

空き家を放置

すると、



罰金の 支払いも!?

空き家放置で罰金の支払いを命じられる
可能性があることを、知っていますか？

No

空き家を放置すると、罰金のほかにも
さまざまなデメリットが生じます。

▶「空き家放置のデメリット」P.2へ

Yes

空き家の管理者になる
可能性がある方は、

▶「空き家管理チャート」P.4へ



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 千葉県宅建会館

TEL **043-241-6671** FAX 043-245-0886

<https://www.chiba-takken.or.jp>

千葉県県土整備部都市整備局住宅課 監修



空き家放置の デメリット



空き家になった実家を管理すること
になったけれど、
どうすればいいのかしら？



母さん、空き家を放置しているといろ
いろ問題が生まれるみたいだよ！



え！そうなの？
いろいろって具体的にはどんな？



空き家管理に詳しい空き家博士に
聞いてみようよ



空き家管理のことならワシに任せ
なさい！まずは、空き家放置のデメ
リットから教えてしんぜよう



空き家放置のデメリットは、
こんなにあるのじゃよ

●空き家放置のデメリット

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生・集中

○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等



〈登場人物 紹介〉

空き家を放置すると大変なことになると知った母と息子が、
空き家管理に関するあれこれを解決!



母

シングルマザーとして一人息子と暮らす。自らも一人っ子で、実家を相続し管理することに。



息子

優しくしっかりものの一人息子。祖父母が亡くなり空き家となった家の管理に戸惑う母を支える。



空き家博士

空き家管理の疑問質問になんでも答えてくれる生き字引的存在。



放置すると、法律違反で罰金を支払うことになる場合もあるみたいだよ



えーっ！空き家放置は、法律違反になるということ？



『空家等対策の推進に関する特別措置法』という法律があつての。その法律で、『特定空家等』というものに指定されたにも関わらず放っておくと、行政から助言や指導をされるんじゃ。行政からの勧告に従わない場合は、**行政代執行や、最大50万円の罰金の支払いを命じられる可能性**があるのじゃよ。行政代執行による空き家の解体費用を払えない場合は、**給料や年金、資産などが差し押さえ**の対象になるんじゃよ



まあ大変！まず、『特定空家等』に指定される条件を知らないと！



特定空家等に指定される条件はこれじゃよ。この条件に当てはまるのが、特定空家等なんじゃ

- ☐ 倒壊などの危険がある状態
- ☐ 衛生上有害となる恐れがある状態
- ☐ 著しく景観を損なっている状態
- ☐ その他周辺環境に悪影響を及ぼす状態





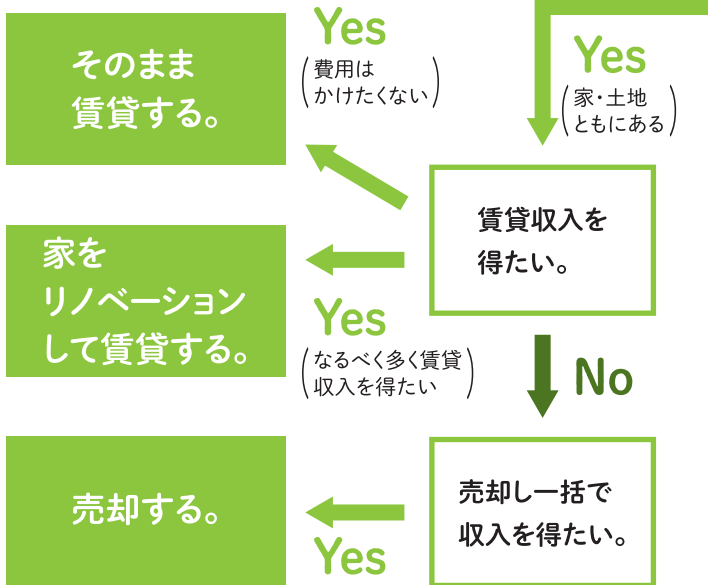
空き家 管理チャート



空き家のまま放置すると危険なことはわかったけど、今住んでいる持ち家があるし、売るしかないわよね



管理することになった空き家に住む予定がない場合には、売却する以外にもいくつか選択肢があるのじゃよ。まずはチャートで、どのケースに当てはまるかチェックしてみるのじゃ



空き家の活用には、

1. 売る

住宅や土地を売却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。

家族が住む(使う)
予定がある。

No ↓

家と土地に
市場価値がある。

↓ Yes

空き家を管理する
必要はありません。

↓ Yes
(土地のみある)

土地のみ
活用したい。

↓ Yes

更地にして
賃貸もしくは
売却する。



母さん、売る以外にも選択肢はいろいろあるみたいだよ

大きく分けて3つの方法があるのじゃよ

3. 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。



空き家を 管理することに



交通の便はいい場所なので、
古家でも需要はありそうよね



リフォームして、想定以上に高く貸す
ことができたケースもあるみたいだよ。
ねえ博士！



空き家を売る、貸す場合は、リフォー
ムをするかしないかで大きな違い
が出るのじゃよ。

空き家のリフォームには、助成制度
を利用するとよいぞ



空き家を住居や高齢者サロンなど
特定施設として利活用するリフォー
ム工事に対して、予算の範囲内で
工事費の一部を助成する事業を行
う木更津市や、空家バンクに登録し
た空き家の改修費用の一部を助成
する野田市など、**千葉県内の各市
町村では、空き家にかかる各種住
宅支援制度を実施**しているぞ。

まずは、管理する空き家のある市町
村に、問い合わせしてみるとよいぞ

市町村が行う空き家にかかる
支援制度について

千葉県HP(検索キーワード
「市町村」「空き家対策」)



なったら



売るか貸すか迷っているんだけど、
どこに相談すればいいのかしら



おじいちゃんの家は特定空家等では
ないから、**地元の宅建協会支部**に相
談するのがいいみたいだよ



空き家相談は、以下のような流れで
宅建協会支部（本紙P10-11）に
相談するとよいぞ。
餅は餅屋じゃからのお。
プロに相談するのが一番じゃよ



空き家相談の流れ

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（本紙P10-11）までご相談
ください。

2. 空き家の調査と活用方法のご提案

建物や土地の登記簿等を確認し、空き家（物件）の
調査を行います。相談内容や要望等を踏まえて、
空き家の活用方法を提案させていただきます。

3. 相談・交渉・契約

空き家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、宅地建物取引業者の仲介のも
とで、契約行為を行います。



空き家の 利活用



空き家を管理している人が、
どんなふうに利活用しているか
知りたいわね



DIY型賃貸というのがあるみたいな
んだけど、どういうものなんだろう？



DIY型賃貸とは、
借主(入居者)が貸主の合意の上で
自由にリフォームすることができる
賃貸契約のことじゃよ。
リフォームにかかる費用を
借主が負担する分、
家賃を安くするんじゃ



貸主はリフォーム費用の負担がなくな
るし、借主は自由にリフォームでき
るうえに家賃が安くなるって、
どちらもうれしいわよね



リフォームして売る、貸す、借り手に
自由にリフォームしてもらうことを前
提に貸すなど、いろいろな活用法が
あるのじゃよ。
空き家を企業が買い上げて、古民家
カフェや撮影スタジオ、ゲームなど
のイベント施設として活用するとい
うビジネスも盛んになってきている
ようじゃ





空き家活用事例

DIY 型賃貸でリフォーム費用を削減

空家管理にお金をかけたくなかったのも、土地と建物をそのまま売却しようと考えていたのですが、地元の不動産会社に相談したところ、DIY 賃貸することをすすめられました。賃貸料は相場より安くなりましたが、リフォームにかかる費用が抑えられ、結果的に定期収入が得られて満足しています。

リフォームで建物の資産価値をアップ

家が古く資産価値がないので、土地だけ売却しようと思っていましたが、リフォームして家も売却することにしました。立地的に悪くない土地だったので、きれいになった家とともに、思わぬ金額で売却することができました。

空き家マッチングサイトを利用

自己資金が少なかったのも、空き家マッチングサイトに貸し、シェアハウスとしてリノベーションしてもらいました。立地や物件の状態、私たちの希望を考慮して、賃貸サービスを提案してくれるので助かりました。

空き家をデイサービスの施設に

住宅として賃貸を考え不動産会社に相談したところ、デイサービスの施設としてリノベーションしてみてもどうかと提案されました。その結果、賃貸住宅よりも高い賃料で貸すことができ、大変感謝しています。



空き家は、住む以外にもいろいろなアイデアで活用されはじめてるんだね。



空き家の活用は、地域の活性化にもつながるんじゃないよ。
社会貢献という意味でも、放置せずに何かしらの形で活用を考えてみて欲しいのう

(一社)千葉県宅地建物取引業協会支部一覧

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
<https://www.chiba-takken-tokatsu.jp/>

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/>

松戸市

3 市川支部

〒272-0023 市川市南八幡5-8-5 2F
TEL:047-314-6700 FAX:047-314-6720
<http://www.iuk-takken.org/>

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
<https://www.takufuna.com/>

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://touyou.chiba-takken.or.jp/>

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
<https://www.takken-chibashibu.gr.jp/>

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/>

木更津市／館山市／勝浦市／鴨川市／君津市／富津市
袖ヶ浦市／南房総市／いすみ市／大多喜町／御宿町／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
<https://takken99.com>

茂原市/東金市/山武市/大網白里市/九十九里町/芝山町
横芝光町/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 旭市二の1855-4 1F
TEL:0479-63-0299 FAX:0479-63-0399
<http://www.takken-hokusoh.jp/>

旭市/銚子市/香取市/匝瑳市/神崎町/多古町/東庄町/成田市一部

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/>

佐倉市/成田市一部/四街道市/八街市/印西市
白井市/富里市/酒々井町/栄町



空き家対策ガイドブック

空き家対策についてもっと詳しい情報を知りたい方は、
こちらから

お問い合わせ・
ご相談等はお気軽に
お住まいの支部へ!

なのハット

(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



空き家対策ガイドブックプレゼント

「空き家対策ガイドブック」を郵送ご希望の方は、
下記必要事項をご記入の上ご応募ください。

ご住所 〒

フリガナ

お名前

TEL

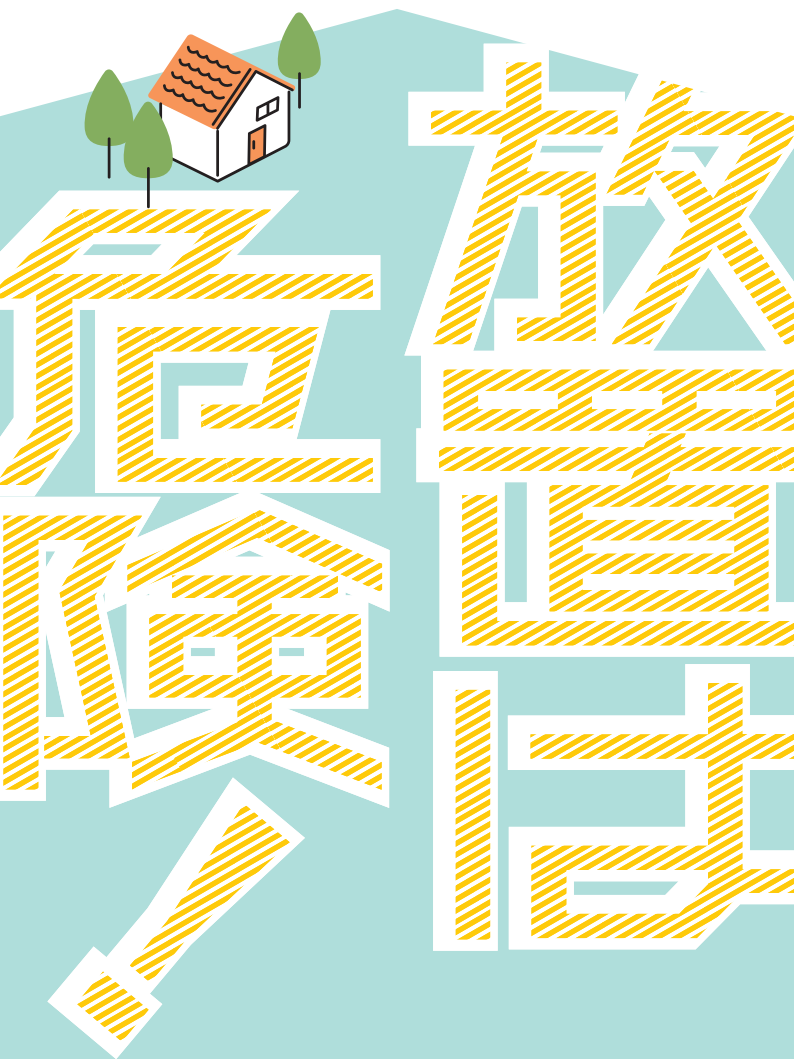
男

女

年齢

歳

〈切り取ってご投函ください〉



郵便はがき



料金受取人払郵便



差出有効期間
令和7年2月
15日まで

(切手不要)

260-8790

千葉市中央区中央港
1-17-3
千葉県宅建会館

一般社団法人

千葉県宅地建物取引業協会 行

〈切り取ってご投函ください〉

