

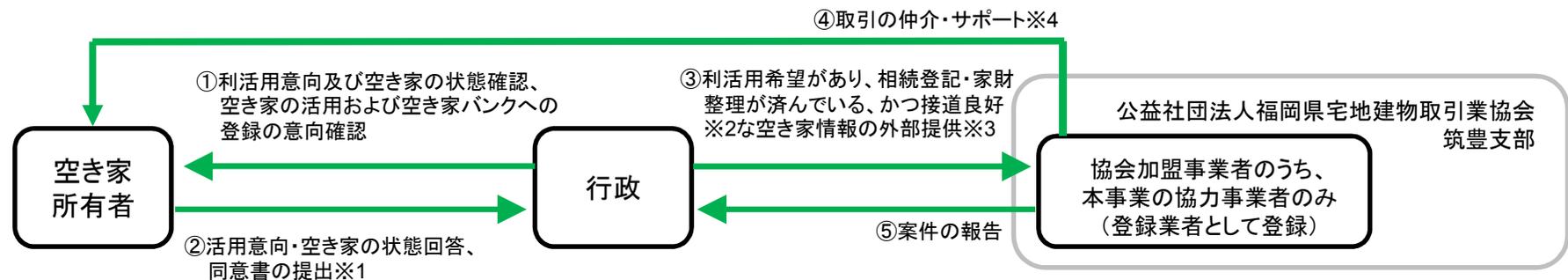
福岡県川崎町

事業名称: 空き家流通促進に向けた“官民連携”空き家バンク設置事業

- 所有者の意向確認を通じた、相続登記・家財整理などの課題と対策の見える化
- 全町民に向けた空き家発生予防策・活用制度などの情報提供による意識啓発

1. 構築予定の所有者情報の外部提供の流れ

(対象とする空き家: 空き家実態調査で比較的状态の良い空き家)



- ※1 活用意向はあるが空き家を今すぐ活用できない状態(相続登記・家財整理が済んでいない)の場合は、市から所有者に別途ヒアリングを行い、必要に応じて専門事業者(司法書士会等)を紹介
- ※2 活用準備の内容として、相続登記・家財整理が済んでいること、かつ、接道良好であることを条件とした
- ※3 情報提供を受けることができるのは事前に事業へ賛同した協力事業者である協会加盟事業者のみ
- ※4 同意書提出が空き家バンクへの登録、空き家の売買・賃貸希望前提であるため接触の際は賃貸・売買の取引が前提となる

← 行政の所有する空き家所有者情報の活用

2. 情報提供における官民の役割

【川崎町】

- 所有者への外部提供意向確認
- 不動産団体の協力事業者への情報提供

【不動産団体】

- 実施要領に基づいて町と連携

【民間事業者】

- 事業参加のための登録
- 情報提供を受けた空き家所有者への接触、相談対応
- 案件の報告

3. 民間事業者への情報提供における取り決め等

- 不動産団体とは、取扱業務について実施要領を策定
- 本事業に参加を希望する民間事業者は、事前に登録が必要
- 外部提供の同意が得られた空き家所有者情報は、町から登録事業者へ提供される

福岡県川崎町

事業名称: 空き家流通促進に向けた“官民連携”空き家バンク設置事業

4. 事業における特徴・成果

【所有する空き家の活用準備状況や課題の見える化を図った意向確認調査】

- 空き家所有者に利活用を促すため、自身の所有する空き家の活用準備状況の把握が可能な活用意向アンケートを実施。また、アンケートの一部を別紙とすることで、アンケート回答後も空き家所有者の手に情報提供内容が残るように工夫した。

【アンケート調査票の構成(一部)】



活用意向と合わせて、空き家の活用準備(相続登記済、家財道具の整理等)が整っているかについて把握。活用準備が整っていないが活用意向がある場合は、町が別途ヒアリング(電話)のうえ、専門的な相談先を紹介

【空き家所有者への情報提供を目的としたアンケート別紙(黄紙・青紙)】

アンケート別紙(黄紙)

空き家

そのままにしていませんか?

問5 回答番号2(相続登記の手続きをしておらず、故人等の名義のまま)の方へ
回答番号3(わからない)の方へ

現在の登記を確認しましょう!

相続登記(注)がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていることが多くあります。まず、福岡法務局田川支局で、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと登記を済ませておきましょう!

注: 相続登記とは、相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことです

基本的な相続の順番は、右図のようになります。

相続者は必ず相続人となり、子(子が既に亡くなっている場合には、孫)が第1順位、孫が第2順位、兄弟姉妹が第3順位となります。

福岡法務局田川支局
〒825-0013
田川市中央4番20号
電話: 0947(44)1426
新居事項証明書の取得や登記に関する問合せ
電話: 0947(44)1431

問6 回答番号2(家具・仏壇等が残っている)の方へ

「売却」「賃貸」に出す場合、残された荷物(家具・仏壇等)の片付けが必要です!

空き家に家財や仏壇等が残されたままでは、「売却」「賃貸」できません。残されたものの種類に応じて、以下の方法を参考にしながら早めに片付けをお願いします!

家財の整理	仏壇の処分
①写真等 -DVDに焼くなど、容量を小さくして保存 ②リサイクルできるもの -業者に引き取りを依頼 ③捨てるもの -清掃センターに持ち込んで処分	①お寺に引き取ってもらう -先相の墓がある寺(尊徳寺) がある場合、供養をした後に引き取っていただける。 -お寺によっては、書佛寺の問座でも仏壇の引き取りや供養を行っていることも -小さく解体すれば燃えるごみでも可

※空き家の家財等をまとめて処分している事業者も登記は済んでいます

アンケート別紙(青紙)

問4 回答番号4(将来、自分または家族・親族が住む予定)の方へ
問7 回答番号2(宅地建物取引業者の紹介を希望しない)の方へ

「定期的な点検」を行い、適切に管理しましょう!

定期的な点検とお手入れを月1回程度は実施しましょう。
また、大雨、台風、地震、大雪等の発生、その他の点検を行いましょう。
空き家の適切な維持管理が、今後の「活用(売却・賃貸等)」へつながります。

主な点検及び手入れ箇所(一例)

※「床材剥がれによる漏水」「屋根による火災」防止のため、電気・水道・ガスは必ず点検等しましょう。
※上記は一例であり、住宅によって、点検・手入れの必要箇所が異なる場合があります。

遠方に住んでいるため、定期的な点検や手入れができない場合は、どうすればいいの?

「遠方に住んでいる」、「施設に入居している」などの理由により、自身で定期的に点検やお手入れが困難な場合は、民間事業者が実施している「空き家管理サービス」を利用し、適切な管理を行うことも1つの方法です。

【アンケート回収結果および同意件数】

回収数: 79件/224件 同意件数: 2件

⇒相続登記・家財整理が済んでおり、不動産事業者の紹介を希望する3件のうち、接面道路が良好な2件に同意書を送付し、同意を取得した。

福岡県川崎町

事業名称: 空き家流通促進に向けた“官民連携”空き家バンク設置事業

4. 事業における特徴・成果

【町民向けパンフレットの作成】

- 町民向けに、相続や登記、成年後見制度、家族信託等の空き家にしないための予防策、空き家の管理・活用等をまとめたパンフレットを作成し、町内全戸に配布した。

【パンフレットの表紙】



パンフレットでは空き家にしないための予防策や管理方法、空き家の活用に向けた「空き家バンク」や「建物状況調査(インスペクション)」の制度など、幅広い情報提供を実施。

【パンフレットの内容(一部抜粋)】

空き家をしっかりと引き継ぎましょう

まずは、相続登記がなされているか等を確認し、きちんと不動産登記の手続きを済ませてください。また、生前に住まいをどのように引き継ぐか決めておくことは、後々のトラブル防止のためにも重要です。

現在の不動産登記を確認し、相続登記を済ませましょう!

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する唯一の手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記(※)を済ませておく必要がありますが、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ことがあります。まず、福岡法務局田川支局で、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと相続登記を済ませてください。

(注)：相続登記とは、相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことです。

不動産登記の確認・手続きは福岡法務局田川支局へ (P7参照)
相続に関するご相談は福岡県司法書士会へ (P7参照)

相続には順番があります!

法定相続の基本的な順番は、右図のようになります。配偶者は必ず相続人となり、子(子が既に亡くなっている場合には孫)が第1順位の相続人となります。第1順位の人がいない場合は、第2順位の人が相続人となります。なお、遺言があった場合は遺言書の内容が優先されます。

基本的な相続順位

- 第1順位：配偶者と子
- 第2順位：配偶者と直系尊属
- 第3順位：配偶者と兄弟姉妹

父、母、兄弟姉妹、配偶者、子、孫、空家所有者

遺言書を書いておきましょう!

遺言書に書かれた内容は、法定相続より優先されます。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かを明確にしておきましょう。

遺言に関するご相談は福岡県司法書士会へ (P7参照)

今のうち(生存中)に対策することができます!

認知症などの理由で判断能力が不十分になってしまうと、不動産や預貯金などの財産管理や遺産分割協議、介護施設等への入所の契約をする必要があっても、自分ですることが難しい場合があります。

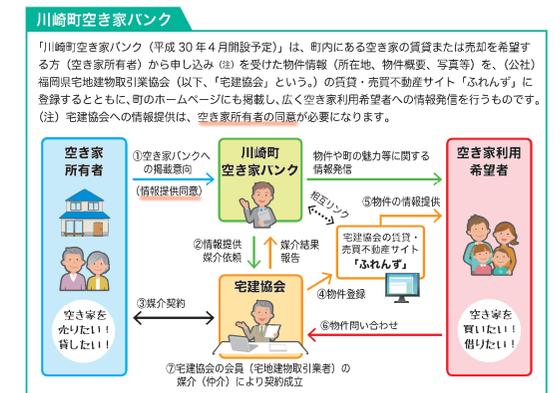
【成年後見制度】
認知症等で判断能力が不十分な人が不利益を被らないように、家庭裁判所に申立てを。法律面や生活面、財産管理の場面でサポートを付けてもらう制度です。本人を保護する必要性から、自宅の売却には家庭裁判所の許可が必要です。

【家族信託】
あらかじめ契約等により、不動産や預貯金等の財産管理を家族に託すことで、認知症になっても継続して管理を行うことができます。さらに、死亡以降の管理方法や継承先も決めることができます。※成年後見人をつつず、信託契約の内容に従って、受託者が自宅を売却することができます。

ご相談は(公社)成年後見センター・リーガルサポート福岡支店などへ (P7参照)
ご相談は福岡県司法書士会へ (P7参照)

川崎町と(公社)福岡県宅建物取引業協会が提供する「川崎町空き家バンク」が開設されます!(平成30年4月予定)

どの宅建物取引業者に依頼すればよいか分からない場合は、「川崎町空き家バンク(平成30年4月開設予定)」を利用する方法もあります。



ご相談は川崎町企画情報課へ (P7参照)

住宅を売却する場合、買い主と売り主の双方が安心して取引できるよう、事前に建物の状態を確認する「住まいの健康診断」(下図参照)があります。

住まいの健康診断

「住まいの健康診断」とは、売却予定の中古住宅に対して、住まいの専門家が建物検査を行い、建物の状態を明らかにするものです。

対象物件	診断概要
下記①②を満たす中古一戸建て住宅(主たる建築物)。 ①敷地が福岡県内であること ②売却予定であること *ただし、新築後1年以内の住宅で居住実績のないものは除きます。	目視及び計測により、建物の状態を診断します。 【検査の観点】 : 構造、雨漏り等、設備配管等 【検査対象】 : 戸建て住宅 28項目

お問い合わせ: 092-922-1111 (Fukuoka Home Inspection)

ご相談は(一財)福岡県建築住宅センターへ (P7参照)

福岡県川崎町

事業名称: 空き家流通促進に向けた“官民連携”空き家バンク設置事業

4. 事業における特徴・成果

【町民向けセミナーの実施】

- ・周知方法 : 町広報誌への掲載と、町内全戸へチラシ配布
- ・講演内容 : 登記、相続、遺言、遺産分割協議、成年後見制度、民事信託、家族信託 など
- ・参加者数 : 19名
- ・参加者の反応 : 参加者アンケート結果は、下表参照。その他、「大変勉強になった」「参考になった」等の感想が寄せられた。

【参考になった講義内容は何ですか(複数回答可)】



【空き家活用セミナーの構成】

- 第1部 講演会「空き家にしない！家の相続
～自宅の相続について考えてみよう～」
福岡県司法書士会
- 第2部 制度紹介「宅地建物取引業者紹介制度について」
川崎町企画情報課
- 第3部 個別相談会「空き家に関する困りごと個別相談会」
福岡県司法書士会

【写真(セミナーの様子)】



県司法書士会のパンフレットを用いながら、相続、登記、遺言、成年後見制度等、幅広い情報提供を実施。