



マチレット

# あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年5月から  
空家等対策の  
推進に関する特別措置法  
が施行されました。

いつでも第三者が  
侵入できるような  
空き家、面倒だからと

## 放置

していませんか？

放置したままだと  
大幅な**税額の上昇**に  
つながる可能性が  
あります。

詳しくは内面を  
ご覧ください。



荒尾市  
2024



不動産業10年以上の経験あり! 荒尾生まれ荒尾育ち

荒尾の **不動産** のことなら

**しんわ不動産** に  
お任せください!



よくある  
ご相談  
**1**

荒尾の実家を相続したけど、  
自分は遠方住まいで帰れない!  
すっかり放置空き家に...

よくある  
ご相談  
**2**

夏場に空き家の草が伸び放題。  
自分たちでは手に負えない...  
どうすれば良い?



不動産にまつわるお悩み、私たちににご相談ください!

売主様・買主様、貸主様・借主様、どなたも笑顔になれるようご提案いたします。



**不動産買取**

相談から現金化ま  
でスピーディーに  
対応します!

**売却仲介**

お客様のご希望の  
条件に合うよう  
仲介します。

**賃貸**

空き家を賃貸にして、  
新たな収入にする  
ことも可能です。

その他にも  
**相続相談**  
**草木の剪定**  
など

不動産のことならどんな些細な事でも  
お気軽にご連絡ください。

丁寧に分かりやすい説明を心がけ、お客様  
にリラックスしてご相談いただけるような  
環境づくりをご準備しております。  
スタッフ一同、みなさまからのご連絡を  
お待ちしております。



看板犬のくうです  
ボクも待ってるよ



遠方にお住まいの方もお気軽にご相談を♪



あなたのまちの  
**(株)しんわ不動産**

TEL 0968-63-7588

〒864-0051  
荒尾市大島町4丁目10-22 WestCoast 1F

JR鹿児島本線/荒尾駅 徒歩13分 **駐車場あり**

【営業時間】9:30~17:30 ※予約優先

【定休日】火曜日・水曜日 その他不定休あり

17時半以降をご希望の方は要予約で対応可能です。

**相談  
無料**



あなたの不動産は大丈夫？

令和6年  
4月1日  
より

# 相続登記が義務化!

**相続登記とは** 不動産の所有者が亡くなった場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。

近年、不動産(土地・建物)をお持ちの方が亡くなっても、相続登記がされず、不動産の取引や災害時の復興作業が進められないといった所有者不明土地が問題となっています。そのため、所有者不明土地解消のために、令和6年4月1日から相続登記が義務化されます。

**登記しないとどうなる?** 相続により不動産を取得した相続人は(遺言含む)、正当な理由なく、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。

こんな時どうすれば?

## 相続登記 Q&A



**Q. 義務化に向けて今からできることは?**

**A** 申請の義務化は令和6年4月1日からですが、**それ以前に相続した不動産も対象です。** 相続人で必要な遺産分割を行い、今のうちから相続登記を速やかに行うことが重要です。

登記の申請完了期限は、制度開始から3年間の猶予期間があります。

**義務化 令和6年4月1日**

義務化以前に発生した相続は**令和6年4月1日より3年以内**に相続を知った日から**3年以内に登記申請**



**Q. 相続人同士の遺産分割の話し合いが難しい・・・**

**A** 相続の遺産分割の話し合いが困難な場合、「相続人申告登記」の手続きをとることで、ひとまず義務を果たすことも可能です。

**相続人申告登記とは (令和6年4月1日施行)**

登記簿上の所有者が誰かわからない不動産に対して、「相続が開始したこと」「自分が相続人であること」を申し出ることができる制度です。

**POINT 1**

複数の相続人がある場合でも、自分が相続人であると申告し、そのことを示す戸籍を提出できれば、一人で実行が可能です。

**POINT 2**

申出をした相続人の氏名・住所が登記されますが、相続によって権利を取得したことまでは公示されません。



**Q. 手続きはどこですか? 相談先はどこ?**

**A** 相続登記の手続きは、不動産の所在地にある法務局(登記所)に申請して行います。また、相談についてはお近くの法務局や登記の専門家である司法書士会などへご相談ください。

詳しくは法務省ホームページにてご確認ください。





# 空き家の活用を考えてみませんか？

「空き家を相続したけど、どうすればいいのかわからない…」 「空き家を持っているけど何から手を付ければいいの？」と空き家の悩みは尽きません。まずは自分の持っている空き家の現状を把握し、自分が何をしたいといけないのか確認しましょう。

## まずは現状を把握しましょう

### ☑ 相続登記は済んでいますか？

空き家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。弁護士や司法書士へ相談しましょう。

### ☑ 特定空家等の対象ではありませんか？

特定空家等に指定された場合、早急な対応が必要です。まずは不動産会社へ相談しましょう。

### ☑ 家の中は片付いていますか？

家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。



## 建物を残して活用する

### ● 資産運用する

例) 賃貸経営、民泊事業等

- ・荒尾市空家・空地バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



### ● 売却する

- ・荒尾市空家・空地バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する

無料で空き家の査定をしてくれる企業もあります。まずは相談してみましょう。

### ● 自分たちで住む

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等

- ・リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する

## 建物を解体して活用する

### 解体する…解体業者へ相談する



空き地になったら

### ● 資産運用する

例) 駐車場経営・アパート経営等

- ・賃貸業者等へ相談する  
(無料相談会を実施している企業もあります)

### ● 売却する

- ・荒尾市空家・空地バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



## 空き家の活用方法がはっきりしていない

- 「所有している空き家を手放したくない…」
- 「将来的に住む可能性がある…」
- 「空き家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

適切な管理  
をしましょう



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。空き家の管理に悩んだら、空き家を管理している企業や、市役所へ相談してみましょう。



# もしもの備えをしましょう

家の所有者等の高齢化に伴い、心配されるのが認知症です。厚生労働省の発表では2025年には高齢者の5人に1人が認知症を発症するおそれがあると予測しています。認知症などで判断能力を失ってしまうと、契約や預貯金の引き出しなどができなくなってしまいます。本人が判断能力を失った後は、家族であっても本人の代理はできませんので、特に注意が必要です。

## 成年後見制度

### 任意後見人と法定後見人

後見人には、任意後見人と法定後見人の2種類があります。

後見人の任務は、法定後見の場合は財産管理と身上監護<sup>\*</sup>に関する事務のほか、空き家の管理も務めになります。

任意後見の場合は任意後見契約に定められた事項が後見人の任務となるため、空き家の管理も任意後見人の権限でできるよう契約において設定することが重要になります。

※委託者の医療や介護に関する契約等の法律行為

備えて  
大切ね!



所有者に  
判断能力がある時に  
定める

## 任意後見人



所有者に  
判断能力がなくなった  
後に選任される

## 法定後見人

### 後見人が 空き家を売却 できる?

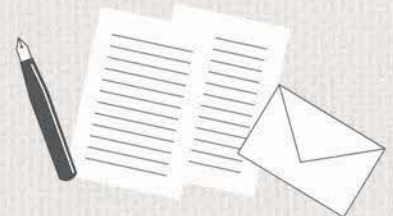
例えば、認知症の所有者が、施設などに入所するための費用を捻出するために、後見人が財産を売却することは可能です。あくまでも本人を保護するために必要な場合に限られ、自由に売却できるものではありません。特に、法定後見人が居住用の財産を売却する場合は裁判所の許可が必要です。



## 遺言

### 相続人を決めておく

自分が死んだ後、誰に、何の財産を相続させるのかを決めるために、最も効力があるのが遺言です。遺言にはいろいろな決まりごとがあり、場合によっては無効になることもありますので、司法書士などに相談して作成した方がよいでしょう。



### 遺言による 相続は 拒否できる?

遺言書に相続させると書かれていても、相続人がそれを辞退することは可能です。そのようなことにならないように、予め、相続させたい人と話し、合意しておくことが重要です。遺言書も、判断能力があるうちに作成しておかないと、無効となることもありますので、特定の人に相続させたい場合は、早めに遺言書を作っておいた方が無難です。



お気軽にご相談ください!

# 荒尾市 空き家

## 相談窓口



### 空き家の管理に困ったら

どこに相談したら  
よいのかわからない…。

空き家の維持管理が  
できないので壊したい…。



空き家を売りたい、  
貸したい…。



### 中立的な立場で、相談に応じます

空き家に関する様々な相談を受け付けています。  
お気軽にご相談ください。



#### 空き家に関する相談窓口

空き家に関する相談内容をあらかじめ整理してからご相談ください。

空き家の活用、解体、管理ほか空き家対策全般に関すること

荒尾市 建築住宅課 住宅・空家対策係 ☎0968-63-1491

〒864-8686 荒尾市宮内出目390番地

不動産 相続 解体 境界 片付けなど各種専門家への無料相談

ありあけ不動産ネット協同組合相談窓口 ☎0944-55-3585

〒836-0041 大牟田市新栄町16-10



マチレット

マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

2024年3月発行 発行：荒尾市  
編集・デザイン：株式会社ジチタイアド

※当冊子の著作権を侵害する行為（SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等）は法律で禁じられています



相続内容に  
**借金・管理**  
できない不動産  
があるため、  
相続放棄したい

**手続き全般**  
何から始めて  
よいか  
わからない

故人の  
銀行口座が  
凍結して  
しまったため  
**解約**したい

**疎遠**な  
相続人がいて、  
連絡が取れない

どうしよう……



困ったなあ

**遠方**に  
不動産があるため  
手続きが大変

# 相続の手続きに お困りですか？

「相続」とひとことで言っても、手続きは多岐にわたります。

難しく複雑なことは、すべて当事務所がご要望に沿ってサポートいたします。

**相続手続きの専門家におまかせください！**



## 土地・建物の 名義変更

相続した土地や建物の名義変更のための書類作成、申請の手続き、戸籍の収集をいたします。お住まいの場所や不動産の所在地は問いません。



## 預貯金の解約

預貯金の解約や払い戻しに伴う銀行窓口での手続きや手続きに伴う戸籍の収集などを代行いたします。



## 相続放棄

相続内容に借金や管理できない不動産などがある場合、相続放棄を選択できます。当事務所では相続放棄に関する書類作成や家庭裁判所への手続きを行います。

**相談・見積  
無料**です

お気軽にお電話ください

お問い合わせはこちら **受付時間** 平日9:00~18:00

**☎0944-85-0933**

事前にご連絡いただければ、時間外もご対応いたします。

**吉永司法書士事務所** 福岡県司法書士会所属 吉永傑

〒837-0924 福岡県大牟田市大字歴木976番地7 FAX 0944-85-0934



荒尾の

# 空き家・空き地をお持ちで お困りではないですか？





私たち九州コウボウにご相談ください！

売買  
専門

相続  
相談

## よく寄せられる相談内容

- この家古いけど売れるかな？
-  相続して放置したままの家、土地がある
- 住まなくなった家は放置してるとどうなるの？
- 何から手続きをしたらいいかわからない！ 
- 空き家、空き地の活用方法を知りたい
- 悩みはあるけど、不動産屋さんに相談していい内容なのかな…
- 処分を考えているけれど…遠方に住んでいてもできますか？

…など、このようなご相談をいくつも **解決** してまいりました。

空き家は放置したままだと、手続きが複雑化したり中にはトラブルに発展するケースもあります。  
弊社は、地元荒尾の不動産会社として地域の皆様に寄り添い対応をいたします。  
まずはお気軽にご相談ください。

相談無料

秘密厳守

### 九州コウボウ有限会社

〒864-0057 荒尾市大島字角田104-5

JR 鹿児島本線 荒尾駅 徒歩1分

熊本県知事免許(4)第4367号  
(公社)全日本不動産協会会員  
(公社)不動産保証協会

## TEL 0968-64-0300

FAX 0968-62-0318

営業時間 10:00~18:00 定休日 日曜日、年末年始、夏季休暇

HPからでもご相談いただけます

