







空き家の所有者からの御相談	
よくある質問	回答
<p>1 【予防】 転勤のほか、入院や施設入所等の理由により、空き家になるがどうすれば良いのでしょうか。</p>	<p>維持管理が困難となる場合には、管理・売却等について家族と相談し、空き家コミュニケーションを行うようにしましょう。</p> <p>また、相談できる人が身の回りに居ない場合には、市や千葉司法書士会等の協定団体及び身近な銀行や不動産業者等に助言や相談を求め、不適切な空き家とならないよう努めましょう。</p>
<p>2 【予防】 現在、住んでいる我が家が、将来、空き家となってしまい、管理する者も居ない。 市へ寄付したいが受け取ってもらえますか。</p>	<p>白井市では、原則として不動産の寄付を受付けていません。</p> <p>国では、土地を手放すための制度として国庫に帰属できる制度（相続土地国庫帰属制度）が令和5年4月27日から新たに施行されました。</p> <p>詳しくは以下のQRコードから、法務省のホームページをご確認ください。</p> 
<p>3 【予防】 現在、住んでいる我が家が、将来、空き家とならないよう、法律専門家に相談したい。</p>	<p>市の高齢者福祉課では、おおむね65才以上を対象とした終活個別相談会を行っています。</p> <p>白井市空家等対策協議会委員の司法書士等が相談員となっていますので、空き家を含む終活全般が、相談いただけます。</p>


4	<p>【予防】 空き家の法定相続人という通知を受けた。どうすれば良いか。</p>	<p>身に覚えのない相続について連絡が来た場合、空き家コミュニケーションを始める必要があります。</p> <p>まずは、家族及び親せきに相談し、同じく連絡が来ていないか確認しましょう。</p> <p>相続手続きは司法書士に依頼することもできます。市の協定団体である千葉司法書士会へ相談することをご検討ください。</p> <p>また、相続放棄をする場合には、問13の回答を参考としてください。</p>
5	<p>【予防】 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正（以下、改正法という。）によって、所有者の責任は増えるのでしょうか。</p>	<p>改正法は、令和5年6月14日公布、令和5年12月13日公布に施行されます。</p> <p>施行後は、所有者の責務がこれまで以上に強化され、国・自治体の施策に協力する努力義務が生じます。</p> <p>白井市では、第2次白井市空家等対策計画に基づき、施策を行っていますので、計画を一読いただき、まずは空き家コミュニケーションに協力いただきますよう、お願いします。</p> <p>（令和5年12月6日 一部改定）</p>
6	<p>【予防】 改正法により、空き家の罰則が強化されるのでしょうか。</p>	<p>空き家は個人の財産であり、所有することに罰則はありません。</p> <p>ただし、今回の改正法では、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を強化することを目的に、そのまま放置すれば特定空家等になる恐れのある状態（管理不全空家等）の所有者に対し、管理指針に即した措置を、市町村長から指導・勧告を行うことができるようになりました。</p>

		<p>勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除し、更地並みと同等の課税額になりますので、空き家を所有者する方におかれましては、このような状態にならないよう努めなければなりません。</p> <p>（令和5年12月6日 一部改定）</p>
7	<p>【活用】</p> <p>現在、住んでいる我が家又は所有する空き家を、貸し出した方がどうすれば良いでしょうか。</p>	<p>市では、「一般社団法人 移住・住み替え支援機構（JTI）」が運営するマイホーム借上げ制度を紹介しており、一定の条件に該当する場合、どなたでも利用でき、空き家を借上げ、住宅が賃貸可能な状態である限りは終身にわたって転貸し、安定した家賃収入を保障する制度です。</p> <p>当市においても、本制度の普及に努めており、実際に活用されています。</p> <p>詳しくは以下のQRコードから、JTIのホームページをご確認ください。</p> 
8	<p>【活用】</p> <p>所有する空き家を住める状態にリフォームしたいが、何か支援はありますか。</p>	<p>市では、毎月第3水曜日に住宅リフォーム相談会を行っています。予約制となっていますので、開催日の5日までに建築宅地課へご連絡ください。</p> <p>（毎月1日号 広報しろいに掲載中です。）</p> <p>また、リフォームに要した工事費の一部を補助する制度として、市では親元同居近居支援事業（最大20万円）、住宅省エネルギー設備等導入促進事業（最大10万</p>

		円)の補助制度を設けていますので、御相談ください。
9	<p>【活用】</p> <p>空き家を売却したいが、どのくらいで売れるのか知りたい。</p>	<p>国土交通省が運営するウェブサイト（土地総合情報システム）で、実際行われた不動産の取引価格のほか、地価公示・都道府県地価調査の価格を検索できますので、ご利用ください。</p> <p>詳しくは以下のQRコードから、専用ホームページをご確認ください。</p> 
10	<p>【管理】</p> <p>空き家の所有者が認知症であるが、家族や親族の身内が、処分することはできるでしょうか。</p>	<p>身内であっても所有者以外の方が無断でその財産を処分することはできません。</p> <p>認知症により判断能力が不十分な場合には、空き家の除却処分は成年後見人などの選任を家庭裁判所へ行うことが必要となります。</p> <p>このような場合には、空き家コミュニケーションで、お近くの専門家に相談、若しくは市を通じて協定団体である千葉司法書士会に法律相談ができますので、ご相談ください。</p>

11	<p>【管理】</p> <p>空き家の所有者が亡くなりました。法定相続人の私は何をすれば良いでしょうか。</p>	<p>相続人が複数人となる場合には、遺産分割協議を行い、速やかに相続登記を行って下さい。</p> <p>また、居住・賃貸・売却等活用方法を検討し、やむを得ず空き家の状態で所有する場合は、空き家コミュニケーションを行い、近隣住民に緊急連絡先を知らせておくなど、周囲に迷惑とならないように適正管理に努めましょう。</p>
12	<p>【管理】</p> <p>空き家の相続登記の方法を知りたいので、教えて下さい。</p>	<p>詳しくは以下のQRコードから法務省のホームページをご覧ください。</p>  <p>手続きは司法書士に依頼することもできますので、市の協定団体である千葉司法書士会へ御相談することをご検討ください。</p>

<p>13</p>	<p>【管理】 空き家の相続を放棄したいが、どうすれば良いでしょうか。</p>	<p>詳しくは以下のQRコードから裁判所のホームページをご覧ください。</p>  <p>相続の開始があったことを知った時から3か月以内に、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所へ手続きをする必要があります。</p> <p>司法書士や弁護士に依頼することもできますので、市の協定団体である千葉司法書士会へ御相談ください。</p> <p>ただし、放棄後も不適切な管理とならないよう、近隣住民と空き家コミュニケーションを欠かさず行いましょう。</p>
<p>14</p>	<p>【管理】 空き家を所有することになりました。維持管理はどのように行えば良いでしょうか。</p>	<p>周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように、適切な管理に努めることは、所有者の責務です。</p> <p>遠方に住んでいる場合や、相談できる家族等が身の回りに居ない場合には、空き家コミュニケーションとして、親戚、友人、近隣住民などに空き家の管理を委ねることができる関係の構築に努めましょう。</p> <p>また、新緑の季節は草木が繁茂しますので、特に注意しましょう。</p> <p>なお、一般管理は、シルバー人材センターに依頼ができますので、詳しくは以下のQRコードから、市のホームページをご覧ください。</p> 

15	<p>【管理】 空き家が遠方にあ って、頻繁に見回り にいけない。</p>	<p>問 14 の回答による対応のほか、市外居 住者におかれましては、白井市ふるさと納 税の返礼品に空き家見回りサービスがあり ますので、ぜひご利用ください。</p>
16	<p>【管理】 空き家の樹木の伐 採を依頼したいが、 どのようにすれば良 いでしょうか。</p>	<p>樹木の伐採及び処分は、造園事業者へ依 頼するようにして下さい。</p>
17	<p>【管理】 空き家内にある家 財等を処分したい が、どのようにすれ ば良いでしょうか。</p>	<p>家財・遺品整理等で処分したいものにつ いては、環境課きれいなまちづくり係 (047-401-5429) において相談を受 付けていますので、ぜひ御相談ください。 また、不要品をごみとして出す前にリユ ース(再利用)の検討をお勧めしていま す。 廃棄処分を減らすことにより、大気中の 二酸化炭素を減らすことにつながり、環境 負荷を抑えるサステナブルな取組みであ ると共に、処分費用の抑制をすることがで きます。 詳しくは以下のQRコードから、市のホ ームページをご確認ください。</p> 

18	<p>【除却】 空家を取り壊したいが、どうすれば良いでしょうか。</p>	<p>解体工事業業者へ依頼するようにして下さい。</p> <p>なお、昭和56年5月31日以前に建築された家屋を取り壊した後に敷地を譲渡する場合には、その譲渡所得の金額から3000万円を特別控除する税制の特例措置を受けることができます場合があります。</p> <p>これまで、土地の売買契約の中で、「土地の引き渡し後建物を取り壊す」という特約を交わして譲渡した場合はこの適用を受けることができませんでしたが、令和5年度税制改正により所要の改正がおこなわれ、令和6年1月1日以降の譲渡にあっては適用することができるようになりました。</p> <p>(令和6年1月4日 一部改定)</p>
19	<p>【除却】 空家の解体費用に市の補助金制度はあるか。</p>	<p>白井市には、空家の解体費用の補助制度はありません。</p>
20	<p>【除却】 空家を解体すると固定資産税が高くなるという話を聞いたが、本当でしょうか。</p>	<p>固定資産税は、住宅用地特例という制度によって1/6等に減額されています。家屋が解体され更地となった場合は、特例が受けられなくなりますが、再建築等の理由を申し出ることにより1年間は特例が継続されますので、計画にあたっては課税課へ相談ください。</p>