

袖ヶ浦市

空家対策

袖ヶ浦市 × 株式会社サイネックス

空家を
相続しました

管理するのに
お金も手間も
かかり
そうだし

手続きとか
難しそうね

相続した
空家を
上手に活かす
方法を
教えます
にゃ〜! 🐾

空家リポーター
「りのにゃ〜」



ナガシマ 解体

検索



お客様の多様な要望に応じるナガシマの解体工事

株式会社ナガシマは、千葉県袖ヶ浦市を中心に解体工事を手掛けている会社です。お客様が不安に感じている部分もまとめて解消し、多様な要望にも応えられるよう自社保有重機やアタッチメントを充実させています。解体工事全般は弊社にお任せください。



ビル解体工事 / 一般家屋解体 / 内部解体工事 / 危険大径木伐採工事



株式会社 ナガシマ

袖ヶ浦市のぞみ野 55-14 建設業許可 千葉県知事(般-5)第48981号 産業廃棄物収集運搬許可 第0187571号

TEL:0438-38-4301 FAX:0438-38-4302

もくじ | Contents |



Chapter 1 空家を
放置していませんか？ …… 2

Chapter 2 空家について
考えてみましょう！ …… 4

Chapter 3 空家にしないためには …… 6

Chapter 4 空家を所有
することになったら …… 7

Chapter 5 空家を管理
する場合には …… 8

Chapter 6 空家を管理
できない場合には …… 10

Chapter 7 売却のこと …… 12

Chapter 8 賃貸のこと …… 13

Chapter 9 解体のこと …… 14

Chapter 10 袖ヶ浦市空家バンク制度 …… 15

Chapter 11 その他取組について …… 16



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。

袖ヶ浦市 空家対策

令和6年1月発行

発行

袖ヶ浦市／株式会社サイネックス

広告販売

株式会社サイネックス 千葉支店
〒260-0028 千葉県千葉市中央区新町24-9
TEL.043-238-8280

※掲載している広告は、令和5年12月現在の情報です。

制作

株式会社サイネックス 東京本部
〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3
TEL.03-3265-6541(代表)

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ーブの登録商標です。

広告

土地 建物 空家 店舗

買取 致します

相談・査定無料（秘密厳守）
迅速に対応致します！



www.k-b-o.com

定休日 祝日 夏季 冬季

〒292-0009
千葉県木更津市金田東5-4-8
TEL 0438-97-6511

宅建免許県知事(13)5237号

(株)ケー・ビー・オー

空家を放置していませんか？

空家とは …家主の不在が常態化しており、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

🏠 どうして…空家放置のリスク

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、「**袖ヶ浦市空家等対策計画**」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。



広告

暮らしのお手伝い

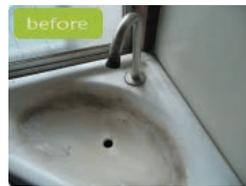
- ◆ハウスクリーニング
- ◆定期清掃
- ◆住宅修繕
- ◆その他お困りごと

お気軽にお問い合わせください!



こんな時はご相談ください!!

「ハウスクリーニング、リフォームしてもらいたい!」
「男手がないので手伝ってもらいたい!」
「どこに頼んでいいかわからない…」 etc.



暮らし安心サービス

ぴかねっと

住所 袖ヶ浦市蔵波1番地
TEL 0438-63-8394

ぴかねっと 袖ヶ浦

検索

担当: 岡崎

<http://www.pika-network.com>





その他にも…

景観悪化や苦情

長時間の放置は、街並みの調和を乱し近隣住民に迷惑をかける恐れがあります。

近隣住民とのトラブルを避けるためにも、適正な管理は欠かせません。

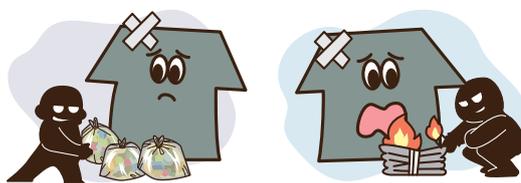


悪質な

犯罪の誘発

放火による火災や不法侵入・不法投棄などが懸念されます。

また、空家の出火の原因は、ほとんどが放火によるものと言われています。



管理不全な空家の問題点と解決方法

①不審者が侵入する

不審者が侵入することで、犯罪の温床や建物に放火されてしまう危険があります。玄関や窓の施錠の確認など定期的な見回りが必要です。

②ゴミを捨てられる

ゴミを捨てられることにより異臭が発生し、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。定期的な見回りが必要です。

③動物や害虫のすみかになる

動物や害虫がすみつく、建物にはシロアリなどの被害が出たり、動物の糞や死骸などにより、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。玄関や窓の確認、敷地内の管理などの定期的な見回りが必要です。

④屋根瓦や窓ガラスが落下して、通行人などにケガをさせてしまう 老朽化による建物の倒壊、建材などの飛散

建材が風などで落下し、周辺の建物や通行人等にケガをさせてしまうと、損害賠償を請求されるおそれがあります。定期的な見回りを行い、破損等を発見した場合には、補修をするなど適切な管理が必要です。



⑤樹木や雑草が生い茂り、隣地や道路へはみ出し、通行などの障害となっている

隣地へ樹木などがはみ出すと、周辺住民へ迷惑をかけてしまったり、道路へはみ出すと見通しが悪くなるなど、通行へ支障をきたしてしまうおそれがあります。定期的な見回りを行い、特に樹木が成長する夏の時期は、手入れをするなどの適切な管理が必要です。

⑥固定資産税の住宅用地特例が解除されてしまう

管理不全な空家を放置し続けると、固定資産税の軽減措置が解除されて税金が上がってしまう可能性があります。管理不全状態の改善のため、手入れや補修などの適切な管理が必要です。

広告



ご相続や住替えなどで袖ヶ浦市内の不動産売却をお考えの方は、弊社までご相談ください。
買取りでのご売却、仲介によるご売却等、依頼者様のご要望に合わせてご提案いたします。

Greenace

有限会社 グリーンエース



中古物件



売地



千葉県知事免許(2)第17071号
(一社)千葉県宅地建物取引業協会会員
〒292-0052 千葉県木更津市祇園485-1

グリーンエース 木更津

検索

TEL 0438-97-5036 FAX 0438-97-5278

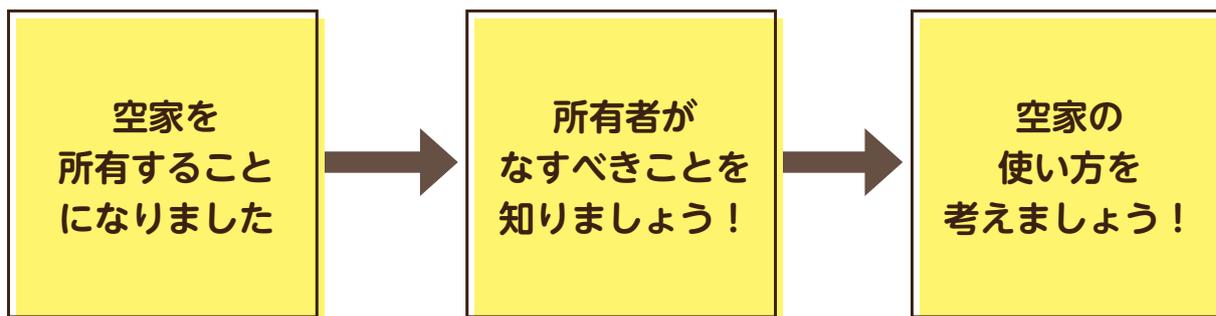


空家について考えてみましょう！



空家管理・活用実践フロー

知りたいことは
何ですか？



知らないことが多いわ！



**空家の所有者には
管理責任があります！**

空家の所有者には、法的にも管理責任があります。

空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。

P2、3参照

**家財処分、相続、
税金等について
知りましょう！**

空家の使い方を決める前に、家財の処分、相続手続き、所有及び売却に関わる税金等について、理解を深めることが重要です。

P7、11参照

広告

SHOEI HOUSING
千葉県知事(2)第17297号

株式会社 昌英ハウジング



売りたい

お持ちの土地・中古住宅を買取いたします。
不動産売却の査定相談は無料です！



買いたい

新築・中古一戸建てから、土地リゾート物件まで。
当社売主物件もございます。



相談したい

空き家・田んぼ・畑などの相続物件や
住宅ローンのお悩みなどの相談は無料です。



〒292-0832 木更津市新田1-4-4ラッシングビル1階

TEL 0438-55-0888 FAX 0438-77-7299

takahashi-makoto@shoei-housing.com

株式会社 昌英ハウジング

検索



当面
そのままに
する

適切な管理を!

当面はそのままにする場合でも、いずれ活用する(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。

P8、9、10、11参照

取り壊す

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家や管理が困難な空家に対しては、取り壊しもお検討ください。

P14参照

売る
貸す

有効に活用しましょう!

空家バンク又は不動産業者を利用し、空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も重要です。

P12、13、15参照

広 告



株式会社 ナガシマ

解体工事・造園土木工事の事なら 株式会社ナガシマへ



袖ヶ浦市のぞみ野 55-14

建設業許可 千葉県知事(般-5)第48981号 産業廃棄物収集運搬許可 第0187571号

TEL:0438-38-4301 FAX:0438-38-4302

(株)ナガシマ 袖ヶ浦

検索



空家にしないためには

どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

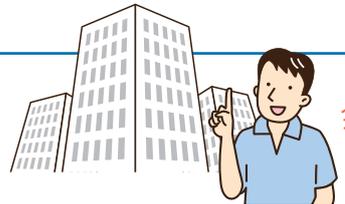


現在の登記を確認しよう。

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。

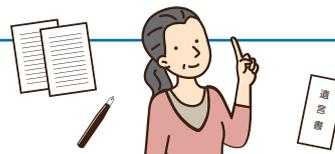
不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



意思表示をしておこう。

誰に家を引き継いでもらいたい意思表示をしておきましょう。残された家族が相続で悩んだり、争うことがないように、家族と話し合いを進めておきましょう。

また、相続人がいない場合には、遺言書によりお世話になった人へ資産を遺すことも可能です。



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。



空家に関する相談窓口

空家に関する
相談への対応

空家に関する相談は多岐にわたることから、庁内の関係課、協議会及び関係団体と連携・相談し、対応するとともに、対応内容については、経過等について記録し、関係課で共有します。

相談窓口

袖ヶ浦市役所 都市整備課 住宅班 TEL 0438-62-3645

広告



袖ヶ浦総合法律事務所

Sodegaura General Law Office

What's the Trouble?

どのようなことでお困りですか？

袖ヶ浦市を中心として、
市原市・木更津市・君津市・富津市等の
近隣の市区町村も広く対応

弁護士に
法律相談

平日・土曜スピード対応



交通事故



遺言・相続・遺産分割



離婚・男女問題・慰謝料請求



労働・雇用・セクハラ



借金・貸金



刑事事件

千葉県弁護士会所属
弁護士 小林 義典

〒299-0257

袖ヶ浦市神納2-5-18 SKYCITY13-A

0120-501-197

TEL.0438-42-1247

FAX.0438-42-1248

営業時間：平日9:00～18:00
(相談は予約制、土日可)

袖ヶ浦総合法律事務所

検索



空家を所有することになったら

相続登記をしよう。

親族の死亡等により空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で支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

手順①



必要な情報を収集しよう。

- ・固定資産全部証明書(名寄帳)等を取得→各市町村
- ・相続人確定のための戸籍を取得→本籍地の市町村
- ・空家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得→法務局

手順③



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。

手順②



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。

手順④



法務局の審査を経て、問題無ければ相続登記が完了します。

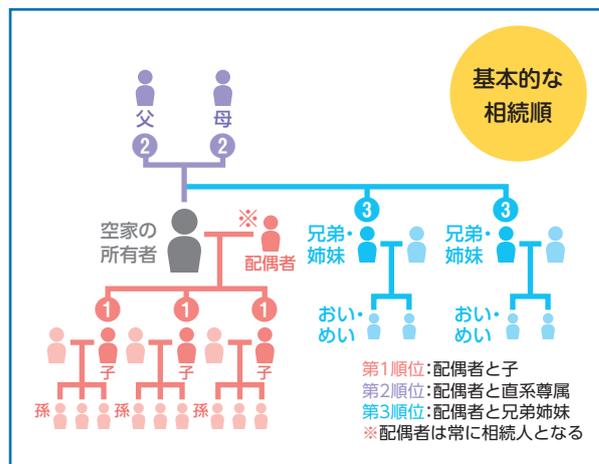
相続はどうなるの?(法定相続について)

基本的な相続の順番は、右図のようになります(法定相続)。

遺産は、先ず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、又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。

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます。

- ・相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。
 - ・遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければなりません。
- 正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。



広告

不動産

活かせば財産。眠らせれば負担です。



美松土地開発(株)

<https://www.mimatsu-ld.jp/>

千葉県知事免許(5)第14575号
袖ヶ浦市蔵波台5-8-4

美松土地開発

検索

TEL0438-62-2858



空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。



空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。



自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気(60分程度)	すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 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)	各蛇口の通水 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	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	敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック	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	建物に傷んでいるところはないかチェック	
	設備の傷み	水漏れなどがいないかチェック	

※点検は次頁のチェックシートも参考にしてください。

広 告



解体工事

土木一式

産業廃棄物処理

徹底した安全管理のもと堅実・迅速な対応を心がけ施工致します。



有限会社 渡 辺 産 業

▼詳しくはこちら

お問い合わせ

☎0438-62-2455

〒299-0262 袖ヶ浦市坂戸市場1276

電話受付 / 9時～16時30分
受付定休日 / 土日祝



空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)

軒裏

・軒天材の異状
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)

雨とい

・水濡れ、ハズレ、ヒビ、割れ

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)

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)

外壁

・外壁材の異状
(汚れ、色あせ、さび、苔、
ハガレ、ヒビ)

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

塀

・塀の異状(汚れ、傾き、崩れ)

家まわり

・樹木、雑草の繁茂
・害虫、害獣の発生

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

D&C Home 有限会社ウォーターパーツは千葉県袖ヶ浦市にて、住宅の水回り設備、リフォーム、不動産、賃貸経営など幅広いサービスを提供しております。
おかげさまで創業30年。部分リフォームで気分転換しませんか？



〒299-0257 千葉県袖ヶ浦市神納802-1 **Phone 0438-63-3751 Fax 0438-63-1117**



千葉県知事許可(特-1)第47985号
建築工事業・管工事業一式
宅地建物取引業一式 千葉県知事許可(2)第17217号



WATER PARTS
SINCE 1994

有限会社 ウォーターパーツ

有限会社ウォーターパーツ

検索

空家を管理できない場合には

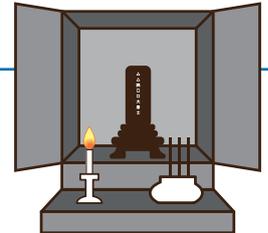
空家の売却、賃貸を検討しよう。

今後使用する予定が無く、空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。



空家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空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。



広 告



総合不動産専門店

epm不動産株式会社

【賃貸仲介、土地建物売買・仲介】千葉県知事(5)第14272号

【本店】 千葉県木更津市東太田4-3-7
TEL 0438-98-6300(代表)
0438-97-6301(賃貸直通)
0438-97-6306(売買直通)

【袖ヶ浦店】 住所 千葉県袖ヶ浦市福王台2-1-7
TEL 0438-63-9900



LOGWAY BESS 木更津

【建築士事務所、一般建設業】千葉県知事(5)第14272号
住所 千葉県木更津市金田東6-36-4
TEL 0438-42-1511
千葉県知事許可(般-5)第52534号
千葉県知事登録第2-1907-7278号

epmアライアンス株式会社

【賃貸物件修繕・維持・管理、家賃集計管理】
住所 千葉県木更津市東太田4-3-7
TEL 0438-98-9900
賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣(1)第5608号

🏠 売却・賃貸のヒント

● どの不動産業者に相談すればよいかわからない場合には？

空家周辺の地元不動産業者に相談してみても…

● 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も…

● 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も…

● 空家所有者が認知症の場合には？

成年後見制度の利用を検討してみても…

● 借地で空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も…

● 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も…

● 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も…

※「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。



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。



空家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

① 空家の譲渡所得の3,000万円等控除

空家を相続してから3年後の年末までに売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から3,000万円が控除されます。

※税務署で控除の申告をする前に、「被相続人居住用家屋等確認書」の申請が必要です。

申請の窓口は、空家の所在する市役所の住宅課になります。

② 低未利用土地等の譲渡所得の100万円控除

空家や空き地、空き店舗などの属する土地で500万円を超えない範囲の価格で売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から100万円が控除されます。

※税務署で控除の申告をする前に、「低未利用土地等確認書」の申請が必要です。

申請の窓口は、市役所の都市計画課になります。

広告

**お客様一人ひとりに寄り添い、
真心を込めておもてなしを致します。**

ピットハウス

▶ 買いたい ▶ 売りたい
▶ 借りたい ▶ 貸したい

そんな時ピットハウスにおまかせください!

ご希望をお知らせください。
選りすぐりの物件を紹介します



社ヶ浦市袖ヶ浦駅前1-38-8 プリマベラ1層 市原市五井2443-1 パルティール1階 木更津市東中央2-3-13 君津市中野4-5-2

☎0438-53-8668 ☎0436-20-6667 ☎0438-22-5678 ☎0439-27-1412

株式会社ロハス ピットハウス4店舗のホームページアドレスはこちら <https://www.ph-lohas.co.jp>

■ 営業時間 / 9時30分～18時30分 ■ 定休日 / 毎週火・水曜日

株式会社 ロハス

千葉県知事免許(3)15846号 (一社)千葉県宅地建物取引業協会会員
(公社)全国宅地建物取引業保証協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

売却のこと

メリットは? デメリットは? どう売るのが?


メリット

- ・維持管理にかかる手間とお金が必要
- ・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


専門家が一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)

所有者

不動産業者



① まずは不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談。



⑤ 広告

販売活動を行います。



② 物件調査

売却予定物件を調査します。

⑥ 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します。



③ 価格査定

物件を査定した価格が提示されます。

⑦ 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約。



④ 媒介契約の締結

売却を依頼します。



⑧ 売却

売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します。



広告

株式会社 福美不動産



売買物件の仲介業務

売却査定、賃貸査定

安心のトータルサポート

〒292-0044

千葉県木更津市太田4-19-6

TEL 0438-42-1151

FAX 0438-42-1152

Mail:info@293.co.jp



公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会会員
 一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会会員
 千葉県知事免許 (2)第17413号

福美不動産

検索

賃貸のこと

メリットは? デメリットは? どう貸すの?

🏠 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



所有者 不動産業者 建築士等

専門家が一緒に考えます(相談から賃貸までの流れのイメージ)



① まずは不動産業者に相談

物件の調査も行います。



② 物件調査(リフォームする場合)

▶リフォームを行わない場合は④へ

- ・賃貸予定物件を調査し、リフォーム計画を行う。
- ・計画が決まれば、見積書を作成。



③ リフォーム

見積書を確認し建築士等にリフォームの依頼。



④ 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します。



⑤ 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と契約。



⑥ 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を管理するのか?

不動産業者をお願いするのか?
相談してください。



解体のこと

空家の解体のメリットは？ デメリットは？

🏠 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
- ・固定資産税の特例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



解体経費の見積りは、費用や内容が適正かどうかの確認のため、複数業者に依頼しましょう。

解体後の土地利用も一緒に考えます



専門家が一緒に考えます(相談から解体までの流れのイメージ)

所有者

建築士等



① まずは解体業者に相談

見積り依頼を行います。

② 物件調査 ③ 見積り

現地調査します。 調査結果に基づき、見積書を作成します。

④ 解体工事契約の締結

見積金額や内容を確認し契約します。

⑤ 工事準備

施行計画や近隣対策などを行います。

⑥ 建物内残存物の整理や処分

電気、ガス等の業者連絡。衣類や家具などの移動や処分。

⑦ 近隣への挨拶

騒音や振動等が伴う工事なので、ご近所に挨拶されるとよいでしょう(解体業者が代行される場合もあります)。

⑧ 解体

工事完了。現地確認し、工事代金を支払います。

⚠️ 解体した建物は、滅失登記をしましょう。

広告



解体から快適な空間を生みだす
DEMOLITION x CREATIVE

完全自社施工で解体から外構工事まで一貫して行い、クオリティの高い空間を実現します



建物解体撤去工事



造成・土木工事
その他



外構エクステリア工事



アスベスト除去工事



友行商会株式会社

〒292-0014 千葉県木更津市高柳3773-1
TEL:0438-97-6886 FAX:0438-97-6885
千葉県知事許可(般-4)第33474号 産業廃棄物収集運搬業許可 第01200203109号

友行商会株式会社 検索
e-mail:junri@yuukou.jp



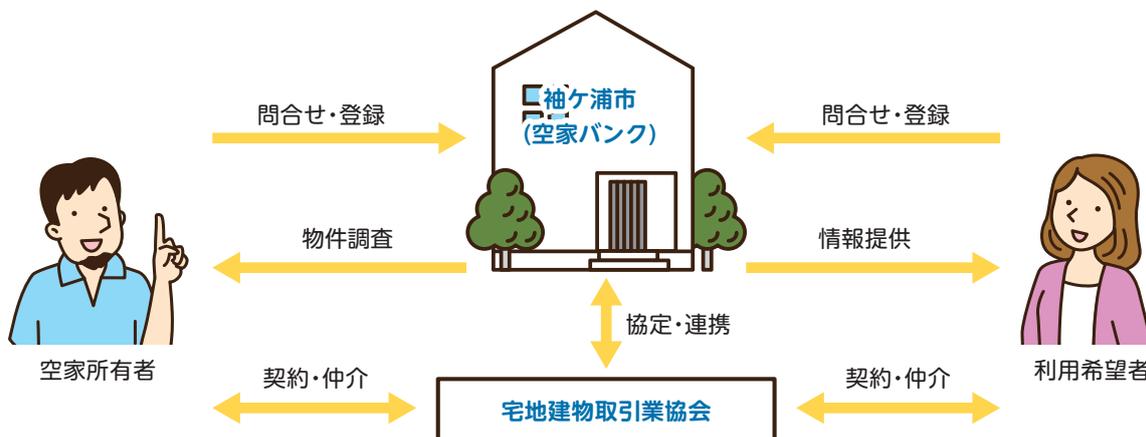
袖ヶ浦市空家バンク制度



空家バンク制度とは？

市内の空家の有効活用を目的に、空家を売りたい・貸したい方が市に申請し、市が申請を受けた空家について調査を行い、登録条件に合えば市の空家バンクへ登録します。

また、空家の利用希望者の方に、利用登録時に希望調査を行い、市の空家バンクに登録されている空家情報から希望する物件があった場合には、入居希望者と所有者の橋渡しを市と一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会（宅建協会）が協力して行う制度です。



空家の登録条件は？

市内に所在する一戸建の住宅または併用住宅で建物とその土地の所有者が同一のものが対象になります。

※次のいずれかに該当する場合は物件の登録ができません。

- ・すでに媒介契約を締結している（不動産業者等へ斡旋を依頼している）空家
- ・老朽化が著しく危険な状態にある空家、または利用するに当たり大規模な修繕を必要とする空家
- ・市街化調整区域にある建物で、再建築ができない土地に建つ空家



契約・交渉はどうするの？

物件の売買や賃貸の契約・交渉については、袖ヶ浦市と協定を結んでいる宅建協会の会員が仲介を行います。

※市は物件の売買や賃貸の契約・交渉については直接関与しません。

※契約が成立した場合は所定の仲介手数料等が発生します。

広告



地球にやさしく！環境を大切に

涵洋産業株式会社

鉄スクラップ、銅、砲金、真鍮、アルミ、ステンレス、非鉄金属スクラップ、モーター、配電盤など雑品スクラップ
買い取りします。出張買取、持込み買取できます。その場で即時現金、土日祝も営業します。
AM8時～18時まで、ぜひお気軽に相談ください。

千葉県公安委員会許可 古物商第 441280002285

不用品買取

見積書無料

土日祝日営業

〒299-0201 千葉県袖ヶ浦市川原井1886-1

TEL:0438-38-6939

FAX:0438-38-5790

その他取組について

現在居住している住宅の性能等が不十分であると、長期間居住することを難しくし、空家等の発生要因の一つになります。新築、既存を含め、安心して住み続ける良好な住環境の保全、形成を推進することが定住を促し、空家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。

①住宅耐震促進事業(都市整備課)

地震により住宅の倒壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護するため、木造住宅における耐震診断、耐震改修工事及び耐震改修工事と併せて行うリフォーム工事の費用の一部を助成しています。

②世代間支え合い家族支援事業(高齢者支援課)

高齢者の孤立を防ぎ、家族の絆の再生をはかることを目的として、離れて暮らしている高齢者である親と子等が袖ヶ浦市で同居または近隣に居住するために、住宅の新築、購入、増改築または転居をした場合の費用の一部を助成しています。

③介護保険 住宅改修費の支給(介護保険課)

要介護(要支援)認定を受けている方が、自宅で安全に安心して暮らせるように、手すりの取り付けや段差の解消などの工事を行う場合に、保険給付が受けられます。

④障害者等日常生活用具給付等事業(障がい者支援課)

障がい者(児)の移動等を円滑にする住宅改修の費用について給付をしています。

⑤固定資産税の減額(課税課)

住宅耐震改修又はバリアフリー改修に係る一定の工事を実施した住宅については、固定資産税が一定の期間減額になります。



空家に関する専門家窓口のご案内

千葉県では、県内に所在する空家の所有者等が抱える課題に応じた専門家による相談窓口を案内設置しています。各問合せ先・相談時間などの詳細は、千葉県のホームページでご確認ください。

[千葉県県土整備部住宅課 空家対策]のページ

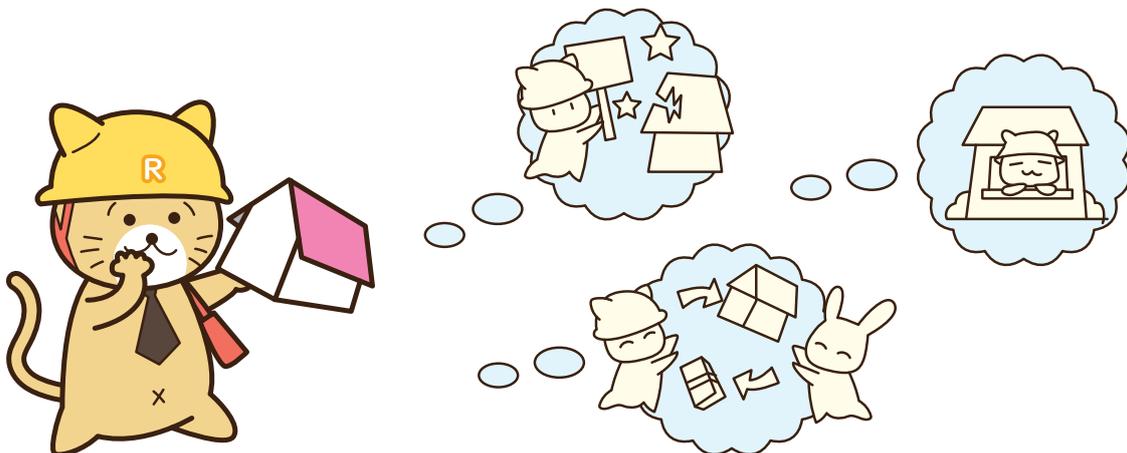


空家の管理にお困りの方へ

空家等を自分で管理できない場合には、業者等へ管理を依頼するなど適切な対応をお願いします。また、万が一に備え地区の代表者や近隣住民の方へ連絡先を伝えておきましょう。

また、袖ヶ浦市では、公益社団法人袖ヶ浦市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しており、空家の見回りや敷地内の除草など空家の管理にお困りの方は、ご相談ください。(管理費用は、業務内容により異なります。)

問い合わせ先: 袖ヶ浦市シルバー人材センター ☎0438-63-6053



我が家のこと、
家族みんなで
話してみよう。



空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年12月13日より施行されました。

空き家は放置せず、「**仕舞う**」・「**活かす**」で住みよい街に。
除却 活用

特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。



管理不全空家

窓や壁が
破損しているなど、
管理が不十分な状態。



特定空家

そのまま
放置すると倒壊等の
恐れがある状態。



市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

固定資産税等の軽減措置の対象外

空き家の対処に困ったら、早めに空き家のある市区町村の窓口、または不動産・相続などの専門家へ相談を。

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。



空き家対策 国土交通省

ひとり一人が輝く明日を
新昭和グループ

空き家の総合窓口



地域のために、みなさまのために
あなたの空き家の有効活用をお手伝いいたします。



点検
建物の
傷み具合をみてほしい



売却
維持管理が大変なので
売却したい



賃貸
建物を賃貸して
資産運用したい



管理
建物を
管理してほしい



解体
建物を
解体してほしい



相談
どうしたらよいか
相談したい

空き家についてのご相談は「新昭和リビングズ」へお気軽にご相談ください。

お客様の暮らしと資産の価値を守る



新昭和リビングズ

不動産事業部 本店〒292-0043 木更津市東太田 3-9-23

株式会社新昭和リビングズ 〒292-0043 木更津市東太田 3-9-23 建設業許可 千葉県知事許可(般-3)第 51490号 / 宅地建物取引業者免許 千葉県知事(5)第 14500号 / マンション管理者登録番号 国土交通大臣(4)第 032584号 / 一級建築士事務所 千葉県知事登録 第 1-2008-8654号 / 賃貸住宅管理者登録番号 国土交通大臣(01)第 0000840号 / (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

査定・相談無料！売却不動産募集！

TEL 0438-53-7958