

福岡県空き家活用サポートセンターでは県内 60 の市町村、空き家に関わる各種専門家(協定団体)、そして地域活性化等のために空き家を活用したい団体等との連携に力を入れています。このように各種団体と連携をすることで、一事業者ではできない様々な解決出口(売買、賃貸、サブリース、解体、家財整理など)を検討・提案することができます。



- 各種専門分野の協定団体**
- (公社) 福岡県宅地建物取引業協会 ■ (公社) 全日本不動産協会福岡県本部 ■ (一社) 福岡県住宅リフォーム協会 ■ (一社) 日本住宅リフォーム産業協会九州支部 ■ (公社) 福岡県建築士会 ■ 福岡県司法書士会 ■ 福岡県土地家屋調査士会 ■ 福岡県行政書士会 ■ (公社) 福岡県不動産鑑定士協会 ■ (一社) 福岡県解体工事業協会 ■ 九州北部税理士会

**相談無料**

**あなたに合った相談方法を選択できます**

いずれの方法でも相談は無料です (実費が必要な場合は負担をお願いしています)

**相談窓口での対面相談**

窓口住所；福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡3階  
(一財) 福岡県建築住宅センター内  
相談日時；月～金曜日 (祝日除く) 9:00～17:00  
電話番号； **092-726-6210**

**Web 電話による相談**

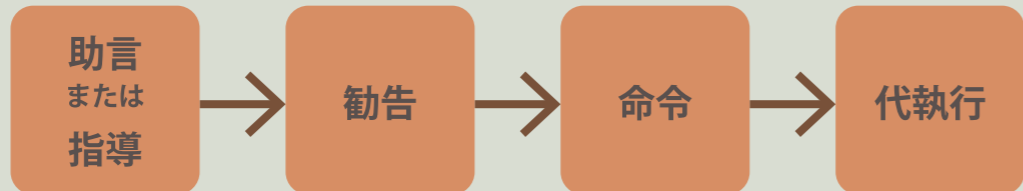
- Web 電話を使用した相談にも対応いたします。
- 表紙右下にある QRcode よりアクセスしてください。

**出張相談会**

- 県内の市町村と連携して出張相談会を開催いたします。
- 詳細は左記の相談窓口にお問い合わせいただくか、表紙右下にある QRcode よりアクセスしてください。

空家等対策の推進に関する特別措置法 (H27 年 5 月施行) 第 14 条にもとづき **市町村がとる措置**

◇適切な管理がなされず建物が老朽化し、危険な状態となり、市町村が特定空家等に該当すると判断した場合、市町村は右の措置をとることができます。  
◇特定空家等への対応 (措置の内容) は、市町村の判断による場合があります。(市町村条例が定められている場合は、各条例をご確認ください。)



- ◇法の「勧告」の対象となった特定空家等に係る土地は、固定資産税の住宅用地の特例対象から除外されます。(固定資産税が増額)
- ◇「命令」に違反すると過料となります。
- ◇行政代執行に係る費用は、市町村が代執行後、所有者等に対して請求します。(代執行の費用は所有者等の負担)

福岡県から委託を受けて (一財) 福岡県建築住宅センターが運営しております



**イエカツ**

**福岡県空き家活用サポートセンター**

あなたが所有する「空き家」の活用や処分、将来空き家にしないための相続対策などをお手伝いします

**相談無料**

**TEL 092-726-6210**

相談窓口 福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡3階 (一財) 福岡県建築住宅センター内  
相談日時 月～金曜日 (祝日除く) 9:00～17:00

**イエカツ**

ホームページにアクセス!

- 相談フォーム
- 空き家等の活用を希望する方・事業者の登録



「イエカツ」のロゴマークについて；空き家活用や処分などの解決策の提案に「なるほど！」とピンときた時の「発見・驚き・喜び・納得」の表情を、エクスクラメーションマーク (!) の笑顔で表現したものです。

「福岡県空き家活用サポートセンター」は、空き家の利活用に関して豊富な経験を持つ専門相談員が、空き家や将来空き家になりそうな住宅を今後どうすれば良いか、丁寧に相談に応じる公的機関です。

# 空き家の悩み、 どこに相談すれば 良いの？

自分が死んだら  
この家、  
どうなるの？

かなり傷んでるのに  
借り手なんているの？

相続？家財整理？  
管理？売却？賃貸？  
悩みがありすぎ！

安心して相談できる  
事業者かどうか  
わからないので心配！

この家に  
どんな活用方法  
があるの？

そんな所有者さんと一緒に、  
空き家問題の解決を目指すために

福岡県は



を開設しました

「イエカツ」は、あなたが所有する「空き家」の活用や処分、  
将来空き家にしないための相続対策などをお手伝いします

メリット  
**1**

福岡県が設置  
しているから  
安心

メリット  
**3**

相談料は  
ゼロ円  
実費が必要な場合は  
負担をお願いしています

メリット  
**5**

売却等の  
価格やコストを無料でシミュレーション  
条件設定による  
簡易的なシミュレーションです

メリット  
**2**

ワンストップ  
で対応  
相談から、  
あなたに合った専門事業者の  
マッチングまで

メリット  
**4**

安心して依頼できる  
業界団体との  
連携・紹介

メリット  
**6**

あなたのお住まいの近くで  
出張相談会  
詳細は「イエカツ」にご確認ください

## 福岡県空き家活用サポートセンター **イエカツ** の 主な支援内容 と 相談の流れ

STEP 1

状況把握と  
基本情報の提供

- ① 空き家やあなたの状況・ご希望の確認
- ② 基本情報の提供

詳細は、《内面》の  
STEP 1 を参照

STEP 2

権利関係の整理と  
活用・処分方法の検討・提案

- ③ 売却等の価格やコストのシミュレーション
- ④ 現地調査（必要に応じて）
- ⑤ 権利関係の整理の支援
- ⑥ 活用・処分方法の検討・提案

詳細は、《内面》の  
STEP 2 を参照

STEP 3

専門事業者との  
マッチング

- ⑦ あなたの意向と活用・処分方法に合った専門事業者の紹介

詳細は、《内面》の  
STEP 3 を参照



ご相談者

空き家所有者や  
持ち家の居住者

最適な  
活用・処分の  
方法を  
一緒に検討



売却



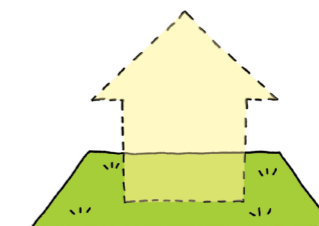
必要に応じてリフォーム等

活用



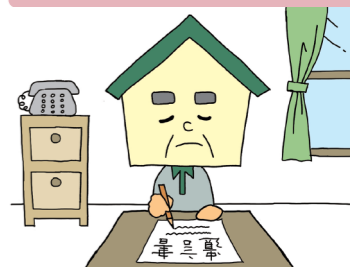
賃貸(住宅、カフェ、福祉施設)等

解体



解体後土地売却等

事前予防



遺言書の作成、事前贈与等

STEP 1 では、建物の権利関係や管理の状態など、住宅（空き家や持ち家）の現在の状況を把握した上で、活用や処分を検討するために必要になる基本的な情報をご提供します。

## 1 住宅やあなたの状況・ご希望の確認

以下のポイントを参考に、住宅の状況を確認しましょう。相談員によるヒアリングでも、以下のポイントを中心にお尋ねします。

ご自身でできる範囲で構いませんので、まずは**チェックシート**を活用し、現在の状況等を整理してください。

セルフ  
チェック

確認の  
ポイント  
1

**土地・家屋の  
登記を確認  
していますか？**

権利関係が整理されて  
いれば、売却も、贈与も、  
解体もスムーズです

スムーズに住宅を引き継いで  
いくために、住んでいるとき  
から権利関係の確認や変更、  
相続などの対策を一緒に行い  
ましょう。

確認の  
ポイント  
2

**定期的  
にお住まいの手入れを  
行っていますか？**

お住まいの状態が  
良好であるほど  
活用の幅が広がります

空き家を適切に管理せずに放  
置すると、建物の劣化が進み、  
資産価値の低下につながりか  
ねません。お住まいの状態が  
良好なうちに、活用方法など  
を一緒に考えましょう。

確認の  
ポイント  
3

**家財整理は  
お済みですか？**

家財の片付けは  
専門事業者への  
委託も可能です

高齢の所有者が家財等を残し  
たまま亡くなった場合、残さ  
れた家族には整理の判断が難  
しいものです。私たちと一緒  
に、早めに手立てを講じまし  
ょう。

## 2 基本情報の提供

ヒアリング結果にもとづいて、住宅を活用・処分する場合の流れや必要な手続等をご説明します。活用・処分の前に相続手続きや家財の整理などを行う場合、専門事業者をご紹介することも可能です。

「イエカツ」が提供する情報①  
**空き家活用までの流れや  
必要な手続き等**

以下の様な相談者の疑問に答え、様々な情報を提供します。  
●一般的な空き家活用までの流れ、必要な手続き  
●活用等に関する専門家  
●必要書類取得のサポート 等

「イエカツ」が提供する情報②  
**専門事業者の紹介**

以下の様な専門事業者の紹介が可能です。  
●相続整理を行う…司法書士  
●遠方に住んでいるので管理ができない…管理事業者  
●家財や仏壇を片付けたい…家財整理事業者 等

STEP2 では、住宅の売却価格や活用・処分の際にかかる諸費用のシミュレーション、さらに必要に応じて現地の調査等を行います。これらの結果を踏まえ活用方法をあなたと一緒に考えていきます。相談内容によっては、権利関係の整理と併せて進める場合もあります。

## 3 売却等の価格やコストのシミュレーション

STEP 1 で確認した情報をもとに各種団体の協力を得て、下記の様な参考価格を算出します。

- 売却予想価格
- 仲介手数料
- 税金（売却・贈与）
- 登記費用（贈与・相続）
- 手元に残る想定金額など

※あくまで参考値です



## 4 現地調査（必要に応じて行います）

必要に応じて、宅建事業者、建築士などの専門家等と同行し、現地調査を行います。（調査にかかる費用の一部は相談者負担になります。）



## 5 権利関係の整理の支援

相続等権利関係の整理が必要な場合に下記のような支援を行います。

- 相談員による権利関係の状況確認  
\*家系図ヒアリング  
\*登記簿・戸籍取得のサポート 等
- 遺産分割協議が整いそうにない場合などは司法書士とマッチング  
\*マッチング後は、司法書士と個別に契約を締結することがあります。なお、契約内容に要する費用は相談者負担となります。

## 6 活用方法等の検討・提案

- 住宅やあなたの状況に適した活用・処分方法を、各種専門家と連携して検討し、提案します。

## 活用方法等の決定

活用方法等について、あなたの意思で決定します。

STEP3 では、あなたの意向に沿う専門事業者を紹介するなど、実際の活用や処分等に向けた様々な支援を行います。

## 7 あなたの意向と活用・処分方法に合った専門事業者の紹介

- あなたの意向に沿う専門事業者とのマッチングをサポートします。
- 売買や賃貸を希望される場合、相談者の立ち合いのもと現地にて仲介希望不動産業者を対象に下見会を開催し、後日、査定額を提示します。(物件によっては提示できない場合がございます。)

(活用例の紹介)

さあ、いよいよ活用です!

### 活用モデル

1

#### 一戸建住宅を賃貸住宅として活用

※活用モデル1の写真は「一般社団法人リノベーション協議会」に提供していただきました。

建物の概要	
間取り	(改修前) 4LDK → (改修後) 3LDK
築年数	築44年
空き家の期間	1年間
構造階数	木造2階建て
改修費用	およそ600万円



Before



After



### 活用モデル

2

#### 店舗兼住宅を古民家カフェとして活用

※活用モデル2の写真は「福岡県行政書士会」に提供していただきました。



After

#### 空き家の従前の状況と改修方法

商店街の商店奥にある民家で、従前は所有者が住んでいたものの、店舗を賃貸したことにより、民家は40年近く放置したままでした。中庭を挟んで両側に建つ木造家屋でしたが、一棟は雨漏りのため屋根と床が落ちており、修復が不可能だったため解体し、残りの家屋及び中庭を古民家カフェにリノベーションしました。

建物の概要	
築年数	不明
構造階数	木造平屋建て

## 空き家に関するQ&A

管理について  
Q1 空き家を放置すると、どんなリスクがあるの?

A 民法では、空き家を適切に管理せずに近隣の建物や通行人に危害を及ぼした場合、所有者が賠償責任を負うとされています。空き家が老朽化していくと、強風等で屋根や外壁材等が飛んだり、ごみの放置や投棄が増えたりと防災面や防犯面のリスクも高まります。近隣住民に不安や迷惑をかけないようにきちんと管理しましょう。

管理について  
Q2 管理費用の負担を減らすには、どのような方法がありますか?

A 活用意向がある方にとって、所有物件の維持管理に要する費用が大きな負担になります。「決まった期間だけ貸す契約(定期借家契約)」などを利用して賃貸すると、契約期間内は借家人が家の管理を行ってくれるため、所有者の負担を減らすことができます。

活用について  
Q3 住宅以外の利用ニーズはありますか?

A 空き家を住宅以外の用途で活用することも十分考えられます。用途変更する際は、建築士による建築確認申請等が必要となる場合がありますので注意が必要ですが、移住者等のシェアハウスにしたり、地域住民が共用する生活支援施設や交流施設、飲食店や事務所に活用しているケースもあります。

税金について  
Q4 空き家を解体すると固定資産税は上がるのですか?

A 住宅が建っている土地は、固定資産税などの税金が安くなる「住宅用地特例」という減税制度が適用されています。建物を解体し更地にすることによって、6分の1の軽減措置が適用されなくなるため、「6倍になる」と言われています。ただし建物はなくなるため、建物に対する固定資産税はなくなります。

賃貸する場合について  
Q5 空き家を貸す際にどんなことに気を付ける必要がありますか?

A 契約時にいろいろな取り決めができますが、所有者と利用者がお互いに納得する内容で賃貸借契約を締結することが重要です。特に、お互いの責任の範囲を明確にしておく必要があります。例えば、借家人の負担による改修の可否や範囲、火災保険の加入、維持管理費用の負担などのポイントがあります。

相続について  
Q6 将来親が福祉施設に入所したら、住まいが空き家になります。どうすれば良いですか?

A あなたが住む予定がないのであれば、ご両親が健在なうちに相談し、建物をどうするかをあらかじめ決めて、遺言書を作成しておくのが良いでしょう。また、今の所どうするか決めかねている場合は、「家族信託」という手法もあります。

家財について  
Q7 空き家に家財が残っています。家財はどうすれば良いですか?

A 全ての家財を処分したり、トランクルームに預けたりすることが多いようです。全ての家財を片づけることが難しい場合は、1つの部屋に必要な家財をしまいこんで残りの部屋を貸す方法や不要な家財道具は置いたままで、入居者に必要かどうか決めてもらう方法もあります。

空き家活用の需要について  
Q8 うちの所有物件は、田舎で古いですが、こんな家に住みたい人はいるの?

A 近年は価値観が多様化し、ライフスタイルに合わせた暮らしや地域の風土に適した暮らしができるなどのメリットもあり、田舎の空き家に住みたいという人は増えています。特に、管理が行き届いている空き家の場合は、金銭的な負担も少ないため積極的に選択肢に置いて住まいを探す人もいます。

空き家活用の需要について  
Q9 処分か、活用かを、今すぐ決めないとダメなの?

A 一般的に、人が住まなくなった空き家は早く老朽化し、価値が下がります。「もう少し様子を見よう」と思っているうちに、老朽化がすすみ活用が難しくなってしまうことは珍しくありません。空き家を適切に管理し、資産として活かせるうちに、早めに家族や専門家等に相談しながら利用方法を考えましょう。

空き家の状態について  
Q10 空き家の現在の状況を確認するにはどうしたら良いですか?

A サポートセンターでは、必要に応じて相談員が住宅の外観及び外構、住宅内の家財の有無や室内の状態などの状況把握を行います。また、(一財)福岡県建築住宅センターでは、別途費用をご負担いただき、建築士による住宅の屋根・外壁・室内・小屋裏・床下等、目視調査等にて劣化状況を把握する「住まいの健康診断」という建物状況調査も行っております。