

memo



まずは相談！
あなたに合ったスタイルで

相談
無料

≫ 電話で相談

TEL 092-726-6210

≫ HPから相談

● 相談フォーム



相談窓口はこちら

〒810-0001

福岡市中央区天神1-1-1 アクロス福岡東オフィス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

※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。

空き家の

困った!

“イエカツ”に
相談してみませんか?



イエカツ

福岡県空き家活用サポートセンター

「空き家問題」は日本が直面する社会課題のひとつ
まずは「イエカツ」に相談して解決の糸口を見つけてみませんか?



“空き家”の悩み 抱えていませんか？

家を相続したけれど
どうすればよい？

実家の「これから」
どうすればいい？

空き家になった
建物を、
管理しきれない！

“空き家”問題は、もはや日本の大きな社会問題です。

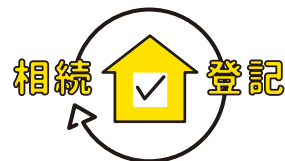
「危険家屋」には
こんな法的措置が！

放置された空き家は、倒壊の危険性が高くなることがあります。また、害獣や害虫の発生など衛生面の問題や、不法侵入などの防犯面での問題も生じてしまいます。このような問題を解決するために施行されたのが「空家等対策の推進に関する特別措置法」です。適切に管理されていない「管理不全空家」は、行政指導がある他、住宅用地特例の税負担の軽減措置が受けられなくなることもあります。



さらに令和6年4月1日から
相続登記が義務化されました。

全国的に所有者が誰か分からない「所有者不明土地・建物」が増加して、さまざまな社会問題を引き起こしていることから、これまで任意であった相続登記が義務化されることになりました。不動産（土地・建物）を相続で所有権を取得したことを知った日から3年以内に、正当な理由なく登記の申請を行わないと、10万円以下の過料が科せられる可能性があります。



空き家の悩み、イエカツに相談してみませんか？



福岡県空き家活用サポートセンター通称「イエカツ」は、空き家の専門相談員が、空き家の問題を抱える方に対して、適切なアドバイスやお手伝いを行う相談窓口です。相談者の悩みをお聞きして問題を整理しながら、基本的な情報を提供したり、専門家や事業者の紹介を行っています。

※空き家をお探しの方やご近所の空き家のお悩みには対応できません。

まずは相談！

あなたに合った
いろんな相談方法が選べます。

窓口



電話



オンライン



情報を
ヒアリング

基本情報をお
聞きします。

空き家の情報

相談者の状況

今後の希望

問題に応じて
お手伝い

相談者に合わせて
必要な情報をご提供します。

基本的な情報の
提供

簡単な売却価格等の
シミュレーション

各種専門事業者の
紹介

イエカツ5つのメリット

メリット

1

福岡県が設置する相談機関だから安心です。

メリット

2

空き家の専門相談員が親身に対応します。

メリット

3

相談から専門事業者の紹介までワンストップで対応します。

メリット

4

相談料は0円。気軽に相談できます。

メリット

5

業界団体・市町村と連携して必要な情報を提供します。

相談の準備

相談をスムーズに進めるためにも
まずは、**住宅の状況**を調べましょう。

相談の前に、まずはご自身で土地・建物の権利関係や管理の状況など、現在の状況を把握しておくことが肝心です。

相談の前に、
あなたの住宅の
状況を整理
しましょう。

以下のポイントを参考に、住宅の状況を整理しておきましょう。
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。



✓ **チェック1** 土地・建物の所有者(登記)がわかっていますか？(詳細は→P4へ)

✓ **チェック2** 建物・敷地はどんな状況ですか？

外壁や屋根の管理状況

- ☐ 長期間修繕されていない
- ☐ 定期的に補修されている
- ☐ 見た目も含めて美観が維持されている
- ☐ その他 _____

庭や敷地の整備状況

- ☐ 完全に放置されている
- ☐ 草刈り・清掃が年に数回行われている
- ☐ 常に美しく整えられている
- ☐ その他 _____

通風や湿度の管理

- ☐ 閉め切られている
- ☐ 定期的に換気されている
- ☐ 快適な状態に保たれている
- ☐ その他 _____

老朽化の進行

- ☐ 放置により劣化が進んでいる
- ☐ 必要な範囲で修繕されている
- ☐ 良好な状態に維持されている
- ☐ その他 _____

✓ **チェック3** 住宅の管理や今後の予定など、
家族間の話し合いはできていますか？

- ☐ 一度も話し合っていない
- ☐ 話し合いが結論に至っていない
- ☐ 定期的に話し合っている
- ☐ すでに方向性が決まっている

✓ **チェック4** 家財の片付けの進行状況は？

- ☐ まったく手がつけられていない
- ☐ ほとんど片付けられている
- ☐ 業者に依頼を検討中
- ☐ 完全に片付けられている

土地・建物 情報整理 しよう

権利関係を整理しましょう

土地・建物の権利関係など、
まずは住宅の現在の状況を把握する必要があります。

1 自分はどんな土地と建物を持っているんだろう？

✓ **固定資産税の納税通知書**を見てみよう

固定資産税の納税通知書がない場合

なよせよう
✓ **名寄帳**をとってみよう



名寄帳って？

固定資産税の課税のために市町村が管理している台帳のこと。課税が免除されている不動産が載っていることもあるよ。取り方は市町村の課税部署に聞いてみよう。

2 土地と建物の権利はどうなっているんだろう？

✓ **登記事項証明書**をとってみよう(全国の法務局で取得可能)

／ 登記事項証明書で色んな情報が分かる！／

こんなことが分かる

こんなことが考えられる

建物は登記されている？	建物の証明書が取れない場合、未登記かも
所有者は誰？	曾祖父母など亡くなった人の名義のまま
誰かと共有で持っている？	隣の人や親戚などと共有している
抵当権が付いている？	ローンの担保がそのままになっている
地目は何？	宅地ではなく「田」など農地になっている

✓ **相続問題**を整理しよう



書類の見方が
分からない！

相続が複雑！

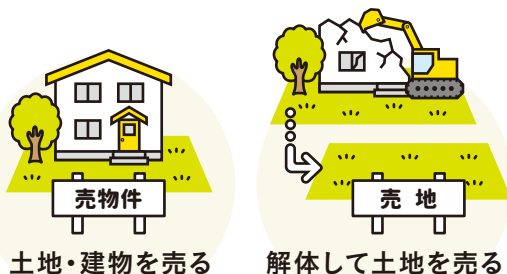
そんなときはイエカツへ。
月に1回、司法書士による専門相談を行っています。

考えよう！

売却する？ 活用する？
どんな仕舞い方をするのか
 家族で考えておきましょう。

空き家の発生原因の半分以上は、相続によるものと言われています。
 「仕舞う」のか「活かす」のか、
 事前に家族と話し合っておくことが大切です。

仕舞い方 の例



例えば、売却する場合…

こんな費用がかかる可能性がある /

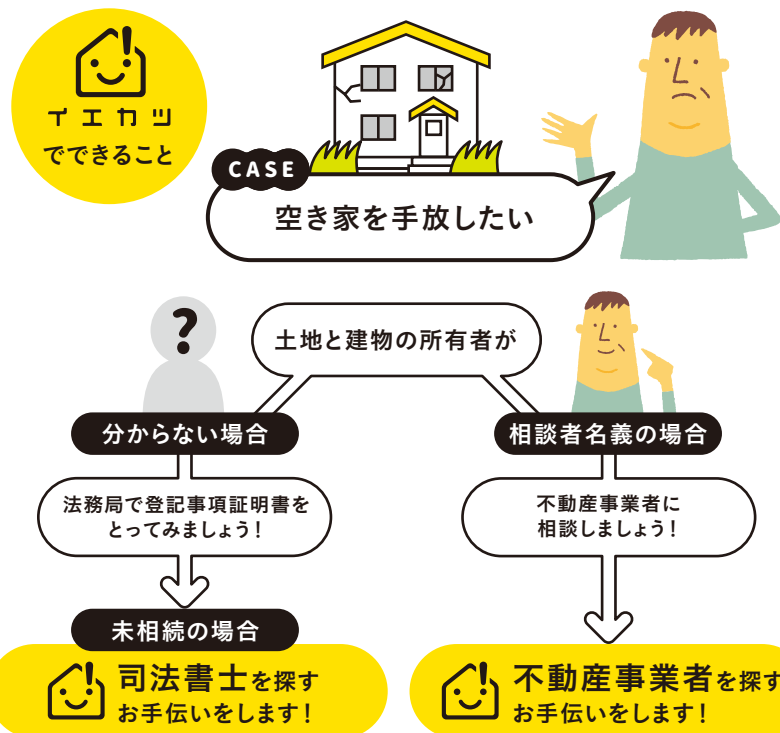
- 仲介手数料
- 解体費用
- 家財整理費用
- 測量費用
- 税金（譲渡所得税など）

イエカツでは簡易的な売却価格のシミュレーションの他、
 月に1回、税理士による専門相談を行っています。

いざ、 相談！

分からないことは
イエカツに相談しましょう。

「イエカツ」は、相談者の意向に沿った
 空き家の問題を整理するお手伝いをします。



専門事業者の紹介

イエカツでは様々な専門事業者を探すお手伝いができます。



頼れる専門事業者を「イエカツ」

不動産事業者を探したいとき

不動産事業者に物件を公開するシステムを通して、取り扱う事業者を探すことができます。
※全所有者の了解がとれている場合に限りです

\ステップ/ 申込み

1

イエカツに申込書等を提出します。

提出書類 ●土地・建物登記簿謄本の写し
●本人確認書類 等



\ステップ/ 現地調査

2

相談者立会の元、
イエカツ相談員が調査を行います。
※相談員の交通費を負担していただきます。



\ステップ/ 物件公開

3

イエカツのシステムで物件を公開します。
※協力団体((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)の登録事業者が参加。



\ステップ/ 査定書提出

4

不動産事業者がシステム上で査定を行います。



\ステップ/ マッチング

5

提出された査定書を元にご検討いただき
1社の事業者とマッチングできます。
※マッチング後は相談者と事業者で売却の進め方を協議していただきます。



で探してみませんか？

司法書士やリフォーム事業者などを探したいとき

協力団体から専門事業者をご紹介します。



協力団体

(一社)福岡県住宅リフォーム協会	(公社)福岡県不動産鑑定士協会
(一社)日本住宅リフォーム産業協会九州支部	(一社)福岡県解体工事業協会
(公社)福岡県建築士会	九州北部税理士会
福岡県司法書士会	(一社)リノベーション協議会
福岡県土地家屋調査士会	(一社)福岡県しろあり対策協会
福岡県行政書士会	(一社)家財整理相談窓口



ご自身で不動産事業者などを探したいとき



空き家対策に積極的に取り組む各種専門事業者を
ホームページでご紹介しています。

福岡県空き家活用応援事業者

\ Click /
検索



実際にあった「イエカツ」相談

相談 1

年離れた両親と同居したため、実家が空き家になりました。
関東在住のため処分の進め方に悩んでいます。



これで解決 1

名義人である両親が高齢のため、代理人である息子さんと手続きを進めました。仕事の合間に、メールや電話でやり取りさせていただき地元で詳しい不動産事業者とマッチングさせていただきました。買い手もすぐに見つかり、売却まで無事完了しました。

**遠方からでも
ご相談いただけます。**

相談員からのひと言

遠方にお住まいの方でも、福岡の不動産事業者を探すお手伝いができます。お時間のある時に、メールなどでお気軽にご相談ください。



相談 2

空き家のまま放置していた実家に役所から管理不全の通知が。
相続登記もまだだし、何から手をつけるべき!?



これで解決 2

実家は相談者の祖父名義だったため、まずは司法書士に相談し、名義変更を依頼しました。面識のない遠方の相続人もいたため、司法書士と相談しながら手紙をやり取りし、無事に手続きを完了。名義変更後はそのまま不動産事業者を探し、売却までスムーズにいきました。

**分からないことは
まず専門家に相談!**

相談員からのひと言

「分からない」からと放置している方もいるかもしれませんが、専門家に相談すると事態が動き出し、一気に解決することもあります。まずは、悩みをご相談ください。



あなたの情報を整理してみませんか？

○家系図を整理すると相続が分かりやすくなります。

