

2025年 保存版

空家を上手に
活かす方法を
教えます



守谷市

空家ガイドブック

住まなくなった家、
ついそのままに
していませんか？



守谷市 × 株式会社サイネックス

守谷市イメージキャラクター こじめまる

出張無料

見積無料

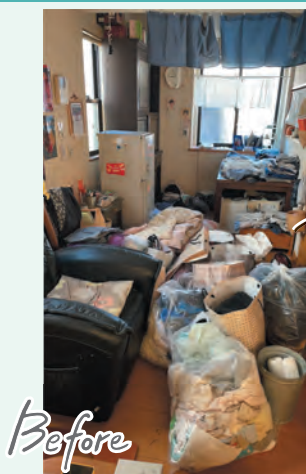
即日対応

どこよりも
安く！
便利！

処分方法がわからない！重くて運べない！めんどくさい！

不用品のお片付け

＼ どんなものでもスッキリ ／



Before



After



Before



After

日用品 粗大ゴミ 家具・家電 草刈り・伐採

引っ越しに伴う不用品 空き家・ゴミ屋敷丸ごと

倉庫・物置の処分 廃車・自転車・農機具

☉物によっては買い取りも可能！ ☉エアコンは基本無料！
※取外し代金別途

法人様の不用品回収も

お任せ
ください！

- 産廃の収集・運搬
- 移転・閉鎖・閉店に伴う不用品
- 工場や倉庫の機械など
- パソコン・OA機器 …etc
- 廃車・農機具の買取 ※金額のご相談はお電話で！
- 内装・解体工事
- 空家の相談

☑他社より1円でも高い場合は限界まで頑張ります！

☑他社で断られたものもご相談ください！

☑持ち込みOK！

☑女性スタッフのご指名も可能！

お見積り・お問合せ **昌和産業株式会社**



☎0297-86-7038

(8:00～18:00、無休)

産業廃棄物収集運搬業許可 第00801226547号(茨城県)
産業廃棄物収集運搬業許可 第01200226547号(千葉県)
産業廃棄物収集運搬業許可 第13-00-226547号(東京都)

古物商 茨城県公安委員会 第401140001610号
龍ヶ崎市川原代町5351-2

昌和産業 龍ヶ崎市

Q検索

もくじ 【Contents】



- 「空家」を
放置していませんか？ …… 2
- 空家について
考えてみましょう！ …… 4
- 空家にしないためには …… 6
- 空家を所有
することになったら …… 7
- 空家を管理する
場合には …… 8
- 空家を管理
できない場合には …… 10
- 売却のこと …… 12
- 賃貸のこと …… 13
- 守谷市空家バンク …… 14
- 解体のこと …… 15
- 家の所有者と関係する人を
把握しましょう …… 16



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。

守谷市 空家ガイドブック

令和7年5月発行

発行

守谷市／株式会社サイネックス

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)

広告販売

株式会社サイネックス つくば支店
〒305-0817 茨城県つくば市研究学園5-20-2
TEL.029-858-0570
※掲載している広告は、令和7年4月現在の情報です。

無断で複写、転載することはご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

〈 広 告 〉

お庭・土地の**除草作業**や、
物置等にある処分に困る
大きなゴミの処理など
家に関することなんでもご相談ください。



おかげさまで30周年

丸彰 有限会社

【建設業許可番号】茨城県知事許可(般-02)第26845号
【産業廃棄物収集運搬業許可番号】茨城県知事許可 第00801164602号

お電話での相談は

電話受付
9:00~15:00(土・日・祝 休み)

0297-45-3130

守谷市大柏898番地2号 <https://www.marusyo-moriya.co.jp>



01 「空家」を放置していませんか？

空家とは

▶ 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

空家放置のリスク

守谷市では、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、「守谷市空家等対策計画」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。

空家を放置すると、さまざまな問題が発生します。



隣地・道路への
樹木の越境

通行の妨げ

屋根瓦や外壁の
劣化やズレ

落下・飛散事故の恐れ

窓ガラスの破損や
扉の損傷

不法侵入・不法滞在

土台や柱の
腐食や亀裂

倒壊・崩落の危険

雑草の繁茂や
落ち葉の飛散

害虫・害獣の繁殖

ごみや可燃物の
放置・散乱

不法投棄・放火のリスク

空家の
管理責任は
所有者に
あります！

〈 広 告 〉

下水道管渠清掃・調査・補修・更生工事

〈営業種目〉

下水道管渠清掃・浄水場施設清掃・TVカメラ調査・ASS工法会員・管渠補修工事・側溝清掃
水路浚渫清掃・産業廃棄物・一般廃棄物収集運搬・落書清掃・道路清掃・総合ビルメンテナンス
ハウスクリーニング・汚水処理施設設計施工管理・飲料水貯水槽維持管理清掃

 Shiina Clean Life

公益社団法人 日本下水道管路管理業協会会員

株式会社 **シイナ クリーン**

守谷市野木崎1349-1 TEL 0297-48-2336

E-mail: kkshiina@shiina-c.co.jp



あなたも空家の所有者(管理者)に？

ひとつでも当てはまる場合は、あなたも空家の所有者(管理者)になるかもしれません。

☐ 親が家を保有



☐ 自分で家を保有



☐ 親族が家を保有



将来、以下のようなことが起こると、あなたも空家の所有者(管理者)になります。

親が亡くなり実家を相続



親が施設に
入所



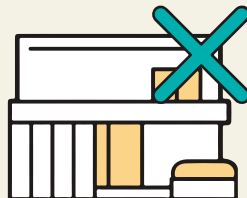
親が高齢となり
子世帯と同居のため引っ越し



転勤で遠方へ引っ越し



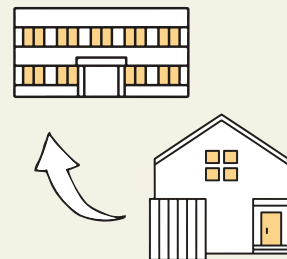
子どもが独立し
広い家が不要に



親族が亡くなり、
親やあなた自身が相続人に



独り身の親族が
施設に入所



これらのタイミングを考慮して、早めの備えをしておくことが大切です。

住まなくなった家をどうするかが決まっていないと、子どもや親族に負担をかけてしまうかもしれません。

空家にしないためには P6参照

〈 広 告 〉

守谷市委託・許可
産業廃棄物処理業
ゴミ収集運搬業

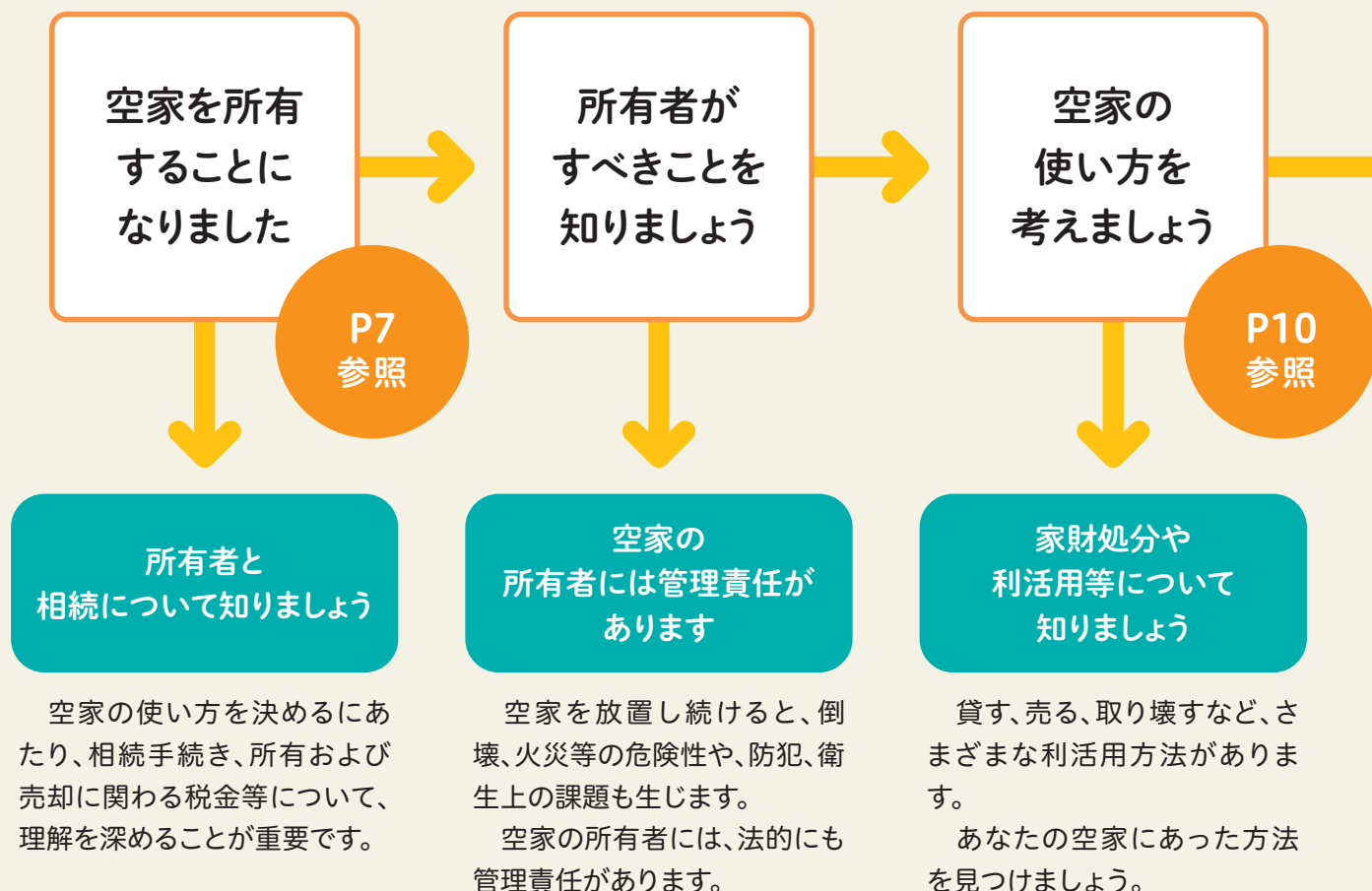
有限会社
ホーキタ清運



守谷市立沢147

☎ 0297-48-2575

空家管理・活用実践フロー



〈 告 告 〉



守谷市委託
一般廃棄物収集運搬

有限会社

北守谷商事

守谷市事業所許可No.133

【事務所】守谷市板戸井1935 TEL0297-48-1682 FAX0297-45-2669

当面
そのままに
する

P8・9
参照

適切な管理を

当面はそのままにする場合でも、将来活用する(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

P10～14
参照

有効活用しましょう

空家バンクや不動産業者を利用し、空家の活用を考えましょう。

譲渡した場合の、税金の優遇措置もあります。



取り壊す

P15
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家や、管理が困難な空家に対しては、取り壊しもご検討ください。



〈 広 告 〉



解体・リフォーム工事の事なら何でも
お気軽にご相談下さい!



総合解体



リフォーム工事

「丁寧No1!」を目指して日々、
取り組んでいます。



茨城県知事許可(般-03)第37553号

株式
会社

R Y U E I

お見積り・ご質問 お気軽にご連絡ください



080-9664-2051

守谷市松並1983-6

守谷市 りゅうえい

従業員募集中



03 空家にしないためには

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、従前所有者の名義のままになっていることがあります。令和6年(2024年)4月から相続登記が義務化されました。

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。

法務局で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を確認しましょう。



> 意思表示をしておこう。

誰に家を引き継いでもらいたい意思表示をしておきましょう。残された家族が相続で悩んだり、争うことがないように、家族と話し合いを進めておきましょう。

また、相続人がいない場合には、遺言書によりお世話になった人へ資産を遺すことも可能です。



> 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、専門的な知識が必要です。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。

空家に関する相談窓口

市の空家対策や、空家をお持ちの方向けのQ&Aなどを守谷市ホームページで公開しています。
また、空家の管理方法・活用・相続に関すること、守谷市空家バンクに関することについては、下記問い合わせ先までご相談ください。

お問い合わせ

守谷市役所 都市計画課 開発指導グループ
TEL 0297-45-1111



〈 広 告 〉

屋根、外壁
防水で！
あれ??
と思ったら
まずは**点検**
しませんか？

JIO リフォーム
かし保険登録店

住宅リフォーム
事業者団体

住宅リフォーム
事業者団体
国土交通大臣登録

木塗協

屋根 外壁 防水
塗装専門店

心・技・イ

有限会社
大江塗装工業
☎ 0297-23-5103

6 守谷市 空家ガイドブック

相続登記をしよう

- ▶ 親族の死亡等により空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。

- 1.被相続人の所有固定資産を調べるため、名寄帳を取得する → 各市町村
- 2.空家の名義人を調べるため、登記事項証明書を取得する → 法務局
- 3.相続人を確定するため、戸籍を取得する → 各市町村
※相続人を確定するには、「被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本(除籍謄本・改製原戸籍謄本)」と「相続人全員の現在の戸籍謄本」が必要です。

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。

相続人にはそれぞれ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。遺産分割協議により、特定の相続人の単独名義や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な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、遺産分割協議調停により解決を図る方法もあります。

手順③ 引き継ぐ人が決まったら、法務局へ登記申請をしよう。

自分で相続登記をすることが難しい場合は、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、問題なければ相続登記が完了します。

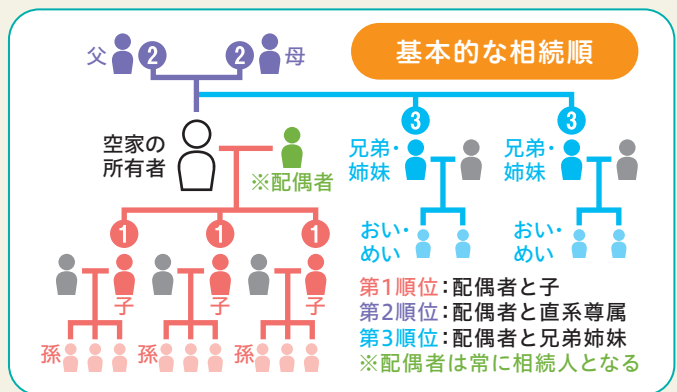
相続人はどうなるの? (法定相続について)

基本的には、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、相続放棄した場合には、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。

不動産を相続したことを知ってから、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、10万円以下の過料が科されるおそれがあります。



わたしの家族(家系図) P16参照

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。

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でまとめて請求可能!
※即日交付ができない場合もあります。



詳細はこちら

〈 広 告 〉

空き家・空地の相続や管理、処分で悩まれている方、有効利用を考えたい方。



空き家のお悩みをトータルサポート

なにから手をつけて良いのかわからない、どこに聞いたら
良いのかわからない…そんなときは是非ご相談ください。

不動産の手続きから有効利用のこと、解決まで一緒に考えます。



空き家の問題・相続の相談等秘密厳守にて随時行っております。

ご相談だけでも喜んで! ▶
ご相談に関する費用は発生しません。

☎ 0297-21-3177



株式
会社

茨城県知事免許(2)第7137号

ライフステージ21

守谷市大柏951-15 2階 (守谷市役所近く)

TEL 0297-21-3177

守谷市 ライフステージ21

検索

E-mail: info@lifestage21.co.jp

近隣に迷惑をかけないようにしよう

＞ 空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)	<input type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input type="checkbox"/> 換気扇の運転	建物を傷めないために、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水(3分程度)	<input type="checkbox"/> 各蛇口の通水 <input type="checkbox"/> 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	<input type="checkbox"/> 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	<input type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	<input type="checkbox"/> 水漏れなどがないか	

〈 広 告 〉

シロアリ 駆除

1匹みかけたら
100万匹は
いるかも!?

新築から
5年以上
経つてたら
要注意!

シロアリ
チェック

薬剤の持続効果は
約5年です。

害獣 撃退します

天井裏が気になる方、
今すぐお電話を!

調査見積
無料

土・日・祝も
お伺いします。

★ゴキブリやシロアリ、ハチ、
ムカデ、タヌキ、ハクビシン
などについてもご相談下さい。

DUSKIN

ダスキンホワイトサービス守谷

喜びのタネをまこう 守谷市大柏477 ☎ 0297-45-4444

ハウスクリーニング や
修繕工事 も承っております。

空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
(ずれ、割れ、さび、苔、剥がれ)

☐ 軒裏

軒天材の異状
(シミ、汚れ、浮き、苔、剥がれ)

☐ 雨どい

水濡れ、はずれ、ヒビ、割れ

☐ 窓・出入口ドア

ガラス、建て付けの異状
(割れ、ヒビ、傾き、
開閉・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、
剥がれ、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

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

ヒビ、割れ、傾き、腐朽、
虫食い、蟻害

内部・設備

☐ 天井

天井材の異状
(剥がれ、たわみ、浮き、シミ、カビ)

☐ 壁

壁材の異状
(剥がれ、浮き、シミ、カビ、割れ)

☐ 床

床材の異状
(剥がれ、浮き、シミ、カビ、
割れ、傾き)

☐ 室内ドア・障子

建て付けの異状
(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 〉

屋根

外壁

雨樋

で暮らしを豊かに。街を華やかに。

大切な『わが家』おまかせください

屋根・外壁工事の(株)屋根屋でやってる3つのこと

01 クオリティーの高い施工 02 手厚いサポート 03 安心の保証制度

株式会社 屋根屋

守谷市立沢71-5
<https://yaneya-moriya.co.jp>



HP 点検・調査お見積り無料
☎ 0297-38-5333

LINEからのお問い合わせ
はコチラ



空家の売却・賃貸を検討しよう

- ▶ 今後使用する予定が無く、空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。

空家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空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、業者が買い取り、リフォーム後に販売する買取再販も増えています。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。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。

売却・賃貸のこと P12・13参照



＞ 売却・賃貸が困難な場合 解体を検討しよう。

売却・賃貸が困難な空家については、解体後、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ので、解体を行う前に、建築士や不動産業者へ相談しましょう。

解体のこと P15参照

〈 広 告 〉

2024年12月 60周年記念新社屋 完成



地域の安心と安全を見守る
インフラの町医者

Protecting the safety and security of the region Infrastructure doctor

「令和建設」は茨城県を中心とした関東一円で、建築・土木を手掛ける施工管理を行っています。社会変動に伴う多様化、高度化に対して新しい知識と技術で応えられる建設会社を目指しています。

解体工事、駐車場舗装工事承ります。

地域の希望を未来へ繋ぐ



令和建設株式会社

代表取締役会長 大貫 茂男 代表取締役社長 由良 宣明

茨城県守谷市百合ヶ丘1-2391-1

TEL.0297-48-0431

<https://reiwakk.co.jp/>

随時従業員募集中



▶ 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？

空家周辺の地元不動産業者に相談してみるほか、市の空家バンクへ登録する方法もあります。

● 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…

● 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…

● 空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…

● 借地で空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。



守谷市空家バンク P15参照

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。



空家や空地を譲渡した場合の税制優遇

空家の譲渡所得の3,000万円特別控除

空家を相続してから、3年後の年末までに売却する等の要件を満たす場合、譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。

対象となるのは、昭和56年（1981年）5月31日以前に建てられた空家で、（1）家屋を耐震リフォーム（耐震性があれば不要）して敷地とともに売却する場合、（2）家屋を取り壊した土地を売却する場合、（3）家屋を売却後、売却した年の翌年2月15日までに、当該家屋の耐震リフォーム、または取り壊しを行った場合の3通りがあります。いずれも、原則として被相続人が相続開始の直前まで当該家屋に住んでいたことが条件ですが、平成31年（2019年）4月1日以降の譲渡においては、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合も対象となります。

この控除を受けるには、譲渡した家屋や土地が所在する市区町村で「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受けた上で、お住まいの管轄税務署で確定申告をする必要があります。

「被相続人居住用家屋等確認書」の交付申請について、詳しくは守谷市役所都市計画課へお問い合わせください。なお、特別控除の対象となるかについては、管轄の税務署に直接お問い合わせください。

お問い合わせ

守谷市役所 都市計画課 開発指導グループ
TEL. 0297-45-1111



〈 広 告 〉

有限会社 茨商 TEL.0297-27-0132 常総市坂手町6716-1
FAX.0297-27-4567
<https://www.ibasho88.com>

廃棄物のことならなんでもお気軽にご相談ください

燃え殻・汚泥・廃油・廃プラスチック類（自動車等破砕物を除く）紙くず・ゴムくず・金属くず（自動車等破砕物を除く）
ガラスくず・コンクリートくず（工作物の新築、改築又は除去に伴って生じたものを除く）及び陶磁器くず（自動車等破砕物を除く）
鋳さい（石材破片に限る）・がれき類・ばいじん・動植物性残渣（これらのうち特別管理産業廃棄物であるものを除く）

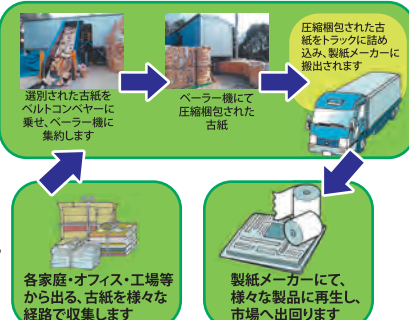
古紙 産業廃棄物 金属屑

産業廃棄物収集運搬での茨商の役割

産業廃棄物においてリサイクルを常に考え、収集運搬及び適正な処理を目的とし、地域に密着した事業展開を目標としています。

古紙回収（子供会・自治会・学校・個人・会社・工場・倉庫） リサイクルでの茨商の役割

様々な場所で回収した古紙を右記の流れで製紙メーカーに納入します。
再び新しい紙の材料となる古紙の有効活用に努め地域とともに地球に優しい環境づくりを目標にしています。



メガソーラー事業での茨商の役割

豊かな自然を未来の子どもたちに残す為、廃棄物のリサイクル及びメガソーラー事業でCO₂削減に取り組んでいます。



07 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
- 経年劣化による資産価値下落リスクの回避



> 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



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

売却条件を相談します。



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

契約条件などに合意できたら契約します。



④ 媒介契約の締結

査定価格に納得したら、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。



〈 広 告 〉

不動産の売買、賃貸仲介、管理、不動産コンサルティング、土地活用、リフォーム・増改築工事

空き家の売買からアパート・マンションの賃貸まで

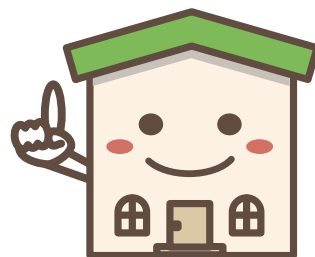
ご縁と信用を大切に 고객님의 満足していただけるよう対応いたします。

売買

賃貸

管理

など



当店は安心して相談できるよう、丁寧な対応をスタッフ全員が心がけております。

お電話でのお問い合わせはお気軽に → ☎ 0297-47-0525

realstate
NC, Ltd. 有限会社
ナカヤマ・コーポレーション

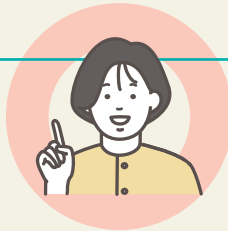
〒302-0115 守谷市中央4-13-17 NCビル1F
茨城県知事(5)第6007号 TEL:0297-47-0525
<http://www.nakayama-corp.com/>



メリットは?デメリットは?どう貸すの?

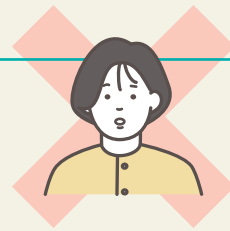
> メリット

- 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かかる



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、リフォーム計画を立てます。
- 計画が決まれば、建築士等が見積書を作成します。



⑤ 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により、入居者と契約します。



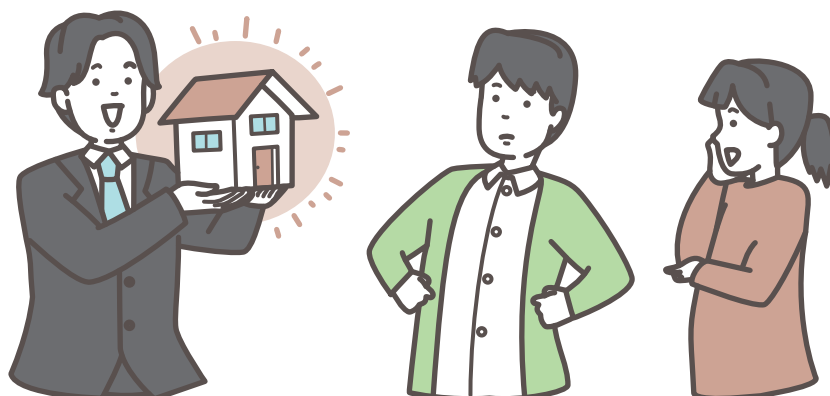
③ リフォーム

見積書を確認し、リフォームを依頼します。



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、相談して決めましょう。



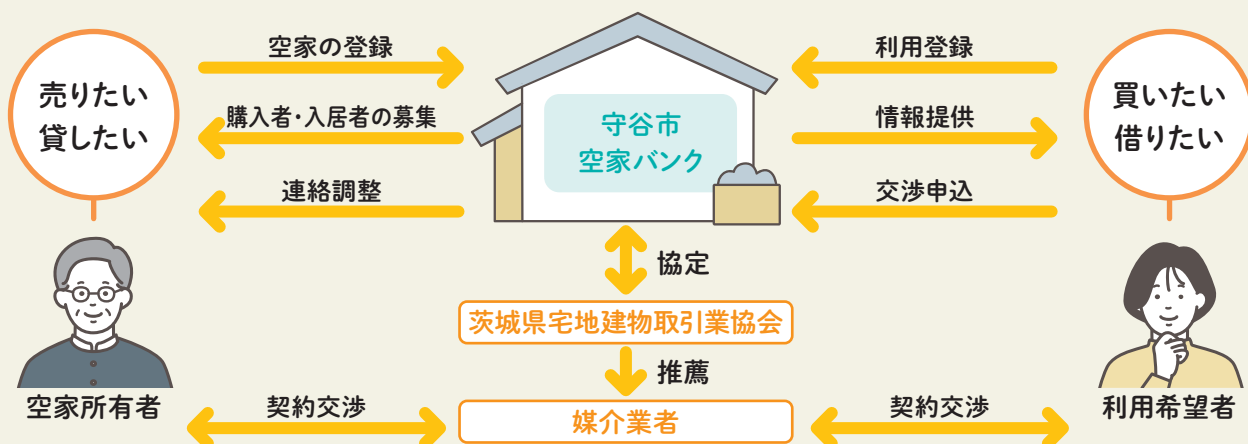
09 守谷市空家バンク

住まなくなった家を空家バンクに登録しませんか？

空家バンク制度とは

市内の空家の有効活用を通して、生活環境の保全や地域の活性化を図ることを目的に、「空家を売りたい・貸したい」かたと「空家を買いたい・借りたい」かたの橋渡しを市が行う制度です。

実際の契約交渉などは、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会の推薦を受けた不動産会社が行います。



登録について

- 登録費用 無料
- ※宅地建物取引業者を
ととして契約が成立
した場合には、法律に
定められた報酬が必要
となります。

どのような家が登録できる？

- 次のすべてに該当する守谷市内の建築物
- 個人が居住する目的で所有し、現在空家（近く空家になる予定のものを含む）である一戸建ての建築物。
- 賃貸・分譲を目的とした建築物でないこと。

- 建築基準法や都市計画法、その他の法律で居住することが認められていない建築物でないこと。
- 損傷等があり、大規模な修繕が必要な建築物でないこと。
- 市税を滞納している者が所有する建築物でないこと。
- 暴力団員等が所有する建築物でないこと。

守谷市空家バンク、空家の管理・活用に関することについては、下記問い合わせ先までご相談ください。

お問い合わせ

守谷市役所 都市計画課 開発指導グループ
TEL.0297-45-1111 FAX.0297-45-1963
MAIL. toshikei@city.moriya.ibaraki.jp



〈 広 告 〉

空き家の解体窓口



総合解体工事業 **BEST** Do my best!

株式会社ベスト・ワーク ☎ 0297-46-1246

茨城県守谷市百合ヶ丘 1-4808-221

ベスト・ワーク 解体

検索 bestwork-kaitai.com



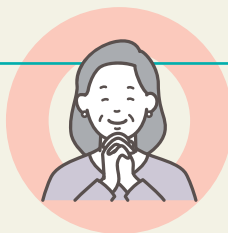
【産業廃棄物収集運搬業許可番号】（茨城県）第：00801150149号（千葉県）第：01200150149号【一般建設業】とび・土木工事業 解体工事業 国土交通大臣許可（特-6）第26420号

10 解体のこと

空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



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

施工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

上下水道、電気、ガス等の休止の手続きや、衣類や家具などの移動や処分を行います。



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。
(解体業者が代行する場合もあります)



⑧ 解体

工事完了後、現地を確認し、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。



- 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しょう。

〈 告 告 〉

◆ 総合解体工事業 ◆

安心・安全・信頼

近隣住民を大切に、周辺環境の清掃・美化に努め、職人の顔が見える現場を目指します。

木造住宅解体工事

鉄骨造り解体工事

一緒に働く仲間募集中!

茨城県知事(般-7)第35342号 産業廃棄物収集運搬許可 第00801161017号



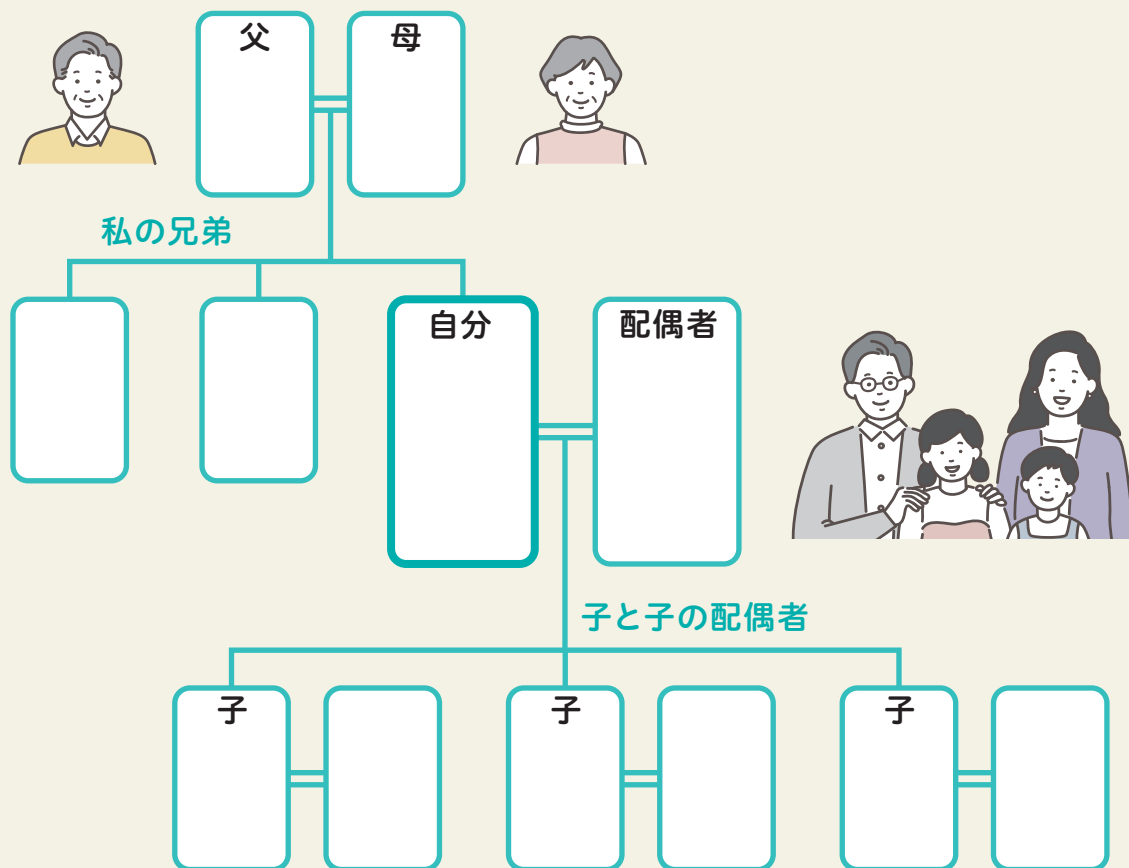
株式会社 笑美寿
えびす

〒302-0118 茨城県守谷市立沢1766-2 T 0297-44-8553 F 0297-44-8232



家の所有者と関係する人を 把握しましょう

わたしの家族（家系図）



家・土地の所有者

確認日: 年 月 日

家屋の所有者

土地の所有者





家の管理は
地元の企業に
頼みたい

古い実家を
相続したけれど
住む予定がない...

家の維持費には
いくらかかるの？

空き家・古家

すまいの維持から改善・解体まで

ご相談ください！

当社は創業以来30年、地元守谷市を中心に、
家の維持から改善、解体までをワンストップで対応している会社です。
豊富な経験と知識を活かし、お客様のご要望に合わせた最適なプランをご提案いたします。
家に関する質問や相談も随時受け付けておりますので、ぜひお気軽にご連絡ください。

土木工事

基礎工事

舗装工事

内装工事

空調工事

解体工事

外構工事

足場工事

リフォーム工事

除草作業

ほか

関東全域で産業廃棄物収集運搬も対応可能です！

おかげさまで30周年



有限会社 丸彰

【建設業許可番号】茨城県知事許可（般-02）第26845号
【産業廃棄物収集運搬業許可番号】茨城県知事許可 第00801164602号 群馬県知事許可 第01000164602号
埼玉県知事許可 第01100164602号 神奈川県知事許可 第01400164602号
千葉県知事許可 第01200164602号 東京都知事許可 第1300164602号
栃木県知事許可 第00900164602号



私たちは持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

お問い合わせはお気軽にこちらまで

TEL 0297-45-3130

FAX 0297-46-9110

〒302-0116 茨城県守谷市大柏898番地2号
<https://www.marusyo-moriya.co.jp>



空き家の解体窓口



安全な工事を心掛けるのはもとより、
周辺住民の方々にも
解体工事着工前にお声かけ、
事前説明を行っております。



解体専門業者の
ベスト・ワークが
安い理由

**100%自社解体。戸建てとアパートに
特化し全て自社重機で解体します。**

1

中間マージン が掛からない

お見積りの比較で当社が
安い原因の大半は、中間
マージンが掛からない事
にあります。当たり前の話
ですが、工務店等に発注
すると工務店は当社の様
な解体業者へ下請け発注
するので、中間マージン
が発生します。

2

100%自社の 重機・社員で解体

当社は解体専門の解体業
者であり、熟練スタッフに
よる施工で工期が短縮さ
れることで人件費が抑え
られます。**100%自社の
重機・社員**で解体します。



3

戸建て・アパートの解体が 当社施工98%

戸建ての解体やアパート
の解体が当社施工の98%
を占めますので、重機や社
員なども効率よく短期間で
回し施工する事が出来る
のも大きな要因です。そし
て、設立から10年経ち、
多くのご注文を頂き解体工
事を多数受け持つ当社は、数
をこなす事で1件ずつの単
価を落としています。

4

資源として活かす

解体時に発生したリサイ
クル可能なものを**資源と
して活かし、コストダウン**
に繋げています。

BEST

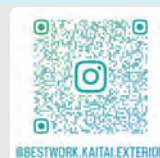
Do my best!

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

私たちは持続可能な開発目標（SDGs）
を支援しています。



環境に優しい企業
ISO14001:2015認証取得



©BESTWORK, KAITAI EXTERIOR

総合解体工事業

株式会社ベスト・ワーク ☎ **0297-46-1246**

茨城県守谷市百合ヶ丘 1-4808-221

ベスト・ワーク 解体

検索 bestwork-kaitai.com



【産業廃棄物収集運搬業許可番号】（茨城県）第・00801150149号（千葉県）第・01200150149号【一般建設業】とび・土木工事業 解体工事業 国土交通大臣許可（特-6）第26420号