

# 第5章 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。

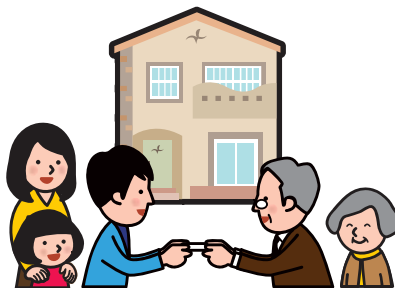
### ■ 売却

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。



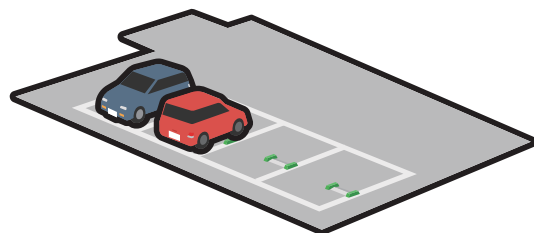
空き家に関する相談窓口 P10参照

## 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 P10参照

## ■ 千葉市空家等情報提供制度(すまいのリユースネット) / 空き家の橋渡しを行います!

「空き家を貸したい・売りたい方(所有者)」と「空き家を借りたい・買いたい方(利用者)」の橋渡しをします。  
「すまいのリユースネット」に空き家や空き室を登録すると、全国版空き家バンクにも掲載することができ、借りたい・買いたい方(利用者)へ広く周知をすることができます。

**申込書** 市住宅供給公社にて配布。市HPからも印刷できます。

詳しくは

千葉市 すまいのリユースネット

検索

**お問合せ** 千葉市住宅供給公社 TEL 043-245-5690(つながらない場合は043-245-7515)  
FAX 043-245-7517  
Mail gyomu@cjkk.co.jp

### リフォーム費用の目安

空き家を貸す場合には事前にリフォームするのが一般的です。  
リフォーム費用の目安は、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターホームページ「住宅リフォーム見積チェックシステムの見積事例」も参考になります。

戸建て <https://www.chord.or.jp/reform/house.html>  
マンション <https://www.chord.or.jp/reform/mansion.html>

### 普通借家契約と定期借家契約

不動産の賃貸借契約には、「普通借家契約」と「定期借家契約」の2つがあります。  
「普通借家契約」は、借主である入居者が引き続き住むことを希望している場合、貸主に正当な理由が無い限り、契約を終了することができません。  
これに対し、「定期借家契約」は、あらかじめ契約期間を設定するため、期間の終了とともに賃貸契約も終了します。その他にも違いがありますので、契約の特徴をよく把握したうえで契約しましょう。

### 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、空き家の所在する区役所の地域づくり支援課になります。

#### 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、空き店舗等の存する土地で500万円(市街化区域内については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。

※税務署で控除の申告をする前に、「低未利用土地等確認書」の申請が必要です。  
申請の窓口は、市役所の都市安全課になります。

空き家に関する相談窓口 P10参照

## 第5章 空き家を管理できない場合には

### 売却・賃貸のヒント

- **どこ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いいです。
- **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いいです。
- **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いいです。
- **空き家所有者が認知症の場合には？**  
成年後見制度の利用を検討してみてもいいです。
- **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いいです。
- **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いいです。
- **耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？**  
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いいです。  
※「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。

## 地域で空き家を活用している事例♪

### 「ふれあい虹の家」

- **活動団体** 大木戸台シニア支援の会
- **建物概要** 木造2階建
- **経緯** 地域のつなぎ役が「実家が空き家になっており、地域のために活用できないか」という相談を家主から受けて、大木戸台シニア支援の会を紹介しました。
- **活用状況** 地域住民が集う子ども会などのイベント会場として、また一人暮らしや高齢者の食事会など地域の3世代の場として利用しています。
- **費用** 家主は給湯器設置の費用を負担し、活動団体は家賃や光熱費を負担しています。
- **効果** 活動を行う拠点ができたことで外部からの信頼を得ることができました。さらにイベント参加者やボランティアとの交流が深まり、活動への新たな人材発掘、地域の活気にもつながっています。

地域の人がお茶を  
飲みながらおしゃべり  
できる場になりました！

