

どうする？うちの空き家

リフォーム

クリーニング

レンタル

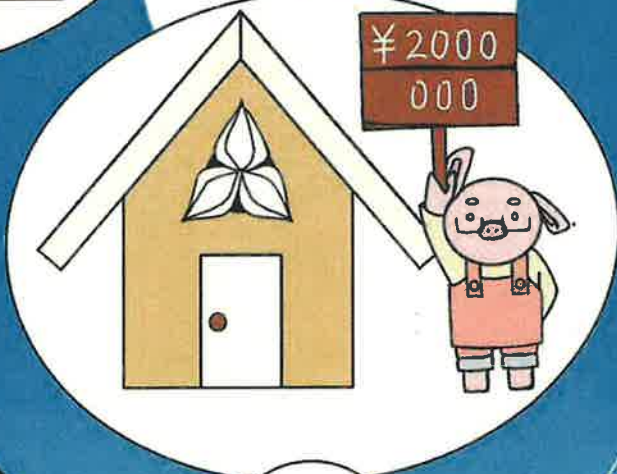
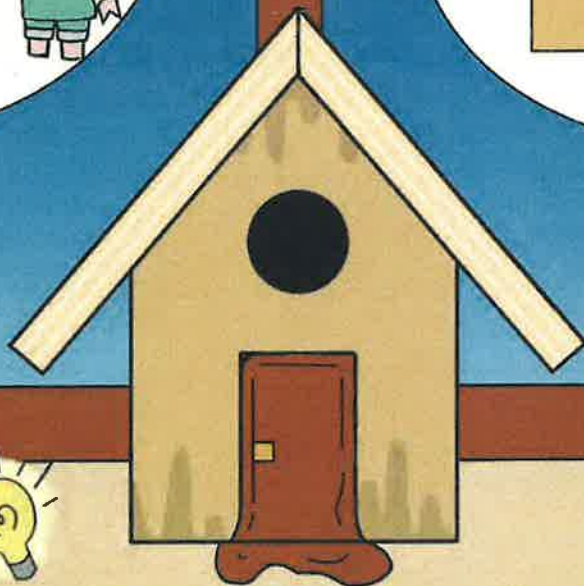
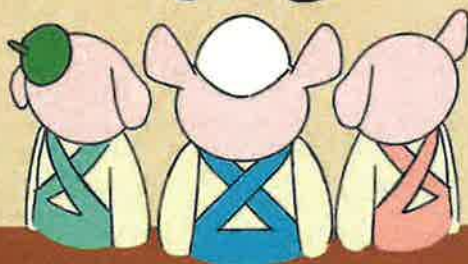
販売

¥2000
000

2026年
保存版

古河市 空き家の手引き

株式会社サイネックス





117フォーム

管理

売却

解体

貸貸

古河市 空き家の手引き



令和8年3月発行

発行／制作

古河市／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8年1月現在の情報です。

無断で複写、転載することをご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

UD 見やすく読みまちがえにくい
FONT ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

デザイン協力

茨城県立古河第三高等学校 1学年探究活動生徒グループ



「空き家」を放置していませんか?	2
空き家について考えてみましょう!	4
我が家の将来を考えよう	6
空き家を所有することになったら	8
空き家を管理する場合には	10
空き家を管理できない場合には	11
売却のこと	13
賃貸のこと	14
空き家バンク	15
解体のこと	16
古河市の取り組みについて	17
リフォームの基礎知識	18
相続ってどうするの?	20

〈 広 告 〉

有限会社 常陽企画

茨城県知事免許(2)第7130号 (創業42年)

古河市本町 2-1-33

TEL 0280-32-8977

古河駅西口から
徒歩 30 秒!



査定無料

空き家・空地および相続のご相談は、
空き家相談士、相続診断士がいる当店で
安心してお任せください!





「空き家」を放置していませんか？



空き家とは

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

空き家放置のリスク



古河市では、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、「古河市空家等対策計画」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。

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

詳細は
右ページ
➔

空き家を放置していると、
固定資産税が最大6倍になる!?

空き家を適切に管理していないと自治体から勧告を受け、固定資産税における住宅用地特例から除外されます。

また、法改正により勧告対象が拡大しています。

〈広告〉

空き家の
管理責任は
所有者に
あるよ!

昭和40年創業
すべてはお客様の満足のためにを理念に
全力でチャレンジし続けます

「思い出の家をまごころ込めて」

土木
工事
舗装
工事
解体
工事
エクステリア
工事

従業員募集中!

株式会社菊池工業は
avex ROYALBRATSの
ユニフォームスポンサーです

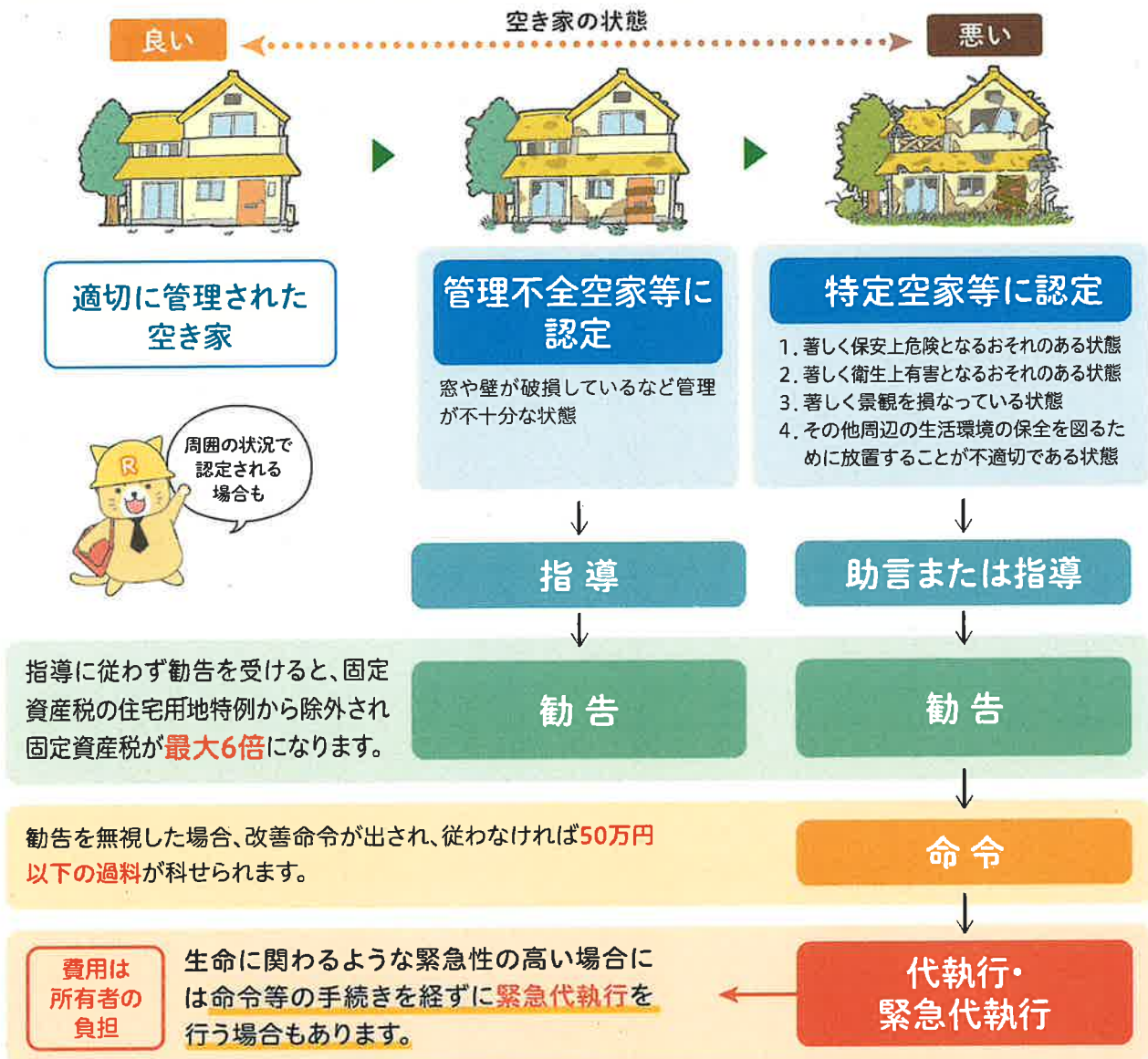
国土交通大臣許可・特定建設業

株式会社 菊池工業

tel.0280-98-0100 古河市稲宮664-2 菊池工業 古河 検索

空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



〈 広 告 〉



害獣害虫 のことならお任せください!

ECOLOGY & SAFETY DO! CLEAN.

株式会社 **イーエス商会**

清掃管理業務

設備管理業務

衛生管理業務

お気軽にご相談ください

<http://essco.jp>

古河市小堤 1816-18

☎0280-97-3111





空き家について考えてみましょう!



空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは
何ですか?



我が家の
将来について
考えましょう!

P6・7
参照

次世代への
引き継ぎについて事前に
考えましょう!

遺言書を残すなど、誰に家を
引き継いでもらいたいかなど
を明確にしておくことで、残さ
れた家族が悩んだり、争うこと
がないように準備することが
重要です。

空き家を
所有すること
になりました

P8・9
参照

空き家の
所有者には管理責任が
あります!

空き家を放置し続けると倒
壊、火災等の危険性や防犯、衛
生上の課題も生じます。
空き家の所有者には法的に
も管理責任があります。

空き家の
使い方を
考えましょう!

P8・12
参照

家財処分、
相続等について
知りましょう!

空き家の使い方を決めるに
あたっては家財の処分や相続
手続き等の理解を深めることが
重要です。また売却や賃貸の可
能性がある場合には、事前に相
談する不動産や空き家バンクに
ついて調査しましょう。

〈 広告 〉

盛土工事・重機工事・駐車場工事

解体工事

とび上木工事業 解体工事業
茨城県知事許可(般-3)29334号



AKASAKA KENZAI
有限 赤坂建材
会社

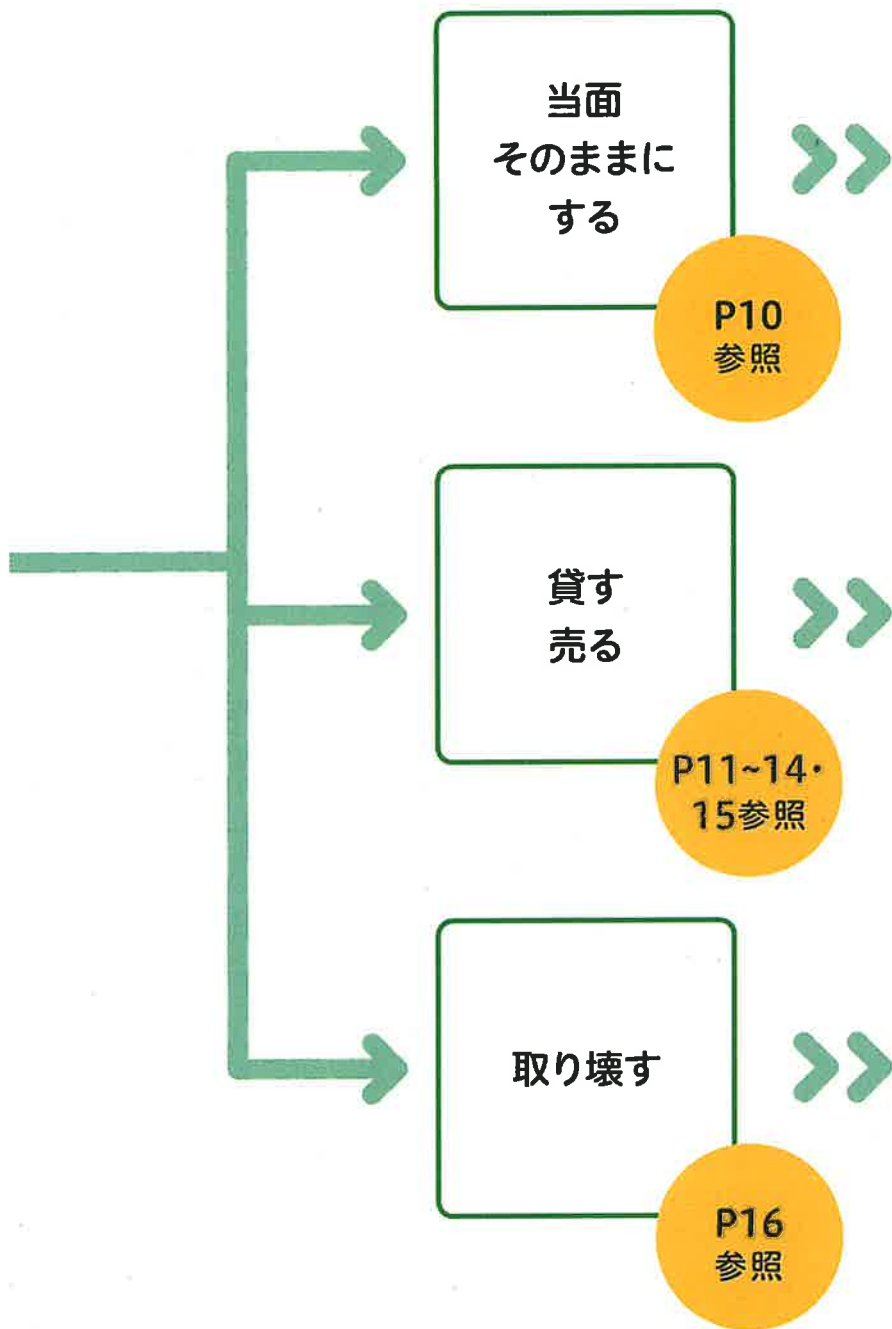
代表 赤坂憲史

お気軽にご相談ください



TEL.0280-32-0989

茨城県古河市松並1丁目32-9 FAX.0280-51-7297



適切な管理を！

当面はそのままにする場合でも、いずれは活用する(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。



有効に活用しましょう！

空き家バンク又は不動産業者を利用し、空き家の活用を考えましょう。併せて、改修や契約について考えることが重要です。



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き家や管理が困難な空き家に対しては、取り壊しもご検討ください。



〈 広 告 〉



和幸不動産建設 有限会社

- | | |
|------|-------|
| 解体 | 草刈・伐採 |
| 家財整理 | 不用品処分 |

空き家でお困りのことご相談ください

お問い合わせはこちら
〒306-0234 茨城県古河市上辺見 3239
0280-31-9331



我が家の将来を考えよう



どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

① 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、不動産登記の義務付けがなかったため、従前所有者の名義のままになっていることがあります。

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。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確認しましょう。



② 相続人全員で話し合いをしよう(遺産分割協議)。

それぞれの相続人には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。遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の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無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調停により解決を図る方法もあります。

③ 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、専門的な知見が必要です。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。

④ 意思表示をしておこう。

家や土地など分割が難しい相続財産をめぐるトラブルを防止するため、家族間での話し合いや遺言書の作成など、次世代に引き継ぐための準備を行いましょう。

遺言書には、一般的に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。それぞれの特徴を理解して、最適な形式を選びましょう。



	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。 ※実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等	法務局 (自筆証書遺言書保管制度)	原本は公証役場
費用	不要	必要(3,900円)	必要(財産額によって異なる)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 手軽に作成できる ● 費用がかからない 		<ul style="list-style-type: none"> ● 形式不備等により無効になるおそれがない ● 紛失・隠匿・偽造のおそれがない ● 手間がかかる ● 費用がかかる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 紛失・隠匿・偽造のおそれがある ● 文意・形式不備等により無効となるおそれがある ● 家庭裁判所の検認手続きが必要 		



⑤ 不動産を家族・親族に信託する(民事信託)

信託とは、自分の財産(不動産など)を信頼できる親族等に託し管理・運用や売却などの処分をしてもらう制度です。認知症になった場合でも成年後見人を選任せずに、信託された人が自己の所有資産として自分が定めた目的に従って不動産を管理、処分することができます。

任意後見制度を利用する

任意後見人と契約を結び、判断能力が低下した後に、自分の生活、療養看護や財産管理に関する事務の代理権を与える制度です。任意後見人を親族以外の第三者に依頼することも可能ですので、身寄りのない方が利用することも可能です。



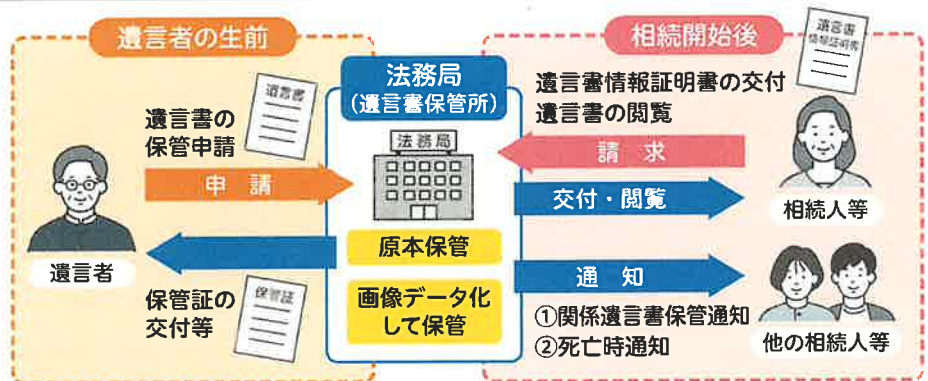
所有者に判断能力がない場合の対応比較表

	遺言	民事信託 (家族信託)	成年後見制度(成年後見人)	
			法定後見制度	任意後見制度
相談時期	所有者に判断能力がある	所有者に判断能力がある	所有者に判断能力がない	所有者に判断能力がある
制度利用時期	所有者の死亡後	契約で定めたとき	所有者の判断能力喪失後	所有者の判断能力喪失後
財産の管理者	指名された遺言者(親族など)	受託者(家族など)	裁判所が選んだ成年後見人(弁護士、司法書士、親族など)	所有者が指名した成年後見人(弁護士、司法書士、親族など)
不動産の処分など	遺言相続者の判断	信託目的に沿っていればOK	家庭裁判所の許可が必要	合理的理由、任意後見監督人の内諾が必要
本人死亡後の相続手続き	遺言執行者が行う	信託希望通りに継承	できない	できない
制度終了時期	一次相続のみ	契約で定めたとき	所有者の死亡まで	所有者の死亡まで

CHECK

自筆証書遺言書 保管制度

自筆証書遺言書の紛失や隠匿、偽造や改ざんを防ぐため法務局で、遺言書の原本と、その画像データを保管する制度です。



問 水戸地方法務局 下妻支局 TEL 0296-43-3935

出典: 政府広報オンライン「自筆証書遺言書保管制度」(<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202009/1.html>)

〈広告〉

不動産名義変更・相続・遺産承継・遺言

和野聡司法書士・行政書士事務所



空き家についてのお困りごとやご心配事
お気軽にご相談ください!

TEL:0280-75-1310 FAX:0280-75-1309

古河市尾崎2360(駐車場は事務所の北側にあります)





空き家を所有することになったら



相続登記をしよう

問 水戸地方法務局 下妻支局 **住所** 茨城県下妻市下妻乙1300番地1 **TEL** 0296-43-3935

親族の死亡等により空き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。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の支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

PROCESS 01 必要な情報を収集しよう。

法務局 にて	空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得
各市町村 にて	固定資産全部証明書・名寄帳等を取得
各市町村 にて	相続人確定のための戸籍証明書を取得

PROCESS 02 相続人全員で話し合いましょう。

遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の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。

遺言書などにより相続する人が決まっている場合は、協議は不要です。



遺産分割協議

PROCESS 03 申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、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。

PROCESS 04 法務局の審査を経て、問題がなければ相続登記が完了します。

戸籍証明書の請求が便利になりました。

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。

- 本籍地のある遠方に行かなくてもOK!
- 必要な戸籍の本籍地が全国各地に分かれていても、1か所の市区町村の窓口でまとめて請求可能!



法務省広域交付案内





法定相続

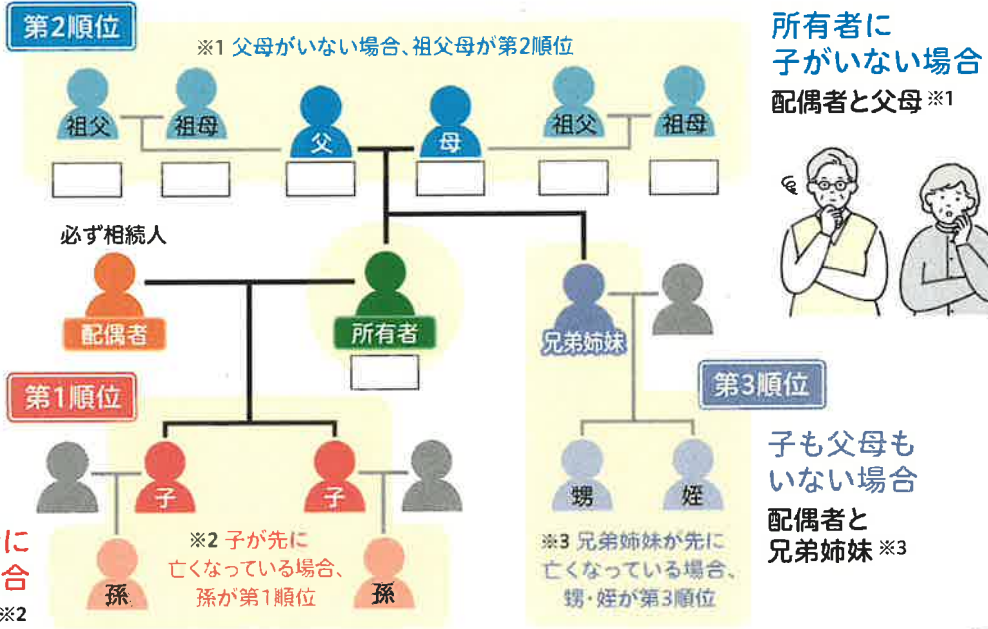
基本的な相続の順番は？

基本的な相続の順番は、下図のようになります。

遺産は、まず**第1順位**の相続人に相続権があり、子がない、または相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

所有者が亡くなった場合

法定相続人(相続関係図の例)



法定相続分 相続人のケース別早見表

例えば、相続人が配偶者と子の場合は配偶者が遺産の2分の1、残りの2分の1を子の人数で分けます。割合は以下の通りです。

相続人のケース	配偶者(必ず相続人)	子ども(第1順位)	親(第2順位)	兄弟姉妹(第3順位)
配偶者・子ども	2分の1	2分の1	—	—
配偶者・親	3分の2	—	3分の1	—
配偶者・兄弟姉妹	4分の3	—	—	4分の1
配偶者のみ	全部	—	—	—
子どものみ	—	全部	—	—
親のみ	—	—	全部	—
兄弟姉妹のみ	—	—	—	全部

〈 告 告 〉

不動産登記

法人登記

測量業務

相続遺言

成年後見

裁判事務

代表 松井直

司法書士
土地家屋調査士

松井事務所

茨城司法書士会所属
茨城土地家屋調査士会所属

地域密着 信頼の60年 お気軽にご相談下さい。

古河市長谷町38-55 古河庁舎そば
TEL0280(22)3341-0763

松井事務所 古河市 検索
<https://www.matsui-jimusho.net/>





空き家を管理する場合には



近隣に迷惑をかけないようにしよう

① 空き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。



② 自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	注意点
内部	通風・換気(60分程度)	<input checked="" type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input checked="" type="checkbox"/> 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水(3分程度)	<input checked="" type="checkbox"/> 各蛇口の通水 <input checked="" type="checkbox"/> 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	<input checked="" type="checkbox"/> 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	<input checked="" type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input checked="" type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	<input checked="" type="checkbox"/> 水漏れなどがいないか	

〈広告〉

空き家の片付け・空き地の草刈りなど『困った』を解決!

■ 遺品整理

■ 不用品処理のお手伝い

■ 草刈り・伐採・剪定 ■ 空き家管理サービス...etc

遺品整理士・整理収納アドバイザーのいるお店



Benry
TOTAL CONVENIENCE SERVICE

ベンリー古河駅店 古河市 東1丁目15-1
通話無料 **0120-147-477**





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なく、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。



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。



〈広告〉

不動産のことなら
お任せください!

アパート・土地・中古住宅・店舗



個別回収
承ります!

無料
売却査定
実施中!



ゴミのことなら
お任せください!



アンセル ジャパン

茨城県知事(7)第5353号
古河市関戸1605-69

☎0280-98-1000

① 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…

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…

売り出したいが、家に欠陥があってトラブルにならないか？
建物状況調査(インスペクション)を試してみても…



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…

※「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。

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…

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…

② 空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

➔ 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。



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。



法務省

〈広告〉

＼空き家問題すぐに解決！／

空き家管理サービス

一般社団法人
空き家管理士協会
に所属するエキスパートです！

空き家の管理に困ってませんか？

- 地域密着の地元事業者だから安心
- 大切な資産をしっかり管理



未管理の空き家には問題がたくさん

- 屋根の落下や外壁の崩落が心配
- 不法侵入がされていないか心配
- 設備の劣化が心配
- 郵便物の散乱やゴミの不法投棄が心配
- 害虫の発生や雑草・枝木の繁茂が気になる
- 遠方で管理ができない

近隣トラブルの元にも…



私たちが大切な家屋をお守りします

リノベハウス

0280-23-2240

受付時間 平日 9:00~17:00 古河市磯部 529-1





売却のこと



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
- ・経年劣化による将来下落するリスクの回避

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

📢 専門家が一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)

01 不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談



02 物件調査

不動産業者が売却予定物件を調査します



03 価格査定

物件を査定した価格が提示されます



04 媒介契約の締結

不動産業者に売却を依頼します



05 広告

販売活動を行います



06 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



07 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約



08 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



〈 廣 告 〉

不動産空き家相談なら

株式会社 ヨシバ

お問い合わせはこちら

☎0280-32-1292

茨城県古河市東本町1丁目6-5
<https://www.yoshiba.info/>



空き家のお悩み、
まずはご相談ください

売却・管理・活用まで、地域密着でしっかりサポートします

無料
相談

「どうすればいいのかわからない」

「誰に相談すればいいのかわからない」

——そんな不安や迷いを抱えている方も多いのではないのでしょうか。

空き家の問題は、決して個人だけの悩みではありません。
地域社会にも関わる大切な課題です。



だからこそ、あなたの悩みに寄り添い、
共に解決策を探していくことが必要だと私たちは考えています。

- 地域密着だからこそできる提案
- 安心のサポート体制
- 迅速対応でストレス軽減



あなたの状況に合わせた最適な方法をご提案します。



賃貸のこと



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掛かる

💡 相談から売却までの流れのイメージ

01 不動産業者に相談

物件の調査も行います



02 物件調査 (リフォームをする場合)

- ・建築士等が賃貸予定物件を調査し、リフォーム計画を行う
- ・計画が決まれば、見積書を作成

※リフォームを行わない場合は04へ



03 リフォーム

見積書を確認し建築士等にリフォームの依頼



04 媒介契約の締結

不動産業者に賃貸の仲介を依頼します



05 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と契約



06 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を管理するのか? 不動産業者に依頼するのか? 相談してください



〈 広告 〉

Works 有限会社ワークス
civil engineering management

本社 | 茨城県古河市中田新田146-6
営業所 | 茨城県古河市下大野1229



土木工事・舗装工事・管工事・エクステリア・施工管理業務
石田 浩太郎

お客様に寄り添った工事を心がけています

お問い合わせはこちら

☎0280-48-2744

<http://www.works-cem.com/index.html>



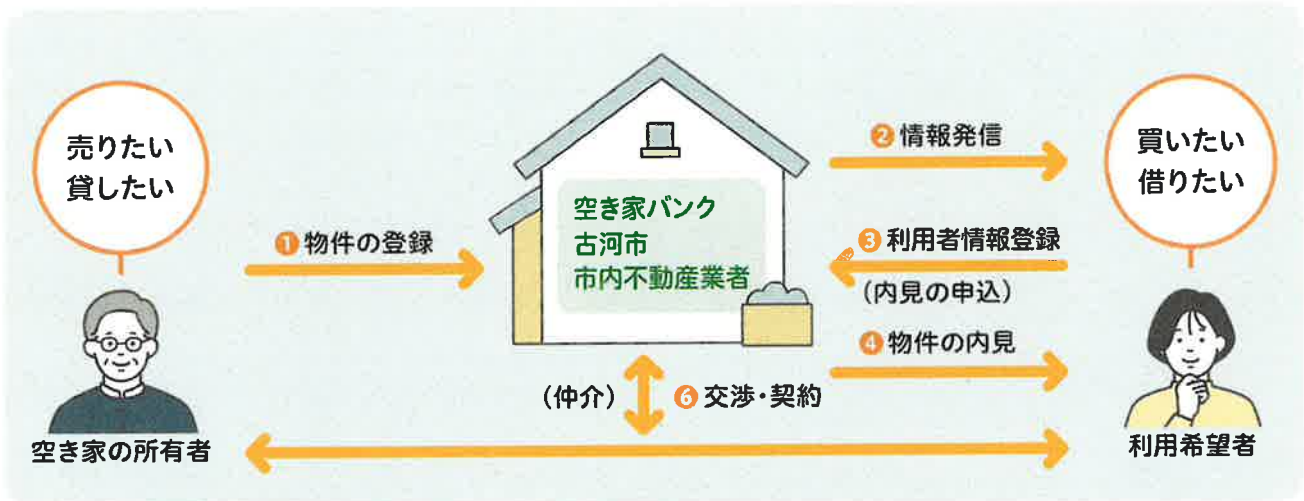
空き家バンク



住まなくなった家を空き家バンクに登録しませんか？

① 空き家バンク制度とは

所有している空き家を、売りたい・貸したい人が物件を登録し、買いたい・借りたい人に情報提供する制度です。空き家バンクに登録した物件情報は、市のホームページ等に掲載し、広く情報発信をします。



物件登録の流れ

- ① 空き家バンク登録申込
- ② 物件調査・登録
- ③ 媒介業者決定・市HPに掲載
- ④ 媒介業者を介し利用登録者と交渉・契約
- ⑤ 物件引渡し

利用登録の流れ

- ① 利用登録申込
- ② 媒介業者を介し物件登録者と交渉・契約
- ③ 物件引渡し

※物件が成約した場合は、担当不動産業者に仲介手数料の支払いが生じます。
※大規模な改修が必要な空き家は対象外となります。





解体のこと



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
- ・固定資産税の軽減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

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す。

複数業者に！



01 解体業者に相談

見積り依頼を行います



所有者

建築士等

02 物件調査

建築士等が現地調査します



建築士等

03 見積り

調査結果に基づき、見積書を作成します



04 解体工事契約の締結

見積金額や内容を確認し、**建築士等**と契約します



建築士等

05 工事準備

施行計画や近隣対策などを行います



建築士等

06 建物内残存物の整理や処分

電気、ガス等の業者連絡。衣類や家具などの移動や処分



所有者

07 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)

08 解体

工事完了。現地確認し、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

(広告)

解体工事ならおまかせください

信頼 厳格な基準をクリア

安心 環境に配慮した施工

実績 創業64年の実績



山本解体工業株式会社

〒306-0006 古河市平和町2-7
✉ yamamotokaitai@cyber.ocn.ne.jp

☎ 0280-31-3502
FAX.0280-31-3304



古河市の取り組みについて



古河市空家等解体費補助金

対象となる空家

「特定空家等」または「不良住宅」で、次の(1)～(5)のすべての要件に該当するもの

- (1) 1年以上使用されていないこと
- (2) 不動産登記されている建物
- (3) 個人が所有するもので、営利目的でないもの
- (4) 所有権以外の権利が設定されていないこと
- (5) 公共事業等の補償の対象となっていないこと

対象者

次のいずれにも該当する方

- (1) 所有者またはその相続人(共有者や相続人が複数いる場合は、全員の同意が得られた場合)
- (2) 市税等を滞納していない方
- (3) 古河市暴力団排除条例第2条第2号から第4号までに該当しない方

補助金額

最大50万円(解体工事費の1/2)



古河市空き家等バンク リフォーム支援補助金

対象者

古河市空き家等バンク登録物件であること

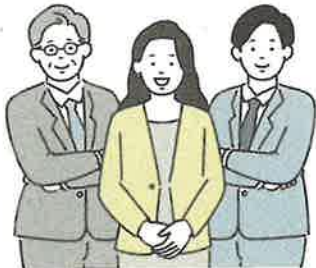
対象となる方

次の(1)～(7)のすべての要件に該当する方

- (1) 古河市以外にお住いで、空き家バンク登録物件を購入する方
- (2) 市税等の未納がない方
- (3) 市が実施する同様の補助制度による補助を受けていない方
- (4) 空き家所有者と購入者が2親等以内の親族でない方
- (5) 購入される空き家に住所を移し、引き続き10年以上居住する方
- (6) 世帯全員が、市内に別の空き家等を保有していない方
- (7) 古河市暴力団排除条例第2条第2号から第4号までに該当しない方

補助金額

リフォーム費の50%(上限100万円)



空き家に関する相談窓口

〒306-0198 茨城県古河市仁連2065番地
古河市役所 営繕住宅課 空家対策担当
TEL 0280-76-1511
FAX 0280-76-1512



〈広告〉

有限会社 総和解体工業

見積無料 建物解体ご相談ください!

古河市高野 1091-2
☎0280-92-1640



リフォームの基礎知識



① リフォームの進め方とポイント

① 具体的な計画をたてる

リフォームの目的から具体的な計画を立てましょう。この時点での情報収集も大切なポイントです。

Point ● 時期、期間は？ ● 予算は？

② 事業者を決める～契約する

契約前に疑問点・不安点は徹底的に確認しましょう。見積書・提案書や契約書だけでなく、打ち合わせの際の資料やメモなど書類にはしっかり目を通し、保管しておきましょう。

Point ● 施工業者の事業内容がリフォーム目的と合致しているか？
● 実績や業務内容を吟味。信頼できる事業者か？
● 候補を数社選んで同じ条件で見積書を提出してもらい検討したか？

③ 着工

定期的に施工業者から報告・連絡を受けるようにしましょう。また、不安がある場合は施工業者の担当者を通じて確認するようにしましょう。

Point ● 工事に向けての準備や近隣への周知は大丈夫か？
● 工程表に基づいて進んでいるか？
● 変更・追加などが発生していないか？

④ 着工後

Point ● 事業者立ち会いの下、確認をし説明を受けたか？
● 今後のメンテナンスや保証先を確認したか？

① リフォームの疑問

Q リフォームの費用はどのくらいかかりますか？



A 改装の範囲で変わっていきます

建物の一部分の改装もリフォームですし、全面改装でもリフォームです。当然のことですが、手を加えれば加える程かかる費用は増えていきます。例えば、畳敷きの6畳間をフローリングに替える場合は十数万円ですが、家全体に及ぶ大掛かりな改装の場合は、建替えの方が安くなる事もあります。

Q 満足いくリフォームのポイントは？

A まずは現在の不満点を挙げてみましょう

現在のお住まいの不満のある所をリストアップする事をおすすめします。そうする事でただ漠然と不満に感じていた事も具体的に検討出来るようになり、優先順位をつけて内容の整理もしやすくなります。

また、キッチンなどの設備の取り替えをお考えの場合は、ショールームなどで実際に見て触ってみる事も重要です。



Q 信頼のおける業者とは？

A 2～3社は候補を挙げて比較しましょう

- 費用の安さで決めずに、契約内容に納得した上で契約をかわしましょう。
- 建築士や増改築相談員などの資格者がいるか確認しましょう。
- 経験豊富で実績がある事業者かどうか確認しましょう。
- アフターフォローはどうか、必ず確認しましょう。

〈 広告 〉

外壁・屋根塗装専門店 (株) 渡辺塗装 プロタイムズ古河店



地元で創業70年以上

地元の皆様に恥ずかしい仕事はしません
塗装・リフォームのお悩みに専門家が为您解答します！

相談無料 診断無料 見積無料



ホームページはこちら

(株) 渡辺塗装 <https://nuriya-watanabe.com>

お電話でのお問い合わせもお待ちしております //

0280-23-2379

〒306-0233 茨城県古河市西牛谷 1704-5 受付時間 9:00~17:00 (不定休)



1 マイホームづくりの進め方とポイント

1 情報収集し、まずイメージを固めよう。

住宅展示場などに出かけたり、雑誌・インターネット、または家を建てた人から話を聞くなど、住まいづくりのための情報収集を行い、ライフスタイルや家族の要望などとすりあわせながら、イメージを固めていきましょう。併せて資金の用途や施工の時期などの大まかなプランニングも行うとよいでしょう。

2 土地・施工依頼先の決定はじっくり、しっかり。

大まかなプランニングができれば、土地探しや施工依頼先の選定など具体的に動き始めます。土地探しは周辺環境の確認も兼ねて現地調査を必ず行い、総合的に判断しましょう。建築の規制や地盤の確認も必要です。施工依頼先については、住宅メーカーや設計事務所、工務店などそれぞれの特性を理解し、これからの住まいづくりに一番合った依頼先をじっくり選びましょう。

3 見積もりから契約まで、納得いくまで確認しよう。

土地や施工先が決まれば、プランニングを伝え、設計図面や見積もりを確認します。その際、きっちりと相談しておくことが大切です。納得いくまで確認したら、いよいよ契約です。トラブルを避けるためにも、契約書にはしっかり目を通し、不明点は解消しておきましょう。

4 いよいよ着工、こまめなチェックと配慮を忘れずに。

着工前に、迷惑を考慮し、近隣へのあいさつを忘れないようにしましょう。工事は地鎮祭から始まり、基礎工事、本體工事、内装・外装工事といった順に進みます。家の基礎部分や構造など、完成後には確認できない部分もあるため、こまめに現場に足を運び、進行を確認しましょう。

5 マイホームが完成！入居前にも必ず確認を。

無事に家が完成すると、引渡しの前に竣工検査を行います。設備の不具合がないか、契約に沿って工事が行われたかなどを確認するためにも、必ず立ち会いましょう。検査が終了すれば、いよいよ入居となります。

知っておきたい！建築法規

敷地面積に対して建てられる建物の大きさは、「建ぺい率」と「容積率」で制限されています。

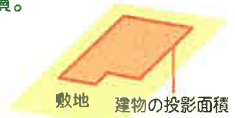
建ぺい率と容積率は地域ごとに細かく設定されていて、厳しい地域では50坪の敷地であっても延べ床面積25坪の小さな家しか建てられないこともあります。

設計をする上で重要な事項ですので、真っ先に確認する必要があります。

建ぺい率

建ぺい率は建物の投影面積。

建ぺい率は、敷地に対して、建物の投影面積（建築面積と言います）が占める割合です。

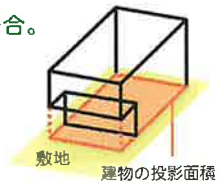


$$\text{建ぺい率}(\%) = \text{建物の投影面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

で算出します。

2階の方が1階より大きい場合。

建ぺい率を算出する場合は、建物の投影面積なので、2階の方が1階より大きい場合は、2階の面積が建築面積となります。



容積率

容積率は敷地面積に対する延べ床面積の割合。

延べ床面積（建物の全ての階の床面積を合計したものを）を敷地面積で割ったものが、容積率になります。

$$\text{容積率}(\%) = \text{延べ床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

- 建ぺい率と違い、外部階段は床面積には入りません。
- バルコニーは、2m以上突き出した場合、2mより先の分が床面積に入ります。



上記以外にも、いろいろな規制があります。各自治体によっても異なり、とても複雑なので正確なところは建築士など専門家にご相談ください。

「部屋を広く見せる」ためにできること

広い部屋で生活したい！

でも、大きな家を建てるのはお金もかかりますし、日本の住宅事情を考えるとちょっと難しい…



でもきっと大丈夫！
部屋を「広く見せる」ためにできる工夫、実践してより良い住まいづくりをしましょう！！

● 進出色と後退色

色には、実際の位置より近くに見える「進出色」、実際の位置よりも遠くに見える「後退色」があります。

部屋の中に進出色がたくさんあると部屋が狭く感じ、後退色がたくさんあると部屋が広く感じられます。

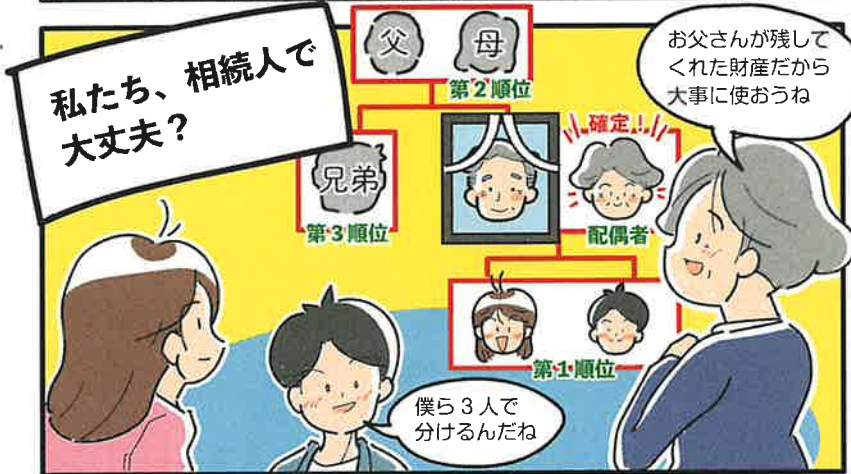


進出色 暖色系で彩度の高い色

後退色 寒色系で彩度の低い色

● 背の低い家具を選ぶ

家具選びのポイントのひとつは、「背の低い家具を選ぶ」ことです。ある程度、床が家具で埋まってしまっても空間の高い位置を開けておくことで、部屋が広く感じるという錯覚を起こします。



〈 広告 〉

相続・遺言

相続と生前対策の専門家



行政書士 雪華法務事務所

相続のご相談は初回無料

土日祝、夜間のご相談もOK

☎ 0280-33-3685

古河市中央町1-8-5

古河駅徒歩7分

駐車場あり



ダイヤモンド社の書籍に掲載されました



- ・ 遺産分割協議書
 - ・ 遺言
 - ・ 不動産の名義変更サポート
 - ・ 相続放棄サポート・遺留分
 - ・ 任意後見
 - ・ 身元保証
- (お一人高齢者終身サポート)



古河市
空き家の手引き