



空き家にしない



# わが家の未来ノート





## はじめに

近年、全国で空き家が増えています。

空き家の発生原因は、居住者の死亡や転居、実家を相続した子が居住しないなど様々です。その中でも、空き家の状態が長引く原因の約6割が相続にあると言われていています。

また、生まれ育った家に愛着があり、売却をためらったり、将来親族が使うのではないかと考えたり、他人が住むことに抵抗感があって活用できず、結果的に空き家になってしまうケースもあります。

空き家の問題は他人事ではありません。

たとえ、今、空き家でなくても、将来住まなくなった家をどうしてもらいたいのか所有者の想いを伝えないままご家族が相続すると、遺産分割や相続登記、家財の片づけや遺品の整理など問題が山積みです。「そのうちどうにかしよう」と考えて放置してしまうと、家屋の状態が悪化してしまいます。

「まだ先のこと」とは思わず、早いうちからご家族でわが家の未来について話し合っておいて整理しておくことが大切です。

家の管理や相続のことは、ご家族とは話しにくいかもしれませんが、未来のことを考えることによって、どんな準備をしておけば良いかが見えてきます。

「今できること」から少しずつはじめてみましょう。

### このノートを活用してほしい人

戸建て住宅を所有する方及びそのご家族の方

### このノートを活用する目的

わが家の未来を検討し、空き家予防すること(所有するわが家を空き家にしないこと)です。

ぜひ、このノートを活用して、わが家の未来について検討し、話し合ってみてください。

このノートに記入したことは、**法的効力をもつものではありません**。ご自身の意思を伝えるものとして活用してください。また、記入した後は保管場所など管理にご注意ください。

# もくじ

## ステップ1 わが家の未来を元気なうちに

5

空き家になると	6
---------	---

## ステップ2 自分自身のことをまとめてみましょう

7

自分自身のこと	7
もしものときの連絡先	8
私の家系図	9
法定相続人	10
わが家について	11

## ステップ3 わが家の未来を検討しましょう

13

整理しておきたいこと	13
売却したい場合	14
賃貸したい場合	14
建物解体したい場合	15
隣地境界確定	15
耐震診断	16
住宅診断（インスペクション）	16
わが家の維持管理に関する費用	17

## ステップ4 わが家の未来について

19

土地について	19
建物について	19
家財や荷物について	20
その他、伝えておきたい事項	20

## 参考

21

相続の準備は元気なうちに	21
◇相続に関する制度	22
遺言	22
任意後見制度	22
不動産を家族・親族に信託する（家族信託）	23
生前贈与	23
死後事務委任契約	24
法務局における自筆証書遺言書保管制度	24
◇相続登記について	25
相続登記の必要性	25
法定相続情報証明制度	26
相続土地国庫帰属制度	26
相続登記にかかる費用	27
◇相談できる関係団体のご案内	28
◇糸島市の空き家活用施策	29
糸島市空き家オーナー相談会	29
糸島市戸建て住宅ニーズバンク	29
糸島市空き家活用推進補助金	30
糸島市空き家バンク	30

## ステップ1 わが家の未来を元気なうちに

所有者が亡くなられた後、ご家族がその家に住み続けるのか、それとも売買等により別の誰かに引き継ぐのか、相続等の準備をあらかじめ進めておかないと、管理がされず、ご家族やご近所に迷惑をかけてしまう空き家となる可能性があります。また、所有者が認知症などになると、売買等の利活用が難しくなります。

重要なことは、所有者が元気なうちにわが家の未来をどうするのか、方向性を決めることです。

**方向性を決めるとは、**

- ①元気なうちに売却や賃貸し、住み替えなどを検討する。
- ②もしもの時の速やかな利活用を想定し、相続の方向性を定めたり、メンテナンスを行い、準備しておく。
- ③状態によっては改修・解体する。

上記①②③のいずれかを定めることです。

※賃貸する場合、賃貸終了後の方向性を決めておく必要があります。



# 空き家になると



## 空き家を放置すると・・・

- 防災性の低下 → 倒壊、火災発生のおそれ
- 防犯性の低下 → 不法侵入や盗難、放火など犯罪の拠点になる
- 衛生の悪化 → 蚊、ハエ、スズメバチ、ねずみ、猫などのすみかになる
- 風景、景観の悪化
- 資産としての価値が下がる
- 近隣への迷惑 → 樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散、ごみの不法投棄 など

## 空き家を放置した場合の負担、責任

空き家を活用せずに所有しているだけで、建物の管理や毎年の固定資産税の負担が必要となります。また、年数が経つにつれて劣化が進み、資産価値が下がっていきます。

適切な管理を行わず、「管理不全空家等」に認定され、勧告を受けた場合は、固定資産税の住宅用地の特例から除外され、税額が上がる可能性があります。

※「管理不全空家等」とは、「特定空家等」になるおそれがある空き家です。「特定空家等」とは次のような状態の空き家です。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

空き家等の管理不全が原因で、通行人にケガをさせたり、近隣の家にも損害を与えたりした場合、所有（管理）者は管理責任を問われ、被害者から損害賠償を求められる場合があります。

## ステップ2 自分自身のことをまとめてみましょう

### 自分自身のこと

記入日 \_\_\_\_\_ 年 月 日

フリガナ .....

名前 \_\_\_\_\_

生年月日 \_\_\_\_\_ 年 月 日

住所 〒 \_\_\_\_\_

都・道  
府・県

本籍

都・道  
府・県

連絡先 \_\_\_\_\_

# もしものときの連絡先

フリガナ  
名前

自分との  
関係性

住所

〒

—

都・道  
府・県

連絡先

—

—

フリガナ  
名前

自分との  
関係性

住所

〒

—

都・道  
府・県

連絡先

—

—

フリガナ  
名前

自分との  
関係性

住所

〒

—

都・道  
府・県

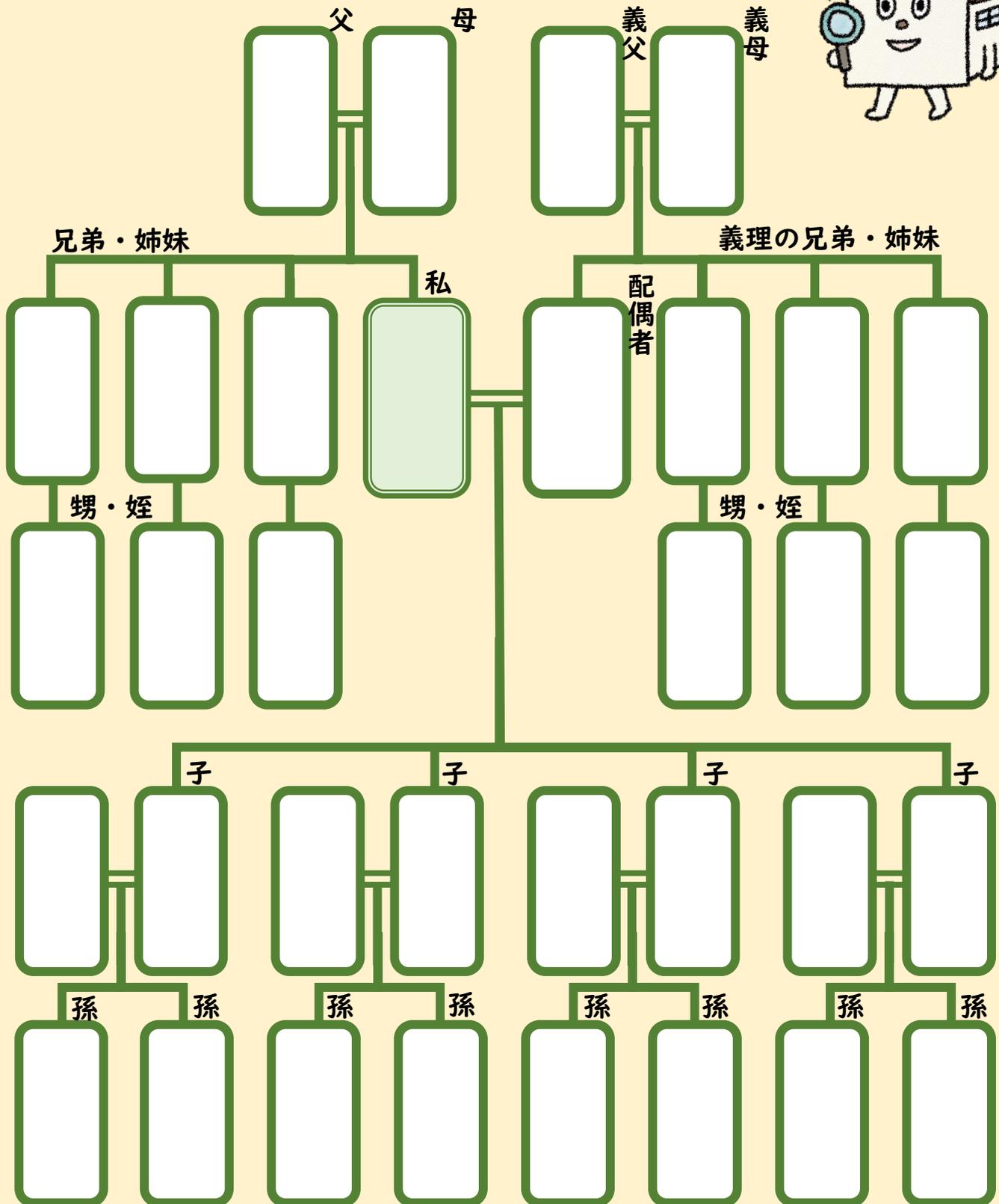
連絡先

—

—

# 私の家系図

相続人となる方を整理するため、ご自身の家系図をわかる範囲で書いてみましょう。

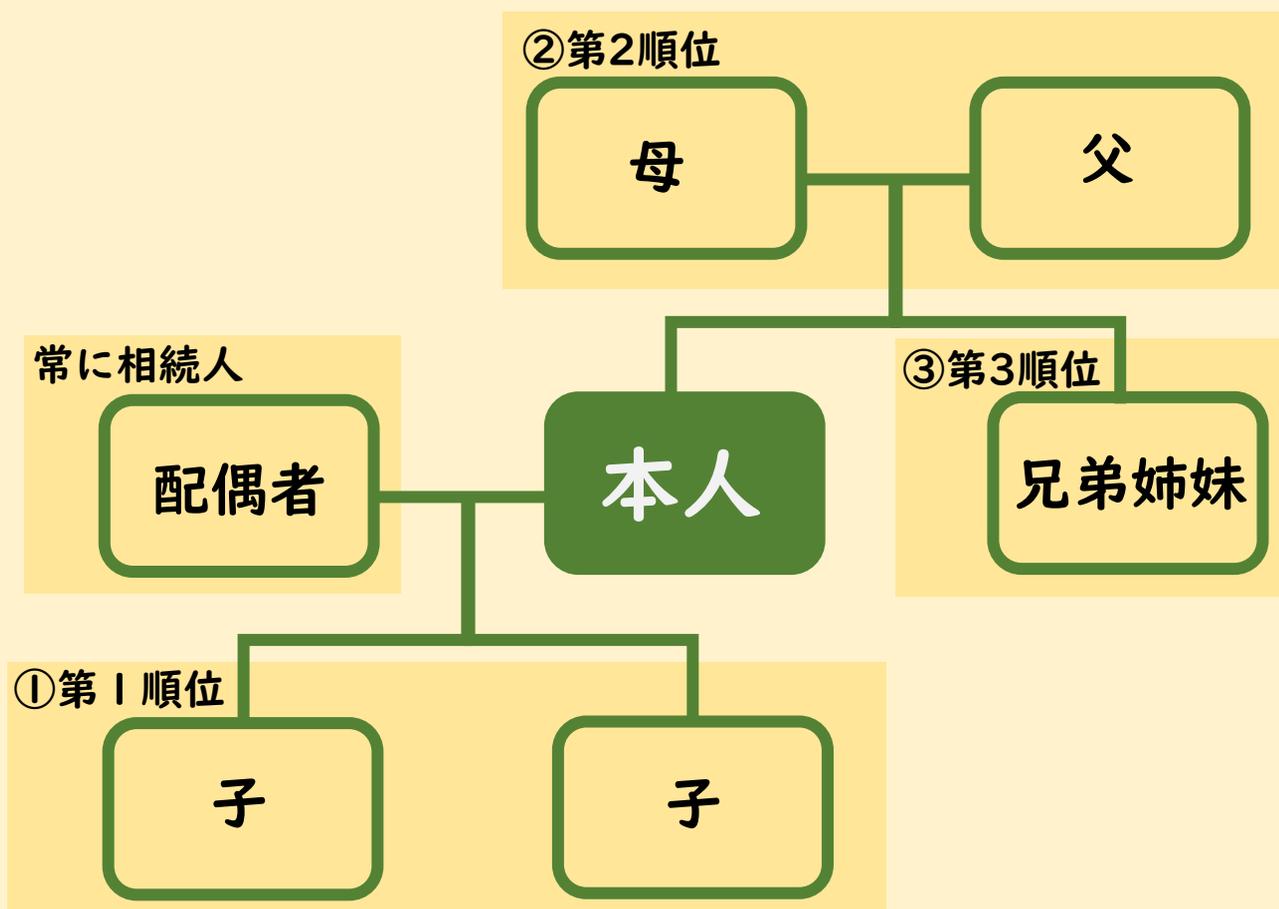


# 法定相続人

法定相続人になれるのは、配偶者と血族です。  
同じ順位の人が複数いる場合は、全員が相続人となります。  
また、先順位の人が1人でもいる場合は、後順位の人  
は相続人になりません。

- 配偶者…必ず相続人になる
- 血族……優先順位が高い人が相続人になる

優先順位	血族の種類
第1順位	子および代襲相続人
第2順位	両親等の直系尊属
第3順位	兄弟姉妹および代襲相続人



# わが家について

基本情報を記入しましょう。

土地と建物の所在地と地番は固定資産税納税通知書や法務局で発行している登記事項証明書（登記簿）で調べることができます。糸島市にある土地や建物の管轄は、福岡法務局西新出張所です。（28ページ参照）

複数人で所有（共有）している場合は、持分（所有割合）も書きましょう。誰と共有しているかも把握しておきましょう。

## 土地の登記事項証明書の見本

表題部 (土地の表示)		調製 (記号)	不動産番号
所在地	特別区南都町一丁目		000000000000
① 地番	101番	② 地積	300.00㎡
原因及びその日付 (登記の日付)			
不詳 (平成20年10月14日)			
所有者 特別区南都町一丁目5番1号 甲野 太郎			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目5番1号 甲野 太郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日 第805号 庄野 五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	共同担保	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日 第805号 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年3・65日割計算) 損害金 年14・3% (年3・65日割計算) 債権者 特別区南都町一丁目5番5号 庄野 五郎 被担保者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録第2340号

共同担保目録			
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	(記号)
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	(記号)

土地の所在地

土地の所有者

## 建物の登記事項証明書の見本

表題部 (主である建物の表示)		調製 (記号)	不動産番号
所在地	特別区南都町一丁目101番地		000000000000
建物番号	101番	② 構造	1階 80.00㎡ 2階 70.00㎡
① 種類	住宅	③ 床面積	150.00㎡
原因及びその日付 (登記の日付)			
令和1年5月7日新築 (令和1年5月7日)			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和1年5月7日 第805号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 庄野 五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	共同担保	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日 第805号 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年3・65日割計算) 損害金 年14・3% (年3・65日割計算) 債権者 特別区南都町一丁目5番5号 庄野 五郎 被担保者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録第2340号

共同担保目録			
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	(記号)
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	(記号)

建物の所在地

建物の所有者

◆わが家の土地について

所在地	地番※	名義人（所有者） 共有なら持ち分も	備考
（記載例） 特別区南都町一丁目	101番	法務 五郎	

◆わが家の建物について

所在地	地番※ 家屋番号	名義人（所有者） 共有なら持ち分も	備考
（記載例） 特別区南都町一丁目 101番地	101番	法務 五郎・花子 （持ち分1/2ずつ）	

※地番は土地の場所や権利の範囲を示す登記上の番号を指し、住所と違う場合があります。

※登記の情報が現状と異なる場合や未登記の場合、適切に登記をしましょう。

◇お手元にあった書類や取り寄せた書類を記載しましょう

## ステップ3 わが家の未来を検討しましょう

何をしたいかによって、相談先は様々です。どのようなことをしなければならないかを次のとおり参考にしてください。

相談できる関係団体は、28ページでご案内しています。

### ①売却等をする場合に整理しておきたいこと

項目	やること	主な相談先
売却したい場合	登記情報（登記簿）の確認	法務局・司法書士・行政書士
	隣地境界の確認	土地家屋調査士
	不動産売買の取引	宅地建物取引業者
	家財の整理	家財処分業者
贈与したい場合	贈与の手続	税理士・弁護士・司法書士・行政書士
賃貸したい場合	管理する人を決める	宅地建物取引業者

### ②相続をスムーズに進めるために整理しておきたいこと

項目	やること	主な相談先
<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記がされていない</li> <li>・建物が未登記</li> <li>・相続財産が未分割であることが分かった場合</li> </ul>	相続登記 建物表題登記 遺産分割協議	司法書士・行政書士・宅地建物取引業者・土地家屋調査士
ご自身の死後、家族などに相続させる場合（遺贈する）	遺言書の作成	司法書士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
ご自身の死後の住まいのことは遺産分割などにより家族の相談に任せるが、当面の管理者を指定しておく場合	信託契約や死後事務委任契約の締結	司法書士・行政書士
隣地境界が確定していない場合	隣地境界の確認（境界でもめている場合は、ご自身の代で解決させておく）	土地家屋調査士

## 売却したい場合

### 売主には契約に適合したものを引き渡す義務があります。

- 雨漏りやシロアリ被害など不備があり契約内容と異なる場合、売却後でも売主が買主に対して責任を負わなければなりません。補修義務や損害賠償等の請求に発展するおそれがあります。
- 住宅診断や境界確定で契約範囲を明確にしましょう。
- 中古住宅売買の得意な信頼できる宅地建物取引業者に相談しましょう。

## 賃貸したい場合

### 貸家はビジネスなのでリスクを理解し、管理を委託する宅地建物取引業者とよく話し合しましょう。

- 維持管理や修繕費は原則として貸主負担で、家賃滞納の可能性もあります。
- 契約方法によっては、借主が守られ、期限が来ても貸家が返還されない場合があります。
- 契約方法は、通常の借家契約と定期借家契約の2種類です。
- 事例の少ないDIY型賃貸借（借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借）は慎重な検討が必要です。

項目/手法	通常の借家契約	定期借家契約
契約方法	通常は書面による（口頭の合意でも契約は成立）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・書面による</li> <li>・貸主は、契約書とは別の書面で「期間満了で契約は終了する」旨を借主に説明しなければならない</li> </ul>
契約の更新	貸主は「正当な事由」がない限り、借主の更新意向を拒めない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更新はない（貸主と借主が合意すれば、再契約は可能）</li> </ul>
借主による中途解約	原則として可能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積200㎡未満の居住用建物は、借主にやむを得ない事情（転勤、療養、親族の介護など）があれば可能</li> </ul>

### 糸島市近郊の宅地建物取引業者を知るには？

糸島市役所 コミュニティ推進課では、市の空き家活用施策に登録している宅地建物取引業者の名簿を参考としてお渡ししています。（全ての宅地建物取引業者が登録しているわけではありません。ご注意ください。）

## 建物解体したい場合

### 解体をする前に、もう一度、活用できないか考えてみませんか？

- 土地のみよりも建物付きで購入したいという方もいます。
- 過去に「売れない」と言われたことがあっても、状況が変化することもあります。
- 建物を解体すると、固定資産税の住宅用地の特例措置が受けられない可能性があります。
- 建物の解体は、最後の手段として考えましょう。

糸島市では、空き家の活用を推進しています。市が実施する支援制度について、詳しくは、29～30ページをご覧ください。

### 解体する場合は？

建物の状態と、この先どのような管理ができるかを考えて、解体のタイミングを図りましょう。複数の解体業者から見積りを取り、総合的に判断しましょう。糸島市役所 コミュニティ推進課では、参考として「糸島市解体工事の指名登録業者一覧」をお渡ししています。

## 隣地境界確定

### 敷地境界の明示が必要です。

- 境界を示す境界杭は工事等でなくなっている可能性があります。
- 建物や庭木が越境していると隣地とのトラブルの原因になります。

### 境界を確定しないと・・・

- ・隣地とのトラブルの原因になる。
- ・売却が難しくなる。（境界確定をしていない土地は、買主が敬遠することが多い）

### 境界を確定しましょう。

- 境界確定測量は、土地家屋調査士が隣接土地所有者等の立会いのもとに行います。

※土地の境界に関することは、お近くの土地家屋調査士にご相談ください。土地家屋調査士は、福岡県土地家屋調査士会のホームページから検索できます。

## 耐震診断



**旧耐震基準の建物は強い揺れで倒壊するおそれがあります。**

- 1981（昭和56）年5月31日以前に建築確認を受けた住宅は、耐震基準が現在とは大きく異なります。
- 旧耐震基準の建物の約7割が強い揺れで倒壊する可能性が高いと診断されています。

※耐震診断は、福岡県建築住宅センターなどで相談できます。（28ページ参照）

## 住宅診断（インスペクション）

**住宅診断は、引渡後のトラブル防止に役立ちます。**

- 住宅診断とは、建物劣化・不具合の調査です。
- 調査内容を明らかにすることで、引渡後のトラブルを防ぐことができます。

**調査範囲を確認して依頼しましょう。**

- 住宅診断のうち、建築士が行う建物状況調査は契約時の重要説明事項です。
- トラブルの多い屋根裏（雨漏り）と床下（シロアリ）は入念な調査が必要です。

※住宅診断（インスペクション）は、福岡県建築住宅センターなどで相談できます。（28ページ参照）



# わが家の維持管理に関する費用

太枠内を記入してわが家にかかる概算費用を出してみましょう。

(記入日： 年 月 日)

わが家は築	年	所有者	歳	年現在
-------	---	-----	---	-----

築年数	10年	15年	20年	25年	30年
年齢	歳	歳	歳	歳	歳
費用	万円	万円	万円	万円	万円

築年数		10年	15年
外装	屋根/雨樋 外壁/バルコニー 等 足場代別途 20~25万円	屋根塗装費用 (40~50万円) 外壁表面塗装費用 (60~80万円)	点検
屋内	床/壁/天井 外部建具 (玄関、窓、網戸) 内部建具/キッチン 洗面/トイレ/浴室 等	点検	点検・交換費用 (10~40万円)
設備	給湯器/コンロ レンジフード/換気扇 照明/エアコン 温水洗浄便座 等	点検	点検・交換費用 (1~10万円)

- ◆この表は、一般的な木造住宅の新築から30年間に必要とされる維持管理の内容と費用をまとめたものです。30年以上経過した住宅は、過去どのような管理がなされてきたかによって建物の状態は大きく異なります。築年数を経た建物では、同様の工事を行う際に割高となる可能性があります。

今後（10・20・30）年間の費用合計 万円

35年	40年	45年	50年	55年	60年
歳	歳	歳	歳	歳	歳
万円	万円	万円	万円	万円	万円

20年	25年	30年
屋根塗装費用 <u>(40～50万円)</u> 外壁表面塗装費用 <u>(60～80万円)</u>	点検	屋根葺き替費用 <u>(100～150万円)</u> 張り替え・打ち替え 費用 <u>(230～350万円)</u>
防腐防蟻再処理5年ごと <u>15～20万円</u>		
点検・交換費用 <u>(20～50万円)</u>	点検・交換費用 <u>(100～200万円)</u>	キッチン本体 交換費用 <u>(100～300万円)</u>
ガス・IHコンロなど 本体点検・交換費用 <u>(20～120万円)</u>	点検・交換費用 <u>(1～10万円)</u>	本体交換などの費用 <u>(5～50万円)</u>

※金額はあくまで目安です。（令和5年時点）

※太陽光発電パワーコンディショナーの取り換えは設置後約10年～15年が目安です。

※浄化槽の年間維持費は6～10万円程度です。

※上記の表以外でも、状態によって交換など発生することがあります。

※施工面積により金額は変わります。

## ステップ4 わが家の未来について

ご自身の意思を記入しておきましょう。

相続人にとって、お金も負担もかかることを踏まえ、わが家の未来を考えてみましょう。

※ここに記入したことは、遺言のような法的効力をもつものではありません。

### 《土地について》

#### 自分が生きている間

- 売りたい
- 貸したい
- 生きている間は住み続けたい
- その他（ ）

#### 自分が死んだ後

- 自分が死んだ後、相続人の間で相談してほしい
- 特定の家族などに引き継がせたい
- その他（ ）

### 《建物について》

#### 自分が生きている間

- 売りたい
- 貸したい
- 生きている間は住み続けたい
- その他（ ）

#### 自分が死んだ後

- 自分が死んだ後、相続人の間で相談してほしい
- 特定の家族などに引き継がせたい
- その他（ ）

## 《家財や荷物について》

### 自分が生きている間

- 整理・処分したい
- そのままにしたい
- その他 ( )

### 自分が死んだ後

- 整理・処分したい
- そのままにしたい
- その他 ( )

### ◆その他、伝えておきたい事項

- 近所の人との申し合わせ事項がある（隣地境界等）

- 
- 接道の関係など法的な問題で建て替えができない

- 
- 専用道路の権利関係が複雑

- 
- その他
-

# 参考

## 相続の準備は元気なうちに

認知症などにより判断能力を失うと、契約ができなくなり、不動産の売却・解体など財産処分が難しくなります。早めに専門家に相談し、事前に対策することをおすすめします。

### 遺言

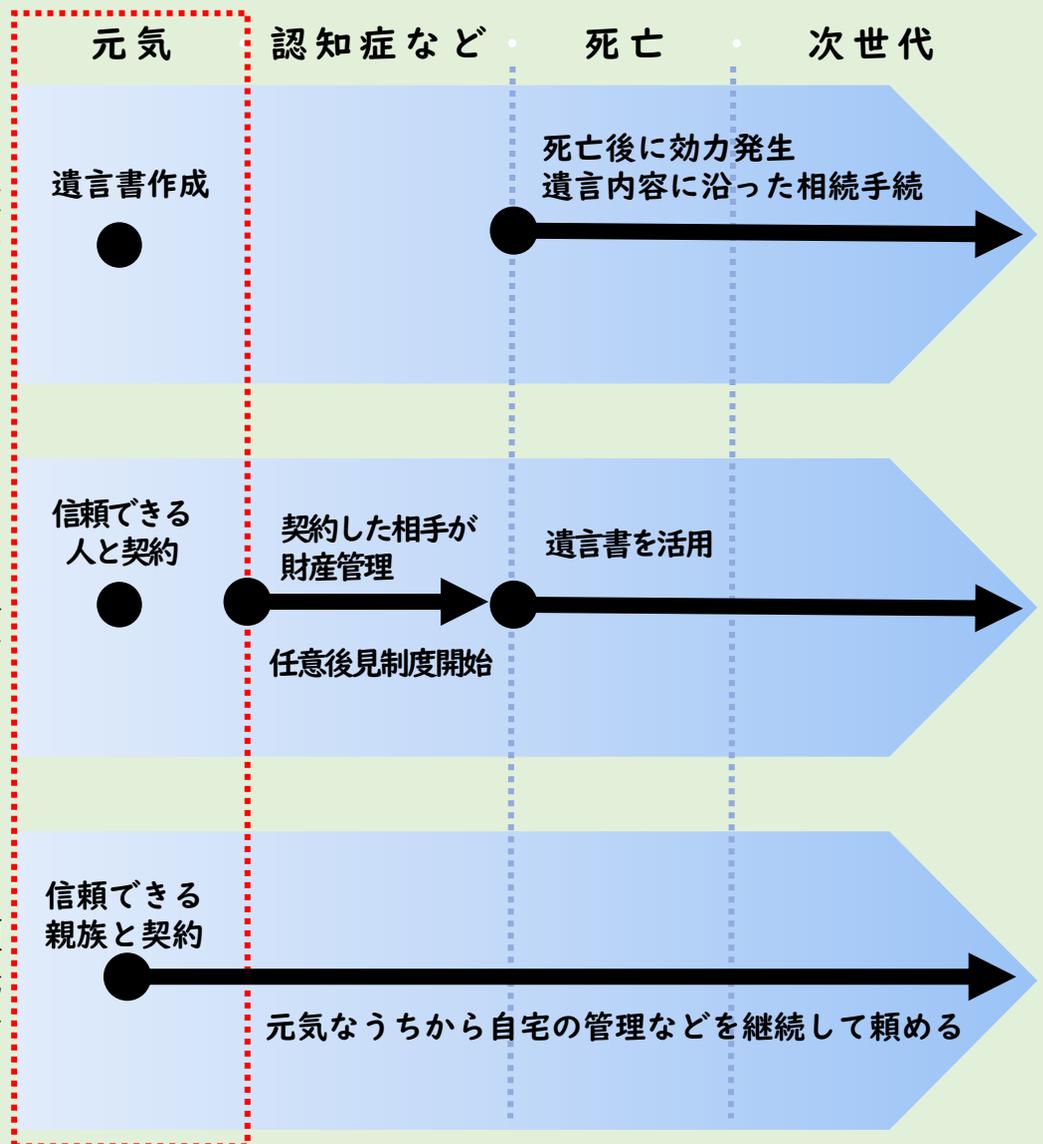
自分が亡くなった後に財産をどのように処分するのかを指定するもの。

### 任意後見制度

将来、認知症など自分で判断出来ない状態となった場合に自分に代わって財産管理等を任せる仕組み。

### 家族信託

資産を持つ方が不動産や預貯金を信頼できる家族に託して管理や処分を任せる仕組み。



### 遺言のポイント

専門家に相談し、有効な遺言をつくりましょう。  
亡くなった後、残されたご家族の負担を減らしたい方に向いています。

### 任意後見制度のポイント

本人の財産を守る制度のため、原則、本人の自宅は売却できません。  
身内がない方も財産を専門家に任せられます。

### 家族信託のポイント

元気なうちから亡くなった後についても、ご家族の方に財産を任せられます。  
信託契約の内容に従って、不動産の売却など積極的な財産管理ができます。

## ◇相続に関する制度

### 遺言

遺言とは、自分が死亡したときに財産をどのように分配するかについて、最終の意思を明らかにするものです。

遺言がある場合、原則として、遺言者の意思に従った遺産の分配ができます。

遺言には主に自筆証書遺言と、公正証書遺言があります。自筆証書遺言は自分の手で書くのに対し、公正証書遺言は、原則的に、公証役場で2人以上の証人の立ち会いのもと公証人が作成します。

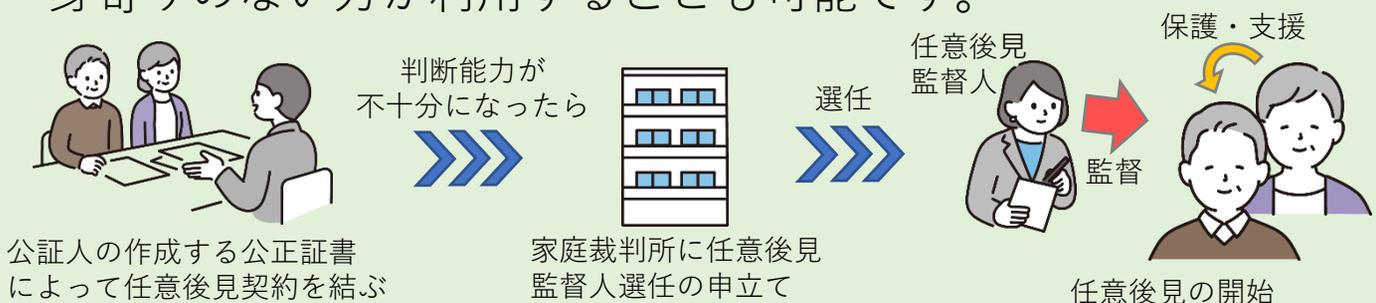
自筆証書遺言は、不備がある場合、法的に無効になるリスクがあるため、専門家に相談し、有効な遺言を作成しましょう。

### 任意後見制度

本人に十分な判断能力があるうちに、将来、判断能力が不十分な状態になった場合に備える制度です。

あらかじめ本人が選んだ代理人（任意後見人）に、将来本人の判断能力が不十分になったときから自分の生活、療養看護や財産管理に関する事務についての代理権を与える契約（任意後見契約）を公証人の作成する公正証書で結んでおきます。

任意後見人を親族以外の第三者に依頼することもできますので、身寄りのない方が利用することも可能です。



## 不動産を家族・親族に信託する（家族信託）

信託とは、自分の財産（不動産など）を信頼できる人に託して、自分が定めた目的にしたがって、管理・運用や売却などの処分をしてもらう仕組みです。

家族信託しておくと、所有者が認知症などになった場合でも、成年後見人を選任せずに、財産を託された人が自己の所有資産として所有者が定めた目的にしたがって不動産を管理、処分することができます。



## 生前贈与

本人の生前に自分の財産（不動産など）を相続人となる方などに贈与することで、これら財産の管理・処分等の判断、実務をその方に確定的に委ねる手法です。

遺産分割に時間がかかることが多い中で、本人が生前に自分の財産の行き先を決めることができます。

遺留分（\*）に注意が必要です。また、贈与税が課税されることも考えておく必要があります。

（\*）… 兄弟姉妹以外の相続人が生活保障を図るなどのため最低限の取り分を確保する制度です。

## 死後事務委任契約

自分の死後の事務（生前・死後の諸費用の支払い、借りている家などの明け渡しや葬式の施行など）を委任する契約です。

特に身寄りのない方や親族がいても頼ることが難しい方については、22ページでご紹介した遺言や任意後見契約と併せて行っておくと有効です。

## 法務局における自筆証書遺言書保管制度

毎年全国で2万人近くの方々がこの制度を利用しています。

「国の機関で保管してもらえるので安心」、「子どもがいないので、夫婦でお互いのために遺言書を預けた」、「相続人同士の争いをなくすとともに、相続手続をスムーズにしたかった」など、利用者の声は様々です。

この制度には、手数料が安い等のメリットがあり、また、遺言書が無効とならないように法務局で遺言書の形式について確認してもらえるので、安心です。

制度の内容や手続について詳しく知りたい方や、手続の予約をしたい方は法務局にお問い合わせください。（28ページ参照）

### 「自筆証書遺言書保管制度」4つのメリット

- ①遺言書が民法の定める形式であるか法務局が確認
- ②遺言書の紛失や改ざんなどのおそれがない
- ③相続発生後、あらかじめ指定した方に遺言書の存在を通知
- ④保管手数料が安価



## ◇相続登記について

### 相続登記の必要性

土地や建物の不動産を所有していた方が亡くなられた場合には、相続による所有権移転の登記を、その不動産を管轄する法務局に申請することが必要です。住んでいた不動産の他にも複数不動産を所有していないか確認しましょう。

### 相続登記をしないで放っておくと・・・

- 不動産をすぐに売却できない。
- 相続時の手続費用が高額になる場合がある。
- 相続登記をしないうちにまた相続が開始すると会ったことのない相続人（遠縁の親戚）が現れ、相続関係が複雑になる。
- 誰が不動産の管理をするのか、相続人の間でもめる。

### 令和6年4月1日から、相続登記が義務化

- 相続により不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記をしなければなりません。
- 令和6年4月1日より以前に相続が開始している場合も、義務化の対象です。
- 正当な理由なく義務に違反した場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。

## 法定相続情報証明制度

法定相続情報証明制度とは、法務局に戸除籍謄本等の束を提出し、併せて相続関係を一覧に表した図（法定相続情報一覧図）を出せば、その一覧図に認証文を付した写しを無料で交付してもらえる制度です。

相続手続きがいくつもある場合に、法定相続情報一覧図の写しを利用することで、戸除籍謄本等の束を何度も出し直す必要がなくなります。

- 法定相続情報一覧図の記入様式は、法務局ホームページに掲載しています。
- 記入の方法が分からない方は専門家（司法書士・行政書士）に依頼（有料）することもできます。
- 詳しくは法務局にご相談ください。（28ページ参照）

## 相続土地国庫帰属制度

相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度です。

- 建物がある土地は、国庫帰属の承認申請をすることができません。
- 10年分の土地管理費相当額の負担金を納付する必要があります。
- その他の要件など、詳細は法務局ホームページに掲載しています。

## 相続登記にかかる費用

相続登記では、戸籍謄本等の各種証明書を添付書類として提出する必要があり、その取得に費用がかかります。また、相続登記を申請する際に「登録免許税」という税金を納める必要があります。さらに司法書士に依頼する場合には、報酬の支払いも必要です。

### 相続登記にかかる費用は3種類

#### ①必要書類の取得費用

相続登記で必要になる証明書は市役所等で取得できますが、発行手数料がかかります。

#### ②相続登記の登録免許税

登録免許税とは、登記を申請するとき国に納める税金のことです。税額は土地や建物の固定資産税評価額に法律で定められた税率をかけて算出します。

固定資産税評価額とは、税額を算出するための基準となる土地や建物の価格のことで、市役所から毎年郵送されてくる固定資産税の納税通知書に記載しています。

#### ③司法書士の費用・報酬

司法書士の報酬は、依頼する司法書士に直接問い合わせます。一般的には、基本報酬を定めたとうえで相続人の数や不動産の数などにより報酬が加算されるパターンが多いようです。

また、戸籍謄本等の取得や遺産分割協議書の作成を司法書士に依頼する場合には、別途報酬が発生することもあります。



## ◇相談できる関係団体のご案内

### 空き家・空き家にしないための準備に関する相談

福岡県空き家活用サポートセンター	福岡市中央区天神1丁目1番1号 アクロス福岡3階	092-726-6210
------------------	-----------------------------	--------------

### 土地の境界に関すること

福岡県土地家屋調査士会	福岡市中央区舞鶴3丁目3番4号 ライフピア舞鶴201号	092-741-5780
-------------	--------------------------------	--------------

※まずは、お近くの土地家屋調査士にご相談ください。

### 住宅診断（インスペクション）・耐震診断に関すること

福岡県建築住宅センター	福岡市中央区天神1丁目1番1号 アクロス福岡 東オフィス3階、5階	092-781-5169
-------------	--------------------------------------	--------------

### 解体・改修に関すること（一般住宅）

糸島市商工会住まいの相談センター	糸島市前原北一丁目1番1号	092-322-3535
------------------	---------------	--------------

### 相続・登記に関すること

福岡県司法書士会	福岡市中央区舞鶴3丁目2番23号	092-722-4131
----------	------------------	--------------

### 相続人調査に関すること

福岡県行政書士会 西福岡支部	福岡市早良区城西3丁目13番 16-301号	092-847-1711
----------------	---------------------------	--------------

### 不動産登記申請手続・各種証明書請求手続に関すること

福岡法務局 西新出張所	福岡市早良区祖原14番15号	092-831-4114
-------------	----------------	--------------

### 遺言書保管手続に関すること

福岡法務局 供託課	福岡市中央区舞鶴3丁目5番25号	092-721-9186
-----------	------------------	--------------

### 法律相談に関すること

いとしま法律相談センター	糸島市前原中央二丁目6番18号 平ビル2階	092-321-4400
--------------	--------------------------	--------------

### 空き家の見守りに関すること

糸島市シルバー人材センター	糸島市潤一丁目21番1号	092-322-5111
---------------	--------------	--------------

### 糸島市の空き家に関する相談窓口

糸島市役所 コミュニティ推進課	糸島市前原西一丁目1番1号	092-332-2062
-----------------	---------------	--------------

もくじ

ステップ1

ステップ2

ステップ3

ステップ4

参考

「相続」「賃貸・売買」「解体・改修」の専門家が一堂に会する  
**糸島市空き家オーナー相談会**

糸島市内の戸建て住宅の所有者を対象に、「相続」「賃貸・売買」「解体・改修」に関する相談会を開催しています。空き家の相談だけでなく、現在活用している家についても、将来空き家にしないための相談ができます。

年に2回、8月と12月頃を開催しています。相談会の案内を希望する方は、糸島市役所 コミュニティ推進課までご連絡ください。

戸建て住宅を「探している人」がみえる

**糸島市戸建て住宅ニーズバンク**



制度詳細

糸島市戸建て住宅ニーズバンクとは、戸建て住宅を探している人が、希望するエリアや間取りなどの条件を登録して、市のホームページ等を通して広く発信することで、「戸建て住宅を探している人」と「戸建て住宅の所有者」をつなぐ仕組みです。

所有者は、「この条件なら・この人になら、うちの家を提供したい」という登録情報があれば、市へ連絡をしてください。市がマッチングを行い、宅地建物取引業者の仲立ちで交渉・契約へと進みます。

希望するエリアや間取り、価格帯など  
「住まいの希望」を  
戸建て住宅ニーズバンクに登録  
糸島市ホームページで広く発信



物件を探している人



うちの家、使っ  
てもらえるん  
じゃない？



物件を持っている人

空き家を売却・賃貸するための  
「相続登記」「家財等の撤去」をサポート

## 糸島市空き家活用推進補助金



制度詳細

空き家を売却または賃貸するために、「相続登記の手続」や「家財などの撤去」をする空き家の所有者に、費用の一部を補助します。

対象の空き家 市内に所在する一戸建ての住宅（法人所有を除く）で、  
居住や事業などでの使用が1年以上ないもの

対象事業 空き家の相続登記の申請手続、家財等撤去

補助率 対象経費の1/2の額

上限額 【相続登記】 5万円 （市街化区域外は10万円）  
【家財撤去】 15万円 （市街化区域外は20万円）

主な条件

- ・事業の実施前、かつ、媒介契約締結前に、市と「事前協議」をすること
- ・空き家を「糸島市空き家バンク」に登録すること

戸建て住宅を売却・賃貸するなら

## 糸島市空き家バンク



制度詳細

糸島市空き家バンクとは、市内にある空き家・空き地の売却・賃貸を希望する所有者から登録をいただいた情報を、市ホームページを通して公開し、空き家・空き地の利用を希望する方に情報提供する仕組みです。

糸島市には、  
こんな物件が  
あるのか



物件を探している人



売却・賃貸する物件情報を  
糸島市空き家バンクに登録  
糸島市ホームページで広く発信



物件を持っている人

# わが家の未来 今できることから



糸島市地域振興部コミュニティ推進課

人口減少地域対策係

〒819-1192 福岡県糸島市前原西一丁目1番1号

TEL **092-323-1111** (代表)