

その 空き家も 財産です



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！

相続や売却手続きに必要な、

土地・建物の登記

はお済みですか？

相続登記は
令和6年4月1日～

義務化されました

過去の相続も
対象です

土地家屋調査士と**司法書士**があなたの登記をサポートします！

相続や売却の際、お持ちの土地・建物は状況に合わせて適切な登記を行うことが必要です。

土地家屋調査士が皆様に代わって
登記手続きに対応いたします。

司法書士が相続に関する書類作成や
幅広い手続きに対応いたします。

建物表題登記

新築した際に
登記をしていない場合

土地分筆登記

土地を分割したい場合

**建物表題部
変更登記**

増改築した際に
登記をしていない場合

相続

**生前
贈与**

**遺言書
作成**

その他…

建物滅失登記

建物を取り壊した場合

地目変更登記

土地の利用目的を
変更した場合

土地合筆登記

複数の土地をひとつの
土地にしたい場合

その他…

相続登記

相続放棄

名義変更

遺産分割



登記ができていない!と気づいたら
まずは**土地家屋調査士**までお電話を!

相続に関するお悩みは、
些細なことでも**司法書士**へご相談を!

0949-28-8168

代表土地家屋調査士 松下 千香
福岡県土地家屋調査士会会員

0949-26-8553

代表司法書士 眞田 和英
福岡県司法書士会会員 / 簡裁訴訟代理等関係業務認定会員

あなたの不動産は大丈夫？

令和6年
4月1日
より

相続登記が義務化！

相続登記とは 不動産の所有者が亡くなった場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。

近年、不動産(土地・建物)をお持ちの方が亡くなっても、相続登記がされず、不動産の取引や災害時の復興作業が進められないといった所有者不明土地が問題となっています。そのため、所有者不明土地解消のために、令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。

登記しないとどうなる？ 相続により不動産を取得した相続人は(遺言含む)、正当な理由なく、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される可能性があります。

こんな時どうすれば？

相続登記 Q&A



Q. 過去に相続した不動産も対象になるの…？

A 申請の義務化は令和6年4月1日からですが、それ以前に相続した不動産も対象です。
相続人で必要な遺産分割を行い、相続登記を速やかに行うことが重要です。

登記の申請完了期限は、制度開始から3年間の猶予期間があります。

義務化 令和6年4月1日

義務化以前に発生した相続は **令和6年4月1日より3年以内** 相続を知った日から**3年以内に登記申請**



Q. 相続人同士の遺産分割の話し合いが難しい・・・

A 相続の遺産分割の話し合いが困難な場合、「相続人申告登記」の手続きをとることで、ひとまず義務を果たすことも可能です。

相続人申告登記とは (令和6年4月1日施行)

登記簿上の所有者が誰かわからない不動産に対して、「相続が開始したこと」「自分が相続人であること」を申し出ることができる制度です。

POINT1

複数の相続人がいる場合でも、自分が相続人であると申告し、そのことを示す戸籍を提出できれば、一人で実行が可能です。

POINT2

申出をした相続人の氏名・住所が登記されますが、相続によって権利を取得したことまでは公示されません。



Q. 手続きはどこですの？相談先はどこ？

A 相続登記の手続きは、不動産の所在地にある法務局(登記所)に申請して行います。また、相談についてはお近くの法務局や登記の専門家である司法書士会などへご相談ください。

詳しくは法務省ホームページにてご確認ください。



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捕償料等も含まれ、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。また今後は、特定空家と同様に、管理不全空家（放置すれば特定空家になるおそれがある空き家）も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。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っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用がかかってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならないことがあります。



特定空家等となる前に、適切に**管理活用**しましょう！



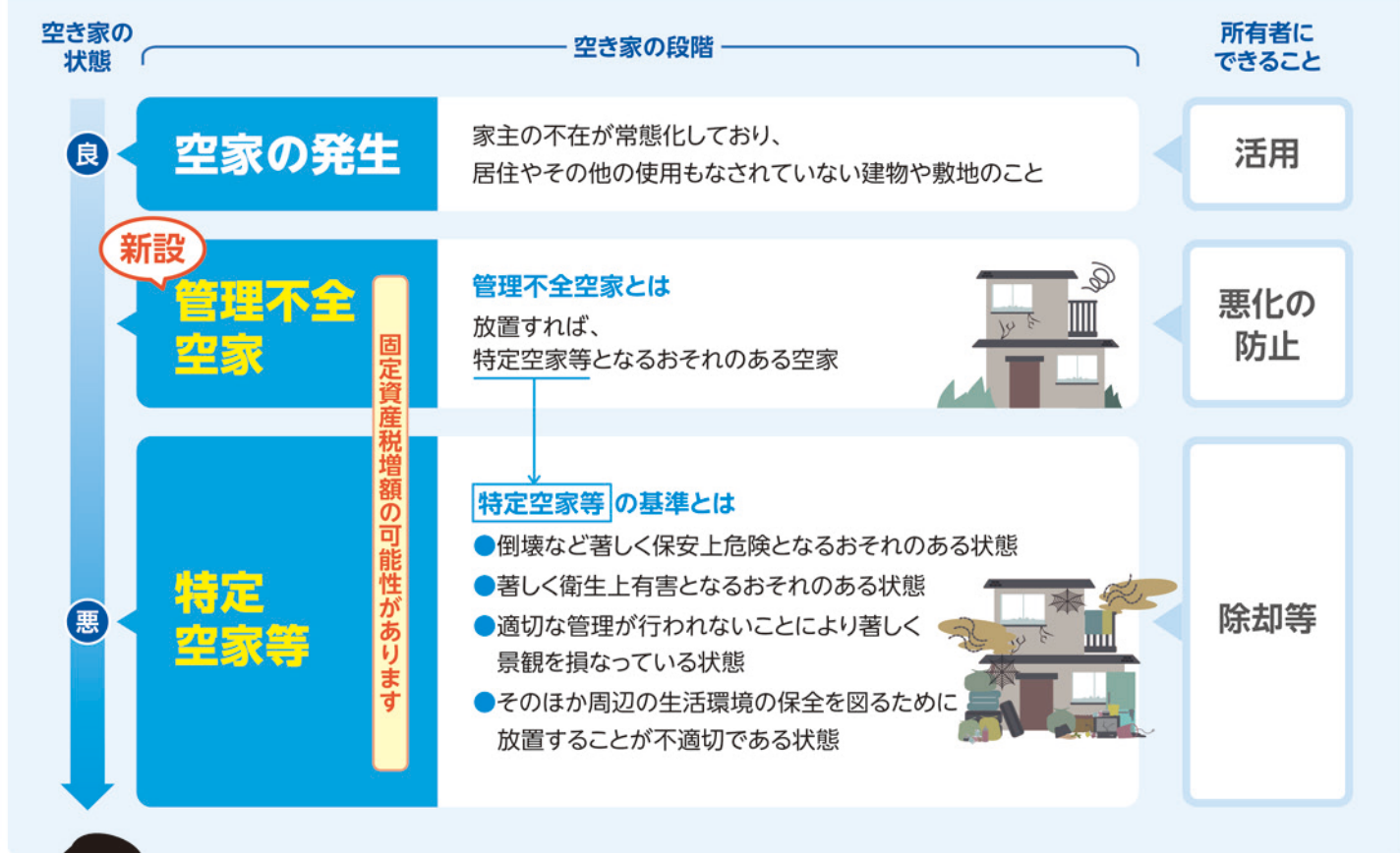
あなたの空き家大丈夫？

空き家を**放置**していると**固定資産税が増える**可能性があります!!

**管理不全
空き家**
の区分が
新設されました!

近年全国的に問題となっている空き家対策に取り組むための新たな制度が導入されます。
放置すれば**特定空き家**になるおそれのある空き家が【**管理不全空き家**】と認定され、
行政より指導・勧告が行われると、**固定資産税が増える可能性があります**。

あなたの空き家の状況を確認しましょう



管理不全空き家・特定空き家等と判断されると行政より指導・勧告が行われます。



指導で改善されない場合、
住宅用地の特例措置解除となり、**固定資産税が増える**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す。
そのため、特例措置解除となると、1/6までの減額が対象外となります。

平成27年度より特定空き家等と判断され、指導・勧告が行われると、住宅用地の特例措置は解除されていました。
今回の新しい制度導入により、管理不全空き家と判断された場合も特例措置解除の対象となる可能性があります。

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。空き家を放置していると、様々なトラブルが発生する可能性があります。

今一度、空き家の状況を確認し、行政より指導や勧告を受ける前に適切な管理をしていきましょう。

空き家の活用を考えてみませんか？

「空き家を相続したけど、どうすればいいのかわからない…」

「空き家を持っているけど何から手を付ければいいの？」と空き家の悩みは尽きません。

まずは自分の持っている空き家の現状を把握し、自分が何をしないといけないのか確認しましょう。

まずは現状を把握しましょう

☒ 相続登記は済んでいますか？

空き家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。弁護士や司法書士へ相談しましょう。

☒ 特定空家等の対象ではありませんか？

特定空家等に指定された場合、早急な対応が必要です。まずは不動産会社へ相談しましょう。

☒ 家の中は片付いていますか？

家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。



建物を残して活用する

●資産運用する

例) 賃貸経営、民泊事業等

- ・直方市空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



●売却する

- ・直方市空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する

無料で空き家の査定をしてくれる企業もあります。まずは相談してみましょう。

●自分たちで住む

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等

- ・リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する



建物を解体して活用する

解体する…解体業者へ相談する



空き地になったら

●資産運用する

例) 駐車場経営・アパート経営等

- ・賃貸業者等へ相談する
- (無料相談会を実施している企業もあります)

●売却する

- ・直方市空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



空き家の活用方法がはっきりしていない

「所有している空き家を手放したくない…」

「将来的に住む可能性がある…」

「空き家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

適切な管理
をしましょう



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。空き家の管理に悩んだら、不動産業者や、市役所へ相談してみましょう。

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。



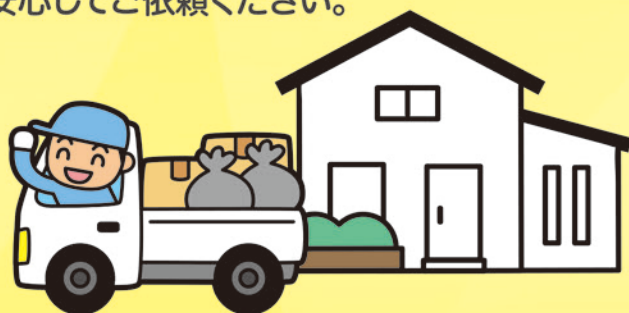
遺品整理

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



～その空き家、**財****産**です!!～

＝ 空き家バンクについて ＝

売りたいけど、、、
賃貸したいけど、、、
どうすればいいの？



直方市
空き家バンクに登録を!!



空き家バンク利用イメージ



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



相談・査定
無料



看板犬 コロ

不動産の相続 空き家の事なら 当社にお任せください!!

土地や住宅に関して、こんなお悩みはありませんか？



売る・貸す
どちらが
いいの？

とりあえず
売却価格が
知りたい

売却する
タイミングは？

相続したら
すぐ売った
ほうがいいのか？

売ったら
税金は
どうなるの？

まずはご相談ください!



女性スタッフ
がいます!!

尾山建設は、これまで直轄地区の土地・建物**80件**以上の
取引をさせていただきました。 **宅地建物取引士4名在籍!**※

地元の不動産なら当社にお任せください!!



売買の
流れ

売却相談

物件調査

査定

売却判断

媒介契約

売買契約

お引渡し
決済

←←← ここまでは無料です!! →→→

お気軽にどうぞ!!

Tel. 0949-24-0515

※2024年10月時点

小さな町の不動産屋さん

土地

建物

貸物件



株式会社 尾山建設



地元に支えられて43年。福岡県知事(2)第18022号

〒820-1102 福岡県鞍手郡小竹町赤地1758-5(JR勝野駅そば)

TEL.0949-24-0515 FAX.0949-28-7422

営業時間/AM8:00~PM6:00(日曜・祝日休み)

HP/https://oyamanoie.com





補助金のご案内



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

○老朽危険家屋等解体撤去費補助金

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)



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



マチレット

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。

2025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



どんな仕事も承ります



解体をはじめ、 不動産に関する なんでもご相談ください

株式会社 湯村工業

相談
無料

見積
無料

訪問
相談可

解体

土木工事

新築

リフォーム

外構工事

庭の雑草撤去

不動産の売買・利活用



当社では、解体をはじめとし、不動産に関する
さまざまなご相談に対応いたします。

不動産会社や土木事務所等と連携しながらお客様のご要望に出来る限り寄り添います。

解体の
こだわり

徹底した安全管理

最後まで事故無く安全に工事を終わることが、工事現場では最も重要です。当社は10年以上無事故・無違反。情報共有やスケジュール管理も徹底して行っておりますので、安心してご相談ください。

近隣への細やかな配慮

工事前に、近隣住民へも丁寧な説明を行います。できるだけ短い工期で工事を終わることができるよう努め、近隣住民及び施主様のご負担も最小限に済むように工事を行っています。

お気軽にお問い合わせください
株式会社 湯村工業

☎ 0948-43-4334

〒820-0089 飯塚市小正 428

福岡県知事許可 (般-4) 第110465号



生前整理・断捨離ならお任せください！

買取専門店 ジュエルカフェ

元気なうちに身の整理をしたい

家族のために資産になるものを遺したい

＼ あんしん無料査定をご利用ください！ ＼



金製品



プラチナ製品



メッキジュエリー



ダイヤモンド



宝石



ブランド時計



ブランドバッグ



ブランド小物



金券・商品券



他にも着物・骨董品・未使用の切手コレクション・官製はがき・テレホンカードなど買取強化中です。どんなものでもまずはジュエルカフェにご相談ください。

買取専門店ジュエルカフェ イオンモール直方店

直方市湯野原2-1-1
イオンモール直方 1F

1F はん・印刷のOTANIと
楽天モバイルの間

TEL 0949-29-2539



本広告をご覧の方へ
COUPON

ジュエリー
ブランド品

買取査定金額
20%UP!

- 受付時にご提示ください
- 査定額アップは上限 20,000 円
- 併用不可 ●一部対象外商品あり

JEWEL CAFE 2025 年 12 月 末 まで 有効

本広告をご覧の方へ
COUPON

食器用
洗剤

査定だけで
プレゼント

- 受付時にご提示いただいた場合のみ有効
- 写真はイメージです。●一部対象外商品あり

JEWEL CAFE 2025 年 12 月 末 まで 有効