

## 家財を大量に処分する場合

以下の3つの業者に相談してください。  
家庭や空き家から出る家財の処分は、必ず  
市の許可を持つ清掃業者へ依頼しましょう。

【福津市廃棄物収集運搬業許可を持つ清掃業者】

- ・有限会社 西村産業 ☎42・2314
- ・株式会社 林田産業 ☎42・0444
- ・有限会社 津屋崎清掃社 ☎52・1737



「空き家を売却するときは、家財などの処分も問題となります。」  
市内の空き家から出る不要になった家財や食器、衣類などは、子や孫が既に家を持っていたり、遠方に住んでいたりと、空き家を管理することとは大変です。  
将来的に家を活用する予定がないのであれば、いくつかの不動産会社に査定を依頼し売却を検討することも、空き家にしない、させない工夫の一つです。

### 家財の処分方法は

どの処分は、古賀清掃工場（エコーの森）や市不燃物処理場へ自分で搬入し、有料で処分することが出来ます。処分するものや重量などによって搬入先が変わりますので、詳しくは市うみがめ課にお問い合わせください。  
処分するものが大量で、自分で処分することが難しい場合は、有限会社西村産業、株式会社林田産業、有限会社津屋崎清掃社の3社へご相談ください。これらの清掃業者は、市の廃棄物収集運搬業許可を持ち、日頃から市内の燃やすごみの収集や資源ごみの回収をしている業者です。

## 「空き家」の所有者になったら 「空き家の適正管理を」 お願いします

「実家が空き家になっている」「住んでいる家もいつか空き家になってしまう」など、空き家は身近な存在です。自分が空き家の所有者になったときのことを考えてみませんか。  
問い合わせ  
市都市管理課 ☎62・5036

△空き家になり荒廃が進んだ住宅（福津市勝浦にて令和3年10月撮影。令和4年7月所有者により解体）

### 空き家について 考えてみましょう

「空き家」とは法律などによると「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とその敷地のこと」で、一般的に「年間を通じて使用されていない家屋」を指します。  
家主が亡くなった、転居や介護施設などへの入所です。まもなくなくなり、空き家になることがほとんどです。また、親族などが相続によって空き家を取得したもの、そのまま放置しているといったケースも増えています。  
家主が居なくなったときには、相当の築年数が経っていることが多く、新しく住もうと思っても、水回りなどの大規模なリフォームが必要になることが多いようです。  
空き家を持っていると毎年の固定資産税だけでなく、草刈りや木の手入れ、最低限の家屋の補修など、費用がかかります。  
子や孫へ、財産として相続させたいと考える人もいます

### なぜ空き家が 問題になるのか

空き家が問題になる理由は、適正に管理されないことで、周辺住民にとって迷惑になることがあるからです。空き家であっても、適正に管理されていれば、問題はありません。適正に管理されないことで、すぐに発生する問題は、草木の繁殖、そして、繁殖に伴って動物や虫がすみ着くことです。すみ着いた動物や虫は、空き家の敷地内だけでなく、周辺で食べ物を得たり、排せつをしたりするため、近隣住民は困ってしまいます。また、このような状態が続くと、人目に付く心配がないと思われてしまうことなどから、敷地内にごみを不法投棄されるという事例が市内でも起こっています。

### 適正管理しないことで 何が起こるのか

勝手に他人が入りし、たばこなどの不始末から、火事が起こるなどの事例もあります。

## 空き家の 見守りサービス

市シルバー人材センターでは、福津市内にある空き家の見守りサービスを有料で行っています。

### 【主な内容】

2カ月に1回程度の巡回および現状の写真の送付（写真送料込みで税込み1万200円）  
※草刈り・庭木の剪定・消毒・建物の軽微な修繕などにも対応できます  
（別途、料金がかかります）

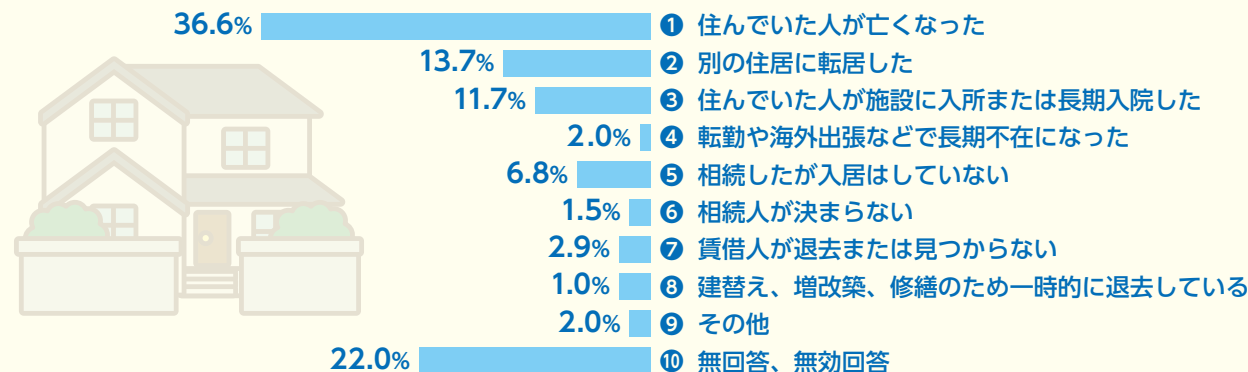
問い合わせ  
市シルバー人材センター  
☎43・6541



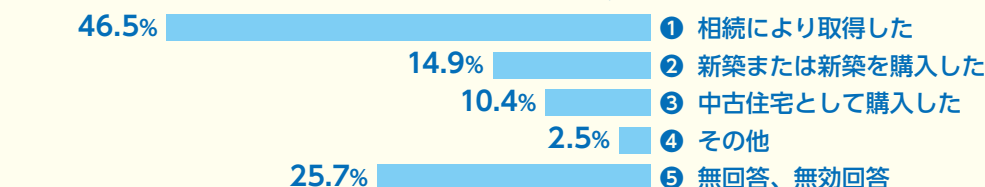
す。住宅街で火事が起これば、周辺家屋に延焼することもあると考えられます。火事だけでなく、老朽化による倒壊などで周辺家屋や道路を通行している人へ危害を及ぼす可能性もあります。このような場合は、空き家の所有者が被害者から高額な損害賠償を請求されることも考えられます。  
これに加えて、アルミサッシやエアコンの室外機など、金属として高値で売れるものが盗まれたという事例もあります。

定期的な訪問、家屋の風通しを良くし、異常がないか確認したりしましょう。  
また、草刈りや木の手入れも状況を確認しながら定期的に行い、近隣住民の迷惑にならないよう管理しましょう。入院などで長期間留守にするときも、同様の注意が必要です。家族や友人へ管理を依頼しておくことも大切です。  
定期的に空き家を訪れることができない場合は、市シルバー人材センターが、市内にある空き家の見守りサービスを有料で行っていますのでお問い合わせください。

### ● 空き家になった理由やきっかけは何ですか？



### ● 現在の所有者が建物を取得した方法は？



※小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%を超える場合があります



## 司法書士へ 相談しませんか

司法書士は、相続人を特定するための戸籍による調査を迅速かつ正確に行います。成年後見制度の利用が必要な場合は、その手続きを行ったり、成年後見人などに就任したりします。

県司法書士会は、空家対策について市町村と協力して取り組んでおり、空家対策に関する情報を積極的に提供しています。



問い合わせ  
県司法書士会  
福岡市中央区舞鶴3丁目2番23号  
☎092・722・4131

なお、これまで不動産登記は義務ではありませんでしたが、所有者不明の不動産の発生を予防することを目的として、令和6年4月1日から不動産登記の申請が義務化されます。相続によって不動産を取得した相続人は、所有権を取得したことを知った日から3年以内に申請をする必要があります。正当な理由がないのに違反した場合、10万円以下の過料が科されます。

法制度については、日本司法支援センター（法テラス）☎0570・078374へお問い合わせください。

ありますが、相続ができることを知ってから3カ月以内に家庭裁判所で手続きする必要があります。

複数の相続人がいる場合は、相続人の中で、相続財産の分割協議を行います。法定相続権は、婚姻して子がいる場合、配偶者が半分、残りの半分を子で均等に分けることとなります。また、離婚した場合、元配偶者は相続人になりませんが、元配偶者との間に生まれた子は相続人となります。養子や婚外子も、戸籍

上、親子関係があれば、相続人となるため、相続人を調べるときには注意が必要です。

有効な遺言書がある場合や裁判所で判決を得た場合、法定相続分の相続をする場合を除いては、遺産分割協議書が必要です。協議がはかどらないと所有者の確定が難しくなります。そうすると、空き家を売却することもできなくなってしまう。相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。

## 登記は とても重要です

不動産登記は、土地や建物の権利を対外的に証明する唯一の手段です。相続した不動産を円滑に売却するためには、相続登記を済ませておく必要があります。相続登記をしないまましていると、登記の手続きが必要なきには相続人が増えすぎると、遺産分割協議が円滑にいかなくなることもあります。

## 相続について 考えてみましょう

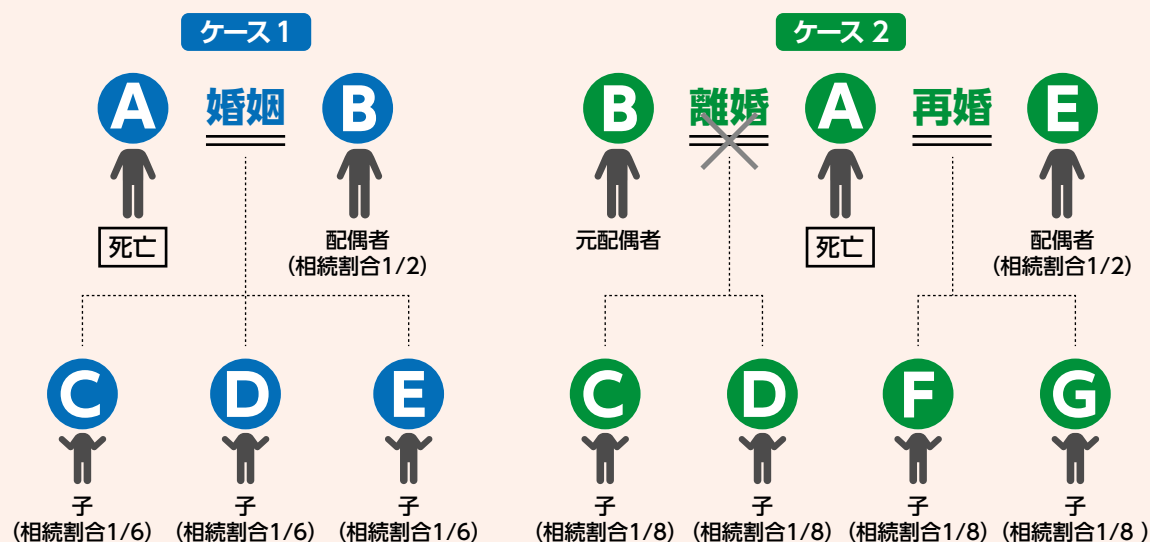
空き家の発生原因の一つである相続は、一般的に「亡くなった人の財産や権利などを、その配偶者や子などが引き継ぐ」ことですが、それぞれの家庭の事情によって、近年は複雑になるケースが増えています。相続手続きは、資産などの所有者を確定させ、その権利を明確にするとても重要な手続きです。相続開始後、できるだけ早めに始めることが大切です。

相続手続きの具体的な流れは「①相続人の特定（相続人は誰か）」「②相続財産の特定（遺産として何があるか）」「③遺産分割協議（どのように分割するか）」となります。

相続財産は、家や土地などの不動産だけではなく、預貯金などの現金、手形や小切手、有価証券などのいわゆるプラスの財産のほか、借金などの債務もマイナスの相続財産となります。プラスの財産とマイナスの財産の両方を手放す相続放棄という方法も

## 法定相続の例

※相続割合は、基本的に配偶者が1/2、子どもは残り1/2をその人数で均等割



## 身近な法律家

## 司法書士Q&A

相続と聞いても、必要なときにならないければ、なかなかピンとこない話です。そこで相続の現状などについて、相続財産管理人・不在者財産管理人などの業務を通して、空き家関連事業に取り組む司法書士の小坂健太郎さんに話を聞きました。

**Q** 相続登記の義務化も令和6年度から予定されています。スムーズに相続を済ませるためのアドバイスがあればお願いします。

無関係だと思っていた空き家を、急に管理しなければならなくなったという相続の事例がありました。

**A** 建物の所有者などの被相続人が、元気づうちに遺言書とエンディングノートを作成しておくことをお勧めしています。遺言書とエンディングノートは活躍するタイミングが異なるので、どちらか一方ではなく両方作成することが重要です。

**Q** 遺言書は多くの財産を持つ人だけが作るものではないですか？

**A** 家庭裁判所に持ち込まれる相続争いは、1年間に約1万5千件です。そのうち約7割が相続財産5千万円以下、約3割が1千万円以下の遺産分割事件となっています。1千万円以下の遺産分割事件に限っても、年間約4千500件もの数が、調停や裁判などになっているのが現実です。

**Q** 相続のときの意外な事例があれば教えてください。

**A** 親戚が所有する、自分と

**Q** 件数の多さに驚きました。もっと詳しく話を聞く機会などはありますか？

**A** 今年も、福津市で相続と空き家活用セミナーの開催を予定しています。

遺言書とエンディングノートのことだけではなく、認知症のかたが利用できる成年後見制度や未成年であることから遺産分割協議に参加できない場合についてなど、相続の際の基礎知識をご紹介します。気軽に参加ください。



▲市高齢者サービス課で配布しているエンディングノート



▲県司法書士会・空家等対策委員会 小坂健太郎さん

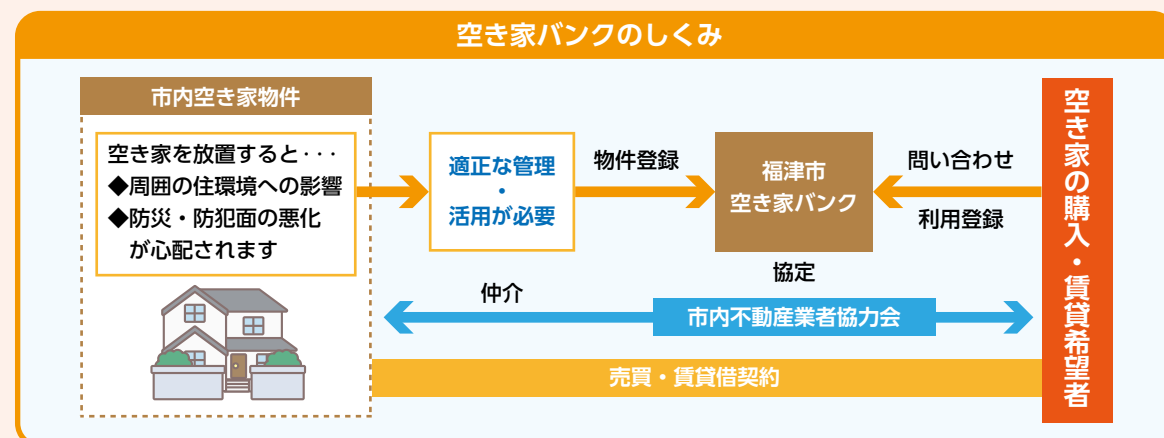


## 空き家バンク 登録募集中

問い合わせ  
市都市管理課  
☎62・5036

空き家バンクとは市公式ホームページや窓口などを通して、市内の空き家の売却や賃貸を希望する所有者と、居住や使用するために購入や賃借を希望する人をつなぐ制度です。売却・賃貸価格の決定、交渉、契約などの仲介業務は、市と協定を結んでいる市内の不動産業者が行います。

「空き家を売却・賃貸したいが、どの不動産業者に頼めばいいのかわからない」、「個人間の不動産取引に不安がある」というような人にお勧めしています。



市公式ホームページに掲載の「空き家バンクのしくみ」の図

### 【空き家の登録条件などについて】

- ・市内の空き家とその敷地などが対象です
- ・所有者が市外に住んでいても登録できます
- ・申請者は空き家の所有者本人か成年後見人に限ります
- ・市街化調整区域の空き家でも建て替えが可能なら登録できます
- ・傷みが激しい家屋でも登録できます

### 【登録できない空き家などについて】

- ・空き地は登録できません
- ・違法に建築された空き家は登録できません
- ・敷地に接続する道路がないなど、建て替えが不可能な空き家は登録できないことがあります
- ・空き家の所有者や成年後見人以外は家族であっても登録申請はできません
- ・所有者が認知症などで意思表示できない場合は成年後見人以外の登録申請はできません
- ・既に不動産業者に仲介を依頼している空き家は登録できません
- ・相続登記が済んでいない空き家は登録できないことがあります

### 【注意事項】

- ・空き家バンクに登録することで、売却や賃借を保証するものではありません
- ・売買・賃貸契約が成立した場合、法定の手数料を仲介不動産業者にお支払いください
- ・取引に関するトラブルなどについて市は一切関与いたしません

## 空き家で 悩まないために

空き家を売りたいと考えている場合は、自分にその権利があるかどうかを確認することが重要です。相続登記が進んでおらず、自分に所有権がなければ売却はできません。まずは相続登記や住所変更の登記が済んでいるかを確認しましょう。登記が済んでいない場合は、相続登記の義務化が始まる前に取り組んでみましょう。

また、空き家の売却を考えている人には、市と協定を結ぶ市内の不動産業者が仲介を行う、市の空き家バンクへの登録をお勧めしています。

市の空き家実態調査では、平成27年度の空き家は376件、令和3年度の空き家は346件、平成27年度から令和3年度まで引き続き空き家だった物件は58件でした。

空き家を「思い出の場所」としてそのままにするのか「資産」として売却するなどの手続きを始めるのか。まずは、家族や親族で話し合うことから始めてみませんか。

### 相続&空き家活用 セミナー開催

## 「知って役立つ相続と空き家活用のお話」



小坂 健太郎さん



古橋 範朗さん

講師 司法書士の小坂健太郎さんと津屋崎空き家活用応援団の古橋範朗さん

日時 第1回 令和5年1月29日(日) 午後1時30分～午後4時30分  
第2回 令和5年2月19日(日)

場所 市立図書館2階 研修室1

※第1回、第2回ともに、同じ内容です  
※第1回、第2回ともに、予約制の個別無料相談があります

問い合わせ  
津屋崎空き家活用応援団 古橋さん  
☎52・9610

企画・主催：福津市、津屋崎空き家活用応援団  
協力：勝浦地域郷づくり推進協議会、宮司地区郷づくり推進協議会、津屋崎地域郷づくり推進協議会

