

キレイで住みやすい

街を目指そう!!



木更津市マスコットキャラクター きさポン

木更津市

空家対策ガイドブック



木更津市役所 住宅課

はじめに

近年、人口減少や少子高齢化等の理由により、使用されていない住宅が増加しています。

空家は、適切な管理を行わないと**防災**、**治安**、**衛生**、**景観**などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしてしまいます。

木更津市では毎年多くの空家に関する苦情が寄せられています。空家の所有者等へ助言・指導などを行っていますが、長期間放置をされたことで住宅の状態が悪化したり、所有者等の特定が困難になり、解決が難しくなっている空家が多く見受けられます。

空家問題は、早めに対処することで倒壊等の被害を未然に防ぐことができ、また資産として活用できる可能性も高くなります。

このガイドブックでは

- 「空家を放置するとどうなるのか」
- 「空家の管理方法」
- 「空家についての相談先」

ついてまとめています。

現在所有している空家をどうしたらよいか分からないという方や、今後空家となる可能性のある住宅をお持ちの方は是非当ガイドブックを参考にしてみてください。



(木更津市街地)

木更津市空家対策ガイドブック目次

2 P はじめに

3 P 目次

第1章 空家放置のリスク

4 P 空家放置がもたらす問題

5 P 空家放置がもたらす損害賠償

6 P 特定空家等とは



7 P 関連情報：今からできる空家予防

第2章 空家の活用方法

8 P 空家を資産として利活用する

10 P 木更津市空家バンク制度を利用する

12 P 空家を修繕・リフォームする



第3章 空家の管理方法

13 P 空家を解体する

14 P 雑草を処理する

15 P 樹木を剪定する

16 P 害虫、害獣対策をする

18 P 空家を適切に管理する



第4章 空家に関する制度や手続き

19 P 空家の譲渡所得の税金控除を受ける

20 P 相続財産管理人の申し立てを行う

21 P 登記手続きを行う



22 P 関連情報：近隣の空家に困ったら

23 P 空家に関する相談窓口一覧



空家放置がもたらす問題

空家放置で起きる4つの問題



- ・ 倒壊の危険
- ・ 瓦や部材の飛散

防災



- ・ 空き巣・不審者
- ・ 放火

治安

衛生

- ・ 異臭
- ・ 害虫、害獣



景観

- ・ 雑草・樹木の繁茂
- ・ ゴミの放置



空家を長く放置すれば周囲へ多くの悪影響を与える可能性があります。
近隣とのトラブルに発展させないためにも、空家を適切に管理することが重要です。



空家放置がもたらす損害賠償

台風で空家の屋根が飛んだり、樹木が倒れて近隣に被害を与えるケースがあります。こうしたケースでは、**民法第717条**にて定められている“**土地工作物責任**”のもとに、占有者または所有者が修繕費などを請求されることがあります。

民法 第717条 (土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

例：空家被害による損害額（試算）

■外壁材等の落下による死亡事故

空家から外壁等が落下し、近隣を歩いていた児童が死亡した場合の損害

損害賠償額 約5,630万円

試算結果：公益財団法人 日本住宅総合センター

〔空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



実際にあった事例

ケース1：大雪

家の屋根の積雪が崩落し、隣家の柱が倒壊。住民1人が死亡した事故。（昭和32年）適切な雪崩防止対策や除雪をしなかったことで、「工作物の設置と保存の瑕疵」が認められ、

約68万円の損害賠償
（昭和32年当時の額）

※当時の大卒初任給
1.27万円／月
現在の額に換算すると
約1,120万円



ケース2：大雨

降雨により地盤が緩み、石垣が崩壊し、隣接家屋が全壊した事故。（平成10年）

石垣を全面的補修を行っていたら崩壊を防ぐことができた可能性があったが、修理や倒壊防止の措置は行われてはいなかった。

石垣の所有者に
約364万円の
損害賠償



近隣に被害を与えた原因が**災害**によるものだったとしても、「**空家を普段からしっかりと管理をしていない**」場合は、損害賠償責任が生じる危険があります。



第1章 空家放置のリスク

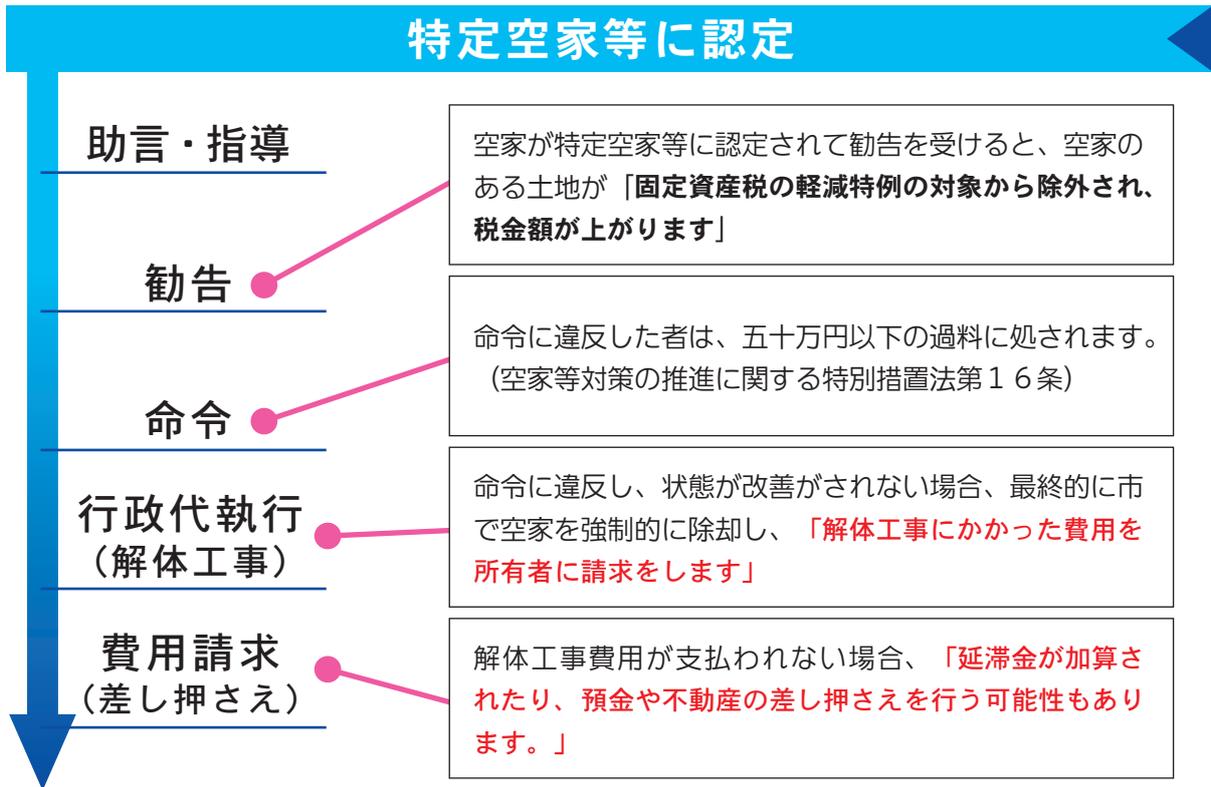
特定空家等とは

放置されている危険な空家の所有者へは、市から状態を改善するよう助言や指導を行います。それでもなお状態が改善されず、



は特定空家等として認定されます。（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項）

特定空家等に認定されるとどうなるの？



特定空家等を放置すると、所有者の財産だけではなく近隣住民の方々に命の危険すら及ぼす可能性があります。そのため木更津市では、近年行政代執行による特定空家等の除却、工事費用の徴収等、積極的に特定空家等対策の取組みを行っています。

木更津市から空家の状態改善の助言・指導を受けた場合は、地域住民の安全を守るためにも、ご理解・ご協力をよろしくお願いいたします。

今からできる空家予防

「まだ住んでいるから空家対策はもっと先の話」

とっていませんか？

今のうちから準備をすることで将来の空家対策を楽にすることができます。



登記を確認しよう

家の相続登記が行われておらず、前所有者の名義のままになっていませんか？

将来の相続トラブルを防ぐためにはきちんと登記を済ませる必要があります。

「もしかしたら登記をしてないかも」と不安に思ったら現在の登記が正しい状態になっているか法務局で確認しましょう。

※参考 21P 登記手続きを行う



次の所有者を決めておきましょう

家の所有者の死後、空家の相続が適切に行われないと、相続人が多数になってしまい管理や売却が難しくなってしまいます。

今のうちから、ご家族で話し合い、次の家屋所有者をあらかじめ決めておきましょう。



荷物・家財道具を整理しよう

空家の中に荷物が多く残っていると、処分が億劫になってしまいます。空家を売買・賃貸しようと思っても、

「片づけてからにしよう」「少しずつ処分していこう」と何年も放置して手付かずの状態に…
なんてことも珍しくはありません。

思い出の品や貴重品はすぐに移動できるように普段から整理したり、不要な物を処分しておくことも空家予防のためには重要です。





第2章 空家の活用方法

空家を資産として利活用する

所有しているけど、もう住まない、使わない空家を放置していると倒壊等の問題だけでなく、空家管理の手間や費用もかかってしまいます。

もしも空家を資産として利活用できれば…



新築よりも安い費用で、条件の良い場所に住む事ができる中古住宅は今人気が高まっています！
使用していない空家を所有している方は是非活用をご検討ください！

空家の様々な利活用方法



空家・空地には一般的な売買や賃貸以外にも様々な活用方法があります。



- ・家や敷地が狭くて売れないのではないか？
- ・もう古い家なので買い手が見つからないと思う
- ・家が壊れてしまい住むことができない

様々な理由で空家の利活用を諦めていた方も、是非一度不動産業者や専門家にご相談ください。



空家・空地を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を委託する方法が一般的な方法です。

千葉県宅地建物取引業協会南総支部のホームページ

(<http://nanso.chiba-takken.or.jp>)

上で、協会の会員である不動産業者を探することができます。



取扱物件種別

売買物件

新築マンション 新築一戸建 中古マンション 中古一戸建て

公団・公社 土地 工場・倉庫 事務所・店舗

投資用・その他 リゾート物件 予備1 予備2

予備3

賃貸物件

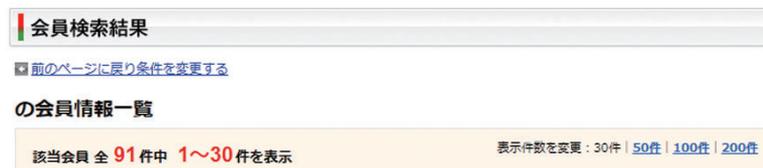
アパート・マンション 戸建ほか マンスリー 事務所・店舗

駐車場 リロケーション 工場・倉庫

探したい不動産業者のエリアや、取扱物件種別、各種条件を指定できます。

例えば、**■中古一戸建て ■土地** にチェックを入れれば、

空家・空地の売買・賃貸借を扱っている業者を指定できます。



条件に合致している不動産業者の一覧が表示されます。

ただし、木更津市役所では、事業者への斡旋や取次等は一切行っていません。

依頼や相談をされる方は、直接事業者へ連絡をお願いします。

相談・お問合せ先

千葉県宅地建物取引業協会南総支部

TEL 0438-30-1226

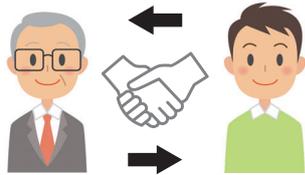


第2章 空家の活用方法

木更津市空家バンク制度を利用する

空家・空地进行利活用するには不動産会社に仲介を依頼するだけでなく、

「木更津市空家バンク制度」を利用することもできます。

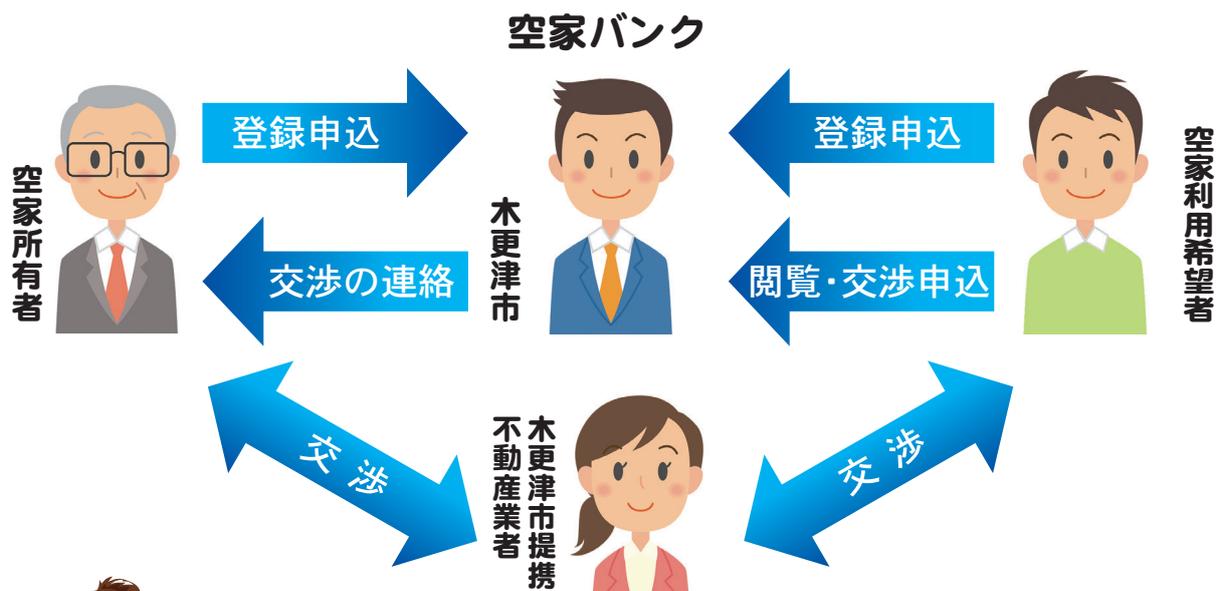


空家バンクとは _____

「木更津市の空家を売りたい・貸したい」人と
「空家を買いたい、借りたい」人との橋渡しをして、
木更津市への移住・定住を促進をする制度です。

木更津市空家バンク制度は2017年12月からスタートし、これまで28件の物件登録があり、10件契約成立しています！！（令和2年12月時点）

空家バンク制度イメージ



実際の金額の交渉や、契約の手続きについては、木更津市が協定を結んでいる不動産業者が仲介や支援をしてくれます。個人で交渉や契約をするのは不安だという方でも大丈夫です。

空家所有者へのお願い

木更津市への移住に興味のある市外の方からの問い合わせや、利用申し込みが多くなっています。人気の物件については内覧の問い合わせが多く、なんと順番待ちになることもあります。

木更津市ではさらに多くの空家情報を募集しています。空家をお持ちの方は、ぜひ空家バンクにご登録ください！



空家バンク利用のメリット

1：無料で全国へ物件紹介

空家バンクに登録された物件は、木更津市ホームページだけではなく、全国版の空家バンクサイトにも掲載されます。

木更津市に住みたいと興味を持っている日本中の人へ物件を紹介することができます！

2：リフォーム助成金

木更津市空家バンクに登録された空家を購入し又は賃借した方は、予算の範囲内でリフォーム工事費の一部の助成を受けることができます。

- ・住居の場合
対象経費の1/2 (上限50万円+1~6の加算)
- ・特定施設(高齢者支援施設、子育て支援施設等)の場合
対象経費の2/3 (上限150万円+1~2の加算)



各種加算

- 1 市長が定める重点地区内 +20万円
- 2 耐震改修工事をする場合、内容により +10万円または30万円
- 3 市外から転入 +10万円
- 4 中学校修了前の児童1人につき +10万円
- 5 新婚世帯の場合 +20万円
- 6 親世帯と同居の場合 +10万円

最大 200万円助成!!

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型

全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】を利用し、**空家バンクに登録された住宅を購入しリフォーム助成金を受けられる場合**、一定期間金利の引き下げを受けることができます。

参考 住宅金融支援機構
フラット35サイト



3：固定資産税の減免措置

住宅用の土地は、「住宅用地特例」が適用され税額が低く抑えられています。

住宅を除却し空地となると、この特例が適用されなくなり税額が高くなりますが、空家を除却した土地を空家バンクに登録した場合は、この特例が適用されたときと同じになるよう固定資産税が減免されます。

※各種制度の内容は、令和2年12月時点の情報です。

最新の情報については、木更津市役所住宅課へお問い合わせください。

相談・お問合せ先

空家バンク・フラット35について

木更津市役所 住宅課 住宅政策係
TEL 0438-23-8599

固定資産税減免措置について

木更津市役所 資産税課 土地係
TEL 0438-23-8674



空家を修繕・リフォームする

空家の屋根や外壁等の破損をそのまま放置しておくと、建物の傷みがさらに早く進んでしまいます。

今後住むことを考えている場合には、早めに修繕をすることで、建物の損傷を最小限に抑えることができます。

また、築年数が経過している空家もリフォームをすることで、買主・借主が見つかりやすくなる可能性もあります。



リフォームで何ができるの？

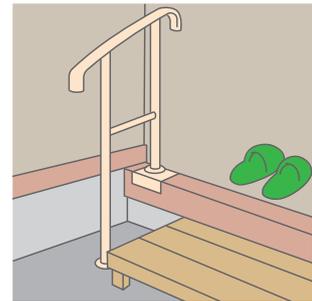
水回りを交換して
使い勝手向上！



外まわりのメンテナンスで
建物の耐久性アップ！



バリアフリー化で
安全な住宅に！



どうやってリフォームしたらいいの？



「自分が住むため」「売却するため」「賃貸するため」

目的に応じて、リフォームをするべきポイントは変わってきます。

不要なリフォームをしてしまい後悔をしないためにも、事前の情報収集や専門家への相談をすることが大切です！

相談・お問合せ先

公共財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住まいるダイヤル

国土交通省指定の住宅・リフォームについての相談窓口です。
リフォームの内容やトラブル対応等について、専門家から
アドバイスを受けることができます。

TEL 0570-016-100 (ナビダイヤル)

http://www.chord.or.jp/consult_flow/info.html

リフォーム業者についての相談、問合せ先

千葉県建築士事務所協会君津支部 TEL 0438-36-7160 (J設計内)

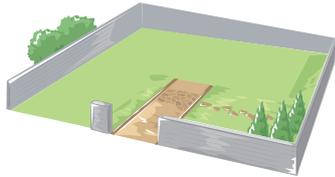




空家を解体する

老朽化が激しく、利活用ができそうにない空家や今後利用する予定のない空家については、解体をするのも選択肢の一つとなります。

空家解体のメリット



- 倒壊の危険を未然に防ぐ
- 定期的な管理の手間や費用が省ける
- 更地の土地の方が買主が見つかりやすい

よくある悩み 空家の解体はしたいけど……



古くなった空家を解体したいけど費用が出せない

空家を解体する前に売却し、その収益で解体費用を捻出したり、買主が解体をするという内容で売却するという方法があります。

または空家と土地を不動産業者が買い取り、業者が解体してから土地を売却する、といった事例もあるので、費用が原因で解体を諦めている方もぜひ一度ご相談ください。



空家を解体すると固定資産税が上がるので解体したくない

空家を解体すると固定資産税の軽減措置がなくなるため、危険な状態だとわかっていてもつい放置をしてしまう人もいます。

木更津市では、『空家を除却した土地を空家バンクに登録した場合は、この軽減措置が適用されたときと同じになるよう固定資産税の減免を受けることができます。』



※参考：10P 木更津市空家バンク制度を利用する

相談・お問合せ先

空家解体の相談先

千葉県建築士事務所協会君津支部
TEL 0438-36-7160
(J設計内)

空家・空地の売却について

千葉県宅地建物取引業協会南総支部
TEL 0438-30-1226



雑草を処理する



空家を放置し、敷地内に雑草が繁茂すると

- ・ゴミを不法投棄される
- ・害虫や小動物が住み着く
- ・空気が乾燥する冬場は火災の危険がある

など、空家だけでなく周囲へ様々な被害を及ぼしてしまいます。

■ みんなが困っている空家の雑草 ■

木更津市役所には多くの空家苦情が寄せられていますが、そのうちの多くは、【近隣の方からの雑草についての苦情】です。

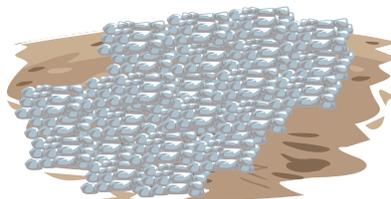
地域のためにも定期的に雑草を処理しましょう。

主な雑草対策

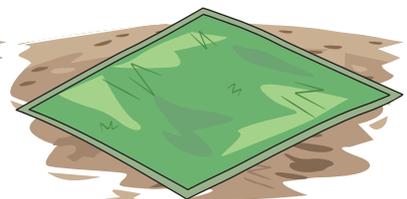
除草剤を撒く



砂利を敷く



防草シートを敷く



相談・お問合せ先

ご自分で雑草の除去ができない方へ

すでに雑草が繁茂してしまい手に負えない場合や、遠方に住んでいて自分で草刈ができない場合は、雑草処理業者に依頼するのがオススメです。

木更津市内の業者がわからないという方は、空地の雑草の除去が可能な木更津市内の業者一覧を、

木更津市ホームページ：雑草対策について

(<http://www.city.kisasrazu.lg.jp/kurashi/kankyau/bika/1001336.html>)

に掲載しているので、参考にしてください。

※掲載されている業者は、空地の雑草処理業者です。空家について対応可能かは各事業者に直接確認をお願いします。

なお、木更津市役所では事業者への斡旋や取次等は一切行っていません。

雑草除去の依頼や相談をされる方は、直接事業者へ連絡をお願いします。





樹木を剪定する

雑草と同じように、樹木も周囲へ様々な被害を及ぼすため、多くの苦情が木更津市役所に寄せられています。

樹木を放置すると…

隣地へ越境する



枝が隣家を傷つけたり、葉や枝、害虫が隣地敷地へ落ちる。

道路へ越境する



枝や葉が擦れて車が傷つく。
枝で標識やミラーが隠れ、交通事故の原因に…

電線に引っかかる



枝が電線に擦れることで火災の原因に…
倒木により電線が切れ、停電の可能性も…

2019年の台風15号により、千葉県内では折れた枝の飛散や倒木による被害が多く発生しました。

隣家を傷つけたり、近隣の人たちにケガをさせないためにも、定期的な樹木の剪定や管理をお願いします。

※ 注意

手の届かない高い位置での枝の剪定作業は、ケガや事故の恐れがあります。無理をせず専門業者に相談されることをお勧めします。



相談・お問合せ先

木更津造園建設業共同組合

木更津市内の造園業者で運営されている組合です。
樹木の剪定・伐採や移植等についての相談をすることができます。
TEL 0438-97-0303

枝が電線にかかっている場合

電線の近くで作業をすると、感電や停電等の危険性があります。そのため、業者に剪定を依頼する場合でも、まずは電線を管理している電力会社等へ対応についてご相談ください。

電気料金の領収書に書かれた相談窓口 または **電柱に書かれた管理会社** にお問い合わせください。



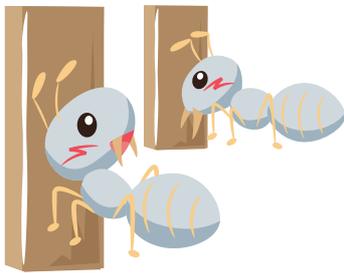
害虫・害獣対策をする

人が立ち入らない空家は、害虫の絶好の住処です。一度住み着いた害虫は、管理をしないで放置しているとどんどん繁殖して数を増やしてしまいます。

また、害虫だけでなくネズミ、ハクビシン、アライグマといった害獣が入り込んでしまうことも珍しくありません。

害虫・害獣が発生すると…

《シロアリ被害》



住宅の破損・倒壊の危機

《衛生環境の悪化》



糞害・生ゴミをまき散らす・車に傷をつける

《スズメバチ被害》



ケガの危険。最悪の場合命を落とすことも

空家だけでなく近所の建物や住民にも被害を及ぼしてしまう可能性が…

害虫、害獣対策の方法

1：空家の定期的な管理

定期的に換気を行う、侵入口を塞ぐ、空家の清掃等で害虫・害獣が侵入しにくい環境を整えることが重要です。

また、ハチは一度巣を作った場所に再度巣をつくる習性があります。巣ができたなら早いうちに駆除を行うことが重要です。



※参考 18P 空家を適切に管理する

2：雑草・樹木の処理

繁茂した雑草や樹木は害虫のちょうどよい住処になってしまいます。害虫を発生させないためにも、毎年の定期的な処理が重要になります。



※参考 14P 雑草を処理する
15P 樹木を剪定する



3：害虫を駆除する

殺虫剤等を利用して自身で行う方法と、害虫駆除業者に依頼する方法があります。自身で行う場合、飛び散った殺虫剤等で、自身や周辺住民に健康被害が生じる可能性があります。

薬品の使用法等に注意し、近隣への配慮をお願いします。



相談・お問合せ先

ご自分で害虫の駆除ができない方へ

主な害虫駆除事業者

令和3年1月現在

| 業者名 | 電話 | 住所 | 取り扱い業務 | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------------------------|------------|--------|------|-----|---|----|------|-----|-----|---|------|-----|--------|---|
| | | | 白アリ | ゴキブリ | ねずみ | 蜂 | ダニ | きくい虫 | ヤスデ | 松食虫 | 鳩 | コウモリ | カラス | アライグマ等 | |
| イカリ消毒 木更津(株) | 0438-25-1398 | 長須賀822-2 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| (有) 明治消毒 | 0438-23-3361 | 長須賀1742-1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | ● | | ● | |
| (株) 明和消毒 | 0120-10-8764 0438-23-8841 | 清見台1-15-16 | ● | | | ● | | | | | | | | | |
| 日東消毒(株) | 0120-187640 0438-37-3595 | 八幡台2-2-1 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| (株) リプラ工営 木更津営業所 | 0438-41-0085 | 本郷1-8-21 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | ● | |
| ナギ産業(株) | 0120-621-023 0438-30-6510 | 小浜275-7 | ● | | ● | ● | | | | | | | | | |
| 武田環境衛生 | 0438-30-7441 | 大久保1-13-9 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | ● | | ● | |
| エフティエス 木更津支店 | 0438-36-3726 | 大久保4-1-2 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | | ● | |

害虫・害獣の駆除が可能な木更津市内の事業者の一覧です。

取り扱い害虫・害獣については業者へ直接確認をお願いします。

また、最新の業者一覧情報については

[木更津市ホームページ：害虫等駆除について](http://www.city.kisasrazu.lg.jp/kurashi/kankyoku/1006238/1006239.html)

(<http://www.city.kisasrazu.lg.jp/kurashi/kankyoku/1006238/1006239.html>)

に掲載されています。

なお、木更津市役所では事業者への斡旋や取次等は一切行っていません。

駆除の依頼や相談をされる方は、直接事業者へ連絡をお願いします。





第3章 空家の管理方法

空家を適切に管理する

人が住まなくなった空家は、劣化が進みやすくなります。「**将来自分が住む可能性がある**」「**資産として活用したい**」「**少しでも高く売却したい**」など、将来の選択肢を残すためにも空家を大切に管理することが重要です。

大切な空家をキレイに残すためには…



等々…定期的管理が必要

空家を適切に管理をしないとどんどん老朽化が進みますが、

- ・年齢、体調の理由により作業が負担になっている
- ・遠方に住んでいるため定期的に見ることができない
- ・どのように管理をしたらよいか分からない

などの理由によりなかなか管理ができないのが現状です。

自分で管理が難しい場合は、全国各地の民間業者より提供されている

「空家管理サービス」を利用するという方法もあります。



空家管理サービスイメージ



また、空家の売買や賃貸の仲介依頼を受けている物件については、不動産業者が管理を行ってくれる場合もあります。

不動産業者については、

千葉県宅地建物取引業協会南総支部のホームページ

(<http://nanso.chiba-takken.or.jp>)

上で、協会の会員である不動産業者を探すことができます。



※参考 8P 空家を資産として利活用する

管理サービスの内容・金額等についてのご相談は、直接事業者へ連絡をお願いします。

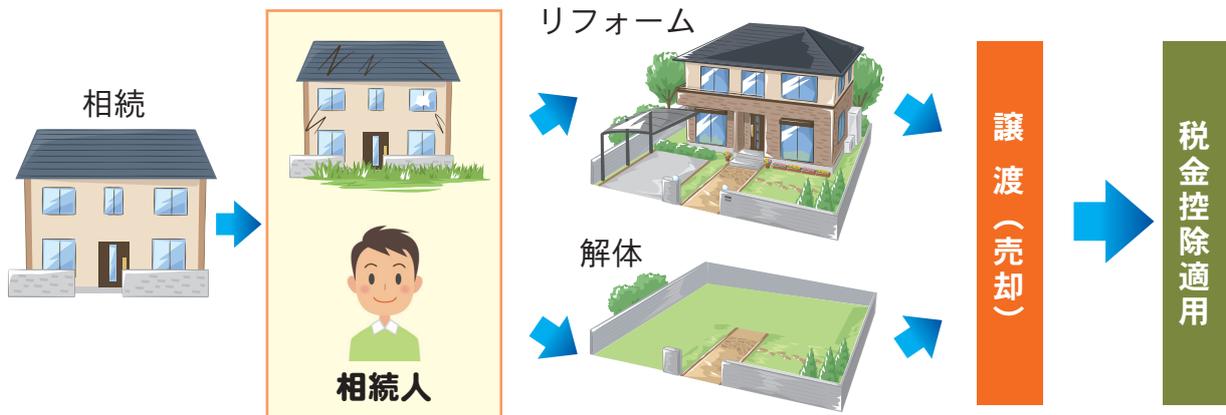


空家の譲渡所得の税金控除を受ける (空家の発生を抑制するための特例措置)

危険な空家の多くは、住宅の相続がきっかけで発生しています。相続人が空家を解体したり、リフォームをすれば良いのですが、費用がかかることでなかなかできないことが大きな原因となっています。

そこで、相続人が空家対策をしやすくするための制度が、この特例措置です。

制度のイメージ



空家の相続人が、耐震リフォームまたは解体をした後に譲渡（売却）した場合、譲渡所得の金額から、**最大3,000万円の控除を受けることができます。**

例 《相続した空家を解体し、2,000万円で売却した場合》

本来であればこの売却で得た所得に税金がかかります。
控除を受けることで売却金額が3,000万円以下なので、税額が0円になります。

手続方法

木更津市役所住宅課へ税金控除の申請



手続終了後お住まいの管轄税務署にて確定申告

注意!!

税金の控除を受けるためには相続発生日や譲渡日等の要件があります。申請を検討をされている方は解体や売却前に木更津市役所住宅課までご相談ください。

相談・お問合せ先

木更津市役所 住宅課 住宅政策係

TEL 0438-23-8599



第4章 空家に関する制度や手続き

相続財産管理人の申し立てを行う

相続人が空家を含む財産の相続を放棄しても、

- ・ほかに誰も相続人がいない
- ・相続人全員が相続放棄をしている

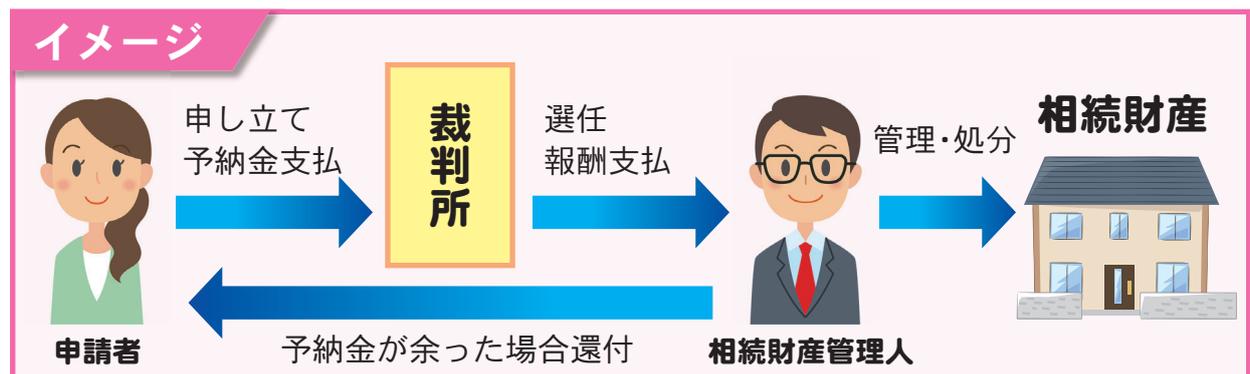
場合、相続人に空家の管理義務が残る場合があります。

「相続放棄をしたから、自分に関係ない」「もう何もしなくても大丈夫だろう」と思っている方も要注意です。相続放棄をした空家が原因で周囲に損害が発生した場合、管理義務を怠ったという理由で【**相続放棄をした人でも損害賠償義務を負う**】可能性があります。

このような相続放棄をした空家の管理責任を終了させるためには、相続財産管理人選任の申し立て手続きが必要です。

相続財産管理人とは

相続人が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合も含まれます）、申し立てにより裁判所から選任されて、職務として財産の管理、処分を行います。



「相続放棄をしたはずなのに空家の管理者として市から連絡が来た。」

「他に相続人がいないけど相続放棄をしたい。」

という方、管理責任について不安な方はぜひ専門家へご相談ください。

相談・お問合せ先

千葉司法書士会

TEL 043-246-2666



登記手続きを行う

不動産を取得（購入・相続）したときや、不動産の所有者が住所を変更したときは、なるべく早めに法務局へ登記手続きを行うようにしましょう。

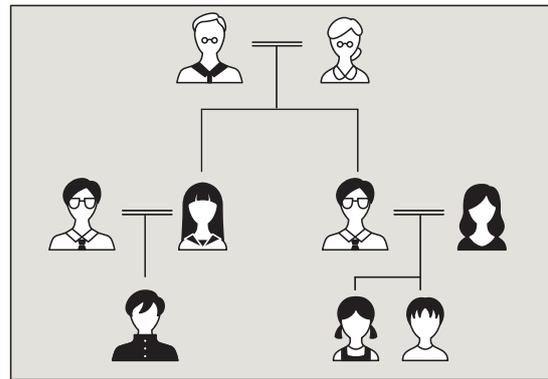
しかし、この登記をつい忘れてしまったり、放置をしている人が多くいます。

登記をしないまま放置をすると…

所有者がどこにいるかわからなくなる



相続人が多数になってしまう



空家を処分したいのに相続人全員の同意がとれずできない…

あとで登記の手続きをしようとする必要書類が多くて面倒…

最終的に…

所有者不明空家

権利者多数空家



誰も手を付ける
ことのできない
空家の発生……

このような状態にならないためにも、**登記の手続きはしっかりと行いましょう。**
しかし、すでに不動産の権利関係が入り組んでしまっている場合、個人で書類を揃えたり手続きをするのはとても難しくなります。

ここで放置をしてしまうとさらに権利関係が複雑になってしまうので、困ったことがあったら専門家へ相談をしましょう。

相談・お問合せ先

千葉司法書士会

TEL 043-246-2666

近隣の空家に困ったら



近隣の空家のお悩みは
木更津市役所住宅課 (TEL 0438-23-8599) へ
ご相談ください

相談後の流れ



しかし

- ・所有者が死亡し、相続人の調査が必要
- ・所有者が遠方に住んでいる
- ・解体や処理の費用をすぐに捻出できない

空家対策解決には
時間がかかる…

早めに所有者に対し指導・助言を行うことで、空家問題の早期改善が期待できます。
近隣に気になる空家がある場合、状態が悪化する前に、お気軽に木更津市役所住宅課へご相談ください。



空家に関する相談窓口一覧

空家に関する総合的な相談窓口
空家に関する苦情についての相談窓口
木更津市空家バンクに関する相談窓口
空家の譲渡所得の税金控除に関する相談窓口

どこに相談してよいか
分からない時はお気軽に
木更津市役所住宅課に
ご相談ください！

木更津市役所 住宅課 住宅政策係
TEL 0438-23-8599
FAX 0438-22-4736
MAIL juutaku@city.kisarazu.lg.jp



空家・土地の売買・賃貸借に関する相談窓口

千葉県宅地建物取引業協会 南総支部
TEL 0438-30-1226
<http://nanso.chiba-takken.or.jp>



マイホーム借上げ制度に関する相談窓口

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
TEL 03-5211-0757
<https://www.jt-i.jp>



空家のリフォームや解体に関する相談窓口

千葉県建築士事務所協会 君津支部
TEL 0438-36-7160 (J設計内)

空家の権利関係・相続に関する相談窓口

千葉司法書士会
TEL 043-246-2666

植木の伐採や剪定に関する相談窓口

木更津造園建設業共同組合
TEL 0438-97-0303

固定資産税の減免に関する相談窓口

木更津市役所 資産税課 土地係
TEL 0438-23-8674



木更津市空家対策ガイドブック

令和3年1月 第1版

ガイドブックの内容についてのお問合せ先
木更津市役所 住宅課

TEL 0438-23-8599



ORGANIC CITY
KISARAZU
未来につながるまち

・掲載の情報は、令和3年1月時点のものです。