

空き家 ガイドブック

第1章

空き家を放置すると

空き家を放置するとこのような問題が発生します。

P1

第2章

空き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。

P3

第3章

空き家を所有することになったら

相続登記をしよう。

P4

第4章

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。

P5

第5章

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。

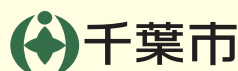
P7

第6章

空き家に関する相談窓口

困ったときは相談しよう。

P10



千葉市

都市局建築部住宅政策課

令和3年4月発行

第1章 空き家を放置すると

空き家を放置するとこのような問題が発生します。

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は、空き家を適切に管理する責任があります。

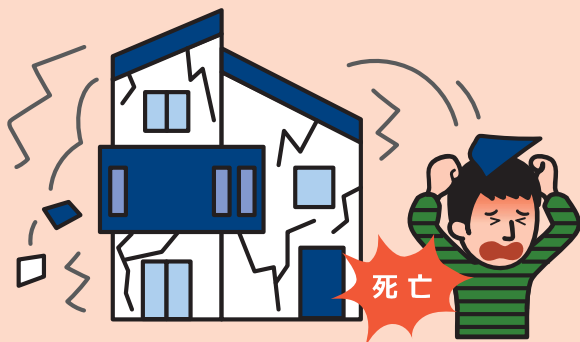
空き家を適切に管理せず放置すると、建物の劣化が進み、防災面、衛生面、景観面などの問題が発生するおそれがあります。



損害賠償事例

外壁材等の落下による死亡事故

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡した場合、5,000万円以上の損害額が試算されており、多額の賠償を求められる可能性があります。



	損害区分	損害額（万円）
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

[出典] 公益財団法人日本住宅総合センター
「空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果」
[試算の前提とした被害モデル] 死亡:11歳の男児

空き家を適切に管理するのは所有者の責任です！

「空家等対策の推進に関する特別措置法」によれば、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されており、管理は所有者、管理者の責任となっています。

また、管理の対象となる空家等は、空き家の他、その敷地のブロック塀、擁壁、樹木、雑草などの付属物も含まれます。

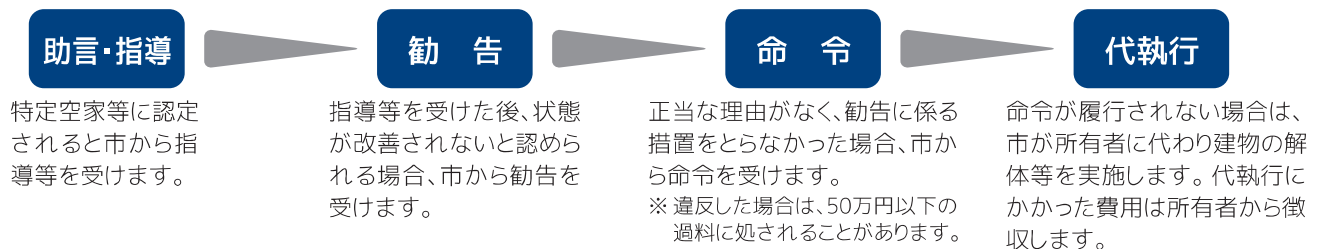




特定空家等に対する行政措置

問題のある空き家として、特に近隣への悪影響を及ぼす「特定空家等」と認定された場合には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく指導や勧告等により、改善を求められます。

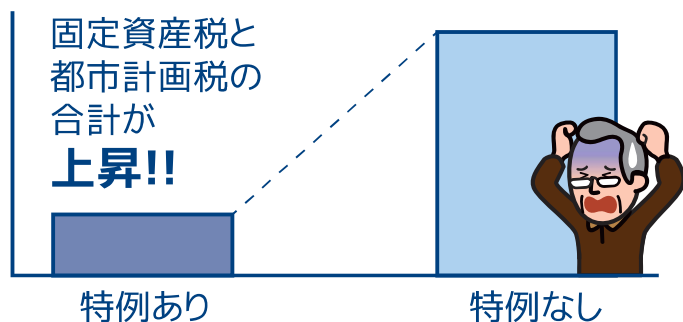
「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく流れ



市から勧告を受けると
固定資産税、都市計画税が
大幅に上昇します！

「特定空家等」として、勧告された場合、
地方税法上の土地の住宅用地特例の対象
から除外され、固定資産税と都市計画税
の額が大幅に上昇します。

〔固定資産税と都市計画税の合計〕



第2章 空き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。

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。

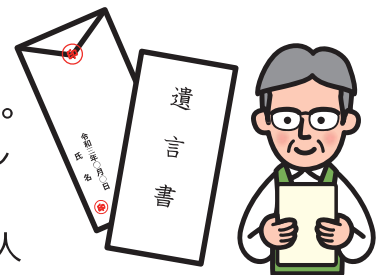
不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



2. 意思表示をしておこう。

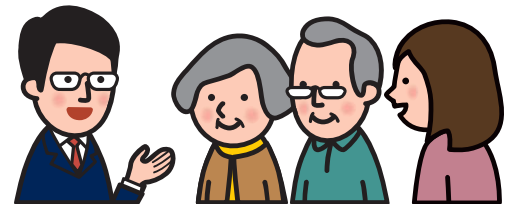
誰に家を引き継いでもらいたい意思表示をしておきましょう。残された家族が相続で悩んだり、争うことがないよう、家族と話し合いを進めておきましょう。

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。



3. 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。



専門家への相談 P10参照

次のような制度もあります。

■成年後見制度

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。

後見人等の任務は、財産管理と身上監護が主で、空き家の管理も含まれます。

■信託制度

住まいの所有者(委託者)が、自身の能力が低下する前に財産の管理・運用・処分する権利を信頼できる家族等(受託者)に託すことのできる家族信託という制度があります。

託された財産は、特定の目的以外に使われることはなく、家族構成や事情に応じて実績に即した管理・継承が可能となります。

■リバースモーゲージ制度

高齢でも自宅を担保にして、金融機関から融資を受けられる制度です。

死亡時には自宅を売却して、融資の一括返済に充てることができます。自宅を活用しながら生活を豊かにすることが可能です。

第3章 空き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)を行いましょう。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 → 各市町村にて
- 相続人確定のための戸籍を取得 → 本籍地の市町村にて
- 空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得 → 法務局にて

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。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)

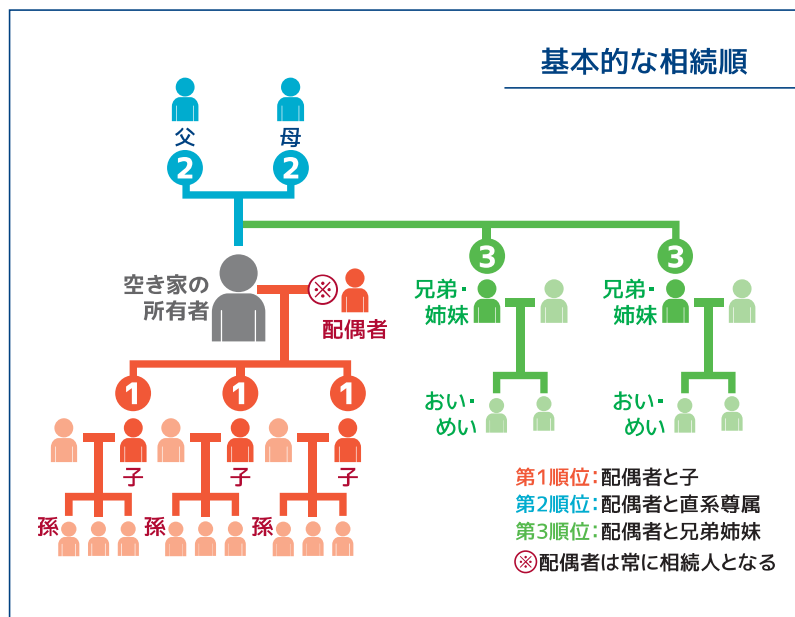
基本的な相続の順番は、右図のようになります(法定相続)。

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。

遺産分割協議等の手続きを経ないままに相続が何度も繰り返されると、互いに面識がなくなり、調整できない事態も生じかねません。

こうなると調査に相当の時間を要し、手続き費用が高額になってしまいます。

遺産分割協議等により確定した相続人がいる場合は、必ず登記を行うようにしましょう。



第4章 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。



自分でできる管理方法

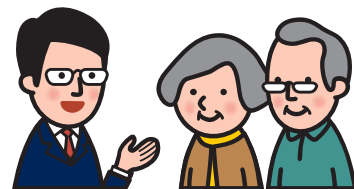
	作業項目	作業内容	
内 部	通風・換気 (60分程度)	すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 換気扇の運転	建物を傷めない ためには、できる だけ頻繁に行い ましょう
	通 水 (3分程度)	各蛇口の通水 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃 除	室内の簡単な清掃	
外 部	郵便物整理	ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理	ご近所の迷惑 にならないよう 念入りに行い ましょう
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒	
点 検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック	大雨や台風、 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。

困ったときは相談しよう！

空き家の価値を維持し長持ちさせるために、点検で気になることが見つかったら、早急に対応しましょう。雨樋の修理、瓦のずれの補修などは、高所での作業になるため、業者に依頼しましょう。

また、遠方に住んでいて定期的な管理ができない方は、空き家の定期的な見回りや敷地内の除草、植木の剪定などのサービスを代行している業者に相談してみましょう。



空き家に関する相談窓口 P10参照

保険に加入しよう。 [火災保険、地震保険]

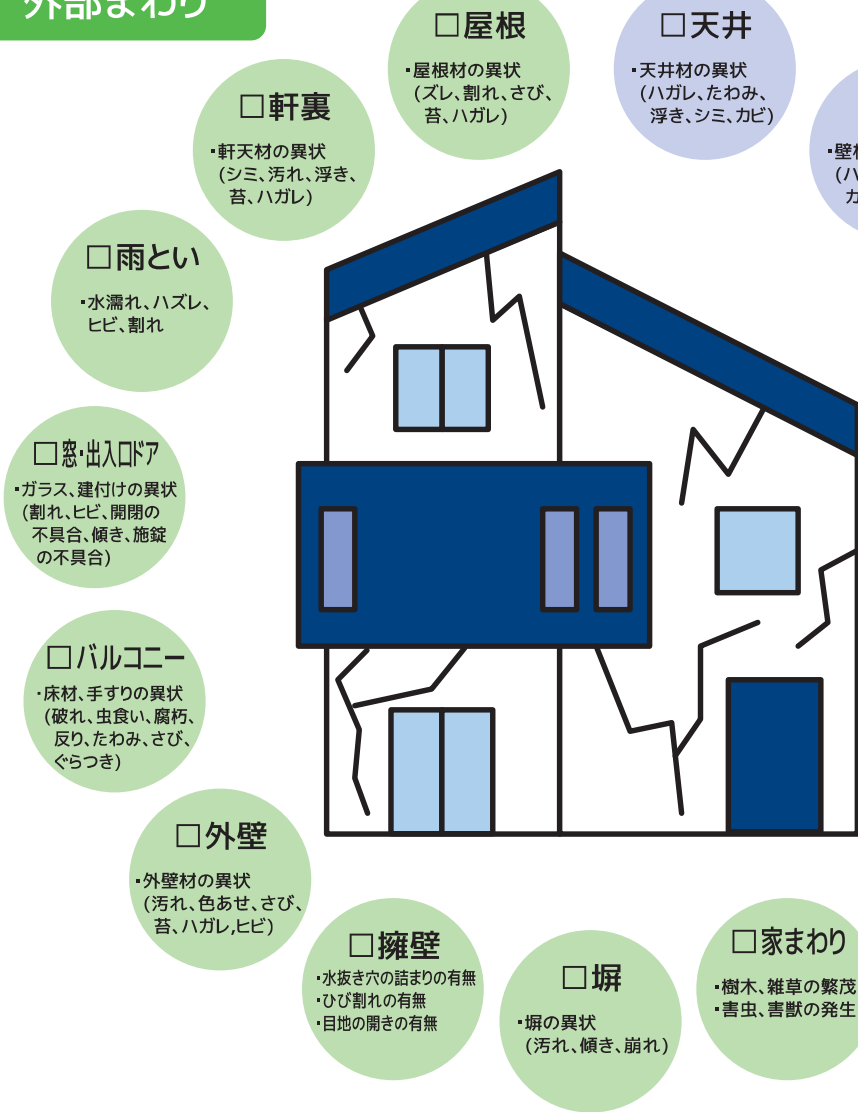
空き家は、定期的に管理をしていても、日常的な人の出入りがある住宅に比べ火災、天災、盗難に対するリスクが高くなります。

今は誰も住んでいないけれど、いずれは売却したい、人に貸し出したいとお考えの方は火災保険に加え、地震、水害、盗難などに対応した保険への加入を検討しましょう。

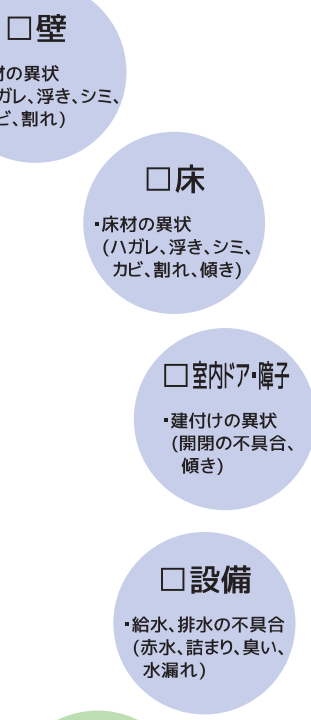


空き家の傷み具合チェックシート

外部まわり



内部・設備



定期的に
点検しましょう



2. 空き家セミナー・相談会に参加しよう。

市では空き家の適切な管理方法や売却、賃貸による活用方法などをお伝えする「空き家セミナー」を開催しています。

また、専門家によるアドバイスを行う「相談会」もあわせて実施しています。

開催日やテーマ等は随時、市政だより、市HP等でお知らせしておりますのでご確認ください！



お問合せ 住宅政策課 TEL 043-245-5810

詳しくは 千葉市 空き家セミナー

検索

とお調べください。

第5章 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無く、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。



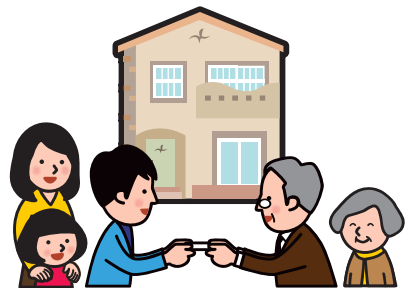
売却・賃貸の検討

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。



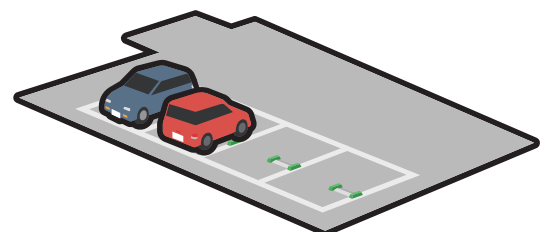
空き家に関する相談窓口 P10参照

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。



空き家に関する相談窓口 P10参照

■ 千葉市空家等情報提供制度(すまいのリユースネット) / 空き家の橋渡しを行います!

「空き家を貸したい・売りたい方(所有者)」と「空き家を借りたい・買いたい方(利用者)」の橋渡しをします。
「すまいのリユースネット」に空き家や空き室を登録すると、全国版空き家バンクにも掲載することができ、借りたい・買いたい方(利用者)へ広く周知をすることができます。

申込書 市住宅供給公社にて配布。市HPからも印刷できます。

詳しくは

お問合せ 千葉市住宅供給公社 TEL 043-245-5690
FAX 043-245-7517
Mail jigyou@cjkk.or.jp

リフォーム費用の目安

空き家を貸す場合には事前にリフォームするのが一般的です。

リフォーム費用の目安は、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターホームページ「住宅リフォーム見積チェックシステムの見積事例」も参考になります。

http://www.checkreform.jp/quotation_models/index.html

普通借家契約と定期借家契約

不動産の賃貸借契約には、「普通借家契約」と「定期借家契約」の2つがあります。

「普通借家契約」は、借主である入居者が引き続き住むことを希望している場合、貸主に正当な理由が無い限り、契約を終了することができません。

これに対し、「定期借家契約」は、あらかじめ契約期間を設定するため、期間の終了とともに賃貸契約も終了します。その他にも違いがありますので、契約の特徴をよく把握したうえで契約しましょう。

空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

① 空き家の譲渡所得の3,000万円控除

空き家を相続してから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、空き家の所在する区役所の地域振興課になります。

② 低未利用土地等の譲渡所得の100万円控除

空き家や空き地、空き店舗等の存する土地で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、市役所の住宅政策課になります。

空き家に関する相談窓口 P10参照

第5章 空き家を管理できない場合には

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もいいです。
- **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いいです。
- **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いいです。
- **空き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いいです。
- **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もいいです。
- **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いいです。
- **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いいです。
※「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。

地域で空き家を活用している事例♪

「ふれあい虹の家」

- **活動団体** 大木戸台シニア支援の会
- **建物概要** 木造2階建
- **経緯** 地域のつなぎ役が「実家が空き家になっており、地域のために活用できないか」という相談を家主から受けて、大木戸台シニア支援の会を紹介しました。
- **活用状況** 地域住民が集う子ども会などのイベント会場として、また一人暮らしや高齢者の食事会など地域の3世代の場として利用しています。
- **費用** 家主は給湯器設置の費用を負担し、活動団体は家賃や光熱費を負担しています。
- **効果** 活動を行う拠点ができたことで外部からの信頼を得ることができました。さらにイベント参加者やボランティアとの交流が深まり、活動への新たな人材発掘、地域の活気にもつながっています。

地域のお茶を
飲みながらしゃべり
できる場になりました！



第6章 空き家に関する相談窓口

困ったときは相談しよう。

1. お持ちの空き家に関する相談窓口

ご実家やお持ちの住宅など、空き家に関してお悩みをお持ちの方は「千葉市住宅関連情報提供コーナー(通称:すまいのコンシェルジュ)」へご相談ください。

すまいのコンシェルジュでは一般的な相談に応じるとともに、相談者のご希望により、市と空き家の協定を締結している専門家団体の相談窓口におつなぎします。

専門家団体一覧

- | | |
|---|---|
| 1 空き家の売買、賃貸、管理など
不動産全般に関する相談 | 2 空き家の建物状況調査、修繕、リフォーム、
解体など建物全般に関する相談 |
| ● 一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会 千葉支部
● 公益社団法人全日本不動産協会 千葉県本部 | ● 公益社団法人千葉県建築士事務所協会
● 一般社団法人千葉県建築士会 |
| 3 土地、建物の相続登記、
成年後見人制度などに関する相談 | 4 相続問題など紛争性のある案件、
その他法律相談全般 |
| ● 千葉司法書士会 | ● 千葉県弁護士会 |
| 5 空き家の現状確認、除草など
管理のサポートに関するサービス | |
| ● 公益社団法人千葉市シルバー人材センター | |

相談申込方法

専門家団体への相談を希望する場合は、すまいのコンシェルジュへ「空き家相談シート」(裏表紙)をFAX、メール等によりお申込ください。
※相談は、各団体とも初回30分無料となります。

すまいのコンシェルジュ

開設日時 月～金曜日及び第1・3日曜日(祝祭日は休み)
午前10時～午後3時(正午～午後1時を除く)

TEL 043-245-5690 **FAX** 043-245-5691

MAIL sumai@cjkk.or.jp

住所 〒260-0026 千葉市中央区千葉港2-1 千葉中央コミュニティセンター1階
千葉市住宅供給公社内

2. 近隣の空き家でお困りの際の相談窓口

[各区役所地域振興課 暮らし安心室]

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| ■ 中央区役所 TEL 043-221-2106 | ■ 花見川区役所 TEL 043-275-6213 |
| ■ 稲毛区役所 TEL 043-284-6106 | ■ 若葉区役所 TEL 043-233-8123 |
| ■ 緑区役所 TEL 043-292-8106 | ■ 美浜区役所 TEL 043-270-3123 |

3. 空き家対策全般に関するお問い合わせ

- 都市局建築部住宅政策課 TEL 043-245-5810

- 私(又は親族)が所有する空き家とその敷地(以下、空家等)に関する相談を申し込みます。
- 個人情報を含む本シートを専門家団体に提供することに同意のうえ申し込みます。

チェックのうえ、
お申し込み願います。
同意します

フリガナ 相談者氏名	ユウビン 住所		〒
連絡先 (電話番号は必須)	電話	— —	受電可能時間帯 時～時(備考)
	メール	@	FAX — —
空家等の所在地	千葉市 区		<input type="checkbox"/> 市外()
用途	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他()		
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 不明		階数 階
築年数	築 年(年竣工)	空き家期間	年程度
所有(相談者との関係)	建 物: 本人・その他()		土 地: 本人・その他()

【相談】相談項目に○または記入してください(複数回答可)。希望団体が不明な場合は○の記入は必要ありません。

相談項目	売買・賃貸・現況調査・修繕・リフォーム・耐震・解体・相続相談・登記相談・成年後見人制度・ 財産管理人制度・法律相談・紛争相談・相隣関係・維持管理・草刈・剪定伐採・清掃・片付け・その他		
相談概要			
希望団体	千葉県宅地建物取引業協会千葉支部・全日本不動産協会千葉県本部・千葉県建築士事務所協会 千葉県建築士会・千葉司法書士会・千葉県弁護士会・千葉市シルバー人材センター		
相談方法	電話相談・対面相談・現地相談※		・相談は各団体とも初回30分無料となります。 ・現地相談は、必ず下記に希望日程をご記入ください。なお、必ずしも希望日に相談ができるとは限りません。
	[第1希望] 月 日 午前・午後	[第2希望] 月 日 午前・午後	
お持ちの住宅資料	建物設計図書・登記事項証明書・建築確認済証・工事請負契約書・売買契約書・その他() (上記の資料をお持ちでしたら、相談時にご用意ください。)		

※現地相談は千葉市内の空き家に限り、(一社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部、(公社)全日本不動産協会千葉県本部、または(一社)千葉県建築士会が伺います。

【希望日時について】希望日は申込日から7日以降でお願いします。日時が確定してからのキャンセルは3日前までに、すまいのコンシェルジュへご連絡ください。また、連絡をせずに相談に来られなかった場合は、以後相談をお受けできませんので、ご注意ください。

【千葉市空家等情報提供制度(すまいのリユースネット)】

*すまいのリユースネットとは、売却・賃貸にむけて空き家情報を公開する千葉市の制度です。この制度に登録されると、市のホームページ及び全国版空き家バンクを通じて空き家情報が買いたい・借りたい方に提供されます。

下表の該当項目に○をしてください。

制度への登録	希望する・希望しない・不明(市が制度概要を説明させていただきます)
--------	-----------------------------------

市受付日	年 月 日	受付番号	送付日	年 月 日
備考			担当者	
団体受付日	年 月 日	相談実施日	年 月 日	相談対応者
対応結果	対応終了・対応継続・他団体を紹介()・その他()			
備考				

送付先

すまいのコンシェルジュ ■ TEL 043-245-5690 ■ FAX 043-245-5691
■ メール sumai@cjkk.or.jp