

2024年
保存版

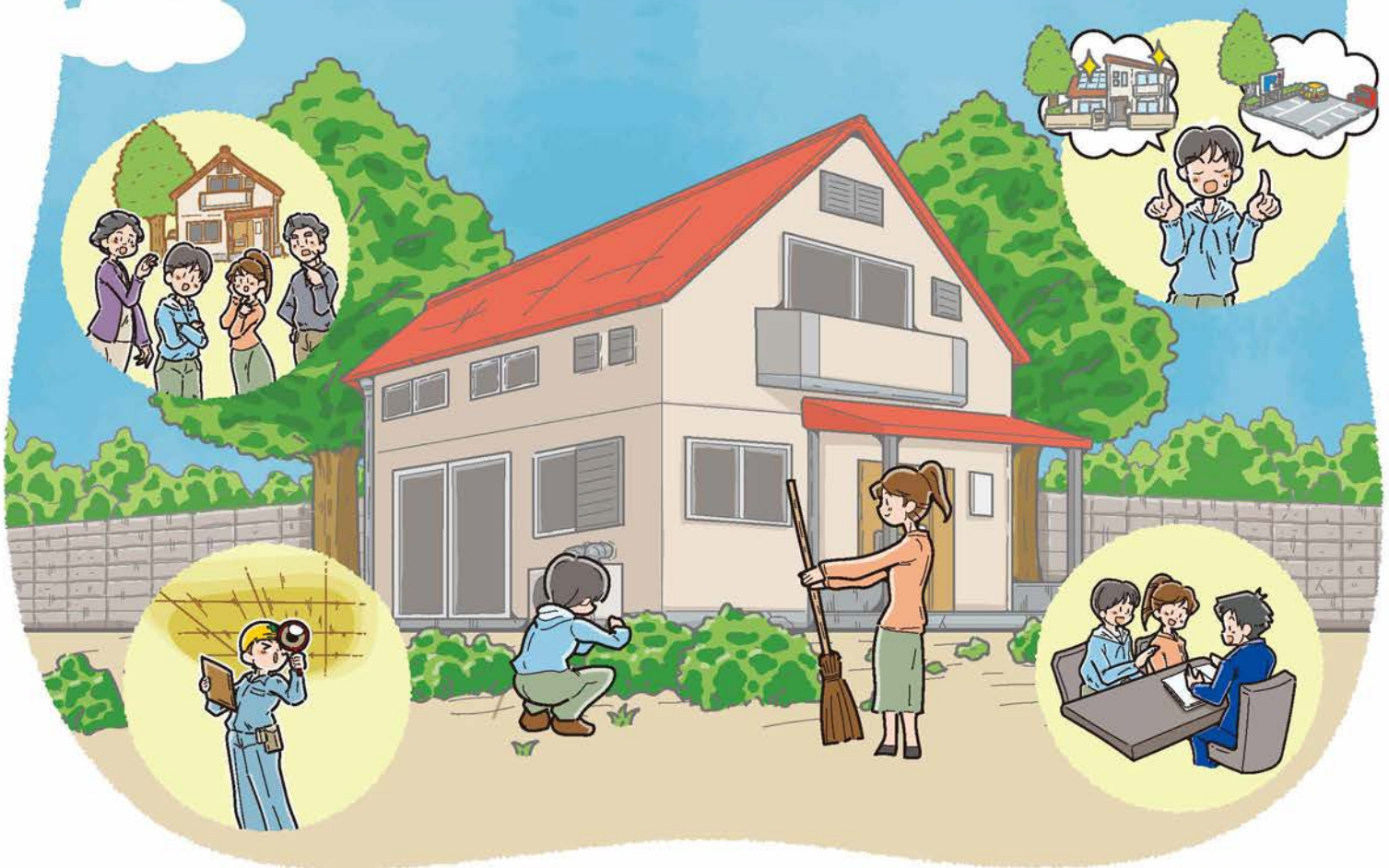
茂原市 空き家対策ガイドブック

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。



空き家リポーター「りのにや〜」

茂原市×株式会社サイネックス

どうする？

空き家

建替え

(新しい住まいへ)

**リフォーム
リノベーション**

解体

売却

(そのままの状態)

自身で住む 賃貸にする 土地再利用 国庫帰属

○ 空き家を放置すると罰金の支払いも？

○ 民事基本法制の見直し → 相続登記申請の義務化

→ 相続土地国庫帰属法 (費用負担あり)

→ 相隣関係・共有・財産管理制度の見直し

○ 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除 (期限あり)

弊社新築・リフォーム施工例



プロのいる当社がお力になります！
どうぞお気軽にご相談ください

※ 事前予約をお願いします

**初回相談
無料**



認定空き家再生診断士(1名)・宅地建物取引士(2名)・
一級建築士(3名)・二級建築士(2名)・既存住宅状況調査技術者(1名)・
住宅性能評価員(1名)・インテリアコーディネーター(1名)・
住宅ローンアドバイザー(1名)・福祉住環境コーディネーター(3名) (2024年10月現在・重複取得有り)

新築 建替え リフォーム リノベーション 外構 ガーデニング 不動産



グリーンワールド



0120-79-5889

株式会社 グリーンワールド TEL / 0475-34-4666 FAX / 0475-34-4560

住所 / 千葉県茂原市法目1244-1 営業時間 / 9:00~17:30 定休日 / 火・水曜(祝日は営業)、年末年始
一級建築士事務所: 千葉第1-2202-6757号 建設業: 千葉(般-3)第31880号 宅地建物取引業: 千葉(7)第12937号



開業して 30 年、茂原市を中心に
地域の皆様と共に歩んでまいりました。

売 買

分譲地開発

管 理

有限会社 ひかり不動産

千葉県知事(7)第12625号

\\ 空き家に関するお悩み、ご相談ください //

TEL.0475-25-8993

〒297-0022 千葉県茂原市町保 7-134



【営業時間】
9:00 ~ 18:00

【定休日】
毎週 水曜日・木曜日・
年末年始・GW・夏季休業

ホームページは
こちらから →



不動産に関するお手伝い

家買取

秘密厳守

無料査定

スピード対応



売却して
即現金化したい



空家になるので
売却したい

相続登記を
していないが
売りたい



どこに相談
したら良いのか...

残置物も
一緒に買い取り
してほしい



お困りごとは
ございませんか？

相談無料



中古住宅専門店

株式会社サンアイク不動産

営業時間: 9時~18時 定休日: 火・水 ☎297-0024 茂原市八千代1丁目18-11

サンアイク フドーサン

お問合せ



0120-319-203

<https://www.319fudousan.com>

千葉県知事(2)第17091号

(一社)千葉県宅地建物取引業協会・(公社)首都圏不動産公正取引協議会・(公社)全国宅地建物取引業保証協会

イステーション 茂原店



もくじ 【Contents】



1 「空き家」を 放置していませんか？ 2	7 売却のこと 14
2 空き家について 考えてみましょう！ 4	8 賃貸のこと 15
3 我が家の将来を考えよう 6	9 解体のこと 16
4 空き家を所有 することになったら 8	10 空き家等に関する 補助事業 17
5 空き家を管理 する場合には 10	11 空き家の相談窓口 18
6 空き家を管理 できない場合には 12	12 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。

茂原市 空き家対策ガイドブック

令和6年12月発行

発行

茂原市／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6年11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。

〈 告 告 〉

ヨコオ住販株式会社

千葉県知事(8)11636号



不動産の空き家・空き地についてご相談ください。
古民家を含む古い建物、農地に関してもご相談いただけます。

空き家の相続や登記、工事について
トータルにサポートいたします

TEL : 0475-22-1371

(フリーダイヤル 0120-261-375) 受付時間 9:00~18:00 (水曜定休) 〒297-0029 千葉県茂原市高師187



1 「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



茂原市では、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、「茂原市空家等対策計画」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。



空き家所有者は適切な管理を

管理不適切な空き家が原因で、通行人や近隣の家屋等に被害を与えた場合は、所有者が損害賠償責任を問われる可能性があります。



詳しくは、(公財)日本住宅総合センターのホームページをご確認ください。

〈広告〉



空き家対策は 白井産業にお任せください

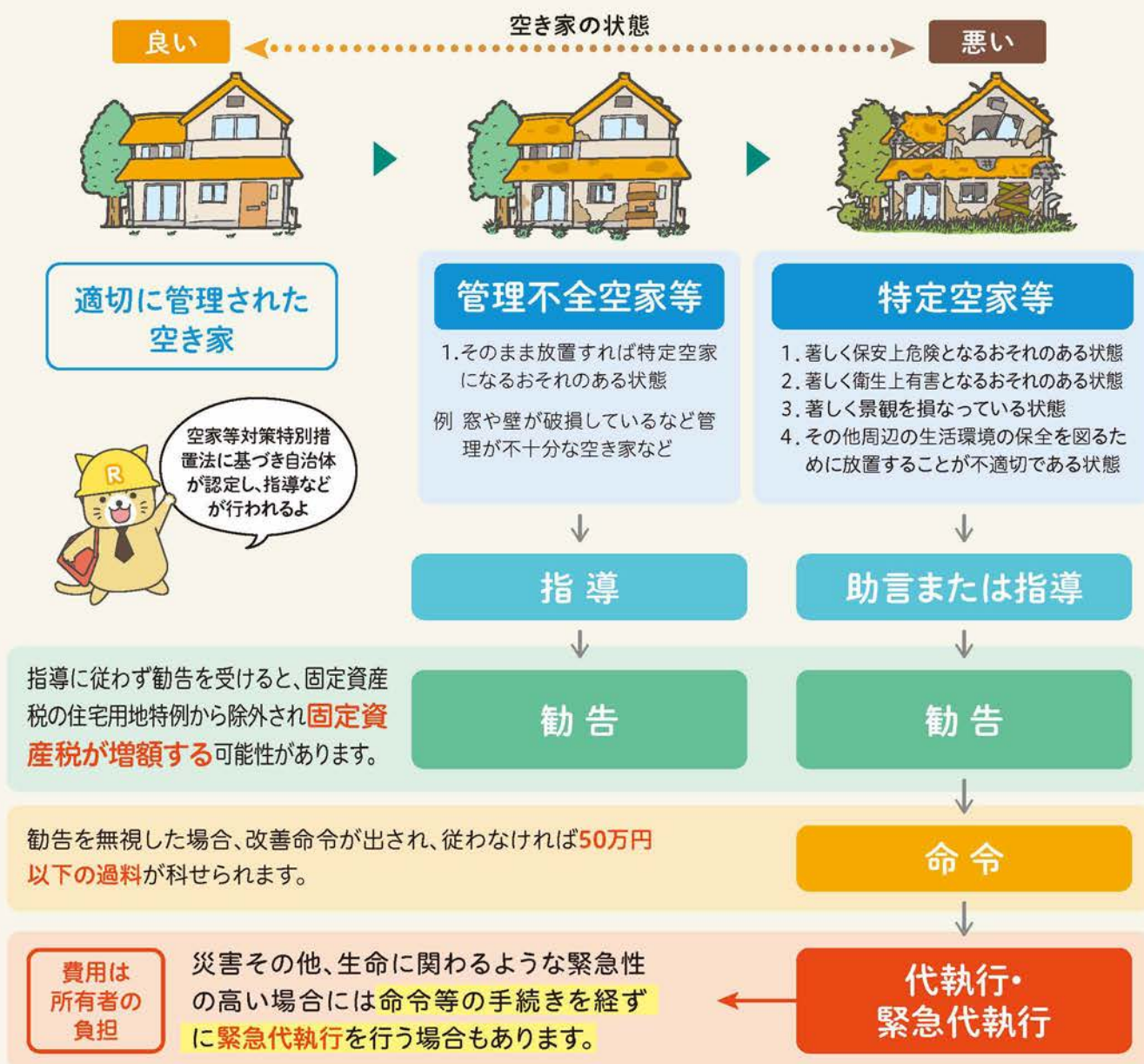
TEL: 0475-34-4555

営業時間：9:00～18:00
定休日：水曜日、夏季休暇、年末年始
住所：茂原市本納2403-2 (JR本納駅徒歩2分)

千葉県知事(12)第6155号 **白井産業株式会社**

空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



〈 広 告 〉

不動産売買・賃貸のご相談は当社へ

株式会社 協和土地建物

千葉県知事(9)第9407号

TEL:0475-25-3635

mail:info@kyowa-tochi.co.jp

〒297-0015 千葉県茂原市東部台2-10-1

QRコードでチェック ▶

協和土地建物

検索





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
引き継い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 〉

地元の工務店が
ワンストップで対応

空き家問題 お任せ下さい

解体 **リフォーム**

リノベーション

売却 **賃貸**

買取 **相続相談**

管理 **査定依頼**



ozaco

☎ 0120-015-926



LIXIL
不動産ショップ

ERA LIXIL不動産ショップ
相続サロン



千葉県知事許可（特-2）第34251号建築工事業
（公社）全国宅地建物取引業保証協会会員 千葉県知事（3）第16272号
株式会社 小沢工務店
〒297-0026 千葉県茂原市茂原1047-9

当面
そのままに
する

P10・11
参照

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。



貸す
売る

P12~15
参照

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。



取り壊す

P16
参照

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 〉



総合建設業

有限会社 サンワトータル

ホームページは
こちら



使っていない家をお持ちの方へ

空き家のお悩みご相談ください

家のリフォーム・庭木伐採・家屋解体承ります

TEL:0475-27-4191 [本 社] 千葉県茂原市上茂原354-2
[長南営業所] 千葉県長生郡長南町本台613-2

建設業許可:千葉県知事 第41380号 産業廃棄物収集運搬許可:第1200135313号





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。

「住まいのエンディングノート」について(国土交通省)

地域や家族に迷惑をかけてしまう放置空き家の存在が、社会問題になっています。放置空き家にしないため「仕舞う(除却)」、「活かす(活用)」の行動を、ご家族でいっしょに今から考えませんか？

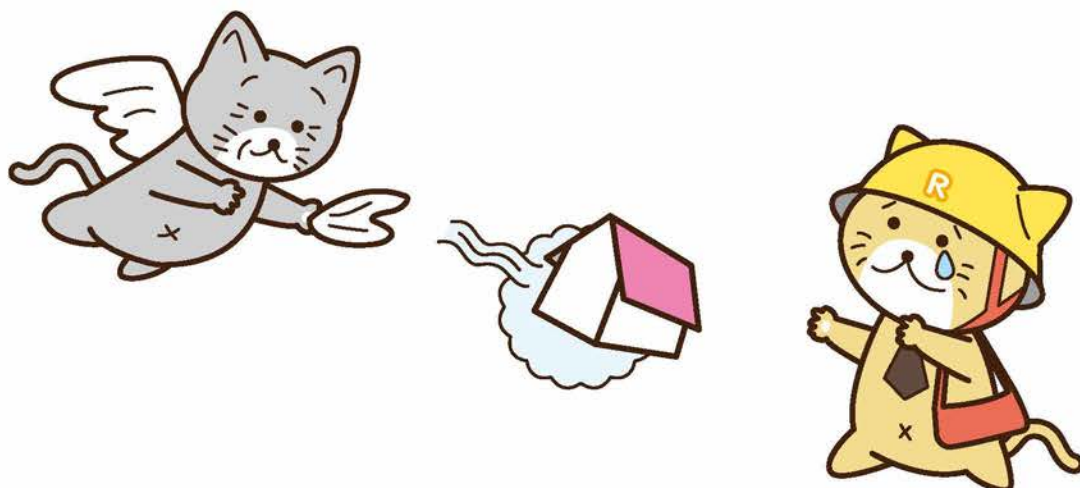
詳しく知りたい場合は、国土交通省ホームページをご確認下さい。



相続に関する相談は？

日本司法書士会連合会 TEL.0120-13-7832

お近くの相続登記相談センターへ繋がります。



➤ 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		●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

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う。

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。

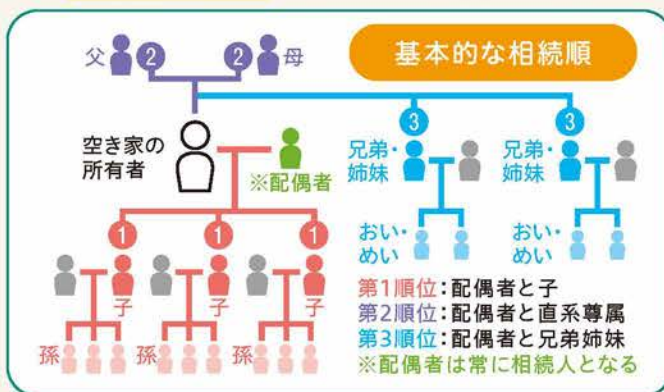
▶ 相続はどうなるの?(法定相続について)

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

不動産を相続したことを知った日から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

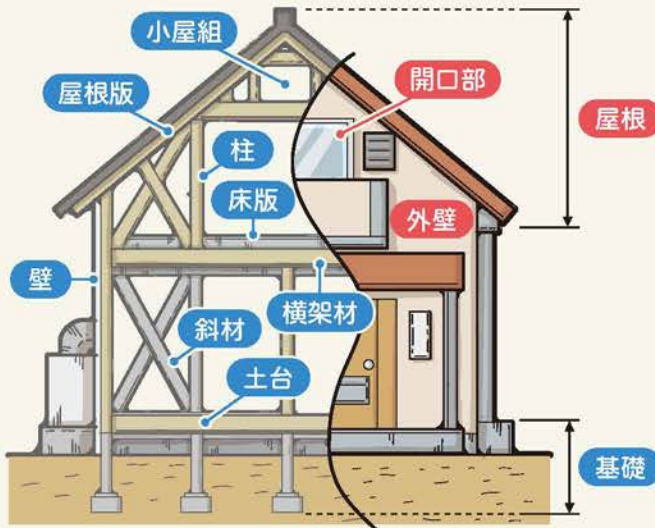


空き家の状態を知ろう(インスペクション)

▶ 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。



インスペクション(既存住宅の点検・調査)について(国土交通省)詳しくは国土交通省のホームページをご確認下さい。



詳細はこちら

リフォームについて詳しく聞きたい・調べたい

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

TEL.0570-016-100(ナビダイヤル)
TEL.03-3556-5147





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)	☐ 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	

〈 広告 〉

あなたの空き家

草が伸びていませんか？



庭剪定・伐採

移植・撤去

お庭・植木の事でお悩みなら **回ック** にお任せ下さい

TEL・FAX 0475-34-9776 (見積無料)

株式会社

回ック造園



〒299-4106 千葉県茂原市粟生野3410-5

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)

☐ 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〉

株式会社 河野グリーン



ご依頼・お見積り専用ダイヤルは 0120-39-3013

— お客様のご要望を適える「ご提案」をさせていただきます —
・造園 ・土木 ・設計施工 ・管理 ・エクステリア工事

茂原市萱場 3084 番地
千葉県知事許可 第 034030 号

TEL 0475-34-3013

6 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 P18、19参照



▶ 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 P18、19参照

〈 広 告 〉

戸建て・マンション買取ります!

秘密厳守

査定・相談
無 料

スピード決済

不要な荷物や家具も
老朽化した建物も
そのままでOK!

無料ダイヤル
0800-800-5569
✉ sakuratoshi.info@gmail.com
株式会社 さくら都市 茂原支店
茂原市茂原1578-2 水曜日定休
TEL.0475-36-7818
FAX.0475-36-7817
営業時間 / 9:00~18:30
国土交通大臣(1)第9754号
**2010年度から14期連続
増収、増益更新中!!**

➤ 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P20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。



茂原市空き家バンクの登録・掲載情報の閲覧は

お問い合わせ 建築課 …… TEL.0475-20-1588



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。



7 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)



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



〈 告 告 〉



代表取締役
大岩 芳治

空き家のこと 空き地のこと 不動産のこと

《お気軽にご相談ください》

(有)不動産流通センター

☎ 0475-26-4000

〒297-0074 千葉県茂原市小林 2319 番地 1

E-mail: info@mobara-frc.com 千葉県知事 (8) 第11757号



8 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



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



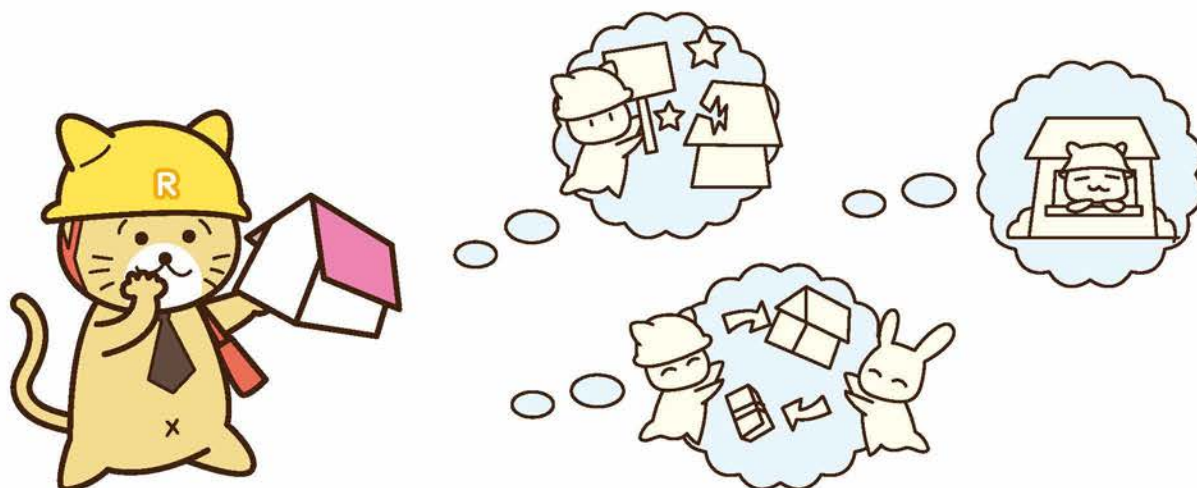
③ リフォーム

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



9 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
申請は法務局へ



- 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 〉

家屋解体工事

土木資材販売

産業廃棄物処理

創業26年、千葉県近辺の伐採・駐車場整備・残土・ガレキ処理承ります。

有限会社 川崎興産

お問い合わせ ☎ 0475-26-3327

〒297-0037 千葉県茂原市早野29-16
E-mail:kawasaki01renraku@gmail.com

▼詳しくはこちら

- ・産業廃棄物収集運搬業:千葉県知事許可 第1200065113号
- ・建設業:千葉県知事許可(般-2) 第54591号
- ・古物商許可証:千葉県公安委員会 第441210001141号



空き家等に関する補助事業

茂原市では、家屋のリフォームや除却に対して次の補助事業を実施しています。
補助事業を利用したい、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。

空き家に関する補助金

空き家に関する補助金について

＞ 茂原市空き家バンク登録物件リフォーム補助金

茂原市空き家バンクに登録された物件を購入された方が行うリフォームに対し、工事費の一部を補助します。

担 当 建築課 TEL.0475-20-1588

補助要件 茂原市空き家バンクに登録された物件を購入した方。本市への転入又は市内業者が行うリフォームであること。(その他要件あり)

補助金額 リフォーム工事に要する費用の1/2(上限50万円)



＞ 茂原市木造住宅耐震改修等補助金(除却)

耐震診断の結果、耐震性のない木造住宅を解体する場合に、工事費の一部を補助します。

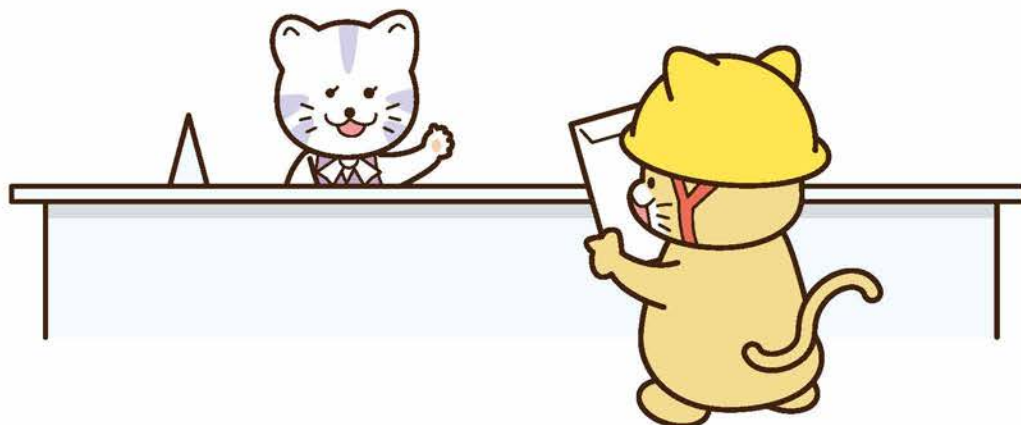
担 当 建築課 TEL.0475-20-1588

補助要件 昭和56年5月31日以前に着工された一戸建ての住宅であり、耐震診断による上部構造評点が1.0未満であること。

補助金額 除却工事に要する費用の23/100(上限20万円)

＞ 住宅リフォームに関する助成制度について

茂原市の住宅リフォーム助成制度の内容を詳しく知りたい場合は、茂原市ホームページをご覧ください。工事契約前に申請が必要な制度があります。詳しくは各制度のお問合せ先にご確認ください。



11 空き家の相談窓口

私たちが
お手伝い
いたします

＞ 空き家に関する総合窓口

担当窓口	内容	電話番号
茂原市建築課	住宅相談、空き家、空き家バンクに関すること	TEL.0475-20-1588

＞ 固定資産税に関すること

担当窓口	内容	電話番号
茂原市資産税課	固定資産税の調査及び評価、償却資産の申告等に関すること	TEL.0475-20-1579

＞ 空き地に関すること

担当窓口	内容	電話番号
茂原市環境保全課	空き地の雑草、ごみの不法投棄に関すること	TEL.0475-20-1504

＞ 登記、相続に関すること

担当窓口・事業者団体	内容	電話番号
千葉地方法務局 茂原支局	相続登記、不動産の登記申請や抵当権抹消など不動産の権利に関すること	TEL.0475-24-2188
日本司法書士連合会	相談・登記に関すること	TEL.0120-13-7832

＞ 空き家管理に関すること

担当窓口・事業者団体	内容	電話番号
(公社)茂原市シルバー人材センター	空き家の見回り、除草作業等に関すること	TEL.0475-25-4140

〈 広 告 〉

(一社) 全国空き家相談士
協会認定資格

空き家・空き地 問題の解決には

**空き家相談士に
ご相談ください!**





茂原市空き家・空き地相談所
☎0475-44-6558

くろねこホームズ株式会社
〒297-0035 茂原市下永吉847-2
千葉県知事(1)第18632号



代表取締役 石井三夫

＞ 売却・賃貸に関すること

担当窓口・事業者団体	内容	電話番号
(一社)千葉県宅地建物取引業協会	不動産(売買・賃貸)に関すること	TEL.043-241-6697
(公社)全日本不動産協会千葉県本部	不動産(売買・賃貸)に関すること	TEL.043-202-7511

＞ 建物のリフォームに関すること

担当窓口・事業者団体	内容	電話番号
茂原市建築課	住宅リフォーム補助に関すること	TEL.0475-20-1588
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター (住まいのダイヤル)	リフォームや住宅に関すること	TEL.0570-016-100 (ナビダイヤル) TEL.03-3556-5147
茂原市建設業組合	市内リフォーム、修繕事業者の紹介	TEL.0475-25-0333

＞ 建物の解体に関すること

担当窓口・事業者団体	内容	電話番号
茂原市建設業組合	市内解体事業者の紹介	TEL.0475-25-0333

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3,000万円特別控除

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、建築課になります。

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。
※税務署で控除の申請をする前に、「低未利用土地等確認書」の申請が必要です。申請の窓口は都市計画課になります。

〈 広 告 〉



工
事
と
人
柄
が
自
慢
で
す。

地元で20年。経験とネットワークで解決します。
空家対策からリニューアルまでお任せください。
空き家に関する塗装・水まわり・リフォーム工事

ベ ス ト リ フ ォ ー ム

代表 飯島 浩

茂原市西野267-1

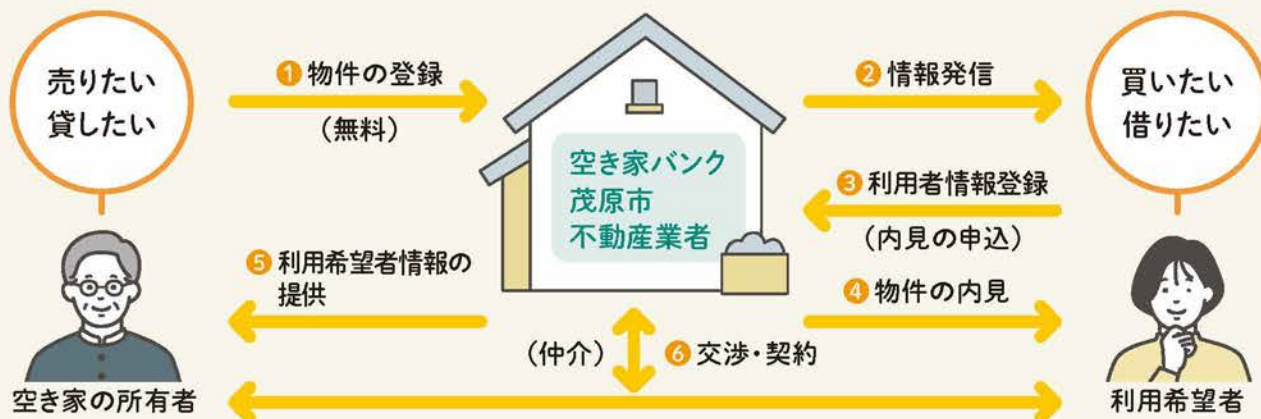
TEL 0475-34-5840 FAX 0475-36-2422

タカラスタダード パートナーショップ登録店

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茂原市のサイト等で掲載し、広く情報発信をします。



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です。



物件購入者を対象としたリフォーム補助制度が受けられます。

茂原市空き家バンクに登録された物件を購入された方が行うリフォームに対し、工事費の一部を補助します。詳しくはコチラをご参照ください。



お問合せ先 建築課

ご自身や親族、お知り合いで空き家の処分にお困りの方がいらっしゃいましたら、是非空き家バンクへの登録をご検討下さい。
申込手続き等についてはコチラをご参照下さい。

TEL.0475-20-1588

メール.kentiku@city.mobara.chiba.jp



〈 広 告 〉

総合建設業



合同会社 クライス

千葉県知事許可 (般-6)第53560号



0475-44-5748



FAX 0475-44-5749

〒297-0073 千葉県茂原市長尾2587-3



kreis@joy.ocn.ne.jp