



マチレット

2023
鳥栖市

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年5月から
**空家等対策の
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。

鳥栖市の空き家、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、鳥栖市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！



鳥栖市イメージキャラクター
とっちゃん

YE STATION
イエステーション



かなえちゃん
Yestation Character

不動産
買取
無料査定
いたします!

マンション

一戸建

売地 土地

転勤・転職で
引越ししなければ
ならない

両親と同居する
ことになり自宅が
不要になった

所有する
マンションを
早急に現金化
したい

不動産の売却をご検討中の方、まずは無料査定してみませんか？

「売ろうかどうしようか悩んでいる」「相続したいけど使う予定がない」など、土地建物・マンションに関するご相談を承っております。不動産の売却をご検討中の方、不動産のことでお困りの方、まずは、お気軽にご相談ください。

「地域取扱件数No.1」「お客様満足度No.1」を目指します。

YE STATION
イエステーション

小郡市・鳥栖市・基山町専門

小郡店

0120-773-297

TEL. 0942-65-3297

〈営業時間〉AM10:00~PM6:30

福岡県知事(5)第14639号

フラックスコーポレーション株式会社 〒838-0144 福岡県小郡市祇園2丁目1-17 〈定休日〉毎週水曜日・祝日・第一第三火曜日



<https://www.ogori-flux.com>

イエステーション小郡

検索

「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

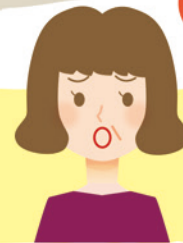


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「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。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。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)

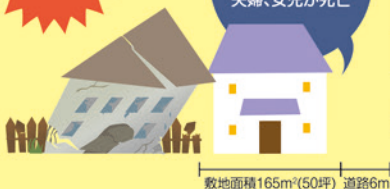
試算の前提とした被害モデル

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歳の女兒(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
人身損害	死亡逸失利益	11,740万円
	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、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

敷地面積165m²(50坪) 道路6m

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!



相続登記

お済みですか？

そもそも相続登記って…？

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなられた場合に、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。



相続登記をしないと…？



❗ 手間とお金がかかる！

相続を重ねることで、誰が相続人となるのか、調査に相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となる恐れがあります。

❗ 不動産を任意のタイミングで処分できない！

自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難になります。

など、思わぬ不利益を受けることも…。

つまり、思い立った時に対応するのがベストです！

相続登記の手続きの流れ

法定相続分のとおり相続したケース

※法定相続分とは民法に定められた取り分のことです

相続の発生

STEP1 必要書類の収集

申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

①相続が発生したこと及び相続人を特定するための証明書

- 被相続人(死亡した方)の戸籍謄本 ●除籍謄本
- 新たに相続人となる方の戸籍謄本 等

②相続人全員の住民票の写し

③登録免許税(通常は収入印紙で納付)

④委任状(代理人が申請する場合)

STEP2 登記申請書の作成

相続人全員で申請書を作成する必要があります。

〔手続きを代理人ひとりに委任することも可能です。〕
※委任状必須

法務局HPよりダウンロードが可能です！

STEP3 登記所へ申請

土地・建物を管轄する登記所に必要書類と登記申請書を提出し申請します。

完了

自分の権利を大切にするとともに、次世代の子どもたちのためにも「未来に繋がる不動産の相続登記」をお忘れなく！

詳しい手続きは法務省HPまで

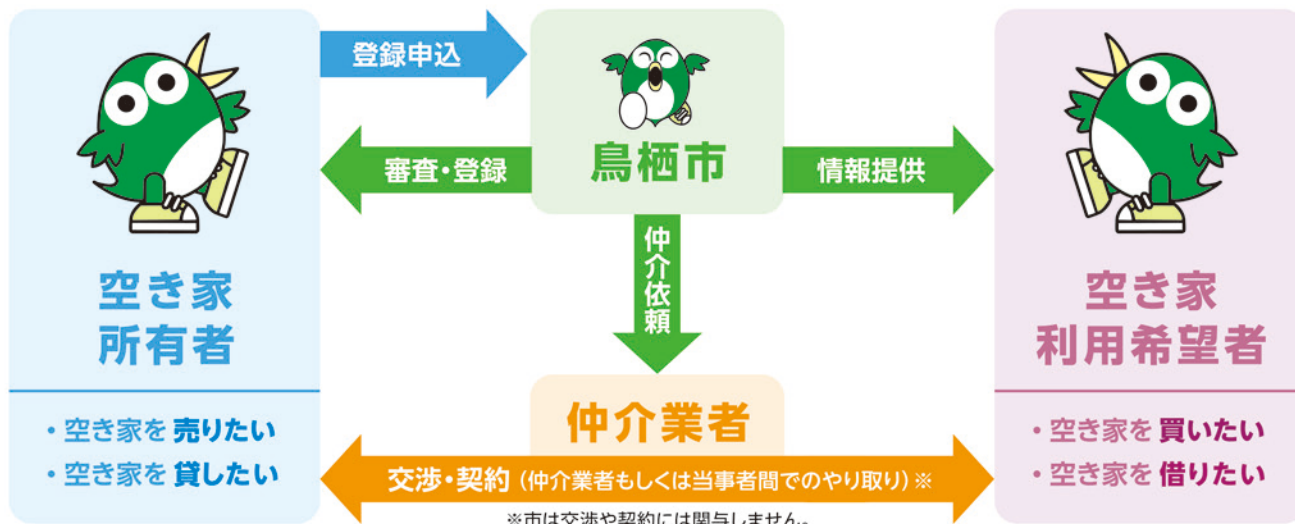
空き家に関する

鳥栖市の制度や相談窓口のご案内



利活用 空き家バンク制度

空き家の売買や賃貸借を希望する所有者に、物件を登録していただき、空き家の利用を希望している方に、物件情報を紹介する制度です。近年、テレワーク等の普及により、空き家を求める声が増えています。空き家の活用で悩んでいる方はお問い合わせください。



解体 危険な空き家を解体するための補助制度

1. 基本条件

- 市内にある不良住宅（倒壊のおそれがあるなど）と認められた空き家であること※1
- 建設業許可を受けた市内業者が解体工事を実施すること※2
- 定められた期間内に解体工事を完了すること

※1 不良住宅判定の事前相談が必要です。 ※2 工事実施前に申請を行い、承認を受けた上で工事を実施したものが対象となります。

2. 補助金額

- 補助対象建築物の解体工事費の5分の4（上限額50万円）



相談 空き家に関する相談窓口

相談内容により個別の相談窓口を設けています。詳しくは右側の二次元コードからご確認ください。



全般的な
相談窓口

鳥栖市 建設部 建設課

電話：0942-85-3600

メール：kensetu@city.tosu.lg.jp

※二次元コードを読み取るとメールを送信できます。



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。

2023年12月発行 発行：鳥栖市
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

解体のプロ集団

株式会社エフジー

都市が発展・再生していくためには、まず古い建物を解体する必要があります。

より良く都市が発展していくために、「解体」は最初の必要不可欠な工程なのです。

私たちは「解体」を通して地域貢献ができるよう、裏の立役者として日々努力している会社です。

思い出の詰まった家を未来に還すため、「解体」を選ばれる皆様。

是非、私たち「株式会社エフジー」に任せていただけませんか？



皆様に選ばれる解体を目指して

環境への配慮

解体工事により生じた産業廃棄物を分別収集し、中間処理施設に搬出します。現場で廃棄物を分別することにより、廃棄物処分費用の削減にも繋がります。また、自社で中間処理施設を設けており、木質廃材を100%再利用化し、資源の有効活用を行っています。

重機の自社所有

重機、工具、車両等を複数自社保有しております。そのため他社からレンタルする必要もなく、レンタル費用や人件費を削減できます。

お見積りは
無料

建造物解体工事 内部解体工事 外構工事 土木工事

産業廃棄物収集運搬 産業廃棄物中間処理

私たちは、地域の人々の笑顔のために最善を尽くします。



お問い合わせは解体事業部へ

解体事業部 〒834-0105 福岡県八女郡広川町大字長延1174-2

TEL.0943-32-4800

FAX.0943-32-4803 詳しくはHPをご覧ください▶

本社 〒830-0053 福岡県久留米市藤山町768-1 TEL.0942-22-4800



一般とび・土工事業 福岡県知事(般-4)第108163号/一般解体工事業 福岡県知事(般-4)第108163号
産業廃棄物収集運搬業許可 許可番号
第04000178276号(福岡) 第04101178276号(佐賀) 第04305178276号(熊本) 第04407178276号(大分)
第04200178276号(長崎) 第04509178276号(宮崎) 第04603178276号(鹿児島) 第03500178276号(山口)

不動産相続のお悩みは



HOUSEDO ハウスドゥ鳥栖店に



おまかせください!



司法書士・行政書士・税理士・解体業者
リフォーム業者等の **幅広いネットワーク** を
通してサポートいたします。

**HOUSEDOは、全国展開の
豊富な不動産ノウハウを持つグループです**

うちの不動産
どうしたら
いいんだろう...



そんな**漠然としたお悩み**からでも大丈夫です。
地元鳥栖・基山・みやき町を知り尽くした
経験豊富なスタッフにおまかせください!

相談・査定 **無料**



☎0942-50-5735

営業時間 / 10:00~18:00 定休日 / 水曜日

LINEでも
お気軽に
ご相談ください



HOUSEDO ハウスドゥ鳥栖

運営：株式会社育商会

所在地 / 〒841-0051 佐賀県鳥栖市元町1246番地3

交通手段 / JR鹿児島本線 鳥栖駅徒歩10分 駐車場 / 2台あり

メールアドレス / hdtosu555@gmail.com

ホームページ /

