

2024年版

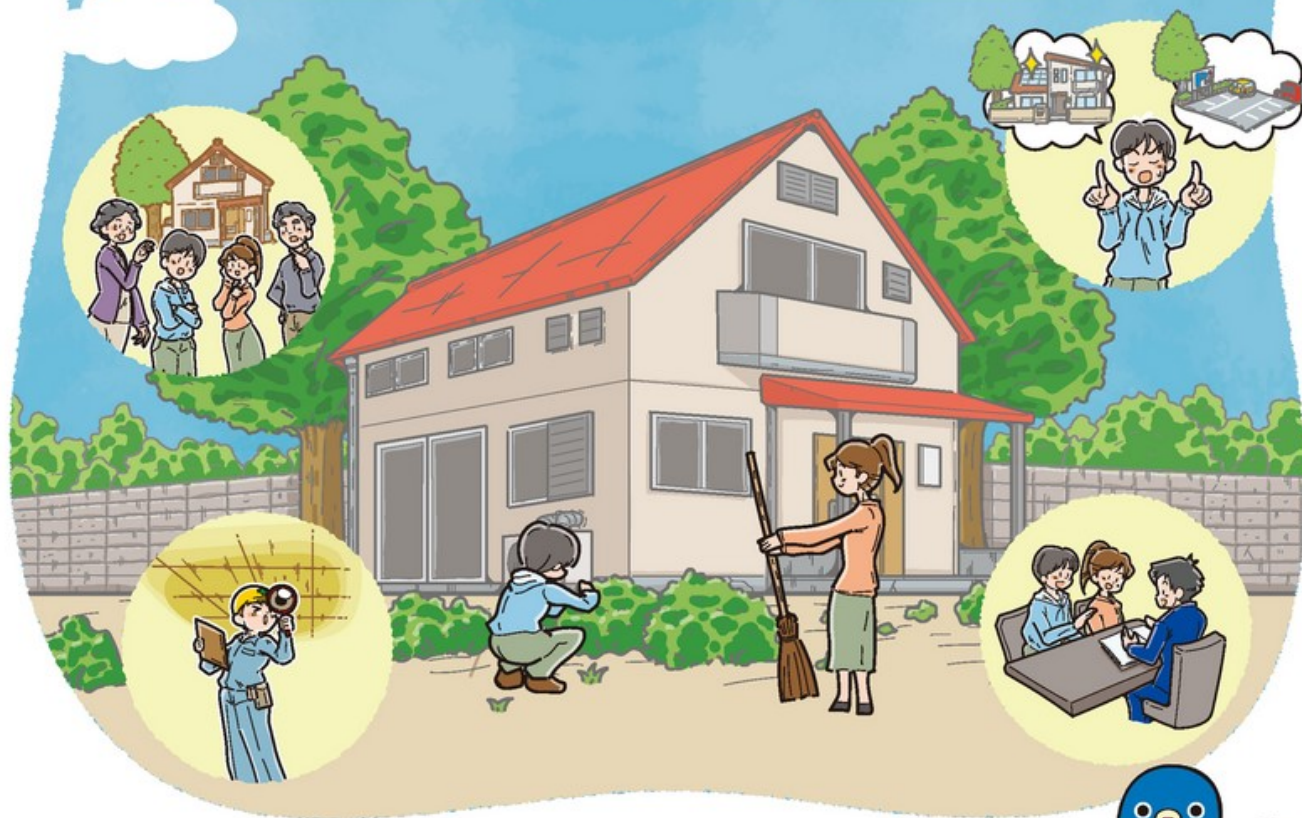
成田市 空き家の手引き

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

「空き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。

成田市役所 土木部 建築住宅課

千葉県成田市花崎町760番地 TEL:0476-20-1564 FAX:0476-24-4354

成田市×株式会社サイネックス



成田市観光キャラクター
うなりくん
©15田中 2023

「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

空き家に
しない
ためには
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

成田市の
補助金
について
17

空き家の
相談窓口
18

空き家
バンク
20

地域密着不動産のスマイル・リンク株式会社です！

不動産の売却相談



不動産の売却をご検討中の方は当社にお任せ下さい！

- ・まだいつ売ることになるのか決まっていなくても。。
- ・万が一、売却に時間が掛かってしまう時には買取って欲しい。。
- ・荷物の片付けや売却前の準備も相談したい！

地域に精通した**スマイル・リンク**だからこそ
親身になって頼って頂ける売却サポートが出来ます！

- ☑売却理由に合わせた柔軟な対応
- ☑提携の専門家による相続・法務相談
- ☑残置物・不用品処分のご相談

無料相談・無料査定



まずはお電話でご連絡下さい。



 **スマイル・リンク株式会社 成田店**

〒286-0044 千葉県成田市不動ヶ岡 1109-4

メール support@smilelink.co.jp

営業時間 9:30～19:00 定休日 水曜日

 **0120-456-816**

Tel 0476-20-3306・Fax 0476-22-4406

宅地建物取引業 千葉県知事(4)第15228号(公社)全国宅地建物取引業保証協会会員

オンライン査定
無料！



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
- 空き家にしないためには 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
- 成田市の補助金
について 17
- 空き家の相談窓口 18
- 空き家バンク 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。

成田市 空き家の手引き

令和6年9月発行

発行

成田市／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6年8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 〉

遺言作成

家族信託／生前贈与

初回相談
無料



すばる司法書士事務所

空き家でお困りの方 ご相談下さい！

～相続から処分・活用方法まで～

成田市圏護台三丁目2番地3 402号室
川豊西口館4階
すばる司法書士事務所
司法書士 石川 昂
☎0476-85-7896
✉takashi.205@live.jp

「空き家」を放置
していませんか？

空き家について考
えてみましょう！

空き家にしない
ためには

空き家を所有す
ることになったら

空き家を管理す
る場合には

空き家を管理で
きない場合には

売却のこと

賃貸のこと

解体のこと

成田市の補助金
について

空き家の相談窓口

空き家バンク

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

成田市では、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」（以下、空家法という。）に基づき、「成田市空家等対策計画」を策定し、所有者や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。
うな。

空き家を放置していると、
固定資産税が増額する!?

空き家を適切に管理していないと市から勧告を受け、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）

土木工事・解体工事 有限会社 平岡興業

解体工事の事ならお任せください



成田市久米26
TEL 0476-24-2137

空き家の管理責任は、所有者や管理者にあります

管理が不十分な場合、周辺の家屋や住民に被害が生じると、所有者などが損害賠償責任を問われる可能性があります。また、空家法に基づき、「特定空家等」や「管理不全空家等」と認定された場合には、法令に基づいて改善が求められます。

CHECK

令和5年12月13日より、空家法が改正・施行され **特定空家等** に加え、**管理不全空家等** も市町村からの指導・勧告の対象となりました。

管理不全空家等とは

窓や壁が破損しているなど、そのまま放置すると、特定空家等になるおそれのある状態

新しく追加
されました。
ご注意ください！



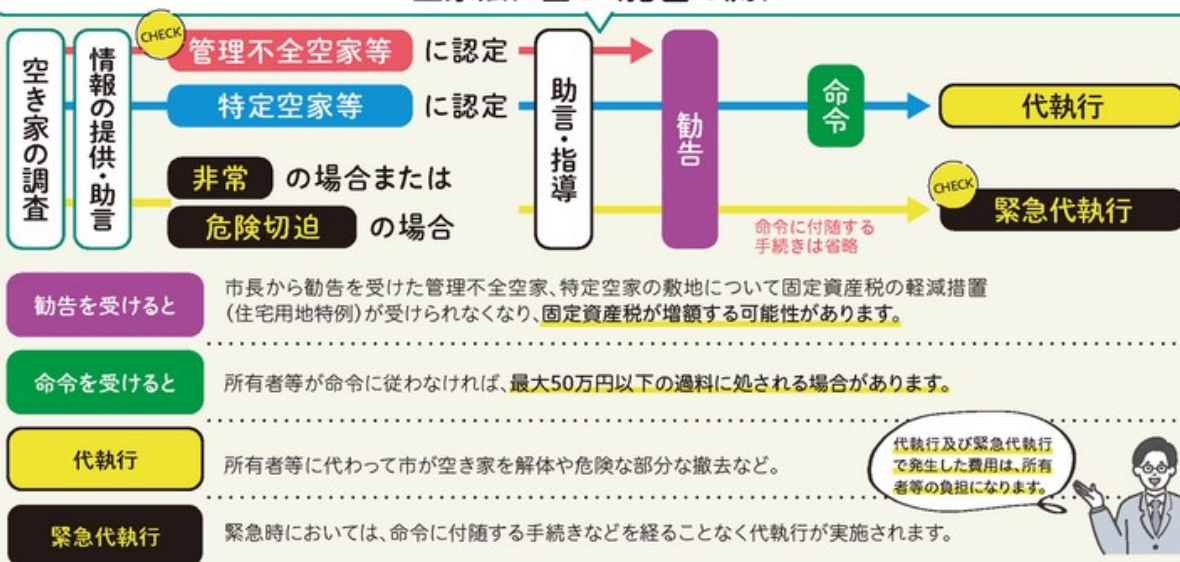
特定空家等とは

以下のような状態にある空き家をいいます。

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 著しく景観を損なっている状態
- 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



空家法に基づく措置の流れ



〈広告〉

空き家のことなら山万におまかせ! 「公津の杜」駅 徒歩4分

山万ホームプラザ 成田店

売却 賃貸 リフォーム 解体 不要品処分



山万株式会社



0120-683-860

住所 成田市公津の杜1丁目2-15

営業時間

AM9:00~PM6:00

定休日

毎週火・水曜日

損害賠償に発展する場合があります！

空き家の管理不全が原因となって、隣家が壊れたり、近隣住民等がケガをした場合、空き家所有者は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

第三者に人的な被害をもたらした場合、賠償額が数千万から数億円と非常に高額になるケースも想定されます。これは解体費用（一般的な木造戸建住宅であれば100万円から200万円程度）を大幅に上回る金額です。

その1 火災による隣接家屋の全焼と夫婦の死亡事故の場合

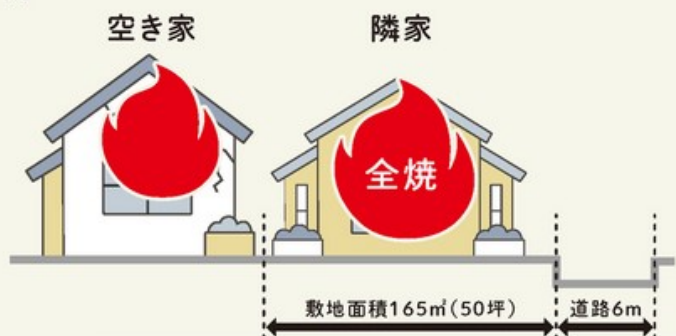
空き家の火災により隣接家屋の全焼や死亡事故をもたらした場合など、第三者への人的な被害により6,000万円以上の損害額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル ●死亡：夫婦

	損害区分	損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	焼失家屋の解体・処分	130
	小計①	1,315
人身損害	死亡逸失利益	800
	慰謝料	4,000
	葬儀費用	260
	小計②	5,060
	合計①+②	6,375

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実態と損害額の試算に係る調査」より



○所在地：東京都(郊外) ○敷地面積：165㎡(50坪)
 ○延べ床面積：83㎡(25坪) ○建築時期：平成4年(築後20年)
 ○居住世帯：世帯主74歳(無職)、妻69歳(無職)
 ※夫婦の何れも国民年金を40年完納

その2 白アリ・ネズミ被害をもたらした場合

空き家に発生した白アリや棲みついたネズミにより隣家に被害をもたらした場合など、24万円程度の損害額になるという試算が出ています。

これが隣近所の複数の家屋に広がると損害額は更に大きくなります。

試算の前提とした被害モデル

- シロアリ被害：1階の60%(15坪)が被害。駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ネズミ被害：空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- 雑草繁茂：自治会が空き家敷地内(25坪)草刈り2回分を代替

	損害区分	損害額(万円)
物件損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8

出典：公益財団法人 日本住宅総合センター

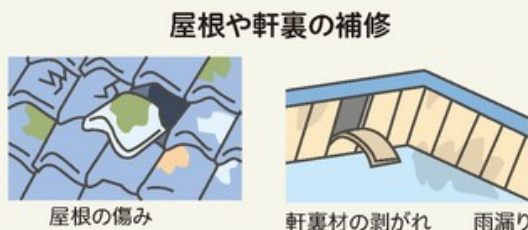
「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より



自分でできない場合は業者を活用しよう!

専門知識が必要な修繕や高所作業

大工さんや工務店にお願いする



遠方・仕事が忙しい・高齢などで点検に行けない

定期管理サービスを利用

定期的な自己管理が難しい所有者向けに、空き家の管理サービスを提供する会社があります。サービスの内容によって料金は異なりますが、月1回の外部点検を行う場合は、月額5,000円程度から利用可能です。主な管理サービスとして、次のような内容が提供されています。

- 目視での建物点検
- 郵便受けの整理
- ゴミの不法投棄の有無の確認
- 敷地内庭木確認
- 通気・換気・通水
- 雨漏り点検 など



またオプションで、郵便物の転送や緊急時点検、草刈り、立木剪定、ゴミ処分などのサービスを提供する会社もあります。

長期間確認に行けない場合には、このようなサービスを利用するのもひとつの方法です。

修繕ではなく解体したい

解体工事業者にお願いする

空き家を解体したいけど、誰に依頼すればよいかわからない場合、千葉県がホームページ等で公表している「千葉県解体工事業者一覧」が参考になります。

これは「建築工事に係る資材の再資源化等に関する法律」(建設リサイクル法)に基づき、千葉県に登録されている解体工事業者(500万円以下の解体工事に限る)のリストです。

このリストには各会社の所在地や電話番号が記載されているので、問い合わせてみてはいかがでしょうか。

千葉県解体工事業者一覧

検索

〈広告〉

ご存知ですか? 強い家を建てることは大変ですが**その家を、解体するのはもっと大変です。**



総合解体工事
株式会社 **石井興業**

本社/芝山町大里974 ☎0479-78-0026(代)
コンクリートリサイクルセンター/芝山町小池字塙1508 ☎0479-77-2580
チップリサイクルセンター/芝山町大里字大谷1041 ☎0479-78-1119



03 空き家にしないためには



住まいのこれからについて

＞ 住まいの10年、20年先のことを考えてみませんか。

住宅は、居住者の転居や施設入所、世代交代などにより空き家になることがあります。住宅がきれいに保たれ、適切に管理されるためには、住んでいるうちから権利関係の確認や、現状に合わせた登記の変更を行うことが重要です。また、将来の相続に備えて、住宅や土地の引き継ぎ方を早めに整理しておくことも大切です。



家に荷物がたくさんある

遺品には故人の思い出が詰まっており、捨てるのが難しいと感じる家族も多くいます。しかし、遺品が多いと処分費用が高額になることもあります。家族の負担を軽減するためにも、元気なうちに少しずつ物を整理していくことが大切です。



子どもが何とかしてくれるだろう

子ども任せにするのではなく、今のうちに家族と話し合い、将来の住まいや財産について方針を共有しておきましょう。



住宅の名義人が故人のまま

相続登記を行いましょう。令和6年4月から相続登記が義務化されています。早めの対応が重要です。



元気だから将来の相続はまだまだ先

健康なうちに、将来の相続や住まいのことを考えておくことで、家族への負担を軽減できます。早めの準備が安心につながります。



相続してくれる人がいない

相続人がいない場合は、弁護士や司法書士などの専門家に相談して、相続方法を検討しておくことが重要です。



遺産分割で家族がもめる心配がある

家族間でのトラブルを避けるため、事前に遺産分割の方針を話し合い、合意を形成しておくことが大切です。信頼できる専門家に相談するのもひとつの方法です。



相続税が心配

相続税の負担を軽減するため、早めに税理士などの専門家に相談し、適切な対策をとることが大切です。



複数の相続人がいる

相続人が多い場合、事前に合意を形成し、誰がどのように空き家を管理・処分するかを明確にしておくことが重要です。



家族が遠方に住んでいる

相続人が遠方に住んでいる場合は、空き家管理の代行サービスを利用するなど、スムーズに管理できる方法を検討しましょう。

相続前に、家の今後を決めておく方法

＞ 遺言書

- 遺言書には、自分の意思を相続人に伝えるための主要な種類として、以下の2つがあります。
- ◎自筆証書遺言：自分で作成する遺言書です。費用はかかりませんが、要件を満たしていない場合は無効になることがあります。
 - ◎公正証書遺言：公証人が本人の意思を確認しながら作成する遺言書です。法的に強力で、信頼性が高い形式です。



＞ 民事信託

営利を目的とせず、所有者が自分の信頼する人に財産を預け、管理や運用を任せる方法です。財産を預かる人が家族や親族である場合、この信託は「家族信託」と呼ばれています。

＞ 生前贈与

所有者の判断能力が衰えた場合、法律上、空き家の処分（売買・賃貸など）はできなくなります。また、処分の手続き中に急逝した場合は相続が発生し、空き家の処分が長期化することも少なくありません。

生前贈与は、判断能力の衰えや相続の発生に備え、所有者が生前に相続人等へ財産を贈与する方法です。贈与税や不動産取得税などの税金が発生しますが、贈与税については、相続時精算課税制度や配偶者控除など、税制上の特例が適用される場合もあります。

◎生前贈与による不動産の名義変更のご相談：千葉司法書士会へ（問い合わせ先は18ページ）

◎贈与税についてのご相談：お近くの税務署へ

被相続人の判断能力が不十分な場合は成年後見制度の利用を検討しよう

＞ 成年後見制度

認知症、知的障害、精神障害などにより判断能力が不十分な方々は、不動産や預貯金などの財産を管理したり、遺産分割の協議を行ったりする必要があっても、自分でこれらを行うことが難しい場合があります。成年後見制度は、親族や司法書士、弁護士などが本人に代わって財産管理を行う制度です。本人が判断能力を失った場合に、財産や生活に関する重要な手続きをサポートします。

※成田市成年後見支援センター（問い合わせ先は19ページ）

	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		●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない
デメリット	●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		●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

（広告）

ダイユウホーム

戸建分譲住宅・賃貸ビル・マンション・土地分譲



成田市花崎町814

TEL 0476-20-2322 FAX 0476-20-1313



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ください。



相続登記をしましょう。

- ▶ 親族が亡くなるなどして空き家を相続した場合は、相続人への名義変更(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、売買などの際に支障をきたすことがあります。

早めに相続登記を済ませておくことが大切です。

手順① 必要な情報を収集しましょう。

- 固定資産評価額証明書、名寄帳等を取得
→ 資産税課にて
- 相続人確定のための戸籍を取得→市民課にて
- 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ましょう(遺産分割協議)。

各相続人には、法定相続分がありますが、遺産分割協議を行わない場合、相続人全員の持分割合で相続登記を行うことになります。一方、遺産分割協議を通じて話し合いが成立すれば、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義にすることも可能です。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るため、注意が必要です。なお、話し合いがまとまらない場合は、家庭裁判所での遺産分割調停を通じて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ましょう。

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等に依頼することもできます。

手順④ 法務局の審査を経て、問題がなければ相続登記が完了します。

※この方法だけで相続に関するすべての問題を解決するわけではありません。

相続登記は、あくまでも不動産登記に関する権利移転の手続きに過ぎず、他にも考慮すべき点があるためです。

▶ 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した。

- ・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、10万円以下の過料が科されることがあります。



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でまとめて請求可能!



詳細はこちら



Q&A

Q 相続放棄したら、空き家の管理責任はなくなりますか？

A 民法では、相続人による相続放棄が認められていますが、令和5年4月の民法改正により、相続放棄をした場合でも、放棄した時点で現に占有している相続財産(例えば、空家の場合)は、次の相続人や管理者が決まるまでは、相続放棄をした者が引き続きその管理責任を負う必要があります。

Q 相続人が行方不明です。どうしたらよいでしょうか？

A 当該相続人の従来の住所地又は最後の居住地の家庭裁判所に申し立てて「不在者財産管理人」を選任してもらう方法と、同じく家庭裁判所に「失踪宣告」を申し立てて死亡したとみなす方法があります。

Q 相続人の一人が認知症です。

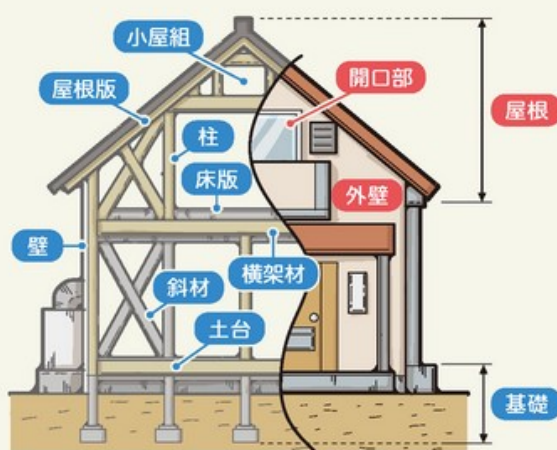
A 相続人の一人が認知症等で判断ができない場合、遺産分割協議を行うことができません。
そのような場合、認知症である相続人のために家庭裁判所に成年後見人等を選任してもらい、相続手続を進める必要があります。

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



● 構造耐力上主要な部分 ● 雨水の浸入を防止する部分

建物状況調査とは(インスペクション)

国土交通省の定める講習を修了した建築士等が、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。うな。



主な利用場面

- ・中古住宅の売買時に住宅の状況や補修工事の必要性等を把握するとき
- ・維持管理時に現況を把握しようとするとき

(広告)

「住宅リフォーム専門店」

お気軽にお問合わせください

有限会社 赤川工務店

成田市玉造4-6-9

TEL 0476-28-2768

FAX 0476-28-2766



ホームページは
こちらから

検査にかかる時間と費用は？

検査にかかる時間は物件の規模にもよりますが、通常は3時間程度です。費用については、調査を実施する業者によって異なりますが、一般的には5万円から10万円程度とされています。



既存住宅状況調査技術者検索サイト

既存住宅の検査・調査を実施できる技術者を、一括して検索することができます。



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気、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	通気・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	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	
	設備の傷み	☐ 水漏れなどがないか	

成田市では、近隣からの空き家に関するご相談の約半数が「草木の繁茂」に関するものです。近隣住民への影響を防ぐためにも、定期的な草木の手入れなど、適切な対応をお願いします。うな。



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)

☐ 外壁

- ・外壁材の異状(汚れ、色あせ、さび、苔、ハガレ、ヒビ)

☐ 軒裏

- ・軒天材の異状(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)

☐ 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)



定期的な
点検
しましょう

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)



「空き家を放置
していませんか？」

「空き家について考
えてみましょう！」

「空き家にしない
ためには」

「空き家を所有す
ることになったら」

「空き家を管理す
る場合には」

「空き家を管理で
きない場合には」

売却のこと

賃貸のこと

解体のこと

成田市の補助金
について

「空き家の相談窓口」

「空き家バンク」

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。

- ▶ 今後の使用予定がなく、空き家の管理ができない場合には、空き家の売却や賃貸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かかる費用が大きくなるため、早めに対応することが重要です。以下のポイントを参考に、売却や賃貸などを検討しましょう。

空き家に関する相談窓口 18、19ページ参照

＞ 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、解体をする際には、中にある家財や荷物を整理する必要があります。早い段階から整理を進めることで、その後の手続きや活用がスムーズになります。遺品や仏壇など、自力で処分するのが困難な場合には、家財整理の専門業者や仏具店などの民間サービスを活用することもひとつの方法です。



＞ 売却・賃貸の検討 不動産業者に相談しよう。

● 売却 詳しくは14ページへ

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。業者が買取り、リフォーム後に再販する「買取再販」も増えています。事業者によって査定価格が異なることが多いので、複数の不動産業者に査定を依頼しましょう。

● 賃貸 詳しくは15ページへ

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、近年では、借り手にリフォームを許容する賃貸方法も見られます。それぞれにメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談して最適な方法を選びましょう。



＞ 売却・賃貸が困難な場合 解体を検討しよう。

● 解体 詳しくは16ページへ

売却や賃貸が難しい空き家は、解体して土地を駐車場などに活用する方法もあります。土地の活用方法は、周辺状況や立地条件によって異なるため、解体を行う前に建築士や不動産業者に相談し、最適な活用方法を検討しましょう。

＞ 売却・賃貸のヒント

● どの不動産業者に依頼すればよいかわからない場合には？

複数の不動産業者に相談し、地域に精通した信頼できる業者を選びましょう。実績や評判を確認することも重要です。

● 売却時の費用負担が難しい場合には？

解体費や測量費などの費用負担が難しい場合は、不動産業者に相談して、これらの費用を売却価格に含める方法や、リフォーム費用を買主に負担してもらう方法を検討してみましょう。また、専門家に相談することで、最適な解決策を見つけることができます。

● 売り出したいが、家に欠陥がありトラブルが心配な場合には？

事前に建物状況調査（インスペクション）を行い、欠陥箇所を把握しておくことで、買主への説明責任を果たし、トラブルを未然に防ぐことができます。

● 借地で空き家を売却できない場合には？

借地権の売却については、地主の承諾が必要となる場合があります。地主と交渉して借地契約の延長や更新を行うことも検討しましょう。また、借地権自体を売却することも可能ですが、手続きや条件については専門家に相談することをお勧めします。

●古い家で貸し出しに悩んでいる場合には？

リフォームや耐震補強を行うことで、賃貸市場での魅力を高められます。また、賃料を固定資産税相当額に設定することで、税負担を軽減しながら賃貸する方法もあります。地域に特化した不動産業者に相談することも効果的です。

●耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？

耐震改修や建物状況調査を行った物件は、買主にとって安心材料となります。これにより、物件が「安心R住宅」に認定される可能性もあり、さらに価値が高まります。広告や売却資料にこれらの内容を明記し、リフォーム履歴や保証書と共に提示することで、買主に安心感を与えましょう。

※「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は？ 詳しくは20ページへ

空き家バンクは、地域に特化した売却や賃貸のマッチングを支援する制度です。信頼できる買主や借主を見つけやすく、また地域の活性化にも貢献できます。まずは市の空き家バンクに登録してみましょう。

空き家バンクの情報登録・情報の閲覧は

お問い合わせ 建築住宅課 …… TEL.0476-20-1564



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

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」を成田市役所 土木部 建築住宅課で交付します。
適用の可否等につきましては、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

空き家や空き地、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。

※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」を成田市役所 都市部 都市計画課で交付します。
適用の可否等につきましては、税務署へお問い合わせください。

— (広 告) —

売買

賃貸

管理

不動産センター

千葉県知事免許(12)5635号

宏友商事株式会社

営業時間 9:00~18:00 毎週水曜定休日

TEL 0476-22-2500 FAX 0476-24-1015

成田市花崎町814-56 京成成田駅となり 赤いかわいビル

07 売却のこと

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）

① 不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談



② 物件調査

不動産業者が売却予定物件を調査します



③ 価格査定

物件を査定した価格が提示されます



④ 媒介契約の締結

不動産業者に売却を依頼します



⑤ 広告

販売活動を行います



⑥ 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



⑦ 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約



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 〉

信頼と実績
創業51年

土地・建物・アパート
売却物件募集中！

- ・建物が古くてボロボロ・荷物の整理が大変
- ・ローンが残ってる・相続したけどどうしよう…

査定無料・秘密厳守・買取対応可

お気軽にお問い合わせください！



千葉県知事(14)第4030号
井上商事有限会社

(公社)全国宅地建物取引業協会会員 (一社)千葉県宅地建物取引業協会会員
千葉県香取市北1-13-2豊島ビル1階
☎0478-79-9431

08 賃貸のこと

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

相談から賃貸までの流れのイメージ

① 不動産業者に相談

信頼できる不動産業者に相談し、賃貸の可能性や市場状況を確認します



② 物件調査

不動産業者が物件を調査し、賃貸のリスクとメリットを評価した後、見積りが提示されます



③ リフォームの検討と手配

不動産業者が調査結果をもとに、リフォームが必要な場合はリフォーム業者を手配します。不要な場合は次へ進みます



④ 媒介契約の締結

不動産業者と媒介契約を結び、入居者募集や賃貸契約を締結します



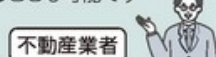
⑤ 入居者募集と賃貸契約の締結

不動産業者が入居者を募集し、応募者の中から適切な入居者を選定します。入居者が決定したら、賃貸契約を締結します



⑥ 賃貸開始

契約条件に基づき、物件が入居者に引き渡され、賃貸が開始されます。入居後のトラブル対応や定期的な管理は、不動産業者が引き続きサポートします。なお、所有者が自ら管理することも可能です



どのような用途で貸すか検討しよう

空き家を賃貸する際は、住居用と事業用のどちらで貸し出すかを検討します。用途によって、所有者が負担すべき改修工事の内容が異なりますので、下記のポイントを参考にしましょう。

○費用負担の注意点

- ・**屋根等の構造部分**: 住居用、事業者用いずれの場合も、耐久性や安全性を確保するため、所有者が修繕を行います。
- ・**内装・設備**: 基本的な内装や設備の整備は所有者が負担することが一般的ですが、特別な改装や事業用設備については、入居者との交渉次第で負担を決定します。

○交渉のポイント

費用負担の区分は、入居者との契約交渉によって柔軟に決定します。契約前に負担範囲を明確にしておくことが、トラブルをさけるために重要です。

一般建築設計施工 不動産売買・仲介 ビル賃貸・仲介

ダイエー住販(有)

成田市桜田 1064-7 TEL 0476-73-4111
FAX 0476-73-6054

成田市 ダイエー住販 [検索](#)

「空き家を放置していませんか？」
「空き家について考えてみましょう！」
「空き家にしないためには」
「空き家を所有することになったら」
「空き家を管理する場合」
「空き家を管理できない場合には」
「売却のこと」
「賃貸のこと」
「解体のこと」
「成田市の補助金について」
「空き家の相談窓口」
「空き家バンク」

09 解体のこと

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必要

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

＞ 解体工事にかかる費用(目安)は…

○解体工事費の目安

木造:約20,000円/坪～(税別) 1坪:3.3㎡

地域差や建物の状態、付帯工事の有無によって費用が変動するため、複数の業者から見積りを取ることが重要です。

＞ 解体業者を選ぶ際の留意点

- ・許可の確認:業者が適切な許可をもっているか確認すること
- ・実績と評判:過去の実績や評判を確認し、信頼できる業者を選ぶこと
- ・見積りの比較:複数の業者から見積りを取得し、費用やサービス内容を比較すること
- ・建築士との連携:必要に応じて、建築士との連携が取れる業者を選ぶと安心です

相談から解体までの流れのイメージ

解体工事の見積りは、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。

① 解体業者に相談

解体業者に相談し、手続きを確認します



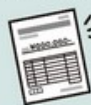
② 物件調査

解体業者が建物の構造や環境を調査します



③ 見積り

調査結果に基づき、解体工事の見積りが提示されます



④ 解体工事契約の締結

見積りに納得したら、業者と契約を結びます



⑤ 工事準備

必要な許可の取得や現場の準備を行います



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

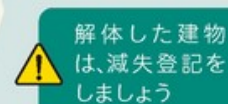


⑦ 近隣への挨拶

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(解体業者が代行する場合もあります)

⑧ 解体

工事完了。現地確認し、工事代金を支払います



〈 広 告 〉

ご相談・お見積 お気軽に

詳しくは

成田市 石橋工業

家屋 解体

ISHIBASHI

株式会社 石橋工業

解体工事は「直接依頼」が一番お得です!

TEL 0476-37-8154





成田市の補助金について

補助事業の利用を希望される方や詳細をお聞きになりたい方は、各事業の担当部署までご連絡ください。

補助金について【令和6年度現在】

住宅に関する補助制度です。

制度を利用されるには一定の要件がありますので、詳しくはお問合せください。

補助	内容	問い合わせ先
住宅耐震診断費補助金	住宅の耐震診断等を、市に登録された住宅耐震診断士に依頼し行う場合に、費用の一部を補助	建築住宅課 TEL:0476-20-1564
住宅耐震改修費補助金	住宅の耐震性が低いと診断され、市に登録された住宅耐震診断士に設計・工事監理を依頼し、耐震改修の工事を行う場合に、費用の一部を補助	
危険コンクリートブロック塀等 除却工事費補助金	道路に面した危険なブロック塀等の除却に対し、費用の一部を補助	
スズメバチ駆除費補助金	スズメバチ亜科に属するスズメバチの巣の駆除費用の一部を補助	環境衛生課 TEL:0476-20-1531
結婚新生活支援補助金	婚姻を機に市内で新生活を始める新婚世帯に対して、住宅の購入費、賃借費、引越費用、リフォーム費用の一部を補助	企画政策課 TEL:0476-20-1500
住宅用省エネルギー設備設置費補助金 (太陽光発電、エネファーム、断熱窓など)	住宅用省エネルギー設備を設置した費用に対する補助	環境計画課 TEL:0476-20-1533
高齢者等住宅改造費補助金	介護保険で「要支援」・「要介護」認定を受けている方の住宅改造費(介護保険住宅改修の準ずる工事)を補助	高齢者福祉課 TEL:0476-20-1537



11 空き家の相談窓口

内容に応じて、各担当窓口にお問い合わせください。なお、無料で受けられる相談内容は、各団体や機関等によって異なりますので、お問い合わせの際にご確認ください。

私たちが
お手伝い
いたします



＞ 空き家対策全般に関すること

担当窓口	内容	問い合わせ先
成田市 建築住宅課	空き家に関する総合的な相談、 空き家バンクの登録や利用に関する相談	TEL:0476-20-1564

＞ 相続・登記に関すること

担当窓口・事業者団体	内容	問い合わせ先
千葉地方法務局 成田出張所	相続登記などの不動産登記の申請に関すること	TEL:0476-23-2313
千葉地方法務局 香取支局		TEL:0478-52-3391 (旧下総町、旧大栄町)
千葉司法書士会	空き家の相続、登記に関すること	電話相談 TEL:0120-971-438 (県内からのみ) TEL:043-246-2666

＞ 土地の境界に関すること

担当窓口・事業者団体	内容	問い合わせ先
千葉県土地家屋調査士会	空き家の表示に関する登記(建物滅失登記等)や敷地の境界確認等に関すること	TEL:043-204-2312

＞ 売却・賃貸に関すること

事業者団体	専門家	問い合わせ先
(一社)千葉県宅地建物取引業協会 印旛支部	不動産に関する相談全般	TEL:043-486-0613
(公社)全日本不動産協会 千葉県本部(予約制)	宅地建物の取引に関わる相談	TEL:043-202-7511
(公社)千葉県不動産鑑定士協会(予約制)	不動産の価格及びこれに関連する借地、借家、賃料、相続等について	TEL:043-222-7588

＞ 建物の診断・リフォームなどに関すること

事業者団体	内容	問い合わせ先
(公社)千葉県建築士事務所協会	建築に関する相談全般	TEL:043-224-1650 FAX:043-225-2066 mail:jm@chiba-jk.or.jp
(公社)日本建築家協会 関東甲信越支部 千葉地域会	空き家のリフォーム・解体・耐震改修、 その他空き家の利活用など	TEL:043-225-5575

「空き家」を放置
していませんか？

空き家について
えてみましょう！

空き家にしない
ためには

空き家を所有する
ことになったら

空き家を管理す
る場合には

空き家を管理で
きない場合には

売却のこと

賃貸のこと

解体のこと

成田市の補助金
について

空き家の相談窓口

空き家バンク

＞ 空き家の税務に関すること

担当窓口・事業者団体	内容	問い合わせ先
成田税務署	所得税、相続税 所得税:個人課税部門 相続税:資産課税部門	TEL:0476-28-5151
千葉県税理士会 成田支部(予約制)	空き家に関する 税務全般の相談	TEL:0476-36-7411

＞ 固定資産税に関すること

担当窓口	内容	問い合わせ先
成田市 資産税課	固定資産税、評価額証明書等に関すること	TEL:0476-20-1514

＞ 成田市 市民協働課 市民相談室

内容	問い合わせ先
市民相談室で行う相談(成田市民に限る) 弁護士法律相談(予約制)、税務相談、不動産相談	TEL:0476-20-1507

＞ 全国空き家相談ホットライン

担当窓口・事業者団体	問い合わせ先
(一社)全国不動産コンサルティング協会	大阪 TEL:06-4708-6778

＞ 成田市シルバー人材センター

内容	問い合わせ先
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	TEL:0476-36-6161

＞ 成田市 成年後見支援センター(成田市役所 高齢者福祉課内)

内容	問い合わせ先
成年後見制度に関する専門的な相談窓口	TEL:0476-20-1537

—〈 広 告 〉—



税理士法人 **成田綜合事務所**
certified tax accountant office

TEL 0476(20)0020
akiya@zei-narita.jp



成田オフィス:成田市並木町218-2



富里オフィス:富里市七栄532-272

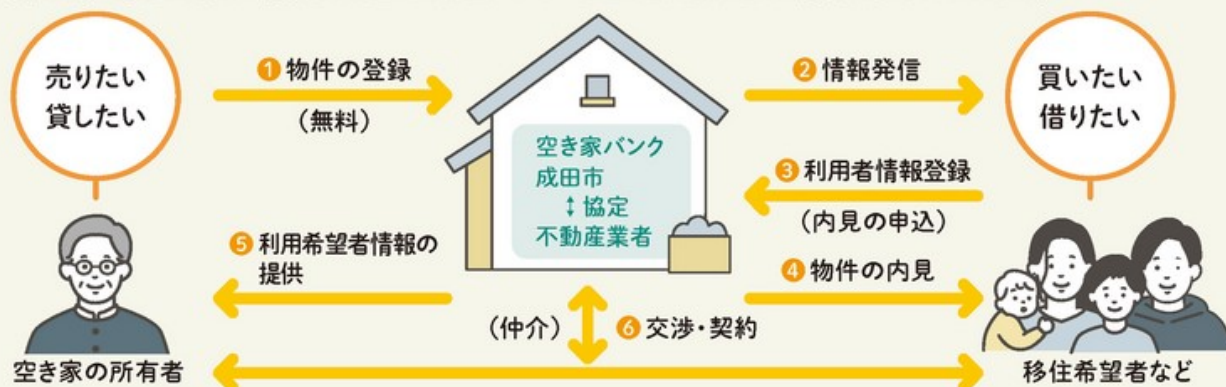
12 空き家バンク



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

空き家バンクは、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、購入や賃借を希望する方に提供する制度です。登録された物件情報は、成田市のウェブサイトなどで広く公開され、情報発信が行われます。



登録はどうする？

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

登録するメリットは？

- 物件が幅広く紹介され早期の売却や賃貸が期待できる
- 専門的なサポートによって、安心して取引ができる
- 市や協力団体から、物件の改修、売買契約に関するアドバイスや法的助言が受けられる
- 地域の活性化に貢献できる

どのような家が登録できる？

- 所有者が明確なもの
- 住宅(店舗併用住宅含む)として使用していたもの
- 他の不動産業者に登録していないもの

空き家バンクは、(一社)千葉県宅地建物取引業協会印旛支部と連携して取り組んでいます。

お問い合わせ 建築住宅課

TEL:0476-20-1564 FAX:0476-24-4354
mail:kenchiku@city.narita.chiba.jp

全国版空き家バンクHP



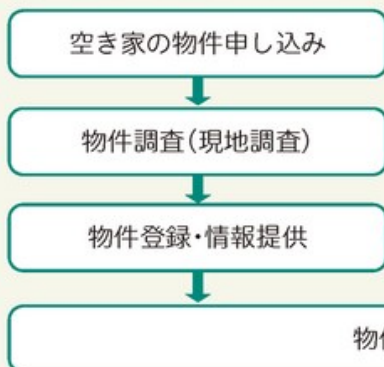
アットホーム株式会社



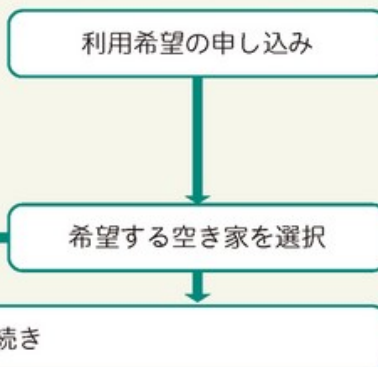
株式会社LIFULL(ライフール)

空き家バンクの手続きの流れ

空き家所有者の場合



利用希望者の場合



2024年11月より公開

成田市 空き家の手引き

電子ブック案内

「わが街事典」電子ブックで
成田市の情報を持ち歩こう



スマートフォン



パソコン



タブレット

電子ブックはこんなときに活用できます



ブックマークは
こちらから



こんな便利機能もあります



細かい文字は
拡大して表示 できる



再読したいページには
しおり を挿入



気になった内容には
メモ機能 で書き足し

解体 分別 リサイクル

見積・相談
無料!

どこよりも**地球にやさしい**を目指して

秀じい解体

解体エリア

千葉県全域・東京・茨城・埼玉の一部

秀じい解体のおすすめポイント!

木造住宅解体に特化した会社!

創業1971年以来、**年間500棟以上の木造解体実績**があり、たくさんのお客様に喜ばれてきました。解体工事の作業はもちろん、近隣へのご挨拶・清掃・対応もきちんと行い、信頼していただけるように努めております。

クレジットカードで分割可能!

解体工事はお金がかかります。中には現金や振込で全額すぐには支払えないという方もいらっしゃると思います。**当社ではクレジットカードの分割対応が可能です。**
※適用するクレジットカードはHPよりご確認ください。

自社所有のリサイクル工場あり!

千葉県は日本でトップの不法投棄の件数が多い県ですが、当社は自社所有の工場で解体廃材を適切にリサイクルしております。また生活用品等の処分についても回収業者と連携いたします。※環境省調査「不法投棄等の状況(令和4年度)」より

解体木材を農業で再利用!

解体木材を発酵させ堆肥を作り、**自社で農業も行っております。**どこよりも地球にやさしい解体を目指しています。
詳しい内容はHPに!

グループ会社 **成田ファームランド** 成田市所1199-1
TEL.0476-73-8314



秀じい解体(秀工業株式会社)

本 社

TEL.0478-50-9135

受付時間/9:00~17:30 定休日/日曜・祝日
千葉県成田市所1245-2

香取事業所 千葉県香取市鳥羽218-1
東京出張所 埼玉県三郷市戸ヶ崎3-556-2
TEL.048-951-3350
●産業廃棄物収集運搬業/千葉県01200021649
●解体工事業許可番号/千葉県知事(殿-2)第16718号

