

お持ちの家の “これから”について 考えてみませんか？

お持ちの家を空き家にしないために【予防】

P 1

周囲の方に迷惑をかけないために【適正管理】

P 3

空家等を利活用したい方がいるかもしれません【利活用】

P 5

空家等対策に関連する支援策の紹介

P 7

管理、売却、賃貸、解体、相続…

使用していない空家等のことでお困りの際は、
下記までお気軽にご相談ください！

(相談窓口の詳細は 6 ページを参照)

三郷市まちづくり推進部都市デザイン課
Tel: 048-930-7833



1. お持ちの家を空き家にしないために【予防】

■所有する不動産、こんな状態になっていませんか？

- ・所有している不動産の情報を把握できていない。
- ・相続した不動産が未登記になっている。
- ・家の中の家財や持ち物が整理されずに残っている。
- ・所有している不動産を誰が引き継ぐのか決めていない。



こういった状態のまま、もしものことがあったとき、不動産が空き家となり、遺された家族が悩みを抱えてしまうことが多くあります。

大切な人に迷惑をかけないためにも、所有している不動産の“これから”について、準備を始めてみませんか？



①所有する不動産の情報を確認しましょう。

■確認方法:市が例年5月頃に発送している固定資産税納税通知書で確認するほか、窓口にて固定資産証明書を取得することも可能です。

■問合せ先:三郷市財務部資産税課

【土地係】TEL: 048(930)7708 【家屋係】TEL: 048(930)7709

②所有する不動産の登記が済んでいるか確認しましょう。

■確認方法:お近くの法務局で、登記情報の閲覧、登記簿謄本の取得が可能です。登記簿謄本では、抵当権、借地権等の有無を確認することも可能です。

■問合せ先:さいたま地方法務局草加出張所

住所:埼玉県草加市八幡町735番地1 TEL 048(936)0354

◆相続登記が義務化されます。

不動産登記法の改正により、令和6年4月1日から相続登記申請が義務化されます。令和6年4月1日以前に相続した不動産についても義務化の対象となり、法施行日または取得を知った日のいずれか遅い日から3年以内に相続登記を申請する必要があります。

所有する不動産の登記が済んでおらず、前所有者等の名義のままになってしまっている場合は、法務局で相続登記の申請を行い、ご自身の代で登記を最新の状態にしておきましょう。

1. 所有する不動産を空き家にしないために【予防】

③家財の整理をしておきましょう。

大切な人を亡くし、悲しい気持ちに暮れる中で、故人の家財を処分することは、遺族にとって大きな負担となります。

元気なうちに家財を整理し、不用品の処分を始めましょう。

④遺言書を作成しておきましょう。

不動産の相続で揉め事が起こり、売却が進まずに空き家となってしまうケースが多くあります。もしものことがあったときに、大切な人たちが争わないためにも、遺言書の作成が重要です。不動産を誰に引き継いでもらうのか、遺言書で意思表示をしておきましょう。

※作成した遺言書が法的に有効なものでなければ、効力を発揮しません。

遺言書の作成の際は、司法書士等の専門家に相談しましょう。

◆任意後見制度について

認知症などにより、十分な判断能力がなくなってしまった場合、財産の管理や処分をすることが困難となり、ご親族が対応に苦慮するケースが増えています。

任意後見制度は、十分な判断能力を有するうちに、あらかじめ自らの意思で信頼できる後見人を選び、委任する事務の内容を契約で決めておき、判断能力が不十分になった際に、後見人が委任された事務を本人に代わって行う制度です。

■相続に関するお悩みがある場合の相談について

相続登記や遺言書の作成には、専門的な知識が必要となります。ご自身で行うことが難しい場合には、専門的知識を有する司法書士に相談してみましょう。

■問合せ先：埼玉司法書士会越谷総合センター

URL:<https://www.saitama-shihoshoshi.or.jp/window/koshigaya/>

TEL:048-838-7472 ※完全予約制による無料相談となります。



家の外観や部屋の中を撮影して、思い出に残しておこう。



2. 周囲の方に迷惑をかけないために【適正管理】

■空家等の周辺にお住まいの方から、こんな相談が増えています。

- ・敷地内の樹木の枝が敷地から越境してきている。
- ・敷地内の雑草が繁茂しており、動物が住み付いている可能性がある。
- ・蜂の巣ができており、刺されないか心配である。
- ・屋根や外壁が破損しており、強風時等に飛散する恐れがある。
- ・窓等が開いたままであり、防犯上危険である。

空家等の管理責任は、第一義的に所有者等にあることが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に定められています。周辺の方への影響がないよう、所有されている空家等を定期的に確認し、適正に管理しましょう。



①ご自身で定期的な空家等の管理が困難な場合は相談してみましょう。

本市では、公益社団法人三郷市シルバー人材センターと「空家等の適切な管理に関する協定」を締結しています。ご高齢であることや、遠隔地にお住まいであること等により、定期的な管理が困難な場合には、活用をご検討ください。

■問合せ先：公益社団法人 三郷市シルバー人材センター

TEL:048-952-0866(土日祝日を除く 8:30~17:15)

URL:<https://www.misato-sc.or.jp/>



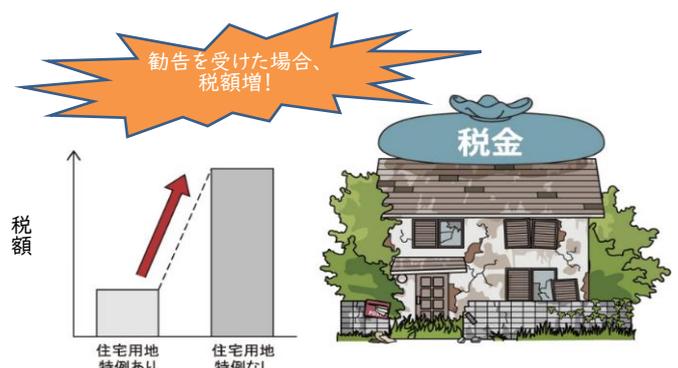
◆適切な管理を怠ってしまうと・・・

空家等の管理不全により、近隣の家屋や住民、通行人等に被害を及ぼした場合、損害賠償などの管理責任を問われる可能性があります。

また、お持ちの空家等が特定空家等(管理不全により、そのまま放置すれば周囲に著しく悪影響を及ぼす恐れのある状態の空家等)に認定された場合、市が助言・指導を行います。

それでもなお改善されない場合は、勧告等を行うこととなります。

勧告が実施された土地は、住宅用地の固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。



2. 周囲の方に迷惑をかけないために【適正管理】

②チェックリストをもとに、空家等の状態を確認してみましょう。

所有する空家等の様子を確認していますか？ご自身が所有している空家等が、周辺住民の方に迷惑をかけているかもしれません。

空家等を所有されている場合には、まずは下記のチェックリストをもとに、定期的に状態を確認してみましょう。（今後も使用する予定がなく、管理が困難な場合には、売却等も検討してみてください。）

適正管理のチェックリスト

チェック項目	判定
1. 敷地内の樹木が適正に管理されていますか？ （草木の繁茂、枝等の敷地外への越境等）	○ ・ ×
2. 屋根や外壁、基礎は劣化していませんか？ （破損、剥がれ、脱落、瓦の落下、腐朽等）	○ ・ ×
3. バルコニーや雨樋は老朽化していませんか？ （破損、腐食、水漏れ、ひび割れ等）	○ ・ ×
4. 外部から侵入可能な状態になっていませんか？ （ドア・窓の破損等）	○ ・ ×
5. 敷地内の工作物等は安全な状態ですか？ （看板の破損・腐食、門・塀の老朽化等）	○ ・ ×
6. 敷地内が動物等のすみかになっていませんか？ （動物の糞尿、蜂の巣等）	○ ・ ×
7. 敷地内にごみ等は放置されていませんか？ （散乱、投棄等）	○ ・ ×
8. 地域の良好な景観を阻害していませんか？	○ ・ ×
9. ポストにチラシ等は放置されていませんか？	○ ・ ×
10. 換気や水回りの通水をしていますか？	○ ・ ×

3. 空家等を利活用したい方がいるかもしれません【利活用】

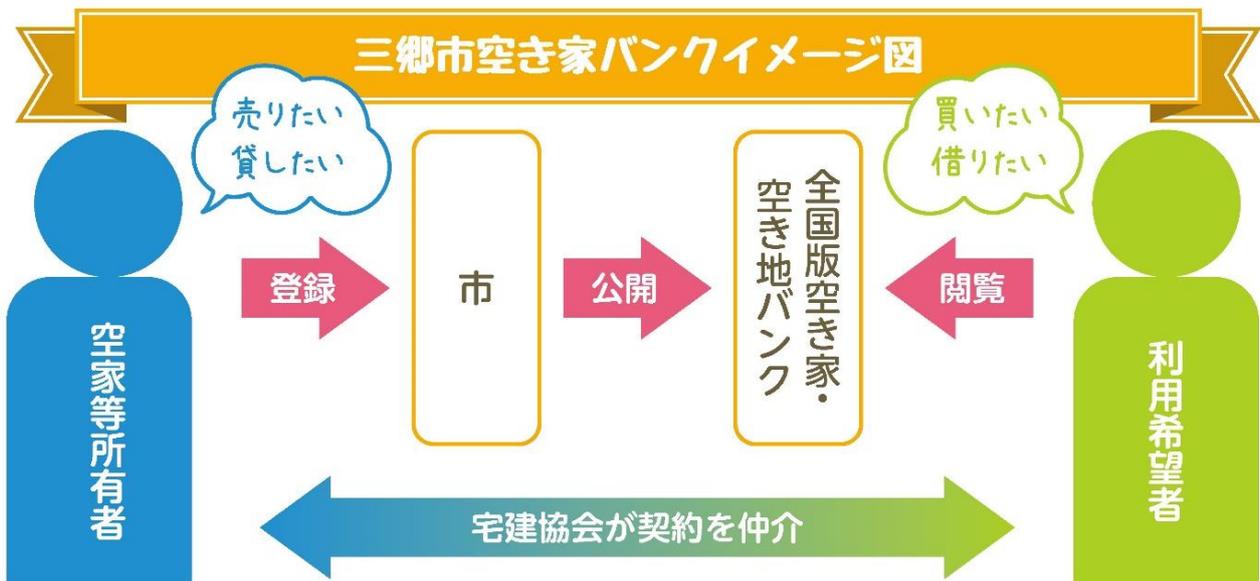
■空家等の売却や賃貸を考えてみませんか？

三郷市は都心からの交通利便性も良く、市内の土地利用のニーズが高い状況です。ご利用の予定のない空家等の売却や賃貸を考えてみませんか？

①三郷市空き家バンクを活用しましょう。

本市では、令和3年5月から、「三郷市空き家バンク」を開設しています。空き家バンクは、市内の空家等の所有者と、空家等の利用希望者をマッチングし、空家等の利活用を促進する制度です。

物件の情報は、全国版空き家・空き地バンクのサイトに掲載され、三郷市内の方に限らず、市外から空家等への移住、利活用を希望する方へも情報発信することが可能ですので、是非ご活用ください。



物件の仲介は、市と連携している公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部（宅建協会）の会員が行い、市が直接関与することはありません。物件の登録は無料ですが、物件の売却・賃貸が成約した場合は法律で定める媒介手数料の負担が発生します。

■三郷市空き家バンクについて(市ホームページ)

URL:<https://www.city.misato.lg.jp/10142.htm>

TEL:048-930-7833【三郷市都市デザイン課】



■アットホーム 空き家バンク

URL:<https://misato-c11237.akiya-at-home.jp>



■LIFULL HOME'S 空き家バンク

URL:<https://www.homes.co.jp/akiyabank/saitama/misato>



3. 空家等を利活用したい方がいるかもしれません【利活用】

②三郷市空き家の利活用に関する相談窓口をご活用ください。

本市では、「三郷市空き家の利活用に関する相談窓口」を開設しています。本相談窓口では、所有する空家等の利活用、解体等の必要費用の試算や、売却等の進め方などのお悩みについて、専門的知見を有する公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部と連携し、相談を受け付けています。相談は無料で受け付けていますので、所有する空家等のことでお悩みの際は、まずは市までご連絡ください。

相談窓口のイメージ



※相談の対象は、原則として市内に空き家等を所有するかた。

※相談にあたっては、ホームページに掲載している相談票への記載と添付書類提出が必要。提出は郵送または直接都市デザイン課へ。2週間ほどで担当から連絡。

※その他ホームページの閲覧ができない場合やご不明点等がある場合はご連絡ください。

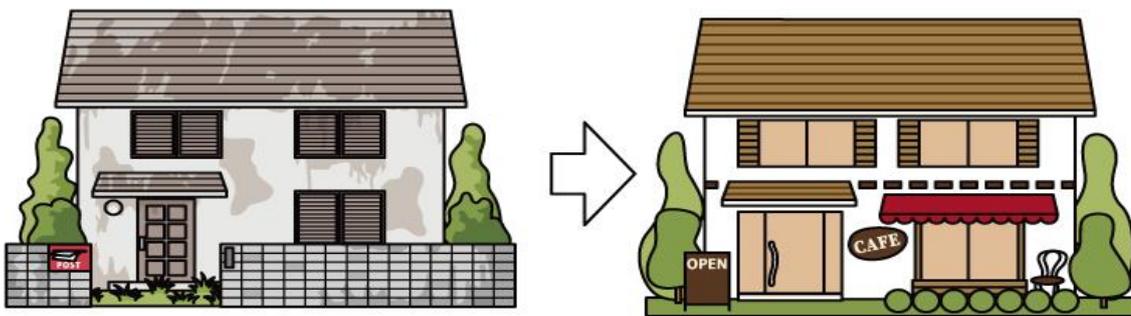
■相談窓口について

URL:<https://www.city.misato.lg.jp/9171.htm>

TEL:048-930-7833【三郷市都市デザイン課】



【空き家の利活用の例】



使用していない空家等の利活用は、居住用としてだけでなく、改修等を行うことで、地域の方たちが利用する施設としての活用も考えられます。

空家等対策に関する支援策の紹介

◆三郷市が実施する支援策一覧

制度名・事業名	支援額等(概要)
木造一戸建て住宅の耐震診断・耐震改修補助制度	<p>【補助率(上限額)】 耐震改修費用の1/3(上限50万円) 耐震診断費用の全額(上限10万円) 耐震改修等に付随する住宅改修費用の10%(上限20万円)</p> <p>【補助対象建築物】 昭和56年5月31日以前に建てられた木造2階建て以下の一戸建て住宅(その過半を住居の用に供するもの)</p>
きらりとひかれ起業家応援事業費補助金	<p>【補助対象経費】 (1)事業所等の運営に係る設備・備品購入費(消耗品費を除く) (2)広告、チラシ製作・配布に要する費用 (3)(法人)設立登記に要する費用 (4)(個人)商号登記に要する費用 (5)空き店舗等の改修に要する費用</p> <p>【補助率(上限額)】 対象経費の1/2(上限30万円)</p> <p>【補助対象】 特定創業支援事業による支援を受けている創業前若しくは創業後1年未満の市内中小企業者</p>

◆三郷市以外(国、県等)が実施する支援策一覧

制度名・事業名	支援額等(概要)	事業主体
空き家の発生を抑制するための特例措置	空き家の譲渡所得の特別控除 控除額 3,000万円	国
低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置	低未利用土地等の長期譲渡所得の特別控除 控除額 100万円	国
空き家を活用した重度障害者グループホーム整備促進事業	<p>【補助対象経費】 自己所有等する空き家を重度障害者が入居できるグループホームの共同生活住居又はユニットにするため、改修工事に要する経費</p> <p>【補助内容】 (1)補助率 県 3/4・法人 1/4 (2)補助上限金額 6,000千円/箇所 (補助基準額 8,000千円/箇所)</p>	埼玉県
JTIのマイホーム借上げ制度	建物の地域(別荘地など)や周辺環境(嫌悪施設隣接など)あるいは募集条件(短期の期間指定型など)や建物内部の状態などを基に査定した賃料	一般社団法人移住・住み替え支援機構