（令和4年6月）

空き家に関するQ&A

≪はじめに≫

この度、福岡県空き家活用サポートセンターにて、空き家所有者や相続予定の方等から相談があった中で、特に多く問い合わせいただいたものを集約し「空き家に関するQ&A」を作成しました。

空き家の活用・処分を進めるには、「民法に基づく『相続人の確定』」や「空き家内にある『家財の売却や処分』」など、事前に整理すべきことが多くあります。

空き家所有者等の皆さまに本Ｑ＆Ａをご参照いただくことで、早期の空き家の活用・処分のお役に立てれば幸いです。

なお、本Q&Aの回答は、一般的なものであり、個別のケースにすべて適応しているものではありません。

個別にご相談いただく場合、本Q&Aの最終ページにある相談先までお問い合わせください。

1. 権利関係に関するギモン

Q 1 空き家の所有権はどのように調べるの？

Q 2 固定資産税を納付している人が所有者になるの？

Q 3 空き家の所有者が認知症の場合、どうすればいいの？

Q 4 共有名義の場合、他の所有者の同意を得なくてもできる行為はあるの？

Q 5 相続人を確定するためのルールはどのようなものなの？

Q 6 相続人が確定できない場合はどうすればいいの？

Q 7 空き家の売却などを進めたいけど、他の相続人の１人が行方不明の場合どうすればいいの？

Q 8 空き家の売却などを進めたいけど、他の相続人の１人が認知症の場合、どうすればいいの？

Q 9 登記簿に抵当権が設定されている場合、何か手続きが必要なの？

Q10 空き家を相続したくないけど、相続放棄できるの？どのような手続きが必要なの？

Q11 将来両親の家が空き家になっても困らないために何をすればいいの？

2. 空き家管理、売却・賃貸に関するギモン

Q 1 空き家を売買したいが、土地や家屋（住宅）の登記がされていないとダメなの？

Q 2 なぜ空き家は「定期的な手入れ」が必要なの？

Q 3 売却や賃貸を希望する場合、どこに相談したらいいの？

Q 4 不動産業者との媒介契約はどのような契約があるの？

Q 5 空き家が古い場合、解体しないと売りに出せないの？

Q 6 どうせ解体するんだから、その時に家財も処分してもらえないの？

Q 7 「空き家バンク」ってどのような制度なの？

3. その他に関するギモン

Q 1 行政の補助制度や税制優遇などはどのようなものがあるの？

Q 2 補助制度や税制優遇などの情報はどこで確認できるの？

Q 3 空き家を活用・処分するためにどのようなことを行う必要があり、どんな専門家に相談すればいいの？

福岡県空き家活用サポートセンター

1. 権利関係に関するギモン

Q1 空き家の所有権はどのように調べるの？

A1

空き家の所在地番や家屋番号を確認し、法務局で不動産登記事項証明書（登記簿謄本）を取得して、「所有者」を確認することができます。不動産事項証明書（登記簿謄本）では「所有者」のほか、「抵当権の有無」、「新築・増築した日」などを確認することができます。

Q2 固定資産税を納付している人が所有者になるの？

A2

必ずしも、固定資産税を納付している人が所有者になるわけではありません。
納税管理人等、所有者以外の人が納付している場合もあり、必ずしも所有者と一致するわけではありません。

Q3 空き家の所有者が認知症の場合、どうすればいいの？

A3

親（所有者）が既に認知症になり判断能力がないと診断された場合、たとえ子供であっても所有者以外の意思で空き家を活用・処分することは原則できません。
そのため、空き家の活用・処分をするためには、「成年後見制度」などを利用する必要があります。

※「成年後見制度」とは・・・
　認知症や障害があるため判断能力が不十分な方の生活を、家庭裁判所から選任された成年後見人、保佐人、補助人が支援する制度です。

Q4 共有名義の場合、他の所有者の同意を得なくてもできる行為はあるの？

A4

空き家を共有している場合、原則次のとおりの取り扱いとなります。

	具体例	単独での実施の可否
使用行為	共有している建物を利用すること	可
保存行為	建物の修理・修繕や、第三者が無断で土地を使用している場合に明け渡しを要求する行為など	可
管理行為	共有している建物の賃貸借契約を解除する行為など	不可
変更行為	共有している建物を売却すること	不可

※上表は、状況により取り扱いが異なる場合がありますので、詳しくは専門家にご相談いただくことをオススメいたします。

≪専門家≫
　福岡県司法書士会：092-714-3721

Q5 相続人を確定するためのルールはどのようなものなの？

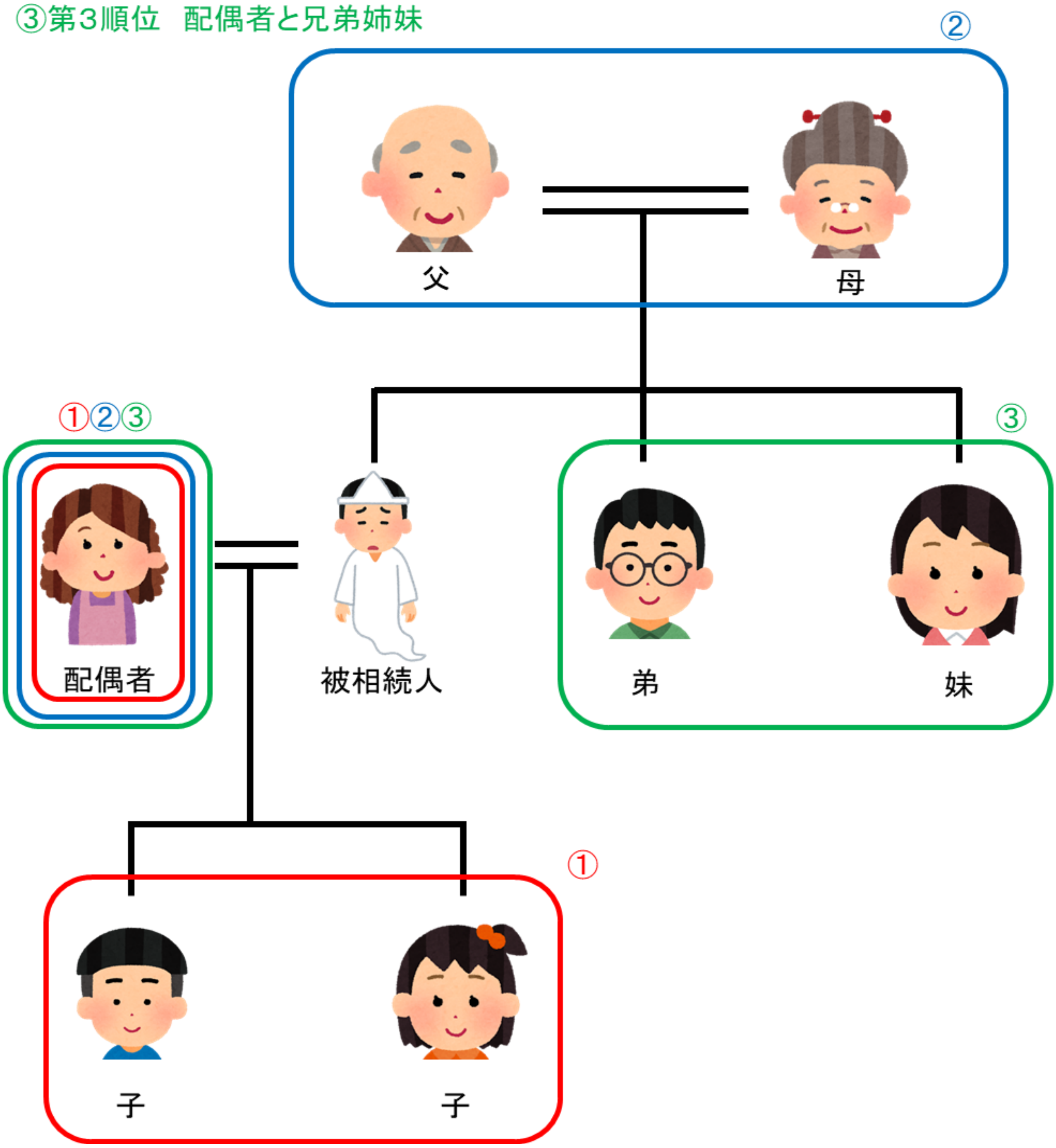
A5

相続人を確定するには、空き家所有者の住民票や戸籍事項証明書などを元に、民法に基づき判断（※）していくこととなります。（法定相続）

※亡くなられた時期によっては、判断の基準となる民法が異なるため注意が必要となります。

（法定相続のイメージ図）

相続人
①第１順位　配偶者と子
②第２順位　配偶者と親
③第３順位　配偶者と兄弟姉妹



Q6	相続人が確定できない場合はどうすればいいの？

A6

相続人の確定については、後々のトラブルを未然に防止する観点より、専門家にご相談いただくことをオススメいたします。

≪専門家≫
福岡県司法書士会：092-714-3721
福岡県行政書士会：092-641-2501

Q7	空き家の売却などを進めたいけど、他の相続人の１人が行方不明の場合どうすればいいの？

A7

相続財産をどのように分けるかは相続人全員で遺産分割協議をしなければなりません。
そのため、相続人のうちの一人が行方不明の場合、次のような方法を検討する必要があります。
①行方不明者（民法上は、不在者と言います）の代わりとなる、不在者財産管理人を家庭裁判所に選任してもらい、その不在者財産管理人と一緒に相続手続を進める方法
②家庭裁判所に失踪宣告の手続をとることにより、行方不明者を死亡とみなす方法

詳しくは、専門家にご相談いただくことをオススメいたします。

≪専門家≫
福岡県司法書士会：092-714-3721

Q8	空き家の売却などを進めたいけど、他の相続人の１人が認知症の場合、どうすればいいの？

A8

まずは、「売る」ための前提として、相続人全員で遺産分割協議をして、相続登記をしなければなりません。
しかし、遺産分割協議を行う際に、相続人の中に認知症となっている方がいる場合には、認知症の方に代わって遺産分割協議の判断を行うために、「成年後見制度（民法）」を活用することなどを検討する必要があります。
なお、「成年後見制度（民法）」を活用するかどうかは、認知症の進行状況によります。

※「成年後見制度」とは･･･
認知症や障害があるため判断能力が不十分な方の生活を、家庭裁判所から選任された成年後見人、保佐人、補助人が支援する制度です。

Q9	登記簿に抵当権が設定されている場合、何か手続きが必要なの？

A9

住宅ローンの返済が終わっているにも関わらず、抵当権が設定されたままの状態だと、不動産の売却が困難（※）になったり、その土地に新たに住宅を建てる際の住宅ローンを組むことが困難な場合があります。
そのため、売却する前に、法務局に対して「抵当権抹消登記」の申請を行う必要があります。

抵当権が設定されているか、その抵当権が抹消できるか、などについては、専門家にご相談いただくことをオススメいたします。

≪専門家≫
福岡県司法書士会：092-714-3721

※（参考）なぜ、売却が困難になるの？
抵当権が設定された不動産は売買したことによっては消滅しません。
そのため、売却した方が、抵当権者に対する支払いが滞り、
抵当権者が抵当権を実行した場合、抵当権が設定された不動産は
競売にかけられてしまいます。
そのような可能性のある物件は、一般的に売却が困難になります。

Q10 空き家を相続したくないけど、相続放棄できるの？どのような手続きが必要なの？

A10

相続放棄は、「自己のために相続の開始があったことを知った時」から3か月以内に家庭裁判所に申し立てを行います。
必要な書類としては、以下のものとなります。

① 相続放棄申述書(相続放棄の意思表示を記した書類)
② 被相続人の住民票除票または戸籍附票
③ 申し立てる人の戸籍謄本
④ その他必要書類

ただし、空き家を含めた相続放棄をしたとしても、新たな空き家所有者が現れるまでの管理は行わなければなりません。

Q11 将来両親の家が空き家になっても困らないために何をすればいいの？

A11

例えば、住宅の所有者が亡くなられた場合、民法の規定に基づき所有者の配偶者や子供などが相続人となります。
その際、全ての相続人間で協議し同意を得た後、相続登記の手続きを行うなどして、所有者となります。
しかし、相続人間での協議が整わなかった場合、所有者が決定せず、売却・賃貸などを行うことができずに空き家を放置したままの状態となってしまします。
そうならないために、所有者の方々は、生前より、遺言書の作成（公正証書）や生前贈与、民事信託（※）などの制度を活用することができます。
また、「管理方法」については、2-Q2を参照ください。

詳しくは、専門家にご相談いただくことをオススメいたします。

≪専門家≫
　福岡県司法書士会：092-714-3721

> （※）「民事信託」とは
>
> ある特定の財産を自分自身（委託者）が、自分の財産を信頼できる人（受託者）に託して名義を移転し、信託契約で定めた一定の目的に従って「管理（守る）」「活用（活かす）」「承継（遺す）」を行ってもらうものです。

2. 空き家の管理、売却・賃貸に関するギモン

Q1 空き家を売買したいが、土地や家屋（住宅）の登記がされていないとダメなの？

A1

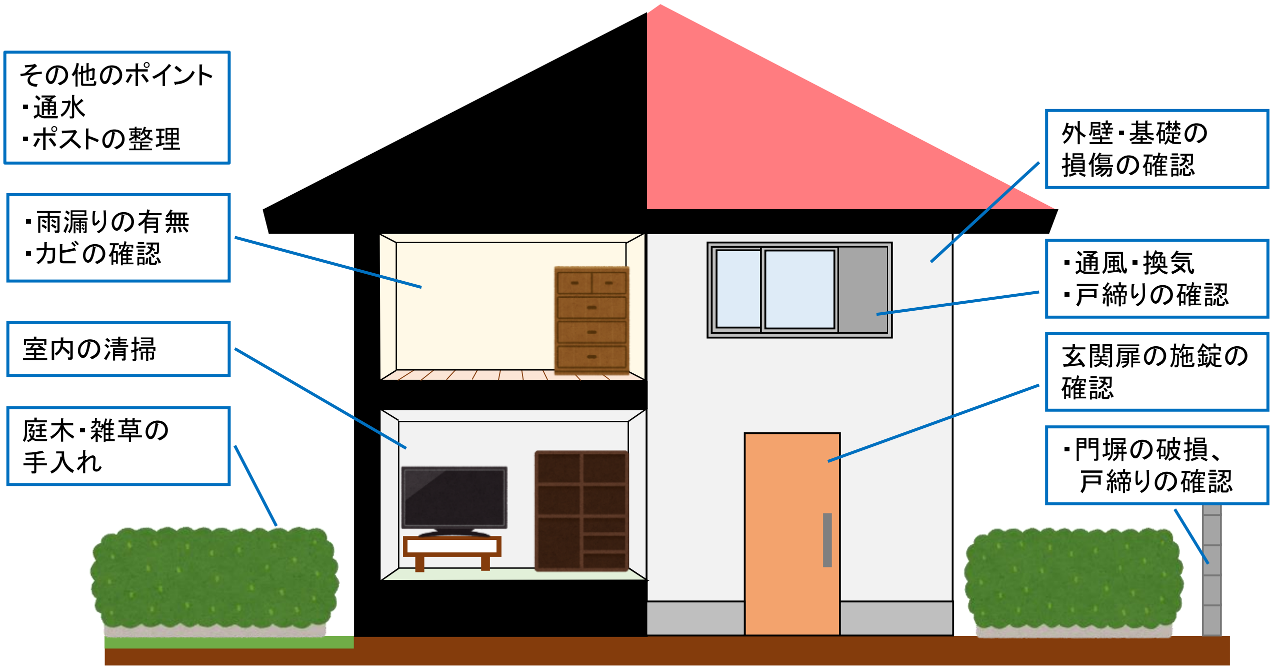
空き家が未登記でも売買契約を締結することはできます。
しかし、未登記の空き家を購入した場合、登記がないため「買主が所有者であること」を証明することができません。
そのような理由により、未登記の空き家は売却しにくくなるため、登記を行うことが望まれます。

Q2 なぜ空き家は「定期的な手入れ」が必要なの？

A2

住宅は誰にも使われなくなると居住している場合と比較して早く傷んでしまいます。
そのため、定期的な手入れが必要となります。
主な手入れの方法は以下のものとなります。

【主な点検及び手入れ箇所（一例）】
※下記は、一例であり、住宅によっては点検・手入れの必要箇所が異なる場合があります。



※※注意※※

「凍結破裂による漏水」「漏電による火災」防止のため、電気・水道・ガスは必ず**閉栓**等しましょう

Q3 売却や賃貸を希望する場合、どこに相談したらいいの？

A3

売却・賃貸を希望する場合、次の相談先にご相談いただけます。

① 不動産業者への相談
次の団体は、県と空き家対策について連携体制を構築しているため、安心して相談できます。
【不動産取引に関する連絡先】
○（公社）福岡県宅地建物取引業協会　TEL：092-631-2103（相談専用）
○（公社）全日本不動産協会福岡県本部　TEL：092-409-1161（事務局）

② 市町村への相談（空き家バンクへの登録）
市町村と協力関係を構築している不動産事業者が対応するため安心して相談できます。
また、市町村の空き家バンクに登録された物件は「福岡県空き家バンク」を通じて、県内外の多くの利用希望者に情報提供されます。
※「福岡県・市町村空き家バンク」については、2-Q7を参照ください。

③ 福岡県空き家活用サポートセンターへの相談
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、売買・賃貸などの相談への対応をはじめとし、相談者様の意向にあった安心して依頼できる専門業者の紹介まで行います。

Q4 不動産業者との媒介契約はどのような契約があるの？

A4

不動産業者との契約は次のような契約があります。

	媒介契約の種類		
	専属専任	専任	一般
複数の不動産業者への依頼	×（できない）	×（できない）	○（できる）
売主自身による直接取引	×（できない）	○（できる）	○（できる）
不動産業者から所有者への状況報告の頻度	1回以上／週	1回以上／2週	定め無し
契約期間	3か月以内	3か月以内	規定無し （行政指導では3か月以内）

Q5 空き家が古い場合、解体しないと売りに出せないの？

A5

空き家を解体して更地とした方が、一般的には売却しやすい傾向にありますが、古い空き家を解体せずに売却することも可能です。
ただし、古い空き家があるままで購入された方が新しく住宅を建築するために古い空き家を解体することがあります。その場合、売却価格から解体費用を差し引いた額での購入となることがあります。

Q6 どうせ解体するんだから、その時に家財も処分してもらえないの？

A6

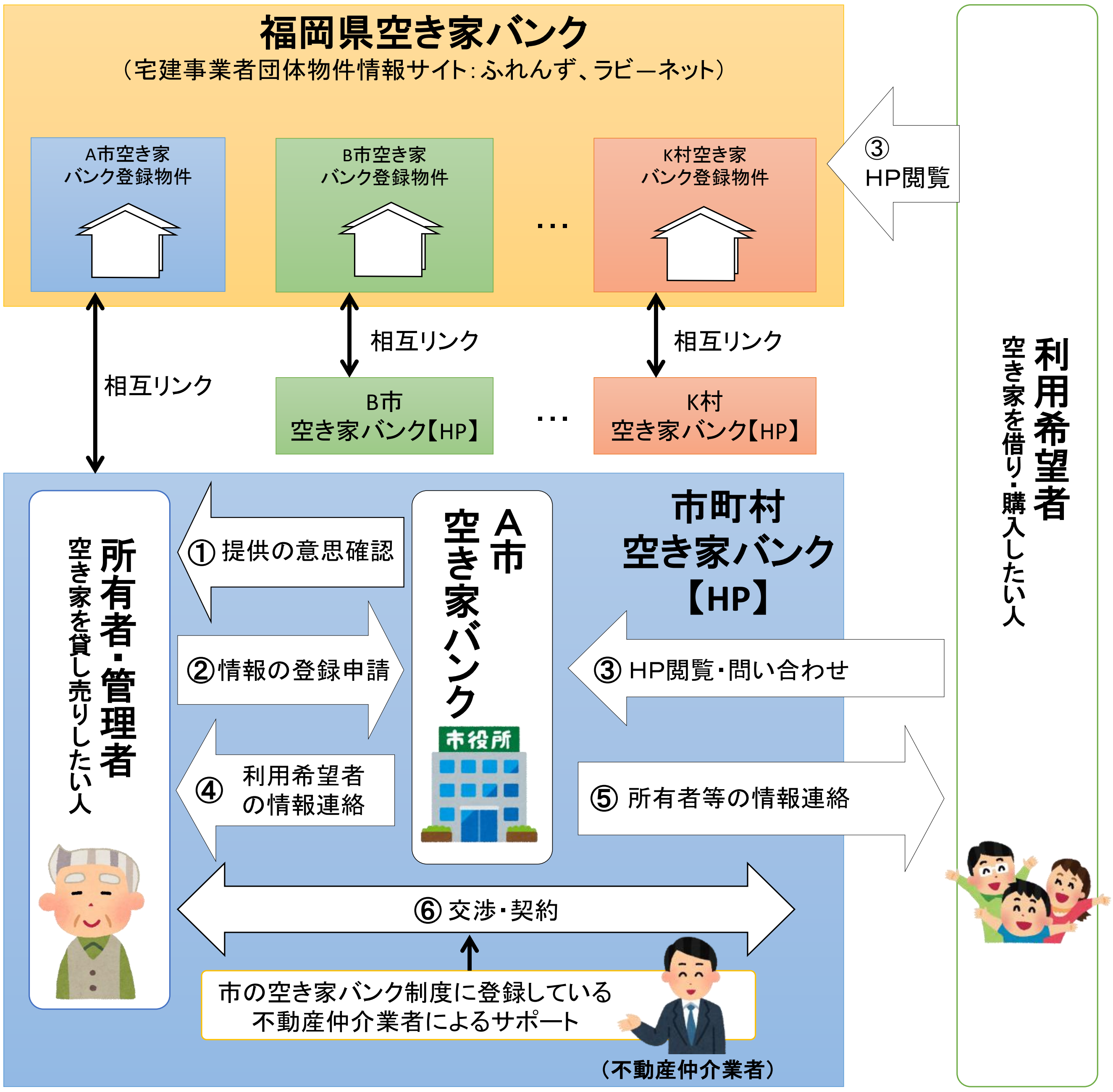
住宅内にあるタンスなどの家財は、住宅を解体する際に解体工事業者が一緒に処分することはできません。
家財は、「一般廃棄物」として処分することとなるため、自身で処理場に持ち込むか専門の家財整理業者に依頼するかなどにより処分する必要があります。
なお、住宅の解体により出た廃材は、「産業廃棄物」として処分することとなるため、産業廃棄物の運搬許可を取得している専門事業者が処分することとなります。

Q7 「空き家バンク」ってどのような制度なの？

A7

空き家バンクは、市町村が運営しており、空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、定住等を目的として空き家の利用を希望する方に対し紹介する制度のことです。
空き家バンクは、市町村または市町村と協力関係を構築している不動産業者が対応するため安心して財産を任せることができます。
また、市町村の空き家バンクに登録された「福岡県空き家バンク」を通じて多くの利用希望者に情報提供されます。

（空き家バンクの流れ）



空き家バンクに関する情報は、次の方法で確認することができます。
①空き家のある市町村のホームページ・広報誌等
②福岡県のホームページ（https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/akiyataisaku.html）
③福岡県住宅計画課計画係に確認（電話　092－643－3732）
④福岡県空き家活用サポートセンターに確認（連絡先は、本Q&Aの最終ページを参照ください。）

3. その他に関するギモン

Q1 行政の補助制度や税制優遇などはどのようなものがあるの？

A1

空き家の活用・処分に関する補助制度は、市町村によって異なりますが、「空き家の改修工事に対する補助」や「空き家の解体工事に対する補助」などがあります。
その他、空き家内の家財整理を専門事業者に依頼した際に係る費用に対して補助を行う市町村もあります。
また、空き家を解体した後、土地の固定資産税を減免する制度を設けている市町村もあります。

Q2 補助制度や税制優遇などの情報はどこで確認できるの？

A2

次の方法で確認することができます。
①空き家のある市町村のホームページ・広報誌等
②福岡県のホームページ（https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/akiyataisaku.html）
③福岡県空き家活用サポートセンターに確認（電話等による問い合わせ可）
④国土交通省ホームページ
（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html）

Q3 空き家を活用・処分するためにどのようなことを行う必要があり、どんな専門家に相談すればいいの？

A3

空き家の活用・処分を進めるためには、まず「誰が空き家の所有者・相続人なのか」を確認することが重要となります。
その後、空き家の状態や所有者・相続人の状況、空き家の活用・処分に関する希望を決定し、活用・処分にあった専門事業者に依頼することとなります。

	専門事業者	主な相談内容
①	司法書士	所有者・相続人の調査、不動産の権利に関する相談
②	不動産業者	不動産（空き家・空き地）の売買・賃貸に関する相談
③	建築士	空き家の調査・状態に関する相談
④	土地家屋調査士	空き家の敷地の境界確定に関する相談
⑤	行政書士	空き家の利活用に伴う許認可等に関する相談
⑥	リフォーム・ リノベーション業者	空き家の改修工事に関する相談
⑦	不動産鑑定士	空き家の鑑定評価等に関する相談
⑧	解体工事業者	空き家の解体工事に関する相談
⑨	税理士	税金に関する相談
⑩	シロアリ駆除業者	しろありの駆除・予防に関する相談
⑪	家財整理業者	家財整理に関する相談

相談先

福岡県空き家活用サポートセンター イエカツ のご案内
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
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
下記にてご確認ください
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。
福岡県は、中古住宅の安心取引を応援します