



「我孫子市 空き家の手引き」を作成 市内各公共施設で配布

空き家の管理・利活用の啓発を目的として、株式会社サイネックスと協定を締結し、令和7年8月に冊子「我孫子市 空き家の手引き」を発行しました。

空き家の管理・利活用の方法、空き家に関する支援事業、相談窓口などの情報をまとめています。

市役所や各行政サービスセンターなどで配布しているほか、市ホームページからも閲覧できます。

発行部数：4,000部

冊子規格：A4判、フルカラー、24ページ（表紙込み）

配布場所：建築住宅課、各行政サービスセンター、各近隣センター、各公民館、各高齢者なんでも相談室など



◎空き家対策情報冊子について

空き家対策情報冊子は、令和2年度から、空き家の管理・利活用の啓発を目的として、民間企業と協定を締結し、広告掲載により費用負担が発生しない形式で発行しています。令和7年度からは協定締結先を株式会社サイネックスに変更し、これまでの冊子よりもページ数が増え、内容がさらに充実しました。

空き家の所有者やそのご家族に広くご覧いただくため、上記施設で配布しているほか、市内の入所型介護サービス事業所の利用者にも配布しています。今後も高齢者向けのイベントや包括連携協定先の支店・店舗などでの配布を予定しています。

【問い合わせ】

我孫子市 都市部 建築住宅課

担当：小澤

電話：04-7185-1111（内線601）

2025年
保存版

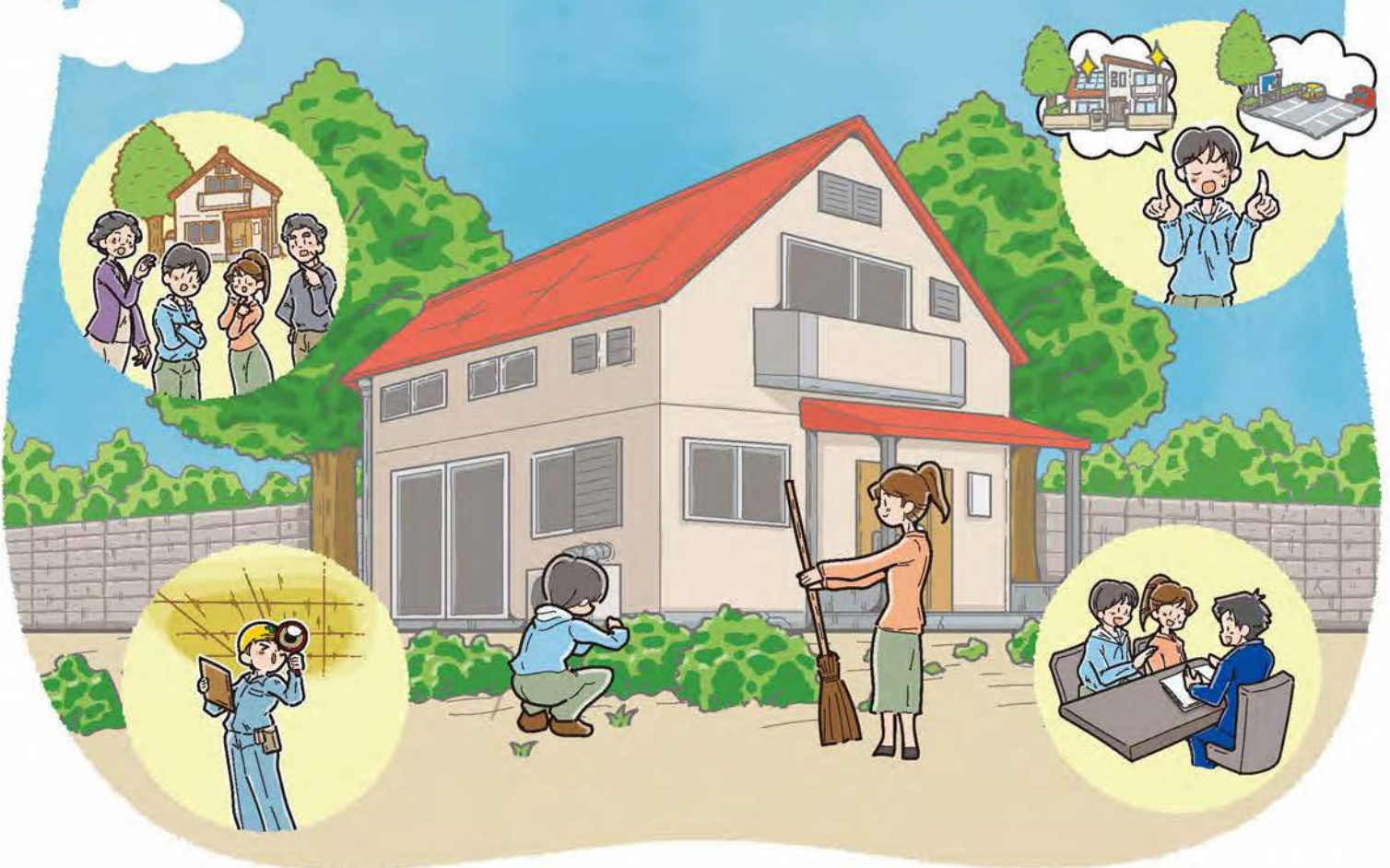
我孫子市 空き家の手引き

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。



空き家リポーター「りのにや〜」

我孫子市 × 株式会社サイネックス

お気軽にご相談を!!

- ・空き家の火災や傷んだ家屋からの落下物などの第三者への人的な被害による損害賠償額は6000万円以上になると試算されています。



- ・屋根や壁・窓などが破損し、そのまま放置してあると特定空家に指定されたり、固定資産税が増額される可能性があります。

家屋解体

雨漏調査

リフォーム

塗装防水

市役所封筒掲載中!!

株式会社建翔

検索

見積
無料

地域
密着

信頼
実績

TEL 04-7168-0099



特定建設業許可
我孫子市下ヶ戸526-13

株式会社

建翔



もくじ 【 Contents 】



- 「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
- 売却のこと 14
- 賃貸のこと 15
- 解体のこと 16
- 空き家等に関する
補助・支援事業 17
- 空き家バンク 18
- 空き家や空き地の窓口 20



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。

我孫子市 空き家の手引き

令和7年8月発行

発行

我孫子市 / 株式会社サイネックス

広告販売

株式会社サイネックス 成田支店
〒286-0025 千葉県成田市東町157-14
TEL.0476-23-6140

※掲載している広告は、令和7年6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ブの登録商標です。

〈 広告 〉

不動産売買 & 相続相談の専門店へ

無料
査定

買取り
相談

不動産
売却

不用品
処分

相続
相談

遺言書
作成

資産
活用

家族
信託



みろく不動産

9:00~18:00 火曜・水曜定休 〒270-1143 我孫子市天王台1-5-18 富士ビル3F
千葉県知事(4)第15057号 (一社)千葉県宅地建物取引業協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟



おじたく相談会
毎週木曜・土曜日
≪1日2組限定≫
≪1枠1時間≫
ご相談無料です。

※専門家と提携してサポートしております。

お問い合わせはこちら

不動産のお手続きが初めての
方もお気軽にご相談ください

☎ 04-7137-7588



01 「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



我孫子市では、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、「我孫子市空家等対策計画」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。



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)



- 売りたい (無料査定致します)
 - 貸したい (空き家を手放さずに有効活用)
 - 買いたい (お好みの物件探します)
 - 直したい (リフォーム・修繕致します)
 - 捨てたい (不用品処分致します)
- の なんでもご相談ください



＼笑う家には 幸きたる／ 千葉県知事(10)第8491号

青山都市建設株式会社

我孫子市柴崎台2-1-7 TEL: 04-7182-0141

✉: info@aoyamax.com HP: aoyamax.com 水曜日定休

<リフォーム例>



before



after

空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



適切に管理された
空き家

管理不全空き家に
認定

特定空き家に認定



窓や壁が破損しているなど管理が不十分な状態

1. 著しく保安上危険となるおそれのある状態
2. 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3. 著しく景観を損なっている状態
4. その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

指導

助言または指導

指導に従わず勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例から除外され固定資産税が**最大6倍**になります。

勧告

勧告

勧告を無視した場合、改善命令が出され、従わなければ**50万円以下の過料**が科せられます。

命令

費用は所有者の負担

生命に関わるような緊急性の高い場合には命令等の手続きを経ずに**緊急代執行**を行う場合もあります。

代執行・緊急代執行

〈 広告 〉

高齢住んだ大切な家に思い入れが強く手放せない。家に遺された故人の思い出が捨てられない。荷物置き場として利用しているから空き家だと思っていない。子どもがいつか使うかも...と思い決断ができません。誰に頼る事も相談する事もできず孤立している。近隣の目が気になり売却できない。依頼があり中々、処分できない。近隣に相談がないため相談相手がない。空き家のことで家族間でも意見がバラバラ。見損もたら解体費用が高額だったのでそのままにしている。売却したとて二重三重にしかならないと思っている。固定資産税と空き家の関連がよくわからない。管理コストが年金生活にのしかかってくる。空き家バンクへの登録の仕方がわからない。我孫子市にどんな制度があるか調べられない。空き家の調査内容はまだ壁や天井の腐敗や漏雨の痕跡が顕著化する。近頃は合いがとれない。書面に依頼するに。見当たらない。なると思ってい。荷物があふれて。リフォーム資金を。貯めていない。お金がかかる。のを知。い。家の腐敗を。書。うしたら良いのか。なる。空き家を管理。ないスマホ。ネット。出す余裕がない。相談などの。このままだと家族間で揉めそう。相続登記の義務化を知らない。氏名。らない解体費用と。に聞いた値段でも売れるかと思ってい。る。権利証。わからないからそのままにしてい。から。空き家のままにするの。い。事の中。に。手帳取戻しできない。行政。口に行くのが面倒。売却、貸出に必要な書類がどこにあるかわからない。遠方に住んでいて現地に行けない。書類の不在で管理できず。近隣トラブルになりそう。で心配。家族間で空き家を活用できるイメージがわからない。子ども達の世代までは家の負担がかけたくない。周りでも手付かずで放置された空き家がある。ほんとにたくさんある。でも大丈夫だと思っている。荷物があふれて片付かない。

聞いてきた数々の「声」
まずはお気軽にご相談ください 身内目線でご相談のにります

☎04-7189-7612
我孫子市役所前にある
カモ×不動産

千270-1166 千葉県我孫子市我孫子1861

社団法人 日本便利業協会加盟

96%
顧客満足度

便利屋!
お助け本舗
千葉我孫子店

全国対応
220店舗展開

応援隊長
舞の海

不用品処分も
家屋の解体も
不動産売却も

何でもご相談下さい!

お問合せ・見積り 0120-342-365

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？



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。

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〉

『空き家』の片付け・売却 プロに任せてスッキリ！



買取・仲介 お任せください！

スマホからすぐに相談できます



片付け不要

査定無料

秘密厳守

創業31年・我孫子市密着の信頼と実績！最適なご提案をいたします。
空き家の売却・活用でお困りの方、まずはお気軽にご相談ください。



株式会社京葉住宅

我孫子市天王台 2-5-8 TEL 04-7183-8010
千葉県知事(7)第12794号 <https://www.keiyou-j.co.jp>



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。



03 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。

＞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。



＞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。



＞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。

空き家に関する相談窓口

空き家に関する
相談への対応

空き家に関する相談は、「適切な管理」と「利活用」の二つに区分されます。
空き家の利活用については、空き家が発生した時点で、利活用等の相談を受けられるように関係課と連携しています。
また、管理不十分な空き家の相談は、関係課や協議会、関係団体と連携・相談し対応します。

相談窓口

利活用：建築住宅課 住宅政策係 TEL.04-7185-1111(内線20-601)
適切な管理：市民安全課 防犯・空家対策係 TEL.04-7185-1111(内線20-485)



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う。

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う。



	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	自宅等で保管	法務局で保管	原本は公証役場
検認手続※	必要	不要	不要
費用	不要	必要(3,900円)	必要(財産価格による)
メリット	手軽に作成でき、費用がかからない ※遺言書を法務局で保管する場合は費用がかかります		<ul style="list-style-type: none"> ●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●文意不明等で無効になることがある ●自宅での保管は紛失・隠匿・偽造のリスクがある 		<ul style="list-style-type: none"> ●費用・手間がかかる ●証人が2人必要

※検認手続：家庭裁判所で遺言書の状態や内容を確認すること

check!

自筆証書遺言書保管制度について(法務省)

手続きの流れや、制度の内容を詳しく知りたい場合は法務省ホームページをご確認下さい。



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。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
→各市区町村にて
- 相続人確定のための戸籍を取得→各市区町村にて
- 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 ▶ 引き継ぐ人を決める

遺言または遺産分割協議(相続人で話し合い)で引き継ぐ人を決めましょ。

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。

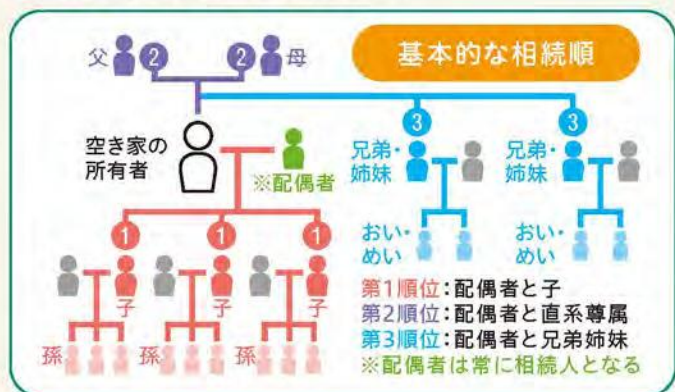
▶ 相続はどうなるの?(法定相続について)

基本的な相続の順番は、下図のようになります(法定相続)。遺産は、まず第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した。

オンラインでの申請も可能です

不動産を相続したと知ってから3年以内に正当な理由なく登記・名義変更手続きを行わなかった場合は、10万円以下の過料が科されるおそれがあります。



戸籍証明書の請求が便利になりました。 令和6年3月1日施行

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!
- ほしい戸籍の本籍地が全国各地にあっても、1か所の市区町村の窓口にとまとめて請求可能!



詳細はこちら

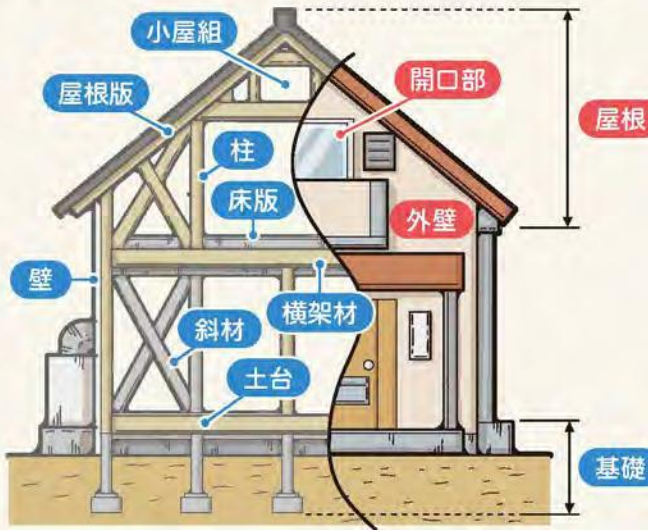


空き家の状態を知ろう(インスペクション)

▶ 建物状況調査(インスペクション)は、空き家の劣化状況等の調査を行うもので、特に住宅の売買においては、売り手と買い手ともに、住宅の状態を把握し取引が出来るとして現在ニーズが高まっている制度です。

▶ 木造戸建て住宅の場合

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



建物状況調査とは

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。



検査にかかる時間・費用は?

物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。
費用は各調査実施者により異なりますが、一般的には5~10万程度とされています。



リフォームやインスペクションについての相談は?

- (一社)千葉県建築士会 TEL.043-202-2100
- (公社)千葉県建築士事務所協会 TEL.043-224-1640



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。



▶ 詳細は
こちら



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。

＞ 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)	<input type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input 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 type="checkbox"/> 各蛇口の通水 <input type="checkbox"/> 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	<input type="checkbox"/> 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	<input 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 type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	<input type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	<input 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 type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	<input type="checkbox"/> 水漏れなどがないか	



定期的に
点検
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

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)



06 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。

空き家に関する相談窓口 P6、P20参照



▶ 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 P6、P20参照



▶ 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？

空き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…

● 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)をしてみても… →P9

● 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…

● 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。

● 空き家バンクを利用してみても？

詳しくはP18、P19へ

空き家バンクとは、空き家を「売りたい人」と「買いたい人」をつなぐ、自治体が運営する空き家の情報サービスです。



空き家の情報登録・情報の閲覧は

お問い合わせ 建築住宅課 …… TEL.04-7185-1111(内線20-601)



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。



▶ 空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇(令和7年4月1日現在)

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。

※税制優遇を受けるためには、税務署による確定申告が必要です。確定申告に必要な書類のうち「被相続人居住用家屋等確認書」は、申請書を我孫子市役所 市民生活部 市民安全課へ提出し、書類審査後に交付します。税制優遇の適用の可否につきましては、税務署へお問い合わせください。



② 低未利用土地等の譲渡所得の100万円控除

空き家や空き店舗などの属する土地で500万円(地域によっては800万円)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。※R7.12.31までの土地取引に限る

※税制優遇を受けるためには、税務署による確定申告が必要です。確定申告に必要な書類のうち「低未利用土地確認書」は、申請書を我孫子市役所 都市部 都市計画課へ提出し、書類審査後に交付します。

税制優遇の適用の可否につきましては、税務署へお問い合わせください。



07 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



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たら契約



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



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



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)



所有者



不動産業者



建築士等

1 まずは不動産業者に相談

物件の調査も行います



4 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



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



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



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



6 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を管理するのか? 不動産業者にお願いするのか? 相談してください



09 解体のこと

空き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



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

現地調査します



③ 見積り

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

施工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



- 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。

(広告)

家の解体工事

現地調査・ご近隣のご挨拶・廃材処分まで
すべて私たちにお任せください!



お見積り無料



安心の適正料金



有資格者が対応



株式会社クイック

茨城県取手市小浮気830-1
<https://quick-2022.com/>

TEL 0297-85-6432



空き家等に関する補助・支援事業

我孫子市では、家屋のリフォームや耐震化に対して次の補助事業を実施しています。
補助・支援事業を利用したい、内容を詳しく聞きたいという方は各事業の担当までご連絡ください。

詳細はQRコードから市のホームページをご覧ください。

我孫子市の補助事業(令和7年4月1日現在)

住宅リフォーム補助金

所有する住宅のリフォームを行う場合、工事費の一部を補助します。

担当 建築住宅課 TEL.04-7185-1111(内線20-601)

補助要件 市内登録事業者を利用して行う対象リフォーム工事



木造住宅耐震診断助成

担当 建築住宅課
TEL.04-7185-1111(内線20-528)

補助要件 昭和56年5月以前に建築された木造住宅



木造住宅耐震改修助成

担当 建築住宅課
TEL.04-7185-1111(内線20-528)

補助要件 耐震診断助成と同じ



他団体の支援事業(令和7年4月1日現在)

フラット35地域連携型

物件を購入し、住宅リフォーム補助金を利用すると、住宅金融支援機構のフラット35の金利引下げを受けられる場合があります。

担当 建築住宅課
TEL.04-7185-1111(内線20-601)



マイホーム借上げ制度

住まなくなった自宅をJTIが借り上げて転貸します。最初の入居者が決定した後は、空室時でも毎月賃料を受け取れます。面倒な大家仕事は、JTIが対応するので安心です。

(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)
TEL.03-5211-0757

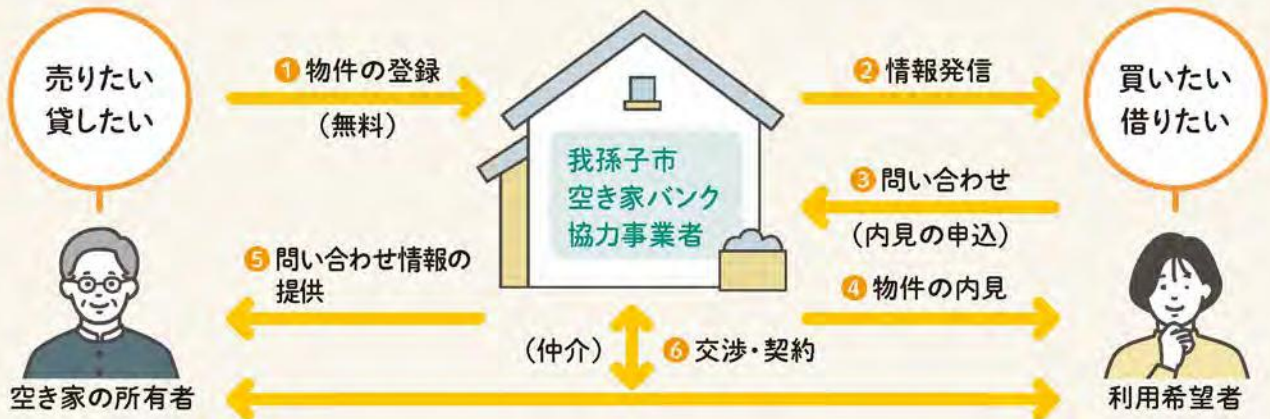


11 空き家バンク

住まなくなった家を空き家バンクに登録しませんか？

空き家バンク制度とは

空き家の売却や賃貸を希望する方から提供された情報を、空き家の購入や賃借を希望する方に提供するための制度です。空き家バンクに登録した物件情報は我孫子市のサイト等で掲載し、広く情報発信をします。



我孫子市空き家バンク協力事業者…登録を受けた市内の宅地建物取引業者

登録について

- 登録費用 無料
- ※物件が成約した場合には、担当不動産業者に仲介手数料の支払いが生じます。
- 登録には申請書等の提出が必要

登録するメリットは？

- インターネットで全国に発信
- 物件が幅広く紹介され早期の売却や賃貸が期待できる
- 地域の活性化に貢献できる

どのような家が登録できる？

- 申込者が所有する家
 - 媒介契約をしていない家
 - 物件を購入した第三者が建て替える家
- ※家以外の建物や空地も登録できます。

お問い合わせ 建築住宅課

TEL.04-7185-1111 (内線20-601)

FAX.04-7185-4329



＞ 空き家バンクの流れは

① 登録申込

物件登録申込書、物件登録カード、同意書を提出してください。

② 現地調査

申込書にご希望いただいた協力事業者と市職員が所有者等立合いのもと現地調査します。



③ 媒介契約

協力事業者と媒介契約を締結してください。

④ 物件登録・情報公開

全国版空き家バンクや市のホームページで物件情報を公開します。



⑤ 交渉

利用希望者から内見や交渉の希望があった場合、協力事業者の仲介のもと、当事者間でご対応ください。

⑥ 成約・実績報告

成約後、実績報告書を提出してください。

＞ 全国版空き家バンクとは


全国の空き家について、自治体を横断して検索できるよう、国が選定した事業者が構築・運営するインターネットサイトです。

アットホーム→



ライフフルホームズ→



担当課	内容	電話番号・HP
市民安全課	空き家の適正管理、相続空き家の譲渡所得控除等に関する事	TEL.04-7185-1111  あびまっぴ 都市計画・道路等
建築住宅課	空き家バンク、耐震、建築基準法の道路等に関する事	
課税課	固定資産税等の市税、評価額証明書等に関する事	
市街地整備課	市街化調整区域での空き家の再建築や用途変更に関する事	
生活衛生課	空き地の適正管理、粗大ごみ、井戸等に関する事	

市の相談窓口	内容	申込み
不動産相談	千葉県宅建業協会・東葛支部による不動産売買や賃貸借に関する相談	建築住宅課 TEL.04-7185-1111 8月を除く毎月第2金曜
住宅相談	我孫子市住宅センター協議会による住まいのリフォームや進め方などに関する相談	
法律相談	弁護士による土地・家屋の民事問題などに関する相談	秘書広報課 TEL.04-7185-1111 火曜と木曜のうち月5回(原則)

その他の窓口	内容	電話番号
法務局:千葉地方法務局 柏支局	不動産の登記申請、登記事項証明書の取得	TEL.04-7167-3309
千葉司法書士会	相続や登記等に関する事	TEL.043-246-2666
土地家屋調査士会	土地の境界や滅失登記等に関する事	TEL.043-204-2300
住まいるダイヤル((公財)住宅 リフォーム・紛争処理支援センター)	住宅に関する相談	TEL.03-3556-5147
シルバー人材センター	空き家の現状確認、除草・剪定[有料]	TEL.04-7188-2200
あびこ後見支援センター (我孫子市社会福祉協議会内)	成年後見制度やあんしん生活支援事業に関する相談 窓口	TEL.04-7184-1539

高齢者なんでも相談室:高齢者やその家族に対する相談窓口

我孫子北地区:TEL.04-7179-7360 我孫子南地区:TEL.04-7199-8311 天王台地区:TEL.04-7182-4100

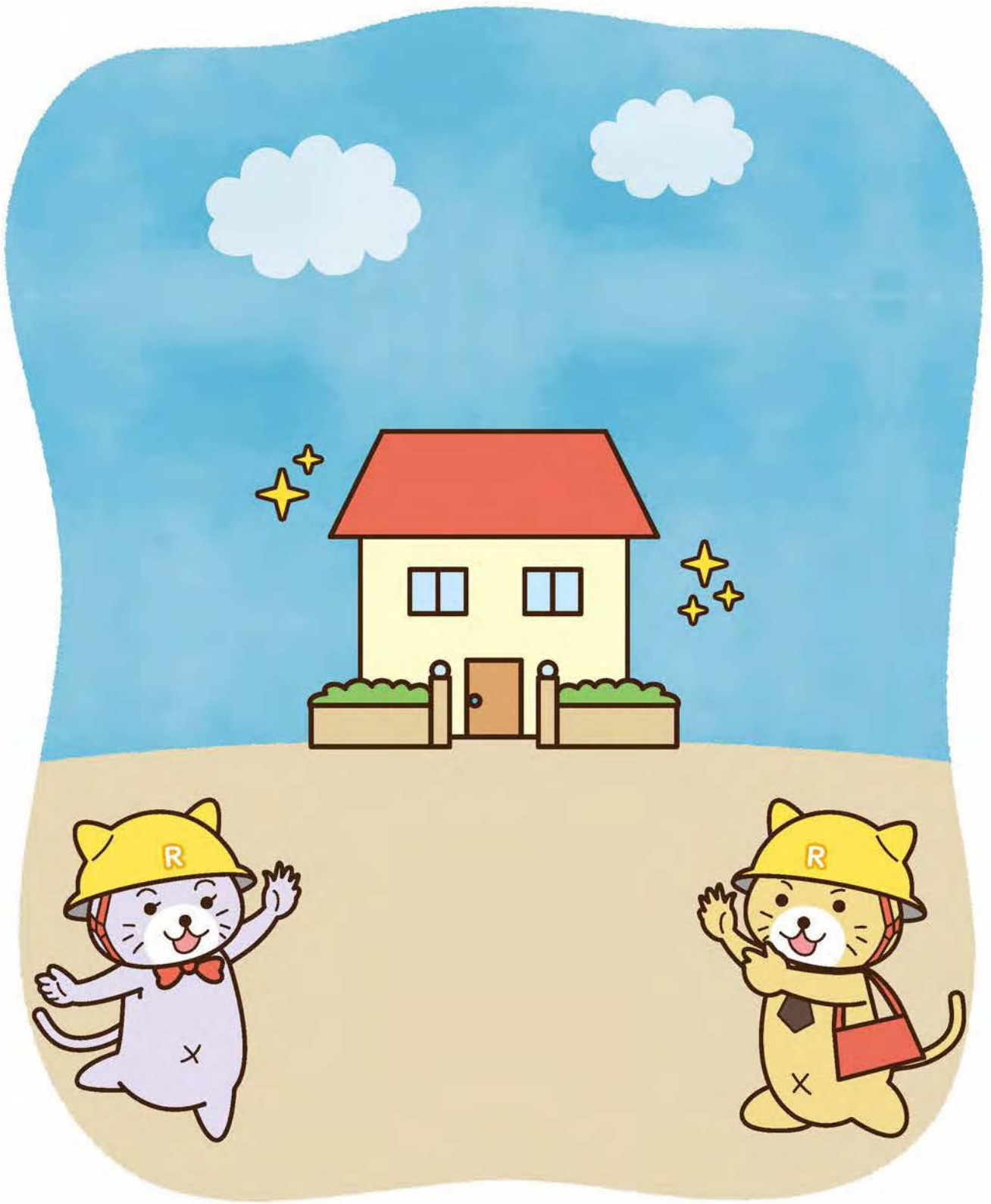
湖北・湖北台地区:TEL.04-7187-6777 布佐・新木地区:TEL.04-7189-0294

家財処分にお困りのときは、市の許可を受けている一般廃棄物処理事業者に依頼してください。 資源循環推進課 TEL.04-7187-0015	クリーンセンターごみ搬入受入について [有料・月～金・予約不要] 資源循環推進課 TEL.04-7187-0015	粗大ごみの戸別収集 [有料・予約制] 受付専用ダイヤル TEL.04-7181-5374 (生活衛生課)
---	---	---

● その他の情報・連絡先

戸籍証明書等の請求制度…P8、建築士会、建築士事務所協会…P9、相続土地国庫帰属制度…P13、補助制度・支援制度…P17





空き家のプロは 「リアルジャパン」

家屋解体・リフォーム・片付け代行
相続問題解決



空き家に毎年お金を捨てますか？
それとも現金にしますか？
空き家=負動産になる前に
高価売却チャンス！
※場所によって価格が変動する場合がございます。

この広告を見た!!とお電話かメールをいただいた方に!!

今なら解体費用・片付け代行 **10%割引**

※この割引は2025年12月31日までになります。予告なく終了する場合がございます。

査定無料・見積無料

宅建業免許 千葉県知事(1)第18850号

建設業許可 千葉県知事(般-5)第56488号

建物解体、片付け、不動産のこと
何でもご相談ください。

専属スタッフがお役に立ちます！

合同会社 **REAL japan**

千葉県柏市南増尾7丁目6番35号

TEL: 04-7136-1458 FAX: 04-7136-1528

