に注意が必要です。

専門家に
相談を

特に相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。



思い出の詰まった大切なお家の ごみの回収、片付けは **ニシゲン**に おまかせください。



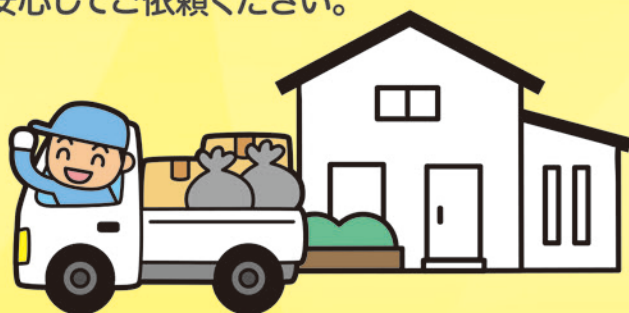
遺品整理

生前整理

部屋の片付け

ごみ屋敷清掃

ニシゲンは家庭で出るごみの回収ができる
一般廃棄物運搬収集の許可業者です。
安心してご依頼ください。



当社の強み

明朗会計

お見積り後の
追加料金は
かかりません。



迅速対応

専門のスタッフが
丁寧・迅速に
対応いたします。



見積無料

現地確認を行い、
無料にてお見積り
いたします。



優良産廃処理業者

株式会社ニシゲン

福岡県直方市大字下新入1924番地の1
一般廃棄物収集・運搬業／直方市第4号

まずはお気軽にご相談ください

TEL 0949-22-5566



早めの 対処が**鍵**です!

賃貸や売却も視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはありません。将来も見据えて空き家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。



空き家を**解体**するという選択肢も

空き家のまま放置してしまうと老朽化が進み、さらには危険な状態になり、周りのお宅や、道路などに対して危険を及ぼす場合があります。もし、第三者に被害を及ぼした場合、責任は全て所有者が負わなければならない可能性もあります。重大なトラブルに発展してしまう前に、解体工事へ踏み出すことも選択肢のひとつです。



空き家を解体することで

- ☐ 管理する手間がなくなる
 - ☐ 倒壊や、放火、害虫等の被害により、ご近所に迷惑をかける心配がなくなる
 - ☐ 駐車場などの他の利用に活用することや、売買などにより、資産を有効に活用することができる(適用条件を満たせば、売却した譲渡所得から3,000万円が控除される優遇措置もあります)
- などのメリットが考えられます。



でも…

- ☐ 解体費用がかかる
- ☐ 住宅用地特例が解除され固定資産税額が高くなるなどの思わぬ出費になることもありますよね…。



とはいえ放置したままだと

第三者に被害を及ぼした場合、解体費用を上回る、多額の賠償金が必要になる事があります。

また、空き家が「特定空家等」と認定された場合、どちらにしろ、住宅用地特例の対象から外れ、更地の税金と同じになる場合があります。



空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。
また、空き家は、放置していると様々なトラブルが発生する場合があります。
今一度、空き家の状況を確認し、空き家をどのように活用するか、
解体して活用するかなど、じっくりと考えてみましょう。





akisol

空き家のお悩み 解決しませんか？

活用予定のない空き家について、この機会に考えてみましょう

こんなお悩みを抱えている方は今すぐ無料相談へ！

相続 登記が済んでいない

使う予定がなく**解体**したい

遠方に住んでいて**管理**が大変

手放す前に**遺品整理**が必要

売れない 空き家を手放したい

何をしたらいいかわからない

空き家アドバイザーが解決に向けてサポートします



空き家のお悩みを解決する総合サービス

無料
相談



0120-772-135

相談窓口：株式会社ジチタイアド akisolカスタマーサポート

受付時間：平日9時～18時 <https://akisol.jp>

会社名：株式会社ジチタイアド 所在地：福岡県福岡市中央区薬院1-14-5
株式会社ジチタイアドは株式会社ホープのグループ会社です。





補助金のご案内



補助金には条件がございます。

工事計画前に必ず窓口またはお電話にてご相談ください。



直方市都市計画課住宅政策係

☎0949-25-2050

リフォームに関する補助金

○住宅リフォーム補助金

補助率:10%(最大10万円)



○空き家リフォーム工事費補助金

補助率:50%(最大20万円)



中古住宅の購入に関する補助金

○住宅取得費補助金

・中古住宅を取得、または住宅跡地を購入後に住宅を新築した場合
最大105万円(もともと直方市内にお住まいの場合は**最大55万円**)

・中古住宅を購入後に解体し、住宅を新築した場合
最大160万円(もともと直方市内にお住まいの場合は**最大110万円**)



解体に関する補助金

○老朽危険家屋解体撤去費補助金

補助率:50%(最大50万円)



○ブロック塀等撤去費補助金

補助率:2/3(最大16万円)



○木造戸建て住宅性能向上改修等補助金(解体)

補助率:23%(最大30万円)



耐震工事に 関する補助金

○木造戸建て住宅性能向上改修等補助金(改修)

補助率:23%(最大60万円)



マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

2024年1月発行

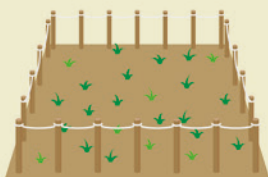
発行:直方市 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

※当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています

家を相続したが
空き家になっている



土地を
持っているが
管理が大変



相続した不動産を
どうすればいいか
わからない



固定資産税で
困っているから
早く手放したい



相談・査定
無料

秘密
厳守

相続した大切な

セガワ不動産へ
ご相談ください

土地

中古住宅

セガワ不動産は直方市を中心に鞍手・田川・宮若・飯塚の筑豊地区の土地・中古住宅の売買を専門に取り扱っている地域密着型不動産会社です。お客さまの「早く売りたい」、「高く売りたい」等のご希望に寄り添いつつ、迅速なご成約に向けての販売活動をすすめてまいります。

業界経験20年以上。お客さまのお悩みにもていねいに対応いたします。

株式会社 セガワ不動産



0120-446-388



〒822-0015 福岡県直方市新町2丁目5番7号

勘六橋西交差点そば

- 宅地建物取引業免許番号 福岡県知事(4)第15902号
- (公社)福岡県宅地建物取引業協会会員
- (一社)九州不動産公正取引協議会加盟

営業時間 9:00~17:00

定休日 木曜日・隔週水曜日

E-mail segawa@tuba.ocn.ne.jp

TEL 0949-24-3712

FAX 0949-52-6362

福岡県宅建ふれんず



弊社HPはこちら



解体致します！

【建設業許可】

福岡県知事許可 第 92380 号

とび・土工工事業 解体工事業

【産業廃棄物収集運搬業許可】

福岡県知事許可 第 04000025447 号

【産業廃棄物処分業許可】

福岡県知事許可 第 04020025447 号



小さな物から大きな物まで



等

お任せ下さい！！

YAMAOKA
株式会社 山岡



直方市大字下新入 599

TEL.0949-24-2084 FAX.0949-24-2118

産業廃棄物処理業

