

2026年
保存版

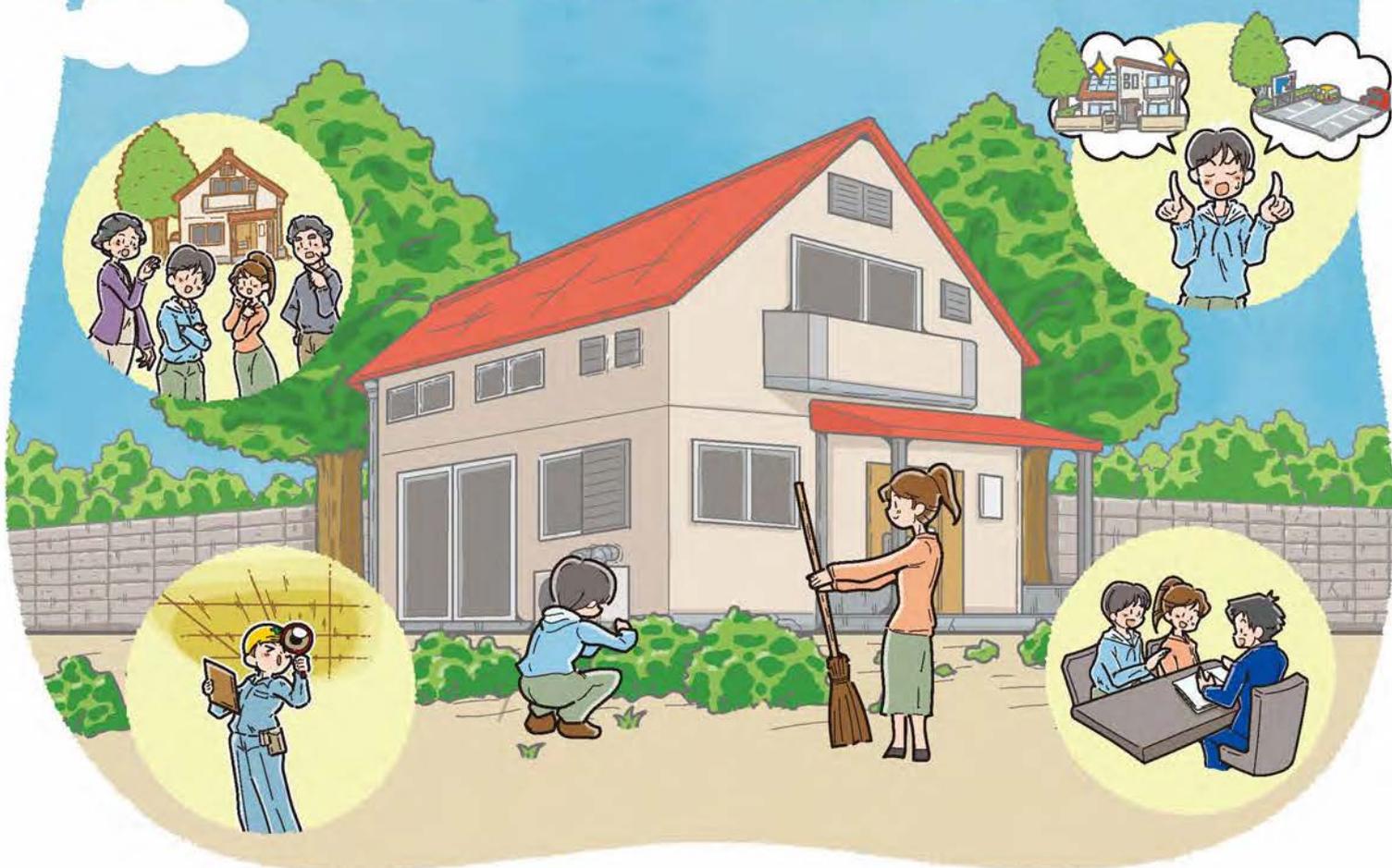
直方市 空き家の手引き

空き家を適切に管理して
3つのあんしんを手に入れよう！

トラブル・事故の
回避

経済的負担の
軽減

資産価値の
維持



令和5年
12月13日施行

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部が改正されました。

🏠メモ

もくじ 【 Contents 】

- 「空き家」を放置していませんか？ …………… 2
- 空き家について考えてみましょう！ …………… 4
- 空き家にしないためには …………… 6
- 空き家を所有することになったら …………… 8
- もしもに備えて …………… 9
- 民事信託 …………… 10
- 空き家を管理する場合には …………… 11
- 空き家を管理できない場合には …………… 12
- 売却・賃貸・解体のメリット、デメリット …… 14
- 空き家バンクの手続きについて …………… 15
- 補助金のご案内 …………… 16



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。



01 「空き家」を放置していませんか？

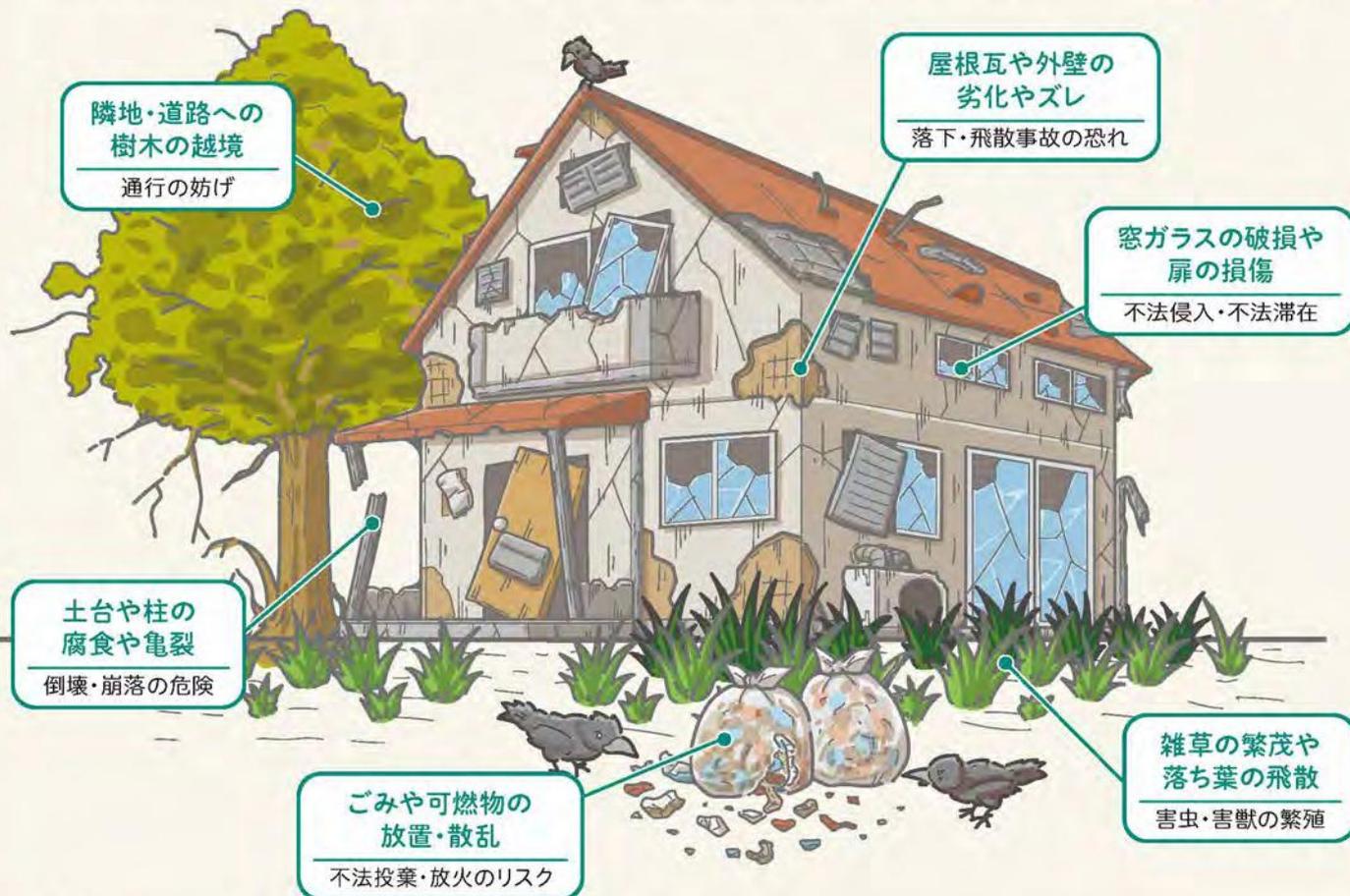
空き家とは

▶ 継続して居住や使用のない住居やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと

空き家放置のリスク



直方市では、平成27年に国が施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、「直方市空家等対策計画」を定め、所有者・管理者への指導などの取り組みを進めています。



〈広告〉



有限会社 総合福祉会

【廃棄物処理業】 一般廃棄物収集運搬 北九州第 123 号 / 一般廃棄物収集運搬 直方市第 9 号
金属屑類回収商許可 第 27 号 / 古物商福岡県公安委員会許可 第 21518 号
遺品処理業

【リサイクル】 古紙 / 金属 / 非鉄金属 / プラスチック / ビン類

フクシデゴミゼロ
0120-294-530

FAX0949-24-5666

本社 〒822-0003 直方市大字上頓野 2204-93

八幡営業所 〒807-1114 北九州市八幡西区吉祥寺町 10-8



空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



こんな事故が起こる可能性も…[試算の前提とした被害モデル]

> 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故想定例

- 所在地……東京都(郊外)
 - 敷地面積……165㎡(50坪)
 - 延べ床面積……83㎡(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)
- 隣接した家屋が全壊し、夫婦、女兒が死亡

	損害区分	損害額(万円)
物件 損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身 損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合計(①+②)		20,860

被害額:約2億1千万円

> 外壁材等の落下による死亡事故想定例

痛んだ壁材等が落下し、11歳の男児(小学6年生)が死亡

	損害区分	損害額(万円)
人身 損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
合計		5,630

被害額:約5千600万円



出典:「空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果(その2、その4)」(公益財団法人 日本住宅総合センター) < 広告 >



畳製造・障子・フスマ・網戸・内装仕上げ

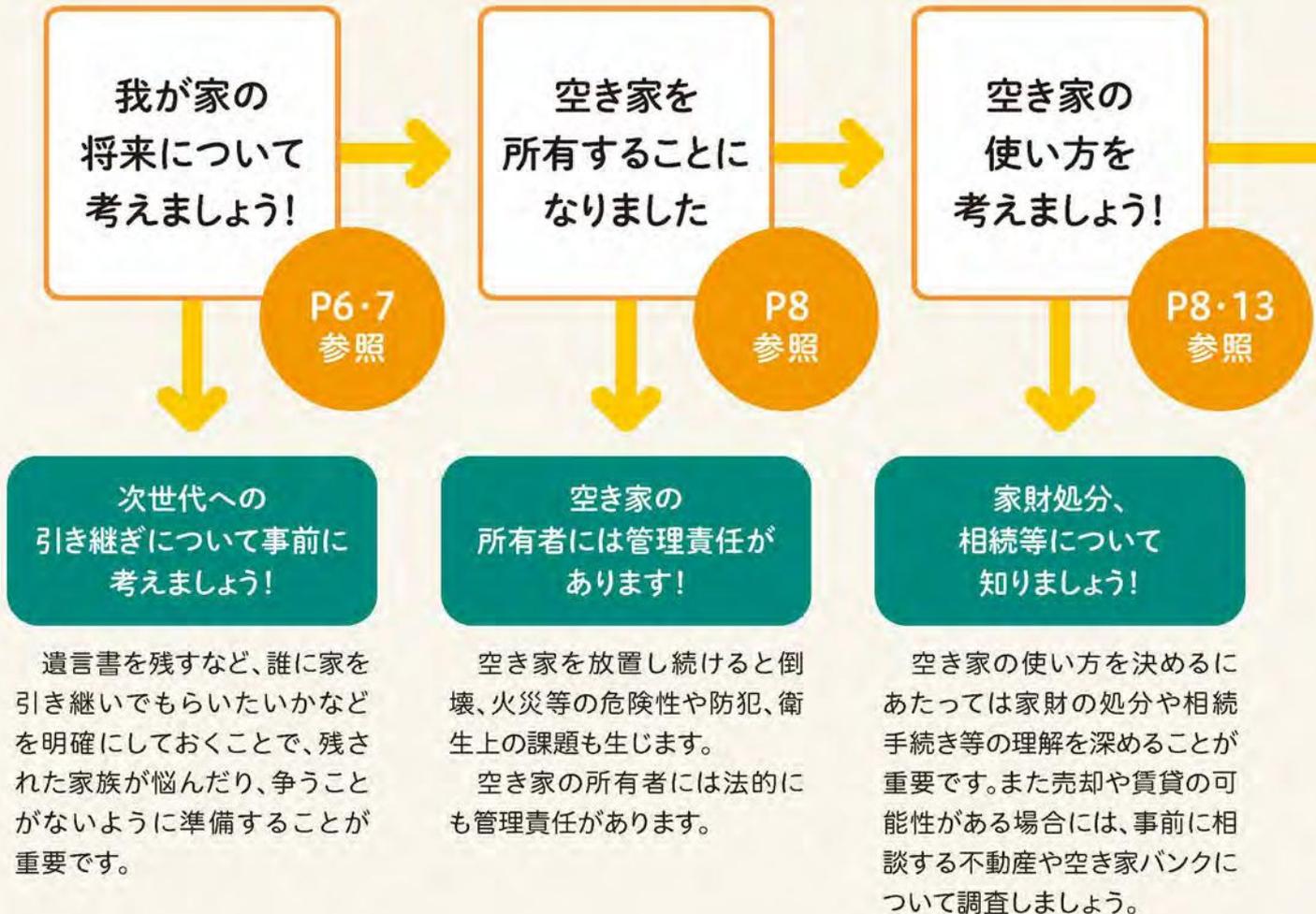
中川たたみ店

見積り無料

☎0947-22-1132

福智町伊方2175-2 ☎080-3954-3249

空き家管理・活用実践フロー





適切な管理を!

当面はそのままにする場合でも、いずれは活用する(自分で住む、賃貸・売却する等)ときのために、適切な管理が必要です。



有効に活用しましょう!

空き家バンク又は不動産業者を利用し、空き家の活用を考えましょう。併せて、改修や契約について考えることが重要です。



壊すことも管理の一つ!

倒壊の危険性の高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、取り壊しもご検討ください。



〈 広告 〉



空き家見守りサービス

直方市・宮若市に**空き家**をお持ちの方

空き家の管理
お任せください!

大切なお家の状況を、
お客さまに代わって
当社が定期的に確認し、
ご報告いたします!



不動産の売却などのご相談もお気軽にお問い合わせください!

きたい以上のことを

Q-SAN 直方ガス株式会社
TEL 0949-22-2496
直方市新町3丁目3-10

九龍・直方ガス企業グループ

03 空き家にしないためには

どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

＞現在の登記を確認しよう。

土地や建物の所有権に関しては、不動産登記の義務付けがなかったため、従前所有者の名義のままになっていることがあります。

所有権を証明できなければ、次世代への適切な相続や活用ができなくなります。不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



＞相続人全員で話し合いをしよう(遺産分割協議)。

それぞれの相続人には法定相続分があります。遺産分割協議をしない場合、相続人の持分割合により相続登記を行います。遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。ただし、遺産分割協議は相続人全員の同意が無ければ無効となりますので注意が必要です。

なお、話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。



＞困ったときは専門家に相談しよう。

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係、遺言書の作成に関しては、専門的な知見が必要です。それぞれの悩みに応じて、法務局、税理士、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口

空き家に関する
相談への対応

「管理不全の空き家」については空き家所有者を特定し、空き家の適正な管理をお願いしています。

「空き家の利活用」については、空き家所有者への文書での空き家バンクの案内や登録促進をしています。

空き家に関する相談は、まず都市計画課までご相談ください。

相談窓口

都市計画課 住宅政策係 TEL.0949-25-2050



意思表示をしておこう。

家や土地など分割が難しい相続財産をめぐるトラブルを防止するため、家族間での話し合いや遺言書の作成など、次世代に引き継ぐための準備を行いましょう。

遺言書には、一般的に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。それぞれの特徴を理解して、最適な形式を選びましょう。



	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等で保管	法務局で保管	原本は公証役場
検認手続※	必要	不要	不要
費用	不要	必要(3,900円)	必要(財産価格による)
メリット	手軽に作成でき、費用がかからない ※遺言書を法務局で保管する場合は費用がかかります		<ul style="list-style-type: none"> ●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●文意不明等で無効になることがある ●自宅での保管は紛失・隠匿・偽造のリスクがある 		<ul style="list-style-type: none"> ●費用・手間がかかる ●証人が2人必要

※検認手続：家庭裁判所で遺言書の状態や内容を確認すること

check!

自筆証書遺言書保管制度について(法務省)

手続きの流れや、制度の内容を詳しく知りたい場合は法務省ホームページをご確認下さい。



相続登記をしよう。

▶ 親族の死亡等により空き家を相続した場合は、相続人への名義の変更(相続登記)を行いましょ。相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていると売買などで支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

手順① ▶ 必要な情報を収集しよう。

- 固定資産全部証明書(名寄帳)等を取得
→各市区町村にて
- 相続人確定のための戸籍を取得→各市区町村にて
- 空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得→法務局にて

手順② ▶ 引き継ぐ人を決める

遺言または遺産分割協議(相続人で話し合い)で引き継ぐ人を決めましょ。

手順③ ▶ 申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

手順④ ▶ 法務局の審査を経て、問題無ければ相続登記が完了します。

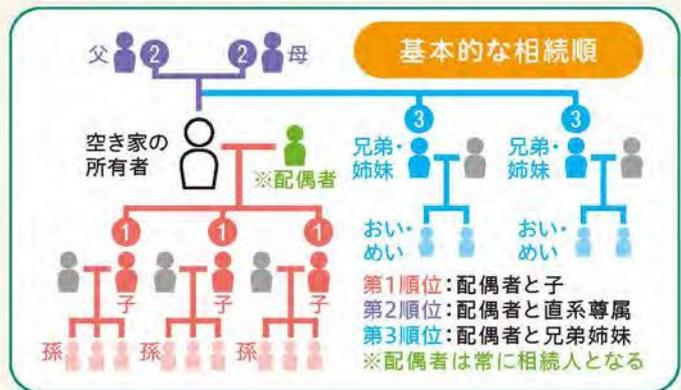
▶ 相続はどうなるの?(法定相続について)

基本的な相続の順番は、下図のようになります(法定相続)。遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。

▶ オンラインでの申請も可能です

不動産を相続したと知ってから3年以内に正当な理由なく登記・名義変更手続きを行わなかった場合は、10万円以下の過料が科されるおそれがあります。



戸籍証明書の請求が便利になりました。

令和6年3月1日施行

最寄りの市区町村の窓口で戸籍証明書等が請求できます。

- 本籍地のある遠方に行かなくてもOK!
- ほしい戸籍の本籍地が全国各地にあっても、1か所の市区町村の窓口にとまとめて請求可能!



詳細はこちら

(広告)

相続・遺言・不動産登記・会社登記
成年後見・借金問題

栗田司法書士事務所

まずはお気軽にご相談ください!

平日 9:00 ~ 17:30 (※土日は要予約)

鞍手町中山 1808

TEL 0949-52-7337



05 もしもに備えて

家の所有者等が高齢になっていくに伴い、心配されるのが認知症です。認知症などの理由で判断能力を失ってしまうと、契約を結んだり預貯金などの財産を管理することが難しくなってしまいます。

本人が認知症により判断能力を失った後は、家族でも本人の代理はできませんので、認知症に備えた事前準備が必要です。

成年後見制度とは

任意後見人と法定後見人

後見人には、任意後見人と法定後見人の2種類があります。
後見人の任務は、法定後見の場合は財産管理と身上監護※に関する事務であるため、空き家の管理も含まれます。

任意後見の場合は任意後見契約で定めた、代わりにしてもらいたいことが後見人の任務となるため、空き家の管理も任意後見人の権限でできるように設定することが重要になります。

※委託者の生活を維持するための仕事や療養看護に関する契約等のこと



後見人が空き家を売却できる？

例えば、認知症の所有者が、施設などに入所するための費用を捻出するために、後見人が財産を売却することは可能です。あくまでも本人を保護するために必要な場合に限られ、自由に売却できるものではありません。特に、法定後見人が居住用の財産を売却する場合は裁判所の許可が必要です。



06 民事信託

民事信託とは、信頼できる第三者(家族など)に対し、不動産や金融資産などの財産を移転し、その管理や必要な処分を任せることをいいます。認知症などの理由で判断能力を失ってしまうと、契約を結んだり預貯金などの財産を管理することが難しくなってしまいます。

そのため、本人が元気なうちに、「もしも」の備えで資産の管理方法について決めておくことが重要です。民事信託も有効な管理方法の一つです。

> 民事信託とは



> メリット

- 3代先まで財産の承継先を決められる
- 財産ごとに受託者を選べるなど、遺言や成年後見よりも柔軟に決めることができる
- 生前贈与など成年後見制度より柔軟な財産管理ができる 等



> デメリット

- 受託者の負担や責任が大きい
- 身上監護権*がない
- 税務申告の手間が増す 等



*身の周りの世話だけではなく、判断能力のない本人に代わって住居の確保や契約、介護・福祉施設やリハビリ施設への入退所するための手続きや、医療や入院に関する契約や手続きを行うこと

民事信託を活用することで、認知症などによる資産凍結や相続トラブルを回避し、「空き家の発生」の予防につながる場合があります。

ただ、民事信託は信託法という法律に基づく個人の財産を管理する手法の一種です。本人の状況や利用する目的によっては適切な手段でない場合もあります。

民事信託の手続き等については、司法書士や弁護士、行政書士等へご相談ください。



近隣に迷惑をかけないようにしよう。

＞ 空き家は定期的な点検と管理が大切です！

人が出入りをし、適切に管理することで建物の老朽化の抑制につながります。具体的には定期的な通風、換気、通水、掃除を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。

次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。

また、大雨や台風、地震のあとは、建物に被害がないか必ず点検しましょう。



＞ 自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気(60分程度)	<input type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input type="checkbox"/> 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水(3分程度)	<input type="checkbox"/> 各蛇口の通水 <input type="checkbox"/> 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	<input type="checkbox"/> 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	<input type="checkbox"/> ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理	ご近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう
	敷地内清掃	<input type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	<input type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	<input type="checkbox"/> すべての部屋に雨漏りがないか	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	<input type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	<input type="checkbox"/> 水漏れなどがないか	



空き家の売却、賃貸を検討しよう。

- ▶ 今後使用する予定が無く、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。特に老朽化が進んだ建物は、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。

▶ 売却・賃貸の準備 家財道具や残置物の整理、処分をしよう。

空き家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空き家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。

早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、民間の家財整理専門業者や仏具店等を活用するのも一つの方法です。



▶ 売却・賃貸の検討 不動産業者に相談しよう。

● 売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、業者が買取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

● 賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。

また、近年、借り手が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6参照



▶ 売却・賃貸が困難な場合 解体を検討しよう。

売却・賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。

土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。解体を行う前に建築士や不動産業者へ相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6参照



＞ 売却・賃貸のヒント

● 売却するのに費用負担が難しい場合には？

解体費や測量費などを含む売却を不動産業者に相談してみても…

● 狭小土地や接道不良土地で売却が難しい場合には？

隣の家に買ってもらえないか提案してみても…

● 借地で空き家が売却できない場合には？

借地契約を延長して賃貸を検討してみても…

● 古くて貸せるか悩んでいる場合には？

固定資産税相当分の家賃で賃貸できないか不動産業者に相談してみても…

● 耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？

建物状況調査を実施し、安心R住宅※として売却を検討してみても…

※「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅(中古住宅)のマイナスイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する仕組みです。

● どの不動産業者に相談すればよいかわからない場合には？

空き家周辺の地元不動産業者または空き家バンクに相談してみても…

● 空き家バンクを利用してみても？ **P15参照**

空き家バンクとは、空き家を「売りたい人」と「買いたい人」・「貸したい人」と「借りたい人」をつなぐ、自治体が運営する空き家の情報サービスです。



相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「相続土地国庫帰属制度」が始まりました。これは、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣(窓口は法務局)の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。詳しくは法務省ホームページでご確認ください。



09 売却・賃貸・解体のメリット、デメリット

売却のメリット、デメリット

➤ メリット

- 維持管理にかかる手間とお金が不要
- 一時的にまとまったお金が得られる
- 現金化することで遺産分割しやすくなる
- 経年劣化による将来下落するリスクの回避



➤ デメリット

- 思い入れがある建物が失われる
- 希望価格で売れない可能性
- 境界確認など手間や経費が掛かる可能性



賃貸のメリット、デメリット

➤ メリット

- 家賃収入が得られる
- 建物(資産)を持ち続けられる
- 担保にできるため融資が受けられる
- 換気や通水などの管理が不要になる



➤ デメリット

- 入居者がいない場合には収入が得られない
- 入居者とトラブル(家賃滞納等)のリスク
- リフォームする場合には経費が掛かる



空き家の解体のメリット、デメリット

➤ メリット

- 土地を売却しやすくなる
- 土地を売却し現金化することで遺産分割しやすくなる
- 維持管理にかかる手間とお金が不要



➤ デメリット

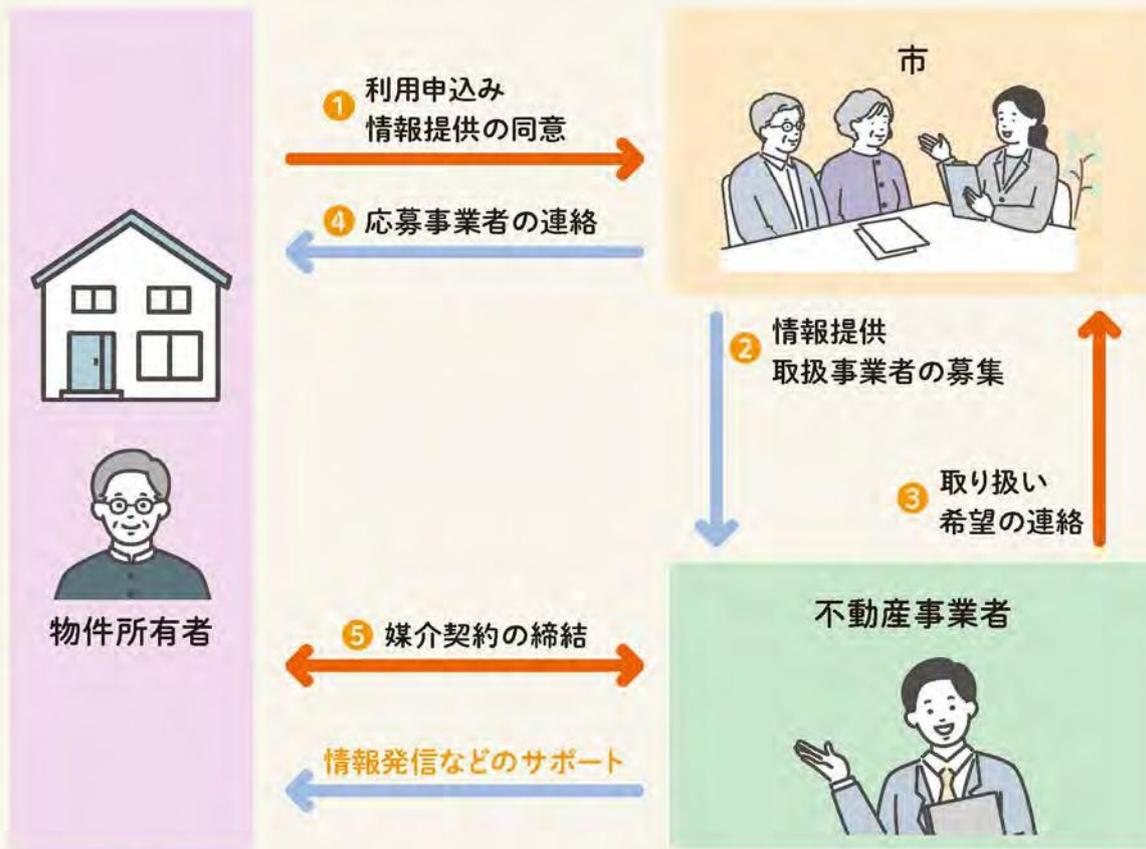
- 解体経費が必要となる
- 固定資産税の特例措置が適用されなくなる
- 解体した土地に再建築できない場合がある



10 空き家バンクの手続きについて

空き家バンクとは

空き家の流通を促進することで空き家の老朽化を予防し、移住定住の促進につなげる制度です。売買や賃貸を希望する所有者から提供を受けた情報を市内の不動産業者に提供し、不動産の専門サイトに掲載することで、広く物件の情報発信を行います。その他不動産業者によるサポートを受けることができます。



11 補助金のご案内

補助金状況(令和8年度予定)

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)

空き家バンクに関する補助金

空き家バンク活用促進補助金

一律5万円

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)

補助金には要件がございます。

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。

お問い合わせ

直方市都市計画課住宅政策係

TEL.0949-25-2050



直方市 空き家の手引き 令和8年2月発行

発行

直方市/株式会社サイネックス

制作

株式会社サイネックス
〒543-0001 大阪府大阪市天王寺区上本町5-3-15
TEL.06-6766-3333(大代表)

広告販売

株式会社サイネックス 北九州支店
〒802-0804 福岡県北九州市小倉南区下城野1-9-18
TEL.093-288-5630

※掲載している広告は、令和8年1月現在の情報です。

無断で複写、転載することはお控えください。

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。



🏠メモ

直方市 空き家の手引き

