

2026年
保存版

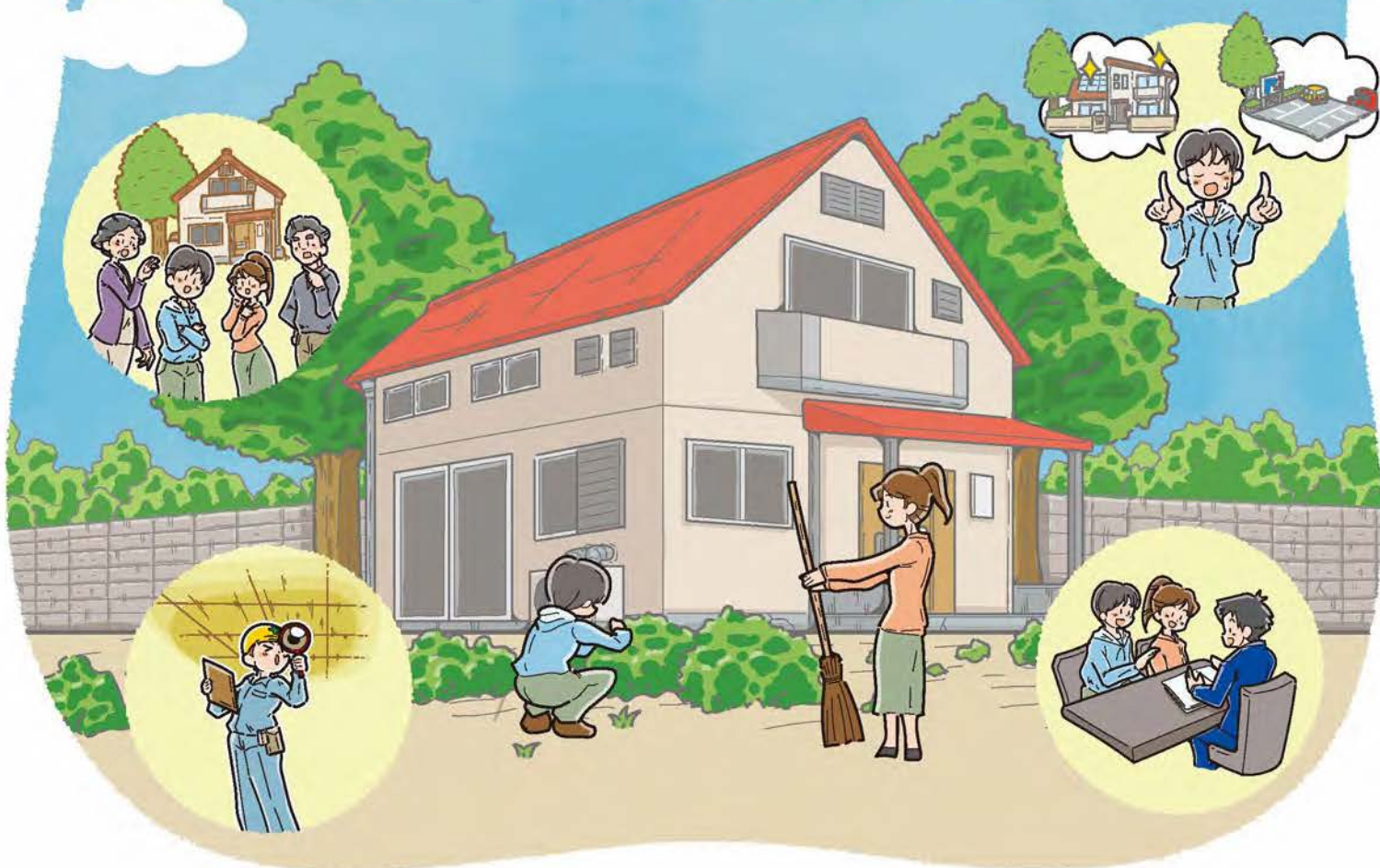
宮若市 空き家の手引き

空き家を適切に管理して
3つのあんしんを手に入れよう！

トラブル・事故の
回避

経済的負担の
軽減

資産価値の
維持



令和5年
12月13日施行

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の
一部が改正されました。



宮若市 空き家の手引き



令和8年4月発行

発行

宮若市／株式会社サイネックス

制作

株式会社サイネックス

〒543-0001 大阪府大阪市天王寺区上本町5-3-15

TEL.06-6766-3333(大代表)

広告販売

株式会社サイネックス 北九州支店

〒802-0804 福岡県北九州市小倉南区下城野1-9-18

TEL.093-288-5630

※掲載している広告は、令和8年2月現在の情報です。

無断で複写、転載することをご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

もくじ

「空き家」を放置していませんか？	2
空き家について考えてみましょう！	4
我が家の将来を考えよう	6
空き家を所有することになったら	8
空き家を管理する場合には	10
空き家を管理できない場合には	12
売却・賃貸・解体のメリット、デメリット	14
空き家バンク	15
宮若市補助金について	16

〈 広 告 〉

 **買取大吉**
KAITORI DAIKICHI

宮若本城店

TEL.0949-30-1514

いきいき本城内



「空き家」を放置していませんか？



空き家とは

継続して居住や使用のない住居やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと

空き家放置のリスク



宮若市では、平成27年に国が施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、「宮若市空家等対策計画」を定め、所有者・管理者への指導などの取り組みを進めています。

隣地・道路への樹木の越境
通行の妨げ

土台や柱の腐食や亀裂
倒壊・崩落の危険

屋根瓦や外壁の劣化やズレ
落下・飛散事故の恐れ

窓ガラスの破損や扉の損傷
不法侵入・不法滞在

雑草の繁茂や落ち葉の飛散
害虫・害獣の繁殖

ごみや可燃物の放置・散乱
不法投棄・放火のリスク

空き家の管理責任は**所有者**にあるよ！

空き家リポーター
【りのや〜】

詳細は右ページ

空き家を放置していると、**固定資産税が最大6倍になる!?**

空き家を適切に管理していないと自治体から勧告を受け、固定資産税における住宅用地特例から除外されます。

また、法改正により勧告対象が拡大しています。

(広告)

新築・リフォーム・外構工事

住まいのことなら お気軽にご相談下さい!!



下 剛己企画

剛己企画

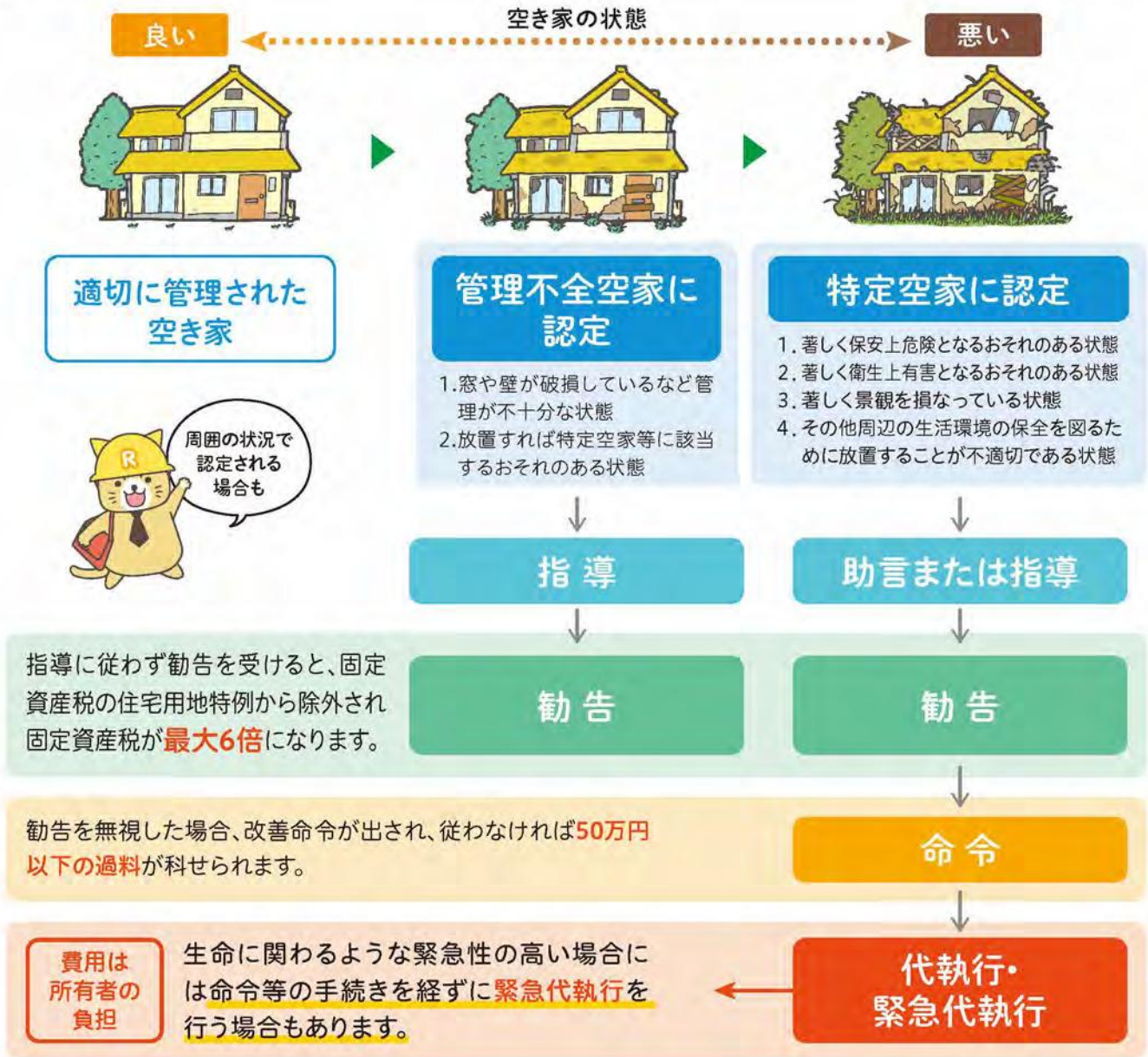
検索

宮若市四郎丸1700

TEL:0949-32-4710
FAX:0949-32-1616

空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認





空き家について考えてみましょう!



空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは
何ですか?



我が家の
将来について
考えましょう!

P6・7
参照

次世代への
引き継ぎについて事前に
考えましょう!

遺言書を残すなど、誰に家を
引き継ぎでもらいたいかなど
を明確にしておくことで、残さ
れた家族が悩んだり、争うこと
がないように準備することが
重要です。

空き家を
所有すること
になりました

P8・9
参照

空き家の
所有者には管理責任が
あります!

空き家を放置し続けると倒
壊、火災等の危険性や防犯、衛
生上の課題も生じます。
空き家の所有者には法的に
も管理責任があります。

空き家の
使い方を
考えましょう!

P8・13
参照

家財処分、
相続等について
知りましょう!

空き家の使い方を決めるに
あたっては家財の処分や相続
手続き等の理解を深めることが
重要です。また売却や賃貸の可
能性がある場合には、事前に相
談する不動産や空き家バンクに
ついて調査しましょう。

(広告)



鴨川歯科医院

受付時間

平日 9:00~18:30(昼休13:00~14:30)
土曜日 9:00~12:00

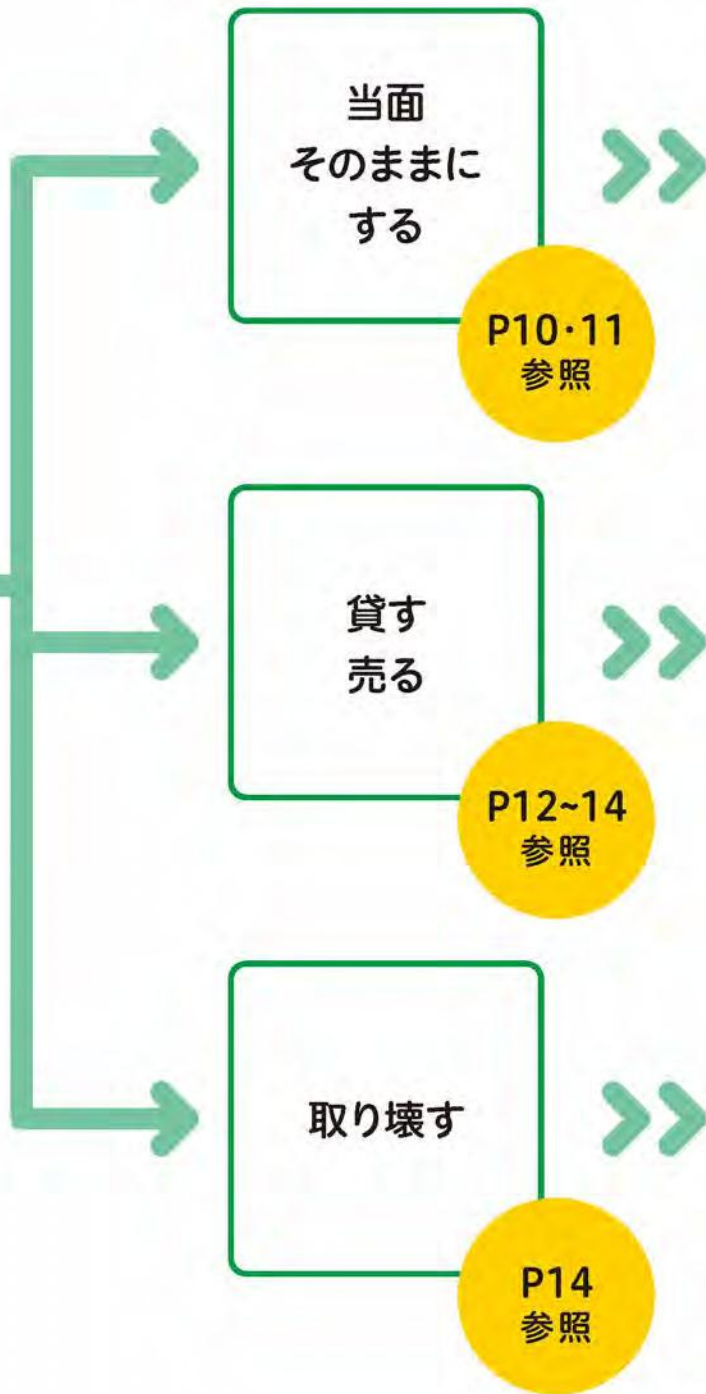
休診日 木曜日・日曜日・祝日

宮若市磯光1378

TEL 0949-32-0553

プリンセスゴルフクラブ
早朝・薄暮プレー年中実施中!!
フェアウェイ乗入できます。(天候状況により不可の場合あり)

福岡県宮若市山口 148
TEL.0949-52-2619 FAX.0949-52-3100



適切な管理を!

当面はそのままにする場合でも、いずれは活用する(自分で住む、賃貸・売却する等)ときのために、適切な管理が必要です。



有効に活用しましょう!

空き家バンク又は不動産業者を利用し、空き家の活用を考えましょう。併せて、改修や契約について考えることが重要です。



壊すことも管理の一つ!

倒壊の危険性の高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、取り壊しもご検討ください。



〈 広 告 〉

For the customers
アネストホーム
 LINEはこちら→ 

**空き家を
 買い取ります**

アネストホーム 株式会社
 北九州市戸畑区北鳥旗町 8-5-402
☎093-600-2847



我が家の将来を考えよう



どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

① 現在の登記を確認しよう。

土地や建物の所有権に関しては、不動産登記の義務付けがなかったため、従前所有者の名義のままになっていることがあります。

所有権を証明できなければ、次世代への適切な相続や活用ができなくなります。不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



① 相続人全員で話し合いをしよう(遺産分割協議)。

それぞれの相続人には法定相続分があります。遺産分割協議をしない場合、相続人の持分割合により相続登記を行いますが、遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。ただし、遺産分割協議は相続人全員の同意が無ければ無効となりますので注意が必要です。

なお、話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。



① 困ったときは専門家に相談しよう。

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係、遺言書の作成に関しては、専門的な知見が必要です。それぞれの悩みに応じて、法務局、税理士、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。

CHECK

住まいのエンディングノートについて(国土交通省)

今後の住まいの処分や相続を家族にしっかり伝えたい人、施設への入居を考えている人など、住まいに関する将来的な決定を家族と共有したい人は、ノートに書き込んでみましょう。内容を詳しく知りたい場合は国土交通省のホームページをご確認ください。



国土交通省HP



① 意思表示をしておこう。

家や土地など分割が難しい相続財産をめぐるトラブルを防止するため、家族間での話し合いや遺言書の作成など、次世代に引き継ぐための準備を行いましょ。

遺言書には、一般的に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。それぞれの特徴を理解して、最適な形式を選びましょ。



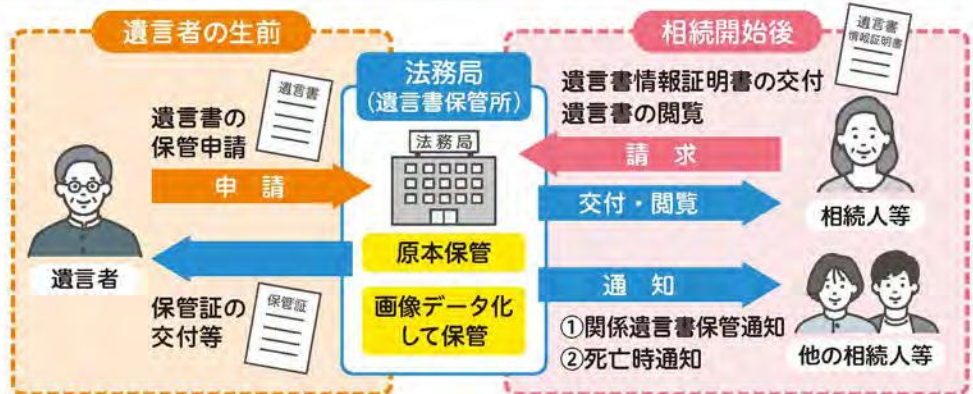
	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。 ※実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等	法務局 (自筆証書遺言書保管制度)	原本は公証役場
費用	不要	必要(3,900円)	必要(財産額によって異なる)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 手軽に作成できる ● 費用がかからない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 手軽に作成できる ● 紛失・隠匿・偽造のおそれがない ● 死後に、遺言書保管の通知がある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 形式不備等により無効になるおそれがない ● 紛失・隠匿・偽造のおそれがない
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 紛失・隠匿・偽造のおそれがある ● 文意・形式不備等により無効となるおそれがある ● 家庭裁判所の検認手続きが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ● 文意不明等により無効となるおそれ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 手間がかかる ● 費用がかかる



CHECK

自筆証書遺言書保管制度

自筆証書遺言書の紛失や隠匿、偽造や改ざんを防ぐため法務局で、遺言書の原本と、その画像データを保管する制度です。



問 福岡法務局 直方市局 TEL 0949-22-1144

出典: 政府広報オンライン「自筆証書遺言書保管制度」(<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202009/1.html>)

〈広告〉



相続・遺言・不動産登記・会社登記
成年後見・借金問題

栗田司法書士事務所

まずはお気軽にご相談ください!

平日 9:00 ~ 17:30 (※土日は要予約)

鞍手町中山 1808

TEL 0949-52-7337



空き家を所有することになったら



相続登記をしよう

問 福岡法務局 直方市局 住所 直方市新町2丁目1番24号 TEL 0949-22-1144

親族の死亡等により空き家を相続した場合は、相続人への名義の変更(相続登記)を行いましょ。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と売買などの支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

PROCESS 01 必要な情報を収集しよう。

法務局にて	空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得
各市町村にて	固定資産全部証明書・名寄帳等を取得
各市町村にて	相続人確定のための戸籍証明書を取得

PROCESS 02 相続人全員で話し合しましょう。

遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。ただし、遺産分割協議は相続人全員の同意がなければ無効となりますので注意が必要です。遺言書などにより相続する人が決まっている場合は、協議は不要です。



遺産分割協議

PROCESS 03 申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

PROCESS 04 法務局の審査を経て、問題がなければ相続登記が完了します。

戸籍証明書の請求が便利になりました。

最寄りの市区町村の窓口で戸籍証明書等が請求できます。

- 本籍地のある遠方に行かなくてもOK!
- 必要な戸籍の本籍地が全国各地に分かれていても、1か所の市区町村の窓口でまとめて請求可能!



法務省広域交付案内



〈 広 告 〉

司法書士 石橋康宣事務所

直方市新町3丁目1番6号

TEL 0949-23-1250
FAX 0949-23-1251





法定相続

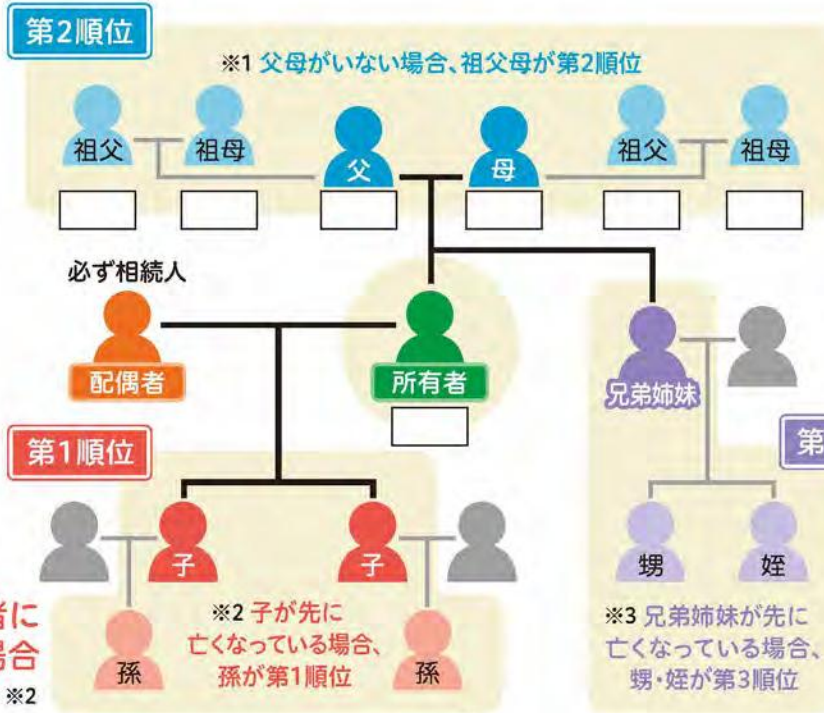
基本的な相続の順番は？

基本的な相続の順番は、下図のようになります。

遺産は、まず「**第1順位**」の相続人に相続権があり、子がない、または相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

所有者が亡くなった場合

法定相続人（相続関係図の例）



所有者に子がない場合
配偶者と父母※1



子ども父母もいない場合
配偶者と兄弟姉妹※3

空き家の状態をチェックしよう

インスペクションとは、建物状況調査のことで、建築士等の専門家が建物の劣化状況（基礎、外壁等のひび割れ、雨漏り等の劣化状況・不具合の状況等）を目視、計測等により調査し、現状の建物が備えている性能を把握するものです。

インスペクションを受けるメリットは？

インスペクションを受けることで売主は引き渡し後のトラブル回避など、買主は購入後の維持・管理プランが立てやすく、安心して購入できるようになるなどがあります。

詳細はこちら



既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索いただくことも可能です。





空き家を管理する場合には



近隣に迷惑をかけないようにしよう

① 空き家は定期的な点検と管理が大切です！

人が出入りをし、適切に管理することで建物の老朽化の抑制につながります。具体的には定期的な通風、換気、通水、掃除を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。また、大雨や台風、地震のあとは、建物に被害がないか必ず点検しましょう。



② 自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	注意点
内部	通風・換気(60分程度)	<input checked="" type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input checked="" type="checkbox"/> 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水(3分程度)	<input checked="" type="checkbox"/> 各蛇口の通水 <input checked="" type="checkbox"/> 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	<input checked="" type="checkbox"/> 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	<input checked="" type="checkbox"/> ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理	ご近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう
	敷地内清掃	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	<input checked="" type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input checked="" type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	<input checked="" type="checkbox"/> すべての部屋に雨漏りがないか	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	<input checked="" type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	<input checked="" type="checkbox"/> 水漏れなどがないか	

(広告)

草刈管理・家財処分致します

引越し 遺品処理 解体 処分

総合企画 たすがる

代表 染矢正直

見積無料

苦勞しないでまるごと処分

0120-96-0510

宮若市鶴田 2046-201 TEL.0949-32-3741 FAX.0949-28-9610

社員募集中

MORIMATSU
森松工業株式会社

「水とともに生きる企業」

森松工業株式会社 福岡工場

〒822-0141 福岡県宮若市平447-1
TEL 0949-52-2210 FAX 0949-52-2213

空き家の傷み具合チェックシート



定期的に
点検
しましょう

外部まわり



屋根

- 屋根材の異状
(ズレ、割れ、さび、苔、ハガレ)



外壁

- 外壁の異状(汚れ、色あせ、さび、苔、ハガレ、ヒビ)
- 鉄筋の露出



軒裏

- 軒裏部分の異状
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)
- 鉄筋の露出



擁壁

- 水抜き穴の詰まりの有無
- ひび割れの有無
- 目地の開きの有無



雨とい

- 水濡れ、ハズレ、ヒビ、割れ



塀

- 塀の異状
(汚れ、傾き、崩れ)



窓・出入口ドア

- ガラス、建付けの異状
(割れ、ヒビ、開閉の不具合、傾き、施錠の不具合)



家まわり

- 樹木、雑草の繁茂
- 害虫、害獣の発生



バルコニー

- 床材、手すりの異状
(破れ、虫食い、腐朽、反り、たわみ、さび、ぐらつき)



土台・基礎

- 基礎、土台の異状
(ヒビ、割れ、傾き、腐朽、虫食い、蟻道)

内部・設備



天井

- 天井材の異状
(ハガレ、たわみ、浮き、シミ、カビ)



壁

- 壁材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ)



床

- 床材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ、傾き)



室内ドア・障子

- 建付けの異状
(開閉の不具合、傾き)



設備

- 給水、排水の不具合
(赤水、詰まり、臭い、水漏れ)

〈 広 告 〉

建設業 許可業種

建築 工事業

土木 工事業

解体 工事業



UEDAKENSETSU

福岡県知事許可(般-3)第3895号

上田建設

宮若市本城 1943-5 ☎0949-33-1940

✉uedakensetu@pic.bbq.jp

新 築 ・ 増 改 ・ リ フ ォ ー ム 改 修



建築工事



解体工事



空き家を管理できない場合には



空き家の売却、賃貸を検討しよう

今後使用する予定がなく、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。特に老朽化が進んだ建物は、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。



売却・賃貸の準備

家財道具や残置物の整理、処分をしよう

空き家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空き家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。

早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、民間の家財整理専門業者や仏具店等を活用するのも一つの方法です。



売却・賃貸の検討

不動産業者に相談しよう

→ 売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、業者が買取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

→ 賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。また、近年、借り手が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。



売却・賃貸が困難な場合

解体を検討しよう

売却・賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。解体を行う前に建築士や不動産業者へ相談しましょう。



① 売却・賃貸のヒント

どこの不動産業者に相談すれば
よいかわからない場合には？

空き家周辺の地元不動産業者に相談して
みては…



借地で空き家が売却できない
場合には？

借地契約を延長して賃貸を検討して
みては…

売却するのに費用負担が難しい
場合には？

解体費や測量費などを含む売却を不動
産業者に相談してみては…

狭小土地や接道
不良土地で売却が
難しい場合には？

隣の家に買ってもら
えないか提案してみ
ては…

古くて貸せるか悩んでいる場合
には？

固定資産税相当分の家賃で賃貸でき
ないか不動産業者に相談してみては…

売り出したいが、家に欠陥が
あってトラブルにならないか？

建物状況調査(インスペクション)をし
てみては…



→P9

耐震改修済み、リフォーム済み
をアピールする場合には？

建物状況調査を実施し、安心R住宅※
として売却を検討してみては…

※「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅(中古住宅)のマイナスイメージを払拭
するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマーク
を付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する
仕組みです。

CHECK



相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「**相続土地国庫帰属制度**」が始まりました。これは、
相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣(窓口は法務局)の承認により、土地を手放
して国庫に帰属させることができる制度です。詳しくは法務省ホームページでご確認ください。



法務省





売却・賃貸・解体のメリット、デメリット



売却のメリット、デメリット

> メリット

- 維持管理にかかる手間とお金が不要
- 一時的にまとまったお金が得られる
- 現金化することで遺産分割しやすくなる
- 経年劣化による将来下落するリスクの回避



> デメリット

- 思い入れがある建物が失われる
- 希望価格で売れない可能性
- 境界確認など手間や経費が掛かる可能性



賃貸のメリット、デメリット

> メリット

- 家賃収入が得られる
- 建物(資産)を持ち続けられる
- 担保にできるため融資が受けられる
- 換気や通水などの管理が不要になる



> デメリット

- 入居者がいない場合には収入が得られない
- 入居者とトラブル(家賃滞納等)のリスク
- リフォームする場合には経費が掛かる



空き家の解体のメリット、デメリット

> メリット

- 土地を売却しやすくなる
- 土地を売却し現金化することで遺産分割しやすくなる
- 維持管理にかかる手間とお金が不要



> デメリット

- 解体経費が必要となる
- 固定資産税の軽減措置が適用されなくなる
- 解体した土地に再建築できない場合がある





空き家バンク



空き家の管理・処分に困っていませんか？



空き家や宅地を持っているけど
管理が大変だ…

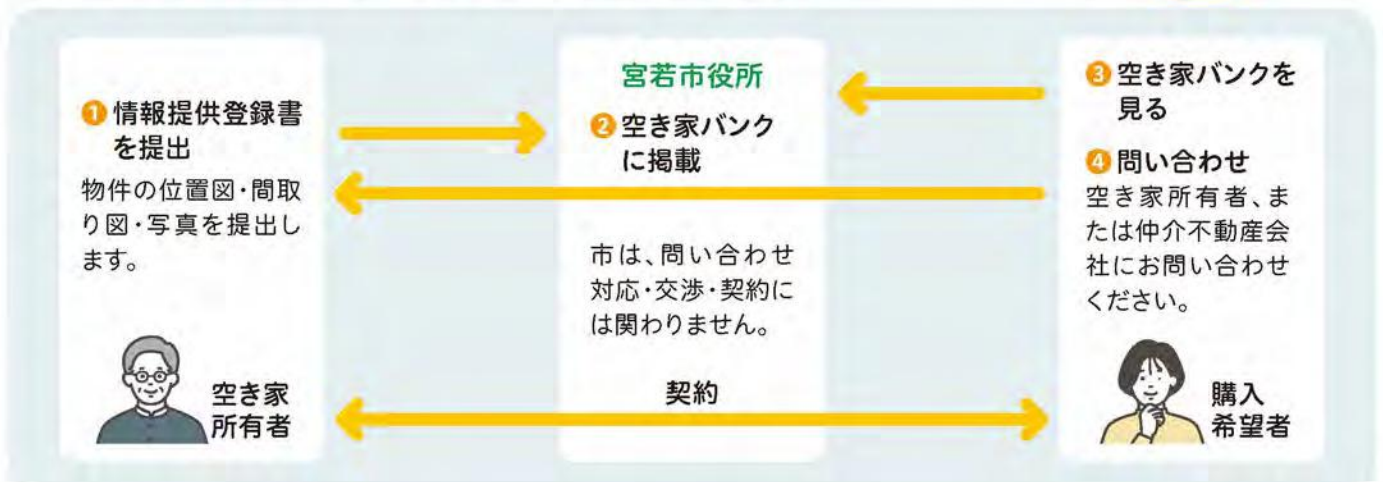
家を相続したけど住む予定もないし
どうしよう…



空き家は、放置しておくことで劣化して資産価値が落ちるだけでなく、倒壊や不審者侵入の恐れもあります。「空き家バンク」に登録して空き家のお譲り先をみつけませんか？

宮若市「空き家バンク」は空き家を売りたい・貸したい人と
空き家を探している人をつなぐサイトです。

掲載
無料



お譲りしたい空き家・空き地はありませんか？

空き家バンク掲載の相談：宮若市役所まちづくり推進課 TEL.0949(32)0773
解体補助金に関する相談：宮若市役所建築都市課 TEL.0949(32)0955





宮若市補助金について



宮若市老朽危険空家等解体撤去補助金

老朽化し危険性の高い空き家の解体撤去費用を補助します。

対象者

市内にある老朽危険空家の所有者など
※補助対象となるか事前に市が診断します。

給付額

解体撤去費用(補助対象経費)の2分の1(上限50万円)

問い合わせ先

建築都市課 都市計画係
TEL.0949-32-0955

補助金のことは、工事にとりかかる前に市役所に相談してください

- 空家等が倒壊し、又はその建築材等が落下し、若しくは飛散することにより、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態のもの。
- 施工業者は、市内に本店、営業所又は事務所その他これに類する施設を有し、老朽危険空家等の解体撤去を行う資格を有する事業主であること。
- すべての空家等の解体が対象となるものではありません。補助には要件がありますので、詳しくは担当課までお問い合わせください。

宮若市木造住宅耐震改修工事費補助金

昭和56年以前に建築された木造住宅の耐震改修工事費用を補助します。

対象者

耐震基準を満たしていない木造住宅を改修する人

給付額

耐震改修工事費用の3分の2(上限60万円)

問い合わせ先

建築都市課 住宅管理係
TEL.0949-32-0955

- 昭和56年5月31日以前に建築又は工事着手したもので、耐震改修工事を行う前の上部構造評点が1.0未満のもの。
※上部構造評点:木造住宅の耐震性を表す指標で、大地震(震度6強~7程度)の揺れに対して建物が倒壊するかわからないかを数値化したものです。
- 交付の対象となる経費は、耐震改修工事に要する費用とします。
- 補助金を受けるには諸条件があります。詳しくは担当課までお問い合わせください。

宮若市住宅等改修補助金

市内業者の施工による住宅または地域公民館の改修費用を補助します。

対象者

市内に自己の居住用の住宅を持っている人、
地域公民館を管理する自治会など

給付額

改修費用の1割(上限10万円)

問い合わせ先

建築都市課 住宅管理係
TEL.0949-32-0955

- 市内に所有し、自己の居住の用に供する家屋であること。
- 宮若市地域公民館活動補助金の交付を受けている地域公民館であること。
- 施工業者は、市内に事業所を有する個人事業主又は市内に本店を有する法人であること。
- 補助対象となる改修工事について、市で実施している他の制度による補助の対象とならないこと。
- 申請書類など、詳しくは担当課までお問い合わせください。



いつでも！誰でも！どこからでも！

宮若市 空き家の手引き



電子ブック案内



タブレット

パソコン

スマートフォン

2026年5月より公開

電子ブックはこんなときに活用できます



手続きを知りたい



冊子が見つからない

ブックマークは
こちらから



福岡県空き家活用サポートセンター イエカツのご案内

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



イエカツ

福岡県空き家活用サポートセンター

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(祝日を除く)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



宮若市 空き家の手引き

