

空き家と相続の深い関係って？

(一例)

家を誰に譲るのか
決めないまま、所
有者が亡くなって
しまう



家を誰が引き継ぐか、
相続人の中で話し合
いがうまくいかない



権利を分割し、
「共有名義」にする



相続の結果、「共有名義」となるケースが多くあります。しかし、その場合、1人が売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の共有名義の人達に相談し、行為に応じた同意を得なければなりません。

名義人が10人、20人とたくさんいるケースでは、なかなか同意が得られず、売ることも貸すこともできないまま、長期間放置されることになりかねません。その結果、老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼすことに繋がります。

空き家化の予防のススメ

STEP1 現在の登記を確認しよう

相続登記がされず、前所有者の名義のままになっていることが多々あります。

まず、現在の登記が現所有者かを確認し、きちんと登記を済ませておきましょう。



STEP2 遺言書をかいておこう

遺言書に書かれた内容は法定相続より優先されますので、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ということを明確にしておきましょう。

いきなり遺言書を書くことが難しい場合は、法的な拘束力はありませんが、相続する人達に、自らの意思を遺しておくエンディングノート等を作成することから始めても良いでしょう。



STEP3 専門家に相談しよう

相続に関しては、名義変更、税、相続人間での争いなど、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士さん、司法書士さん等の専門家に相談しましょう。



空き家に関する相談窓口

管理 利活用 税制 法律 など



市内に空き家等を所有及び管理する皆さまが抱える様々な問題について、専門家団体の相談窓口を無料で利用することができます。下記の連絡先を参照ください。

なお、無料で受けられる相談内容は、各団体により取扱いが異なりますので、お問合せの際にご確認ください。

空き家等とは 個人が所有及び管理する空家及び空地をいいます。

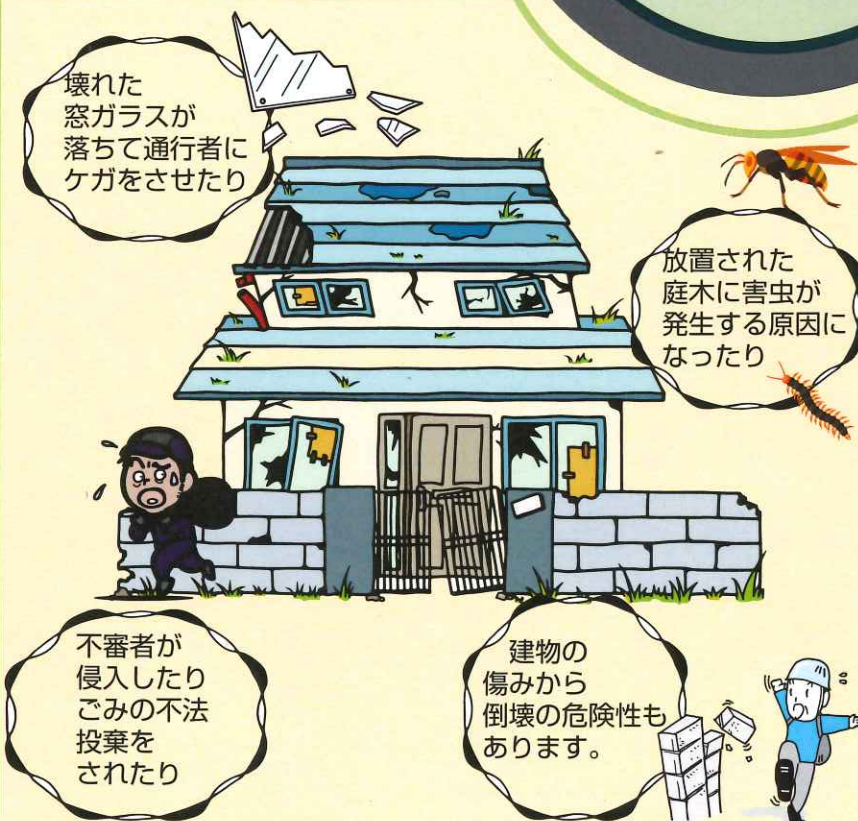
相談の対象 鳥栖市内の空家等とします。

空き家相談の種類	機関名	電話番号・受付時間
空き家等の相続、成年後見等権利関係の整理、空き家をめぐる紛争の解決に関すること	佐賀県弁護士会	0952-24-3411 毎週火・土曜日(祝日・年末年始除く) 火曜日 17:30~19:30、土曜日 13:00~15:30 ※これ以外の相談は有料となります。
弁護士による無料法律相談(要予約)	鳥栖市 市民協働推進課	0942-85-3576 毎週木曜日 13:00~15:00
土地・建物の相続登記、成年後見等に関すること	佐賀県司法書士会	0952-29-0635 毎週月・火・木曜日(祝日・お盆・年末年始除く) 火曜日 18:00~20:00、土曜日 19:30迄
司法書士による無料法律相談(要予約)	鳥栖市 市民協働推進課	0942-85-3576 毎週第2・第4水曜日 13:00~15:00
不動産(空き家・空き地)に関すること	一般社団法人 佐賀県宅建物取引業協会	0952-32-7120 平日(お盆・年末年始除く) 9:00~17:00
建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関すること	佐賀県土地家屋調査士会	0952-24-6356 平日(年末年始除く) 10:00~16:00(12:00~13:00除く)
建物に関すること	一般社団法人 佐賀県建築士会	0942-82-7513 安全住まいづくりサポートセンター【(株)大日測量設計内】 平日(年末年始除く) 9:00~17:00(12:00~13:00除く)
空家等の現状確認、除草・剪定等管理作業に関すること	公益社団法人 鳥栖市シルバー人材センター	0942-84-3147 平日(年末年始除く) 8:30~17:15

空き家等全般に関すること

鳥栖市 産業経済部 建設課 TEL0942-85-3600

空き家対策 しませんか？



「空き家の管理をお願いします」

空き家等は、個人の資産です。所有者、または管理者には、空き家等を適切に管理する「債務」があると定められています。

瓦や外壁が落下、くずれるなどして、他人がケガをした場合、

損害賠償 となり、空き家の所有者の責任を問われる可能性があります。



空き家を放置するとこんな危険が！

適正に管理 しましょう！

空き家を適正に管理する為に、**セルフチェック** してみましょう

簡易チェック
全9項目

屋根
屋根材の異状（変形、ハガレ、破損）

軒裏
軒天井の異状（ハガレ、破損、浮き）

雨とい
水漏れ、変形、外れ

土台・基礎
破損、腐朽、ズレ

バルコニー、ベランダ、屋上階段
腐朽、破損、傾斜、サビ

家のまわり
塀のヒビ、割れ、傾き
臭気、ごみ等の不法投棄
多数の害虫発生
（ネズミ、ハチ、蚊など）
雑草、樹木の伐採

外壁
腐朽、ハガレ、
破損、浮き

窓、ドア
ガラス割れ、傾き、
開閉の不具合

家の中
雨漏り、カビ、害虫の大量発生
給水、排水の不具合、臭気



チェック個数

- 0個……引き続き管理をしましょう！
- 1個以上…放っておくと、さらに老朽化します！
管理の徹底や補修を行いましょう。
- 5個以上…危険です！早急に対処しましょう！

個

「特定空家等」＝「問題のある空き家」を確認した場合、所有者に対し、文書等により速やかな改善を求めます。

段階的に行政措置を行います

特定空家等

行政指導

行政処分

助言・指導

勧告

命令

代執行

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。

「特定空家等」になり「勧告」を受けると、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

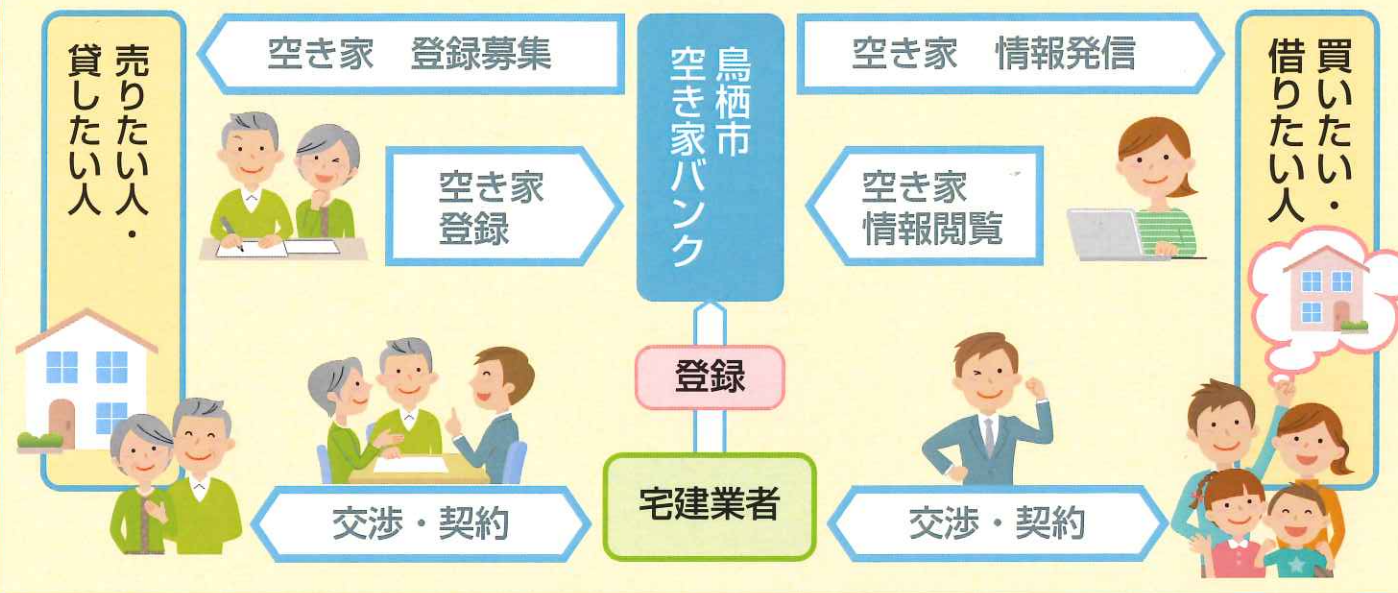
空き家の活用 空き家を活用してみませんか？

「空き家バンク」に

登録 しませんか？

鳥栖市空き家バンク制度について

空き家バンク制度とは、市内にある空き家の売買や賃貸借を希望する個人の所有者等に空き家物件を市に登録していただき、市内への移住・定住等を目的として空き家等の利用をお考えの方に対し、その情報を紹介する制度です。



詳しくは **鳥栖市 空き家バンク** **検索** で検索してください！

「空き家解体」費用を **補助** しています！

最大 **50** 万円

対象の建物

市内にあり、不良住宅であり、空き家（木造又は鉄骨造）等であること

対象者（申請者）

所有者、またはその相続人等、その他同意を受けた者

要件

- ① 建物の敷地に接する道路の幅員が2m未満であるもの
- ② 建物の除去後の跡地が地域コミュニティ広場として5年以上無償で地域に供されるもの
- ③ 建物の除去後に再建築し、市外居住者が転入し居住するもの
- ④ その他市長が必要と認めるもの

補助金額

1戸あたり50万円を限度

