

空き家 ガイドブック

～空き家をお持ちの方へ～





空き家は適正な管理が必要です。

転居や相続等で誰もが空き家を管理することになる可能性があります。
空き家の管理は周辺的生活環境を壊さないよう適切に管理することが大切です。



空き家を 放置してしまうと 様々な危険が!

空き家をそのまま放置すると
次のような問題が起こります。



建物の危険!

建物自体の倒壊、屋根瓦や窓ガラス
などが落下して通行者にけがをさせ
てしまうおそれがあります!



治安の悪化!

不審者の不法侵入や放火による火
災のおそれがあります!



ご近所トラブル!

雑草、樹木が隣地や道路にはみ出し
たり、ゴミの放置や不法投棄による
悪臭で近隣の方に迷惑をかけるお
それがあります!



景観への影響!

放置された空き家は景観を悪化さ
せ、地域のイメージを損なうおそれ
があります!



特定空家等と判断されると こんなことが!

近年、全国で「空き家」が原因で様々な問題が
発生しています。これを受けて平成27年5月26日
に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が
全面施行されました。空き家を放置してしま
い「特定空家等」と判断されると、市町村が指導等
を行うことがあります。

特定空家等をそのまま 放置してしまうと大変なことに!

市町村は特定空家等に対して、除却、修繕、雑草や樹木の
伐採等の措置の「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」
等を実行できることが定められています。
また、「勧告」の対象となった特定空家等の土地については
課税標準の特例措置の対象から外れてしまい、命令に違反し
た場合には50万円以下の過料に処され、代執行(強制執行)
に要した費用は全て所有者等から徴収されます。

特定空家等と 判断される要件とは?

1. そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
2. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3. 適切な管理が行われないことにより、著しく景観を損なっている状態
4. その他周辺的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

🏠 自分でできる空き家の管理方法

空き家の適正な状態を保つためには定期的なメンテナンスが必要です。空き家になった状態でそのまま放置しておくと近隣等との様々なトラブルに発展する可能性があります。トラブルを未然に避けるためにも、空き家は定期的に点検し、メンテナンスを行いましょう。

また、ご自身での管理が難しい場合は、専門業者等に空き家の管理を依頼することも可能です。

🏠 空き家のお手入れやっていますか？

お持ちの空き家の状態はいかがですか？『建物の状態』『敷地内の雑草、樹木』『ポスト内の整理』『ゴミの不法投棄』等、ガイドブックのチェックシート(7ページ)を利用してお持ちの空き家の状態をチェックしてみましょう。

チェックシートでチェック！(7ページ)

空き家を管理することになったら...

実家が空き家になった。持っている家に住まなくなった。住む予定のない住宅を相続してしまった。そんな時は空き家活用の方法を専門家に相談してみましょう。空き家の活用方法は主に3つです。



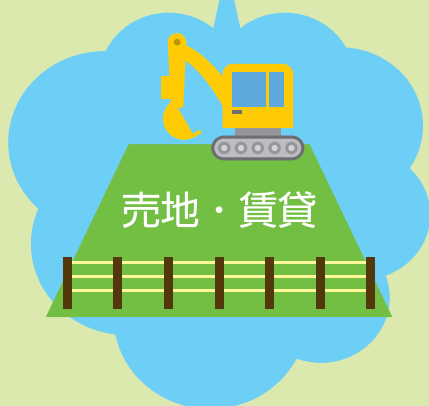
1
売る

住宅や土地を売却や賃借する場合は不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。空き家の査定や売却については専門家にご相談ください。



2
貸す

人が住まない住宅は早く傷んでしまいます。まだ住める住宅の場合は活用のために、貸し出しを考えてはいかがでしょうか。



解体して
再利用

樹木が生い茂り道路やご近所に迷惑をかけていることも考えられます。空き家を解体し、更地にすることでトラブルを未然に防ぐのも方法の一つです。また、更地になった土地は駐車場や家庭菜園等として活用できる場合もあります。



空き家相談フローチャート

ご連絡いただく前に空き家相談の流れと、事前に準備していただくものを確認しましょう。



1 相談の依頼

空き家の活用方法等(売買・賃貸等)については、千葉県宅建協会の支部までご相談ください。該当する地域の支部会員である宅地建物取引業者をご紹介します。

なお、「特定空家等」に関しては、空き家のある市町村や各種相談窓口(下記千葉県HP参照)へお問い合わせください。

- 千葉県HP「空き家対策」(検索キーワード「千葉県」「空き家」)

2 空き家の調査と活用方法の提案

宅地建物取引業者と電話等でご相談いただき、必要に応じて現地等で空き家の確認をさせていただくなど、空き家の相談や相談者の要望等を踏まえて、どのように空き家を活用できるかを提案させていただきます。

3 資料の確認

空き家相談の際に必要な空き家の情報として資料を準備していただきます。資料の情報をもとに空き家相談を行います。(※関係書類が無い場合でもご相談は可能です)

空き家相談の際に必要な書類

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 土地登記簿 | <input type="checkbox"/> 建物登記簿 | <input type="checkbox"/> 土地建物の図面 |
| <input type="checkbox"/> 建物の設計図 | <input type="checkbox"/> 建築確認証 | <input type="checkbox"/> 検査済証 |
| <input type="checkbox"/> 境界確認書 | <input type="checkbox"/> 購入時の関係書類 | <input type="checkbox"/> 工事請負契約書 |
| <input type="checkbox"/> その他関係書類 | | |

4 交渉・契約

空き家(物件)の売買や賃貸等について正式にご依頼いただいた場合は、宅地建物取引業者が宅建業法に基づきお取扱いします。契約行為については宅建業者の仲介のもとで行います。

注意事項

空き家の売買・賃貸借等に関する交渉・契約について、相談者と宅地建物取引業者との間で進める契約行為になります。(市町村及び宅建協会は一切関与しません。)なお取引に応じて、所定の仲介手数料が必要です。

(一社)千葉県宅地建物取引業協会
マスコットキャラクター

なのハット



2016年に誕生した公式マスコットキャラクターです。
千葉県宅建協会のPRをしています！

千葉県宅地建物取引業協会のご紹介

一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会は、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、業界の健全な発展を図るため、研修等により会員を指導育成するとともに消費者の利益を保護することで、公共の福祉に貢献することを目的に昭和42年7月に設立されました。

宅建協会所属会員は千葉県下11か所に設置された支部に属し、業者間はもちろんのこと、支部を超えた交流や情報交換も活発に行われています。

ハトマークは、全宅連系47都道府県協会のシンボルマークです。



千葉県宅建協会は都道府県区域を単位とした47宅地建物取引業協会の連合会である(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)の会員であり、全国参加の会員数は、約10万社と名実ともに国内最大の業者団体です。加入業者の店頭には「ハトマーク」ステッカーが表示されています。

←このマークのお店です。

ハトマークビジョン

私たちが目指す理想の姿

私たち「ハトマークグループ」は、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指しています。「地域」を顧客と捉え、ハトマーク会員が継続した地域まもり、家守り、資産まもりのお手伝いを行い、顧客満足度を超えた感動のサービスにより、「消費者の笑顔」「地域生活者の笑顔」「地域コミュニティの笑顔」の実現を目指します。

私たちは、不動産を通して、消費者と会員の絆作りを目指しています。不動産の相談に応じておりますので、宅地建物取引業協会または会員までご相談ください。



一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 支部一覽

千葉県下に広がる信頼のネットワーク。



1 東葛支部 〒277-0842
柏市末広町5-16 エスパス柏4F-B
TEL 04-7138-5611 FAX 04-7143-1234
<http://www.chiba-takken-tokatsu.jp/>

市町村 柏市 / 野田市 / 流山市 / 我孫子市

2 松戸支部 〒271-0064
松戸市上本郷1-3185
TEL 047-364-6904 FAX 047-363-3142
<http://takkenmatsudo.com/>

市町村 松戸市

3 市川支部 〒272-0023 市川市南八幡5-8-5
福井電化本八幡南口ビル2F
TEL 047-314-6700 FAX 047-314-6720
<http://www.iuk-takken.org/>

市町村 市川市 / 浦安市 / 鎌ヶ谷市

4 船橋支部 〒273-0005
船橋市本町5-9-7 Den船橋1F
TEL 047-423-1159 FAX 047-423-1169
<http://www.takufuna.com/>

市町村 船橋市

5 東葉支部 〒276-0046 八千代市大和田新田
312-40 君塚ビル
TEL 047-485-2266 FAX 047-486-4513
<http://www.chiba-takken.or.jp/touyou/>

市町村 八千代市 / 習志野市

6 千葉支部 〒260-0024
千葉市中央区中央港1-17-7
TEL 043-242-0175 FAX 043-242-0176
<http://www.takken-chibashibu.gr.jp/>

市町村 千葉市

7 市原支部 〒290-0022
市原市西広5-1-11
TEL 0436-21-5225 FAX 0436-24-5344
<http://www.takken-ichihara.com/>

市町村 市原市

8 南総支部 〒292-0838 木更津市潮浜1-17-59
木更津商工会館4F
TEL 0438-30-1226 FAX 0438-37-7058
<http://nanso.chiba-takken.or.jp/>

市町村 木更津市 / 君津市 / 富津市 / 袖ヶ浦市
勝浦市 / いすみ市 / 大多喜町 / 御宿町
館山市 / 鴨川市 / 南房総市 / 鋸南町

9 九十九里支部 〒299-3235
大網白里市駒込1203-1
TEL 0475-73-7445 FAX 0475-73-7446
<http://www.chiba-takken.or.jp/99shibu/>

市町村 東金市 / 山武市 / 大網白里市
九十九里町 / 芝山町 / 横芝光町
茂原市 / 一宮町 / 睦沢町 / 長生村
白子町 / 長柄町 / 長南町

10 北総支部 〒289-2504
旭市二-1855-4 1F
TEL 0479-63-0299 FAX 0479-63-0399
<http://www.takken-hokusoh.jp/>

市町村 銚子市 / 旭市 / 匝瑳市 / 香取市
神崎町 / 多古町 / 東庄町

11 印旛支部 〒285-0823
佐倉市江原新田628-2
TEL 043-486-0613 FAX 043-485-8257
<http://www.takken-inba.com/>

市町村 成田市 / 佐倉市 / 四街道市
八街市 / 印西市 / 白井市
富里市 / 酒々井町 / 栄町

お問い合わせ、
ご相談等はお気軽に
お住まいの支部へ!





お持ちの空き家の状態をチェック!

建物編

セルフチェックシート

- 屋根は破損していませんか?
- 壁、外壁はひび割れていませんか?
- 窓ガラスは割れていませんか?
- 雨漏りはしていませんか?
- 床のはがれや割れはありませんか?
- 基礎、土台、柱に異常はありませんか?
- ドアの立て付けに異常はありませんか?
- 給水、排水設備に
不具合はありませんか?

敷地内編

セルフチェックシート

- 庭木・雑草が生い茂っていませんか?
- ハエやネズミ、シロアリなどの
害虫・害獣は発生していませんか?
- ゴミは放置されていませんか?
- ゴミの放置による悪臭は
発生していませんか?
- 塀や柵はひび割れや崩れていませんか?
- ポストに郵便物がたまっていませんか?



一般社団法人

千葉県宅地建物取引業協会

〒260-0024

千葉市中央区中央港1-17-3 千葉県不動産会館

TEL 043(241)6671

FAX 043(245)0886

HP <http://www.chiba-takken.or.jp>

千葉県県土整備部都市整備局住宅課 監修