

# 令和元年度 第2回始良市空家等対策協議会

日 時:令和2年3月 27日(金)

午前 10 時 00 分～

場 所:始良市役所2号館3階

第1・2委員会室

## 〈会次第〉

### 1 開会

### 2 会長あいさつ

### 3 議 事

- |                              |         |
|------------------------------|---------|
| (1) 空家調査結果報告及び活用方法等について…………… | P 1 ～ 6 |
| (2) 令和元年度事業実績について……………       | P 7 ～19 |
| (3) 各種関連事業報告について……………        | P20     |
| (4) 令和2年度事業計画(案)について……………    | P21～25  |

### 4 その他

### 5 閉会

始良市空家等対策協議会委員

	所 属	役 職	氏 名	代理出席者氏名
1	始良市	市 長	湯元 敏浩	
2	始良市校区コミュニティ協議会連絡会	会 長	野口 治將	
3	始良市議会	産業建設常任委員	犬伏 浩幸	
4	鹿児島県弁護士会	鹿児島県弁護士会員	岩井 作太	
5	鹿児島県司法書士会	鹿児島県司法書士会員	益崎 広樹	
6	鹿児島県宅地建物取引業協会	有限会社 栄光不動産 代表	黒葛野 保文	
7	鹿児島県建築士会	霧島始良支部長	竹本 眞	
8	始良市民生委員・児童委員協議会連合会	委員	溝口 勝久	
9	始良市文化財保護審議会	会 長	新東 晃一	
10	始良市衛生協会	会 長	野村 豊久	
11	鹿児島まちづくり土地区画整理協会	参 事	上小鶴 博	
12	始良警察署	署 長	南 茂昭	生活安全刑事課長代理 未吉 哲郎
13	鹿児島県地方務局霧島支局	統括登記官	松崎 米一	
14	鹿児島県行政書士会	始良支部長	高野 俊明	
15	NPO法人 結の夢来人・絆プロジェクト	理事長	有馬 法久	

(1)空家調査結果及び活用方法等について

## 「令和元年度空家調査結果」

調査期間: 令和元年9月2日～令和元年12月20日

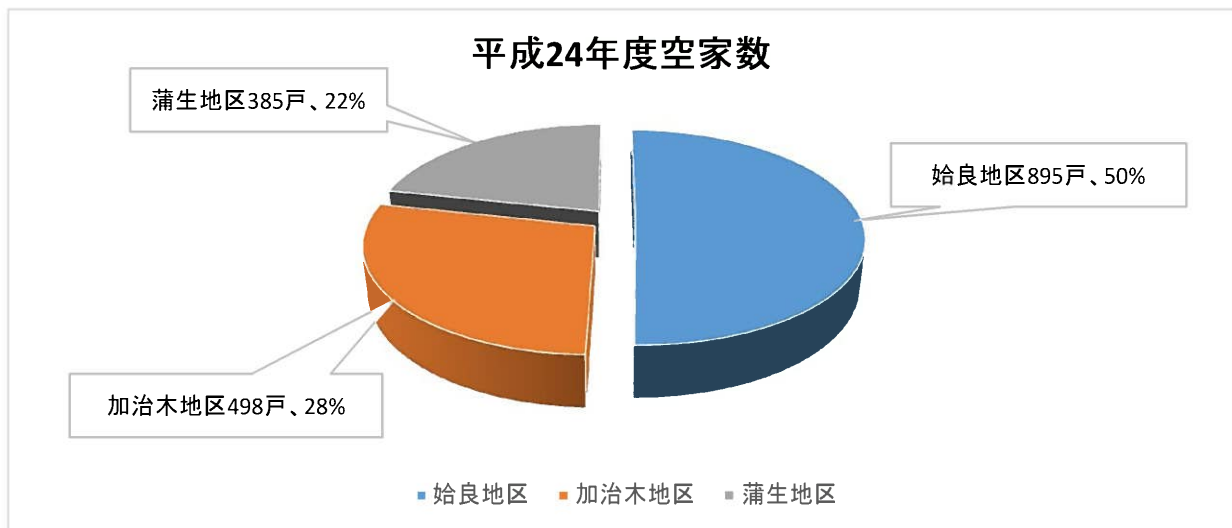
調査員: 行政連絡員

### 【自治会数】

【内訳】	自治会数	回答済	回答率
始良地区	116	107	92.2%
加治木地区	114	92	80.7%
蒲生地区	77	64	83.1%
合計	307	263	85.7%

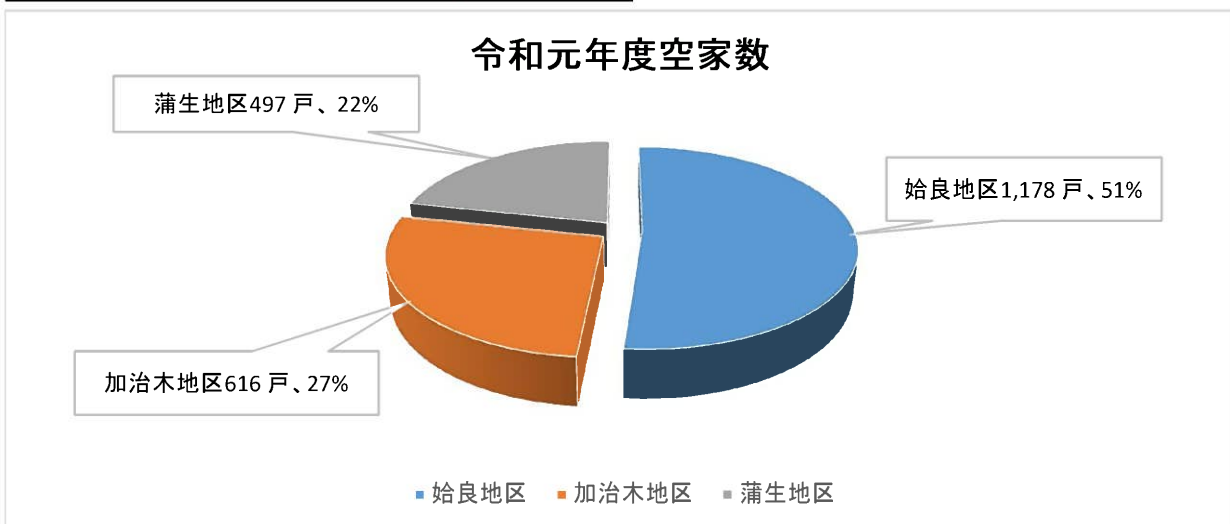
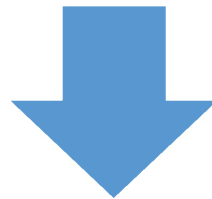
### 【H24年度空家数】

地区別	空家数(戸)
始良地区	895
加治木地区	498
蒲生地区	385
合計	1,778



### 【令和元年度空家数】

地区別	空家数(戸)	対H24年比	H24比較増減戸数
始良地区	1,178	131.6%	283
加治木地区	616	123.7%	118
蒲生地区	497	129.1%	112
合計	2,291	128.9%	513

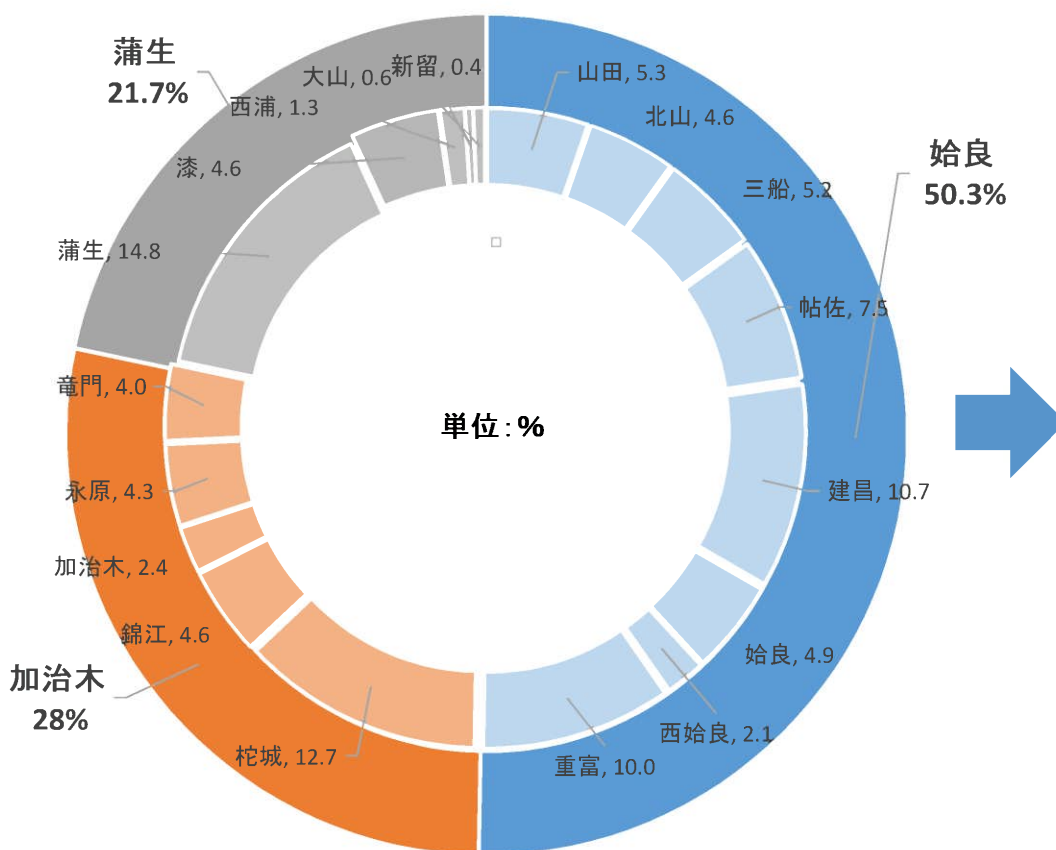


【平成24年度 各地区及び校区の空家戸数】

単位:戸

地区	始良								加治木					蒲生				計	
	895								498					385					
校区	山田	北山	三船	帖佐	建昌	始良	西始良	重富	柁城	錦江	加治木	永原	竜門	蒲生	漆	西浦	新留	大山	
空家 件数	94	82	93	133	190	88	37	178	225	82	43	76	72	263	82	23	7	10	1,778
空家 割合	5.3%	4.6%	5.2%	7.5%	10.7%	4.9%	2.1%	10.0%	12.7%	4.6%	2.4%	4.3%	4.0%	14.8%	4.6%	1.3%	0.4%	0.6%	100%
	50.3%								28.0%					21.7%				100%	

【平成24年度 各地区及び校区の空家の割合】

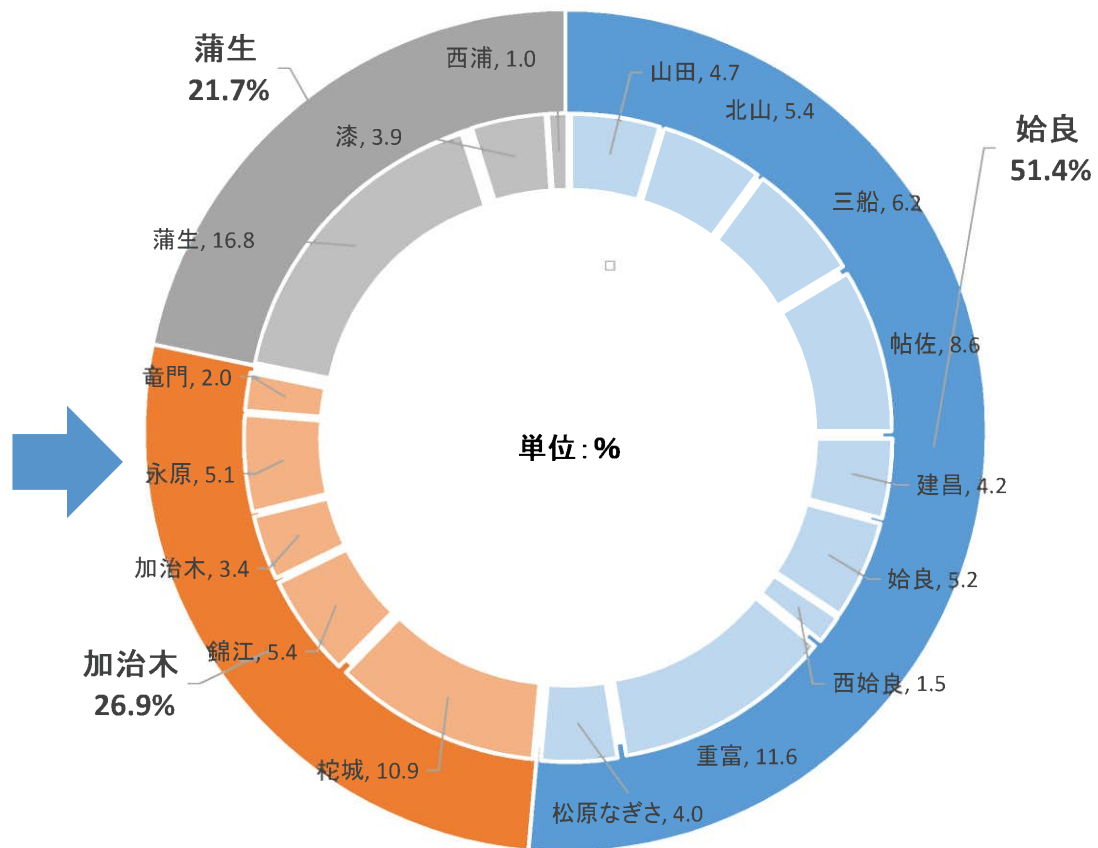


【令和元年度 各地区及び校区の空家戸数】

単位：戸

地区	始良									加治木					蒲生			計
	1,178									616					497			
校区	山田	北山	三船	帖佐	建昌	始良	西始良	重富	松原なぎさ	柁城	錦江	加治木	永原	竜門	蒲生	漆	西浦	
空家件数	108	124	143	197	96	118	34	266	92	250	124	79	117	46	384	89	24	2,291
空家割合	4.7%	5.4%	6.2%	8.6%	4.2%	5.2%	1.5%	11.6%	4.0%	10.9%	5.4%	3.4%	5.1%	2.0%	16.8%	3.9%	1.0%	100%
	51.4%									26.9%					21.7%			100%

【令和元年度 各地区及び校区の空家の割合】

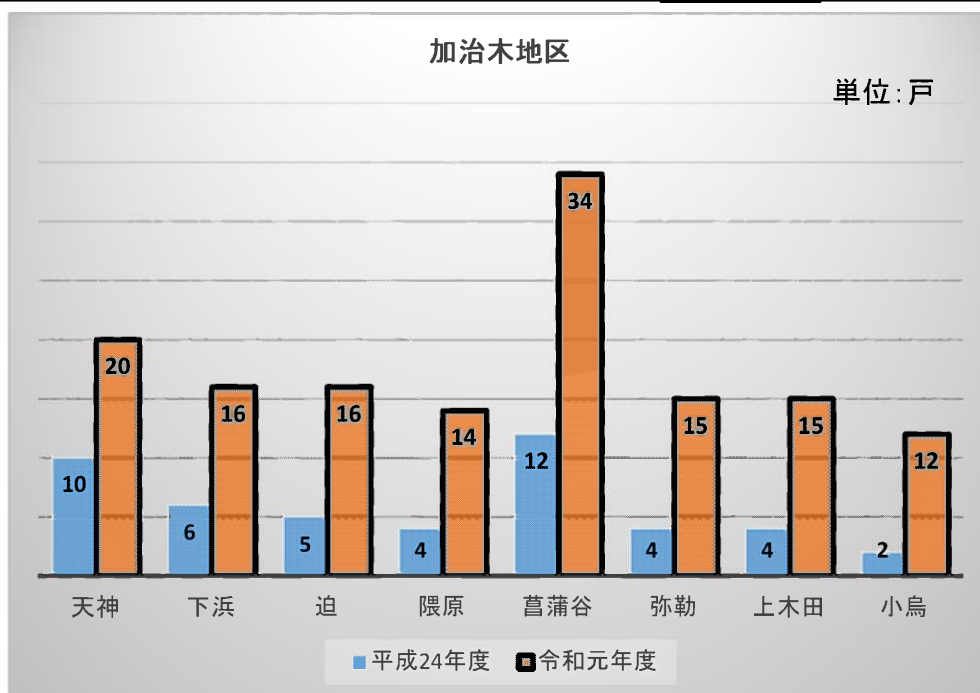


令和2年3月1日現在

●空家数10戸以上増、自治会

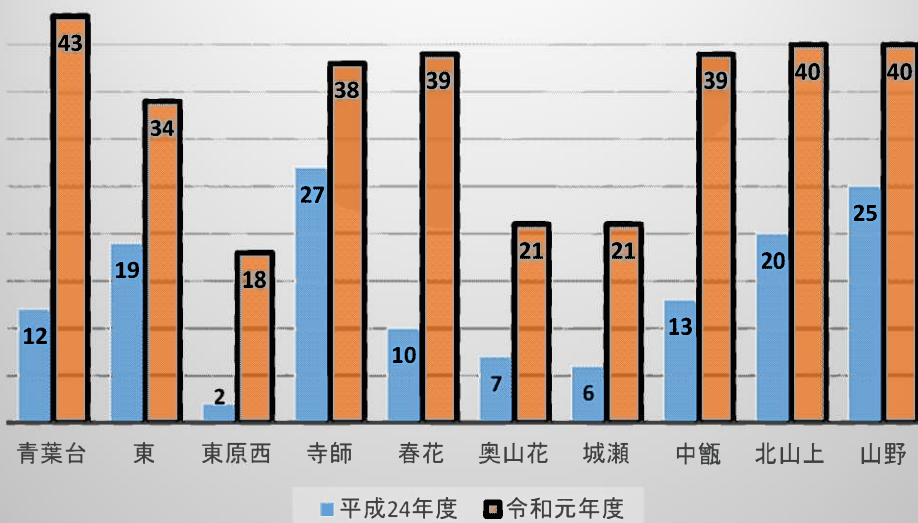
単位：戸

管理No.	自治会	平成24年度	令和元年度	増	小学校区
<b>加治木地区</b>					
8	天神	10	20	10	柁城
17	下浜	6	16	10	柁城
68	迫	5	16	11	竜門
84	隈原	4	14	10	永原
90	菖蒲谷	12	34	22	永原
108	弥勒	4	15	11	加治木
109	上木田	4	15	11	加治木
110	小烏	2	12	10	加治木
<b>始良地区</b>					
127	青葉台	12	43	31	帖佐
131	東	19	34	15	建昌
137	東原西	2	18	16	建昌
144	寺師	27	38	11	三船
150	春花	10	39	29	三船
165	奥山花	7	21	14	重富
169	城瀬	6	21	15	重富
201	中甌	13	39	26	北山
203	北山上	20	40	20	北山
217	山野	25	40	15	始良
<b>蒲生地区</b>					
237	中央B	21	45	24	蒲生
249	川東中	18	30	12	蒲生
272	白男	6	19	13	蒲生
274	真黒	2	13	11	蒲生



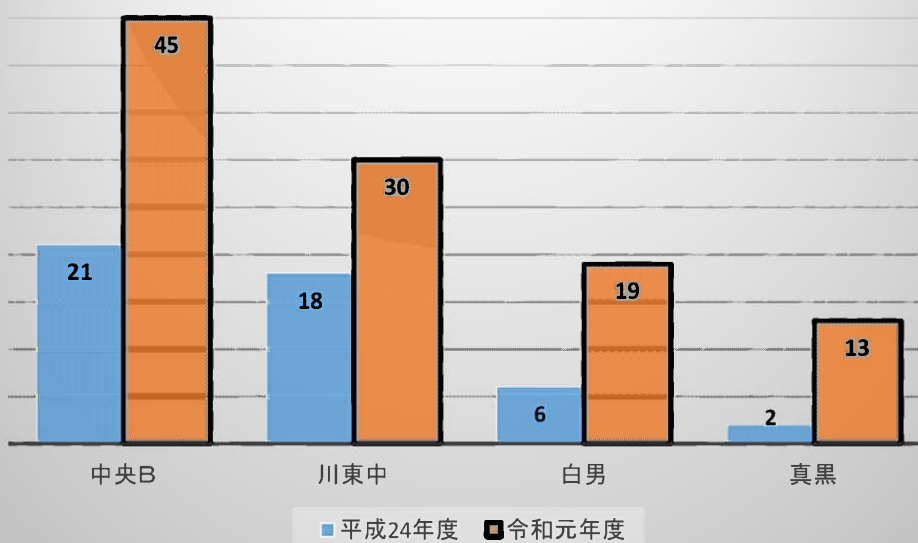
### 始良地区

単位：戸



### 蒲生地区

単位：戸



## ■活用方法等について

### 今後、市として取り組むべきこと

○水道事業部に止水届書を提出された方に、空家に関するチラシを渡し、今後、特定空家等にならないように周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めてもらう。

(令和2年4月1日～実施)

○始良市危険空家の解体工事に係る補助金交付要綱に、補助金の交付を受けた日から起算して3年以内に跡地等の売却ができないと定めており、申請を断念される方が多かったので、利用促進を図るために、この条文を削除する。(令和2年4月1日～実施)

○広報誌に空家についての特集記事を作り、空家をお持ちの方には適正な維持・管理の実施。今後、空家になりそうな住居がある方には将来を見据えて空家になったときに何をすべきか、今何ができるか広報誌に周知する。

○空き家についてのポスターを作成する。

○今回の調査で特に空家が増えた自治会に出向き、座談会や個別セミナー等を開催する。

○自治会から空家利用の相談があった際に、市が空家所有者等を特定し連絡調整を行う。

○今回調査していただいた地図を自治会に渡し、今後活用してもらう。

○空家増加数10戸未満の自治会を対象に、これ以上空家を増やさないためにセミナーを開催する。

○空家月間を設け、空家について考える期間とする。



(2) 令和元年度事業実績について

令和元年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
会議等		● 5/24作業部会 事業計画 空家調査スケジュール等について	● 7/5空家等庁内対策連絡会 空家調査スケジュール等について	● 8/1かごしま空家対策連携協議会 空家調査報告	● 7/8空家等対策推進始良・伊佐地域会議 空家調査報告	● 6/11空家システム操作研修会 ● 7/25空家等対策協議会 空家調査について 危険な空家に関する状況について				● 1/30第2回作業部会 空家調査報告、今後の情報共有等について		
												● 2/20第2回空家等庁内対策連絡会 空家調査報告 R2年度事業計画(案) ● 3/27第2回空家等対策協議会 空家調査報告 R2年度事業計画(案)
その他		● 納税通知書に空家啓発チラシ同封	● 7/9空家バンク制度意見交換会 ・鹿児島県宅地建物取引業協会 ・全日本不動産協会 鹿児島県本部									
										● 空家所有者へのアンケート送付(県と連携) ● 2/8空家セミナー(蒲生) ● 2/9空家セミナー(加治木) ● 11/17空家個別無料相談会 イオンタウン始良タウンホール		
座談会・出前講座での啓発活動												

11/17空家個別無料相談会(イオンタウン始良)

来場者:23名、相談件数:26件



2/8終活・空家セミナー(蒲生公民館)

来場者:8名、相談件数:5件



2/9終活・空家セミナー(加治木福祉センター)

来場者:23名、相談件数:14件



2/15終活・空家セミナー(イオンタウン始良)

来場者:43名、相談件数:25件



## 空き家個別無料相談会（報告書）

日時：令和元年 11 月 17 日（日） 午前 10 時～午後 4 時

場所：イオンタウン始良 西街区 2 階 タウンホール

相談ブース：10 ブース（相談員 22 名）

協力団体：

- ・鹿児島県宅地建物取引業協会
- ・鹿児島県行政書士会
- ・建築士会
- ・NPO法人 結の夢来人・絆プロジェクト
- ・鹿児島県解体工事業組合
- ・始良市シルバー人材センター
- ・鹿児島県司法書士会
- ・鹿児島地方法務局
- ・鹿児島県弁護士会
- ・始良市役所

市役所ブース：

- ・税務課固定資産税係・・・固定資産税について
- ・建築住宅課建築係・・・危険空き家解体補助事業について
- ・地域政策課地域政策係・・・空き家バンク、リフォーム補助事業について

周知方法：

- ・市報（10 月 15 日）
- ・市ホームページ（10 月 15 日）
- ・自治会班回覧（10 月 15 日）
- ・空き家所有者チラシ送付(474 通)10 月 16 日
- ・鹿児島県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会鹿児島県本部メールにて依頼（10 月 11 日）
- ・17 校区コミュニティ協議会にメールにて依頼（10 月 11 日）
- ・記者会見（10 月 15 日）
- ・南日本新聞みなみのカレンダー（10 月 24 日）
- ・あいらびゅーFM（10 月 7 日）

来場相談者：17組 23名

来場者集計

単位：組（人）

	受付数	来場者所在内訳		
		始良市	鹿児島市	霧島市
事前予約	11 (17)	10 (16)	1 (1)	
当日受付	6 (6)	4 (4)	1 (1)	1 (1)
計	17 (23)	14 (20)	2 (2)	1 (1)

相談内容

売買・ 賃貸	解体	活用・ 生前整理	(単位：件)
5	5	5	
相続	登記	税金	合計
8	1	2	26

来場者アンケート

問：相談会の開催を何で知りましたか？（複数回答可）

市報	6
自治会回覧	5
市からの開催案内文書	6

問：相談会にいられていかがでしたか？（複数回答可）

困りごとが解決してよかった	6
解決はしていないが方向性が見えた	10
話を聞けただけでも良かった	2

# 会場風景

開場前打合せ



相談受付



相談ブース①



相談ブース②



相談ブース③



相談ブース④



相談ブース⑤



会場ポスター



**課題：**

- 当日来場者の受付簿をA4横書きで作成していたが、2番目以降に来られた相談者がそれ以前の方の個人情報が閲覧できる状態であったので、次年度以降は他の相談者の個人情報が閲覧できないような様式にする必要がある。
- 昨年度より相談者は少なかったが、一つの相談に係る時間が30分を超えるケースが見受けられたので、ブースによっては相談時間の変更が必要である。
- 10時の開場から30分程度は受付でバタバタしたが、それ以降はスムーズなご案内ができた。

**総評：**

本年度の空き家個別無料相談会は17組23名の来場者があった。10ブース配置したが、特に不動産ブース、解体ブース及び空き家の利活用ブースへ相談者が多数見られたことから「空き家の処分」及び今ある空き家の「利活用」について検討している空き家所有者が多い傾向にあった。

来場者に対し行った相談会の感想についてのアンケートでは「困りごとは解決しないが方向性が見えた」との回答が最も多く、次いで「困りごとが解決してよかった」との回答が続いた。

空き家問題が社会問題になっている中で、このような相談会を開催することで、自らが管理している空き家並びに現在住んでいる住宅の今後についても考えるきっかけになったと思うので今後とも継続して啓発活動をしていく必要があると感じた。

## 空家セミナー・個別無料相談会 実績報告書

日時：令和2年2月15日（土） 10時30分～15時

場所：イオンタウン始良 西街区2階タウンホール

第1部：10時30分～12時

- ①空家管理・保存・活用について
- ②終活と生前整理について
- ③相続等について
- ④税の軽減対策・納税対策について
- ⑤解体費の問題について

講師：5名

第2部：13時～15時

老後の生活・空き家・空き地等に関する個別無料相談会

相談ブース9（相談員10名）

（来場者：43名 相談件数：25件）

相談内容

（単位：件）

NPO	弁護士	司法書士	建築士	宅建	税理士	解体
8	4	4	1	3	3	2

パネル展示：3団体

「セミナー・個別無料相談会」



●当日のスケジュール

		時間	担当
受付		10:00～	市
開会		10:30～10:45	進行：結の夢来人
講演会	結の夢来人	10:45～11:00	進行：結の夢来人
	司法書士	11:00～11:15	
	弁護士	11:15～11:30	
	税理士	11:30～11:45	
	解体工事業	11:45～12:00	
休憩		12:00～13:00	
相談会	個別無料相談会	13:00～15:00	弁護士 司法書士 建築士 宅建士 税理士 解体工事業 NPO 法人

●講師(※空き家対策支援専門家派遣)

対応専門家（各1名）		
法律・相続	鹿児島県弁護士会	宮路 真行
登記	鹿児島県司法書士会	中村 直康
建築士	(一社) 鹿児島県建築士事務所協会	榎谷 重行
不動産	(公社) 鹿児島県宅地建物取引業協会	山元 正良
税	南九州税理士会鹿児島県連合会	追立 恵太
解体	(一社) 鹿児島県解体工事業協会	川野 眞司
維持管理・活用	NPO 法人結の夢来人 絆プロジェクト	有馬 法久

「総評」

ご来場の目的として、一番多かったのは今後、住んでいる住居を終活・生前整理として考える時であったからといった意見が多く、次いで空家を所有しており、終活・生前整理セミナーに興味があったからといった意見が多かった。また、空家は所有していないが、セミナーに興味があった、終活生前整理セミナーが仕事上参考になると思って参加された方もいた。終活・空家の利活用の相談者が多く、相続手続きについての相談も多く見受けられた。何をどこに相談していいか分からない相談者もいて、その中で相談会に参加し、専門の講師の先生方に相談されて、今回参加して良かったと言われて帰られる方もいた。全国的に空き家問題が社会問題になっている中で、自らが管理している空き家並びに現在、住んでいる住宅の今後についても考えてもらうきっかけになったと思うので今後も継続して啓発活動をしていく必要があると改めて感じた。

終活・空き家セミナー 個別無料相談会(相談記録簿)

受付 番号	年齢	性別	相談内容(個別無料相談会)	回答内容	講師
1	50歳代	男性	両親は健在だが、財産や借入の詳細が不明で相続すべきか迷っている。その他に活用方法があるのか、知識がない。	相続放棄は3か月以内にしないといけない。相談者(兄)が放棄をすると、妹が相続人になり、妹も放棄をしたら両親の兄弟が相続人となる。相続等については、弁護士又は司法書士に相談してください。	弁護士
2	90歳代	男性	93歳になる為、生前性として家の事も含めて考えておきたい。	任意後見人については、娘さんと話をすること。	NPO
3	60歳代	男性	父親名義の建物の相続登記をしたい。	名義変更は司法書士を案内、名義を変えて相続すること。後日手続きをすることになった。	弁護士、司法書士
4	70歳代	女性	ご主人の不動産の相続・終活について。	お子様を養子にする。お子様に遺言書を書けば、財産を相続させることができる。何もしないと相談者の兄弟に相続される。	NPO
5	70歳代	男性	生活費のために自宅をリースバック等にて売りたい。方法があるか。	老後に必要な資金については説明。住宅ローンは売却することができれば返済することができるとのこと。	NPO
6	80歳代	男性	遺産相続について。	死亡後に処分をするのは買い手がつかず分らない。賃貸するにも借り手が現れない可能性もある。	弁護士
7	70歳代	男性	①財産(土地、建物)の譲渡時の税金について。②空家を売りに出しているが、業者からこの地域は売りにくいと言われた原因が分かれば教えてほしい。③解体費用等について教えてほしい。	①空家売却時の利益の15%が税金。②空家の前の道路が業者所有の可能性がある。隣接道路所有者を市役所で調べよう。③解体目安は約3万円/坪。家屋解体後の土地の譲渡所得の特別控除、固定資産税の上昇について制度概要を説明。自ら解体後土地売買や不動産を通して解体後土地売買の場合、土地売買価格と解体費用の差額、固定資産税、譲渡所得控除との関係について、比較検討を勧めた。解体見積もりについては、始良伊佐支部の会員名簿を提示	不動産、税、解体
8	80歳代	女性	実家と自分の家を合わせて利活用について	居住の家にシロアリがいるようで駆除したいとのことだったので、シロアリ駆除業者を紹介することにした。	不動産
9	80歳代	女性	判断能力が低下したときのことが心配。	任意後見制度、死後事務契約について説明。成年後見人制度についても説明した。	司法書士
10		女性	亡くなった父が、叔母からもらった家の処分について(来町にある空家)	敷地内に文化財指定されている納屋があり、指定解除を県、市にもう知れているが指定解除にいたっていない。解体の対象家屋は60㎡。周辺が三方が畑で、一方は住宅。進入路は幅19mで車が通らないうえに運入可能。畑は耕作中なので、仮設通路の設置は困難。解体目安は約3万円/坪だったが、すべて手作業になるとそれ以上になるかもしれない。所有者等立会いの下、専門業者の見積もりをすることを勧め、川藤支部会員名簿を提示。また、文化財については手を付けられないので引き継ぎ県、市と協議されたい。	弁護士、税、解体
11	60歳代	女性	父が94歳で娘が一人いる。父は遺言書を書いている。もし亡くなったらどうしたら良いか。	執行人、公証役場、相続手続について説明。	NPO
12	80歳代	女性	父が亡くなり母と子供3人いる。父の名義の土地と建物のついて今後どうしたら良いか。	成年後見制度利用をすすめた。	NPO
13	40歳代	女性	加治木町にある実家の活用について相談。実家に母だけが居住していたが最近認知が進み独居が不可能と言われグループホームの入居が決まった。残された実家を解体するかグループホームの上層家にするか相談。	近くにある不動産屋で解体代とリフォーム費用を比べて比較をしてみたらどうですかと回答。	不動産
14	50歳代	男性	相続・空き家・山の活用について	登記に関しては名義を取付し現状を調査すること。	司法書士、税、NPO
15	60歳代	男性	病気で余命1年と言われている。終活について教えてほしい。また、兄弟が名義変更の同意をしてくれない、どうしたら良いか。	家屋名義、水田、畑もあるとのこと。兄弟でよく話合ってください。	NPO
16	70歳代	女性	親の不動産を共有で相続したい。	共有持分を放棄したいとのこと。田、畑が含まれるので農業委員会での許可が必要になってくる可能性がある。他の共有者と共同で登記する必要がある。	司法書士
17	50歳代	男性	空家の活用例を知りたい。	中山間地域内であれば農産物の活用がある。(圃の活用方法)	NPO
18	30歳代	男性	既存建物と風造りを洋風造りにできないか。	和室を法間に変えたい相談。築25~26年の家がある。階段の位置を変更もあつたが、構造上の問題がクリアーでできれば可能である。屋根瓦、シロアリについても説明した。	建築



# アンケート

本日は、「終活・生前整理セミナー」にご来場頂き、誠にありがとうございます。今後の相続・空き家対策の参考とさせていただきますので、アンケートにご協力ください。

## 問1. あなたの年齢・性別は次のどれにあてはまりますか？

1. 20～30 歳    2. 40 歳代    3. 50 歳代    4. 60 歳代    5. 70 歳代    6. 80 歳以上  
性別: A. 男                                  B. 女

## 問2. あなたの所属は次のどれにあてはまりますか？

1. 一般消費者                                  2. 空き家所有者                                  3. 空き家の相続関係者  
4. 不動産事業者                                  5. 建築関連事業者                                  6. 行政関係者  
7. その他 (                                  )

## 問3. 本日の「終活・生前整理セミナー」をお知りになったきっかけはなんですか？

1. チラシ    2. 始良市報    3. 新聞記事    4. 各地域による案内  
5. インターネット    6. その他 (                                  )

## 問4. ご来場の目的（理由）は何ですか。（1つに○）

1. 今後、住んでいる住居を終活・生前整理として考えている時であったから  
2. 空き家・空室を所有しており、終活・生前整理セミナーの内容に興味があったから  
3. 空き家・空室は所有していないが終活・生前整理セミナーの内容に興味があったから  
4. 終活・生前整理セミナーが仕事（業務・趣味）上、参考になると思ったから  
5. その他 (                                  )

問4で「2. 空き家を所有しており、～」と答えた方にお聞きします。裏面の「問5」へ

問4-1. 所有している住宅が「空き家になっている」理由は何ですか。

(該当するものいくでも○)

1 以外の方は裏面の「問5」へ

1. 将来、親族（子どもなど）が居住する予定があるため  
2. 定期的（盆・正月など）に帰るため  
3. 家財道具があり、その保管場所が他にないため  
4. 先祖代々の家なので、売却など処分するわけにいかなかったため  
5. 敷地に墓があるため、売却など処分するわけにいかなかったため  
6. 所有者が病院・施設等にいるため  
7. 建物を解体して売却を考えているが資金面で悩んでいる  
8. 売却を考えたが、買い手が付かなかったため  
9. 賃貸を考えたが、借り手が付かなかったため  
10. その他 (                                  )

問4-2. 「空き家」を定期的に管理（空気の入れ換えや庭の手入れなど）する方がいらっしゃいますか。（1つに○）

1. いる 2. いない	→	どのような方ですか？（1つに○）
		1. 自分で管理している 2. 親族（子どもなど） 3. 友人 3. 不動産事業者 4. 不動産事業者以外の空き家管理業者 5. その他（                      ）

問5. 今後あなたが「知りたい」内容はありますか？（該当するものいくつでも○）

<input type="checkbox"/> 終活と生前整理について	<input type="checkbox"/> 納税対策について
<input type="checkbox"/> 空家空室対策について	<input type="checkbox"/> 税の軽減対策について
<input type="checkbox"/> 空家空室の管理・保存・活用について	<input type="checkbox"/> 遺産分割(争族)対策について
<input type="checkbox"/> 空家空室の家財道具の整理・活用	<input type="checkbox"/> 相続の全体像について
<input type="checkbox"/> 空家空室の管理（除却）などに関する公的な相談窓口の設置	<input type="checkbox"/> 墓守について
<input type="checkbox"/> 空家空室の活用に関するリフォーム補助	<input type="checkbox"/> その他(                      )

少しでも「知りたい」ことがありましたら、専門家にご相談してみませんか？

■今後、無料個別相談をご希望されますか？ 本日・後日  
個別相談を希望する（ご連絡先をご記入下さい）

お名前： \_\_\_\_\_

ご住所 \_\_\_\_\_

ご連絡先 \_\_\_\_\_

感想や気になったこと

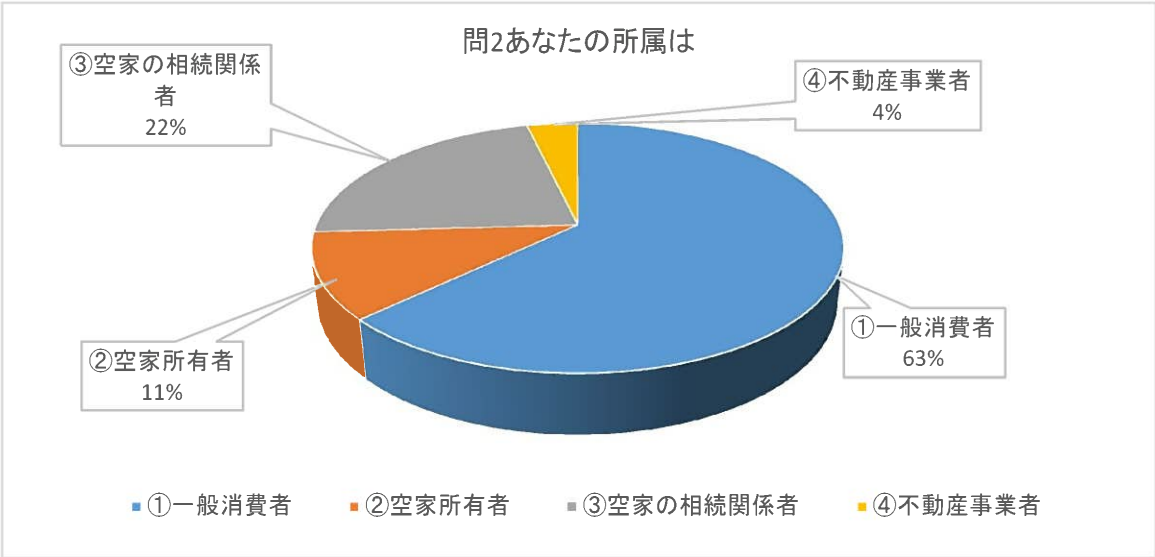
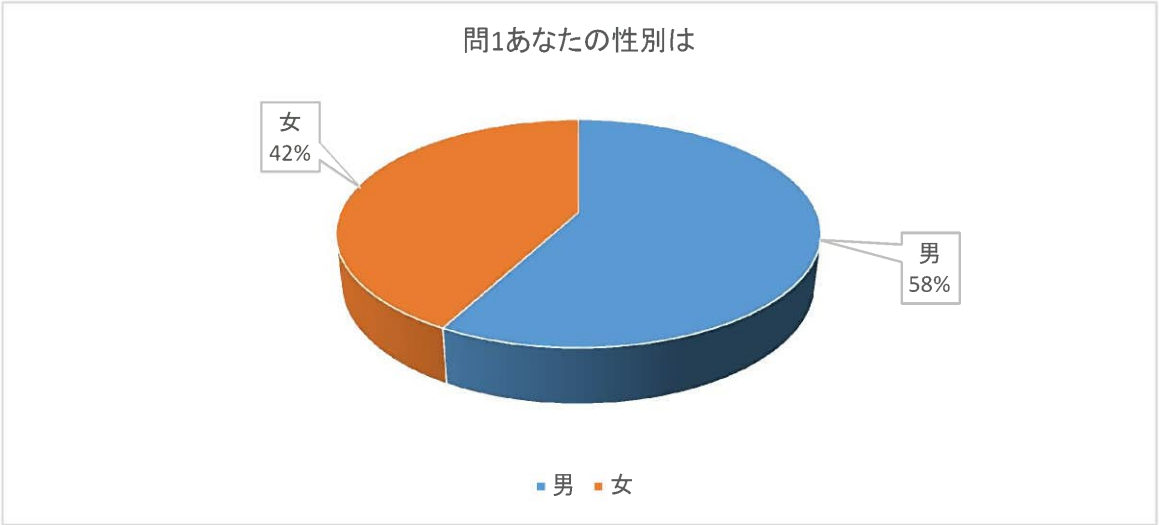
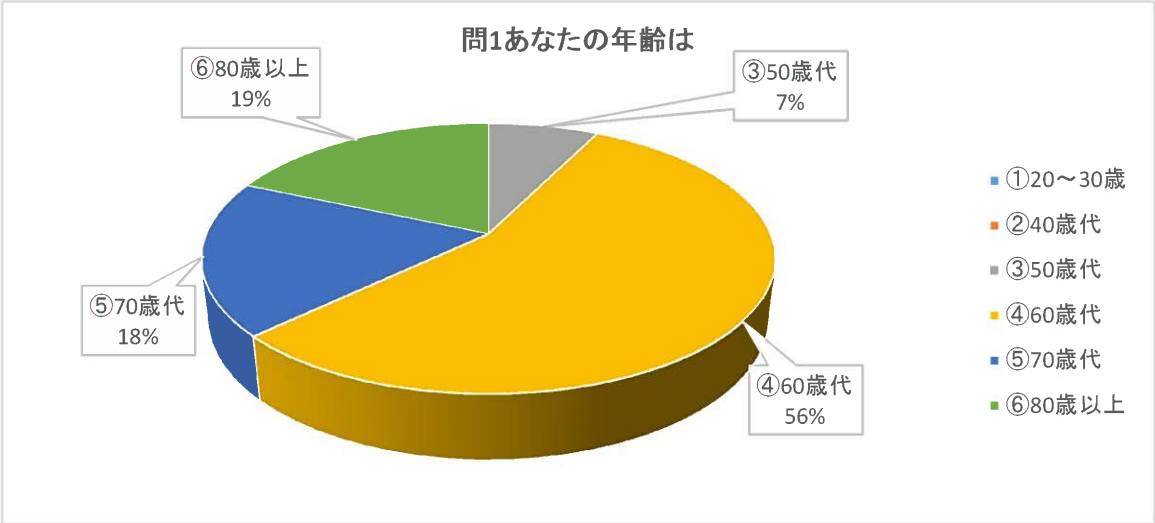
質問は以上で終わりです。 ご協力ありがとうございました。

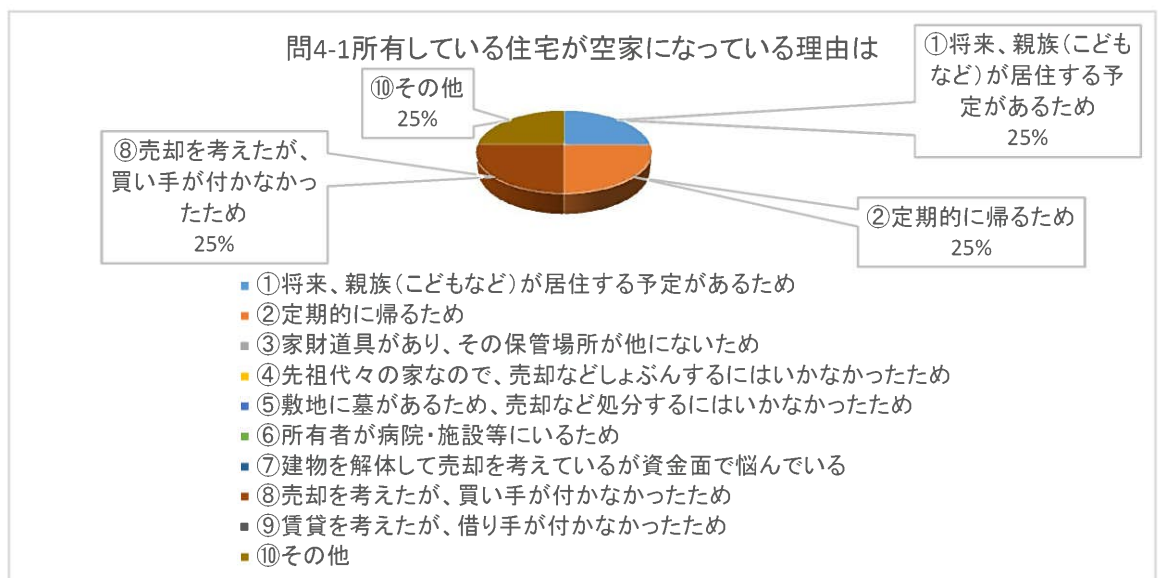
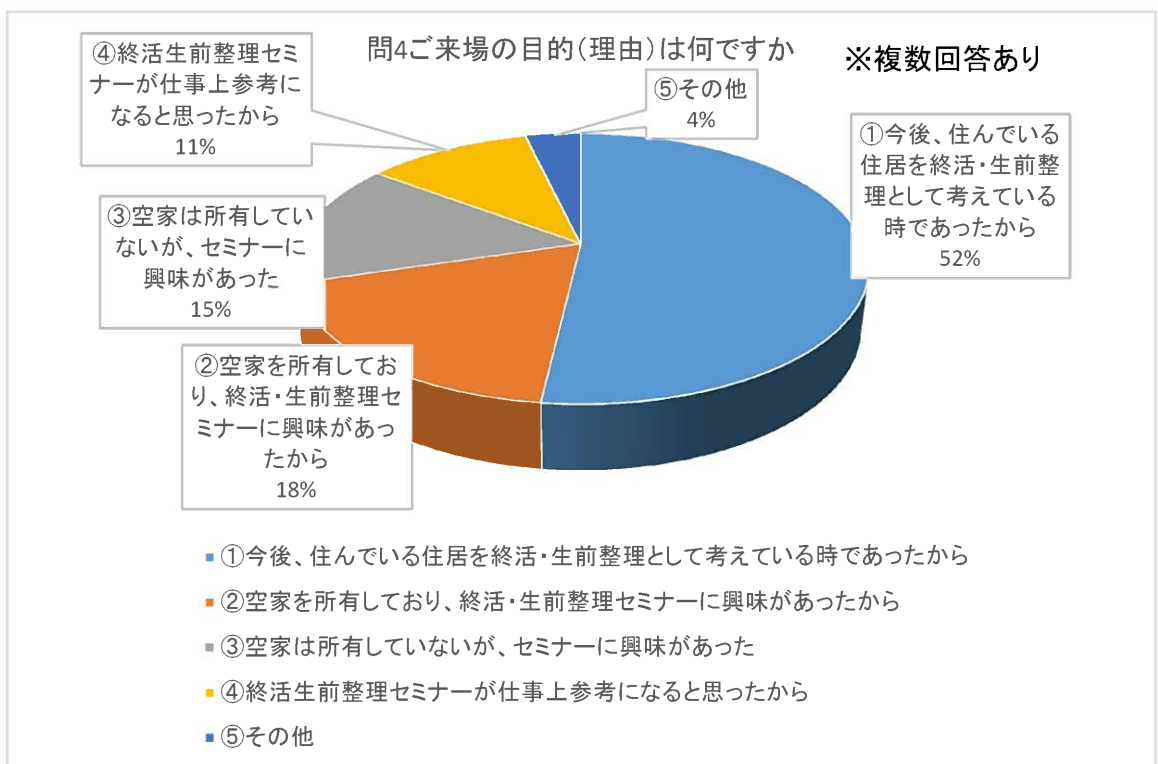
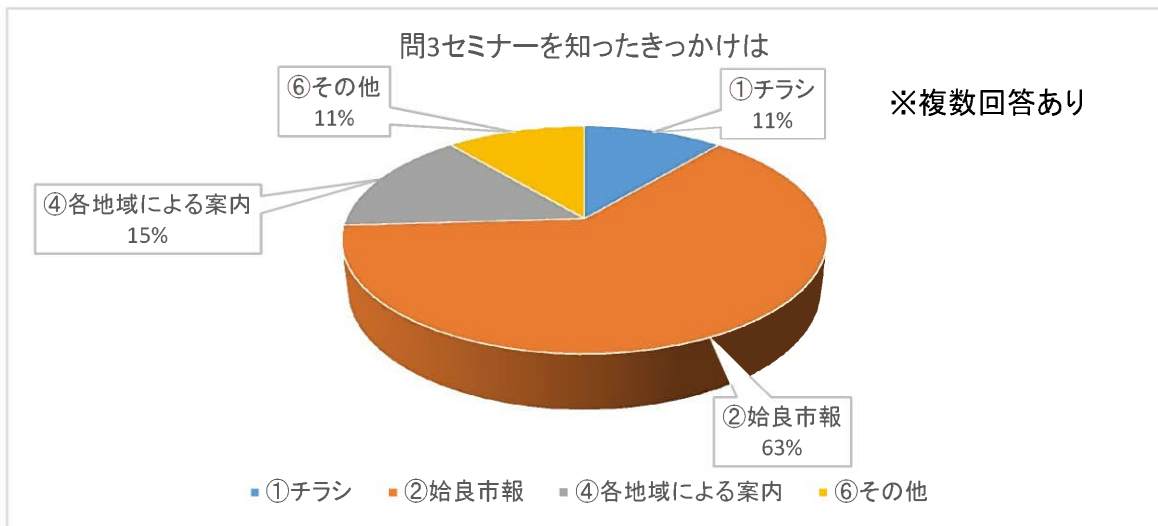
※ ご記入いただきましたお名前等の個人情報につきましては、資料送付ならびに NPO 法人結の夢来人・絆プロジェクトの情報提供および、サービス等の案内にのみ利用させていただきます。

◆ NPO 法人 結の夢来人（むらびと）・絆プロジェクト

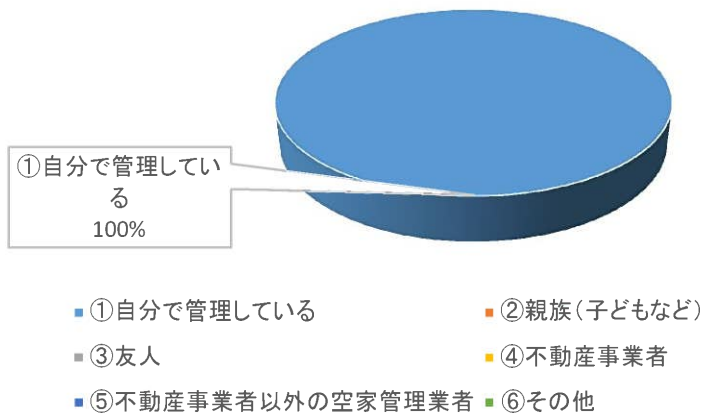
住所：鹿児島市下伊敷 2-12-10 電話：090-9674-8901 FAX：099-822-8208

# アンケート結果

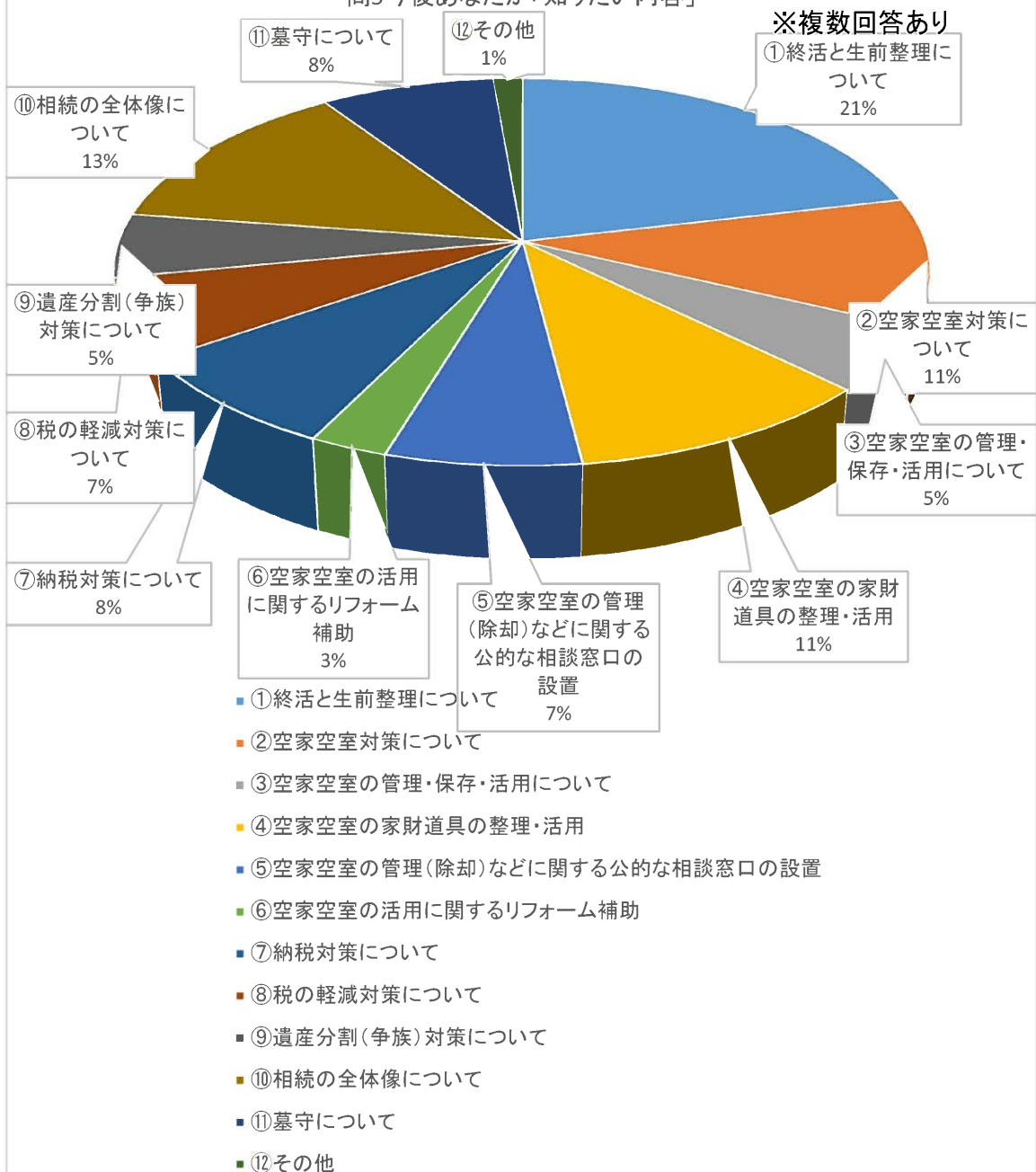




問4-2空家を定期的に管理する方がいますか



問5今後あなたが「知りたい内容」



## (3)各種関連事業報告について

(令和2年3月13日現在)

## ●空き家バンク実績

単位:件

年度	登録件数	成約件数	
		売買	賃貸
H26	21	5	4
H27	22	10	2
H28	12	5	5
H29	17	5	1
H30	16	3	2
R1	22	8	0
計	110	36	14

## ●空き家リフォーム補助実績

単位:件,円

年度	リフォーム補助		家財道具撤去補助		計	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
H26	4	800,000	2	74,000	6	874,000
H27	7	1,400,000	1	25,000	8	1,425,000
H28	7	1,358,000	0	0	7	1,358,000
H29	8	2,150,000	0	0	8	2,150,000
H30	13	3,694,000	3	261,000	16	3,955,000
R1	13	3,482,000	0	0	13	3,482,000
計	52	12,884,000	6	360,000	58	13,244,000

## ●危険空家解体補助

単位:件,円

年度	調査依頼件数	補助金認定件数	補助金申請件数 (解体実施件数)	交付額
H29	36	22	10	2,597,000
H30	55	32	12	3,423,000
R1	28	11	9	2,318,000
計	119	65	31	8,338,000

## ●空き店舗活用事業補助

単位:件,円

年度	件数	金額
H25	0	0
H26	3	1,164,000
H27	8	1,488,000
H28	12	3,422,000
H29	11	3,589,000
H30	15	4,051,000
R1	18	3,761,000
計	67	17,475,000

(4) 令和2年度事業計画(案)について

令和2年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
会議等		●空家等作業部会 ●庁内対策連絡会 ●空家等対策協議会						●空家等作業部会 ●庁内対策連絡会 ●空家等対策協議会			●空家等作業部会 ●庁内対策連絡会 ●空家等対策協議会	
略式代執行等 (先進地視察)												
略式代執行 (検討・実施)												
その他		●広報誌に空家に関する特集ページ掲載										
		●固定資産税納付書への啓発チラシ同封 ●空家バンク意見交換会 ●かごしま空家対策連携協議会 ●空家セミナー ●令和2年度版空家リーフレット作成									●空家無料相談会	
座談会・出前講座での啓発活動												

【事業目標】

◆ 危険な空家の解消に向けた取り組み

- ・略式代執行の実績のある自治体に先進地研修。(福岡県飯塚市、福岡県宗像市)
- ・略式代執行実施までの必要な手続きの整理。

◆ 空家対策の必要性について意識定着を図る

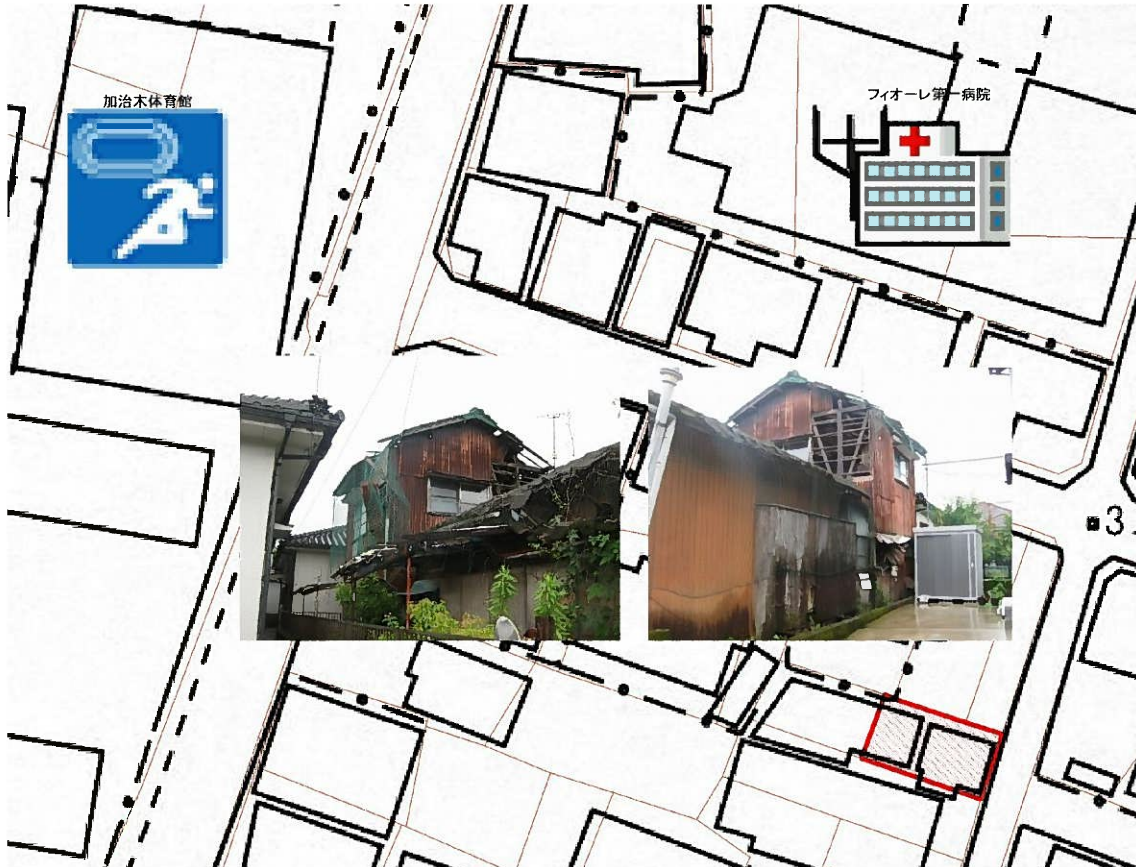
- ・座談会、個別セミナー及び個別無料相談会の開催

◆ 空家バンク・空家リフォームの事業促進

- ・空家バンク制度及びリフォーム補助制度の利用周知

## ■危険な空家の解消に向けた取り組み

- 建物所在地 始良市加治木町本町 241 (垂之口自治会)
- 建築物概要
  - ・木造
  - ・屋根は瓦、外壁材はトタン
  - ・周囲は住宅に囲まれている



### 現在の状況

- ・周辺が住宅に囲まれており、隣家の方からの苦情等も寄せられている。
- ・屋根、壁にも穴が開き、瓦の一部は落ちた形跡もある。
- ・相続人は全員相続放棄を行っている。
- ・不動産について、平成 15 年に根抵当権が設定されている。

### 課題

- ・根抵当権が設定されているので、その取り扱いが課題。
- ・権利設定しているアイフル(株)に連絡したが、財産管理人を選任して、その後の費用対効果を考えると、解体等は難しいとのことだった。
- ・財産管理人を選定するのに必要な費用 (予納金等)
- ・解体費用



## 略式代執行に要する費用（概算）

解体費 約 1,000,000 円

工事内訳 解体費、防護柵設置、シラス盛土、砕石敷均し、諸経費

### 財産管理人選任申立費用

- ・ 申立費用：収入印紙 800 円
- ・ 予納郵便切手（申立の際に必要。全国の家裁裁判所によって異なる。）
- ・ 官報公告費用：3,775 円
- ・ 予納金（相続財産管理人の経費や報酬にあてる費用）：事案の内容によって家裁裁判所が決めるが安いときには 20 万円程度。100 万円程度になることもある。

※総額費用 約 120 万円～200 万円の費用を要する。

## 相続財産管理人とは・・・

・相続財産管理人とは、遺産を管理する業務を行う人のことです。遺産相続が起こったとき、通常は相続人が遺産の管理を行い、遺産分割協議を行って遺産を分割します。被相続人が借金をしていたら、相続人らが遺産の中から支払ったり、足りない分は自分で支払ったりします。そこで放っておいても遺産はしっかりと管理されますし、債権者への支払や処分も行われます。

しかし、中には生涯孤独で相続人がいない人もいます。また、相続人が全員相続放棄をして、相続人がいなくなってしまうケースもあります。このような場合には、放っておくと誰も遺産を管理しませんし、債権者への支払も行われません。

また、所有者のいない財産は最終的に国のものになりますが、相続財産が放置されている場合、誰かが国庫に帰属させる手続きをしない限り、自然に財産が国のものになることはありません。

そこで、誰かに相続財産を適切に管理させて、必要な支払いや国庫に帰属させる仕事を行わせる必要があります。その仕事をするのが、相続財産管理人です。

#### 相続財産管理人を選任すべきケース

- ・誰も相続人がいないケース

被相続人に法定相続人となることができる親族がまったく存在せず、遺言もない場合には、相続財産管理人の選任が必要

- ・全員相続放棄したケース

もともと相続人がいても、相続人が全員相続放棄をしてしまったら、相続財産を管理する人がいなくなってしまうので、相続財産管理人の選任が必要。

#### 相続財産管理人は何をするのか

- ・相続人の調査
- ・相続財産の調査
- ・相続財産の管理や換価
- ・相続財産から必要な支払いを行う
- ・国庫に帰属させる

## 相続財産管理人の選任の申立事例

【事例1】相続人の存在・不存在が明らかではない（法定相続人が全員死亡、相続人全員が相続放棄）危険老朽空き家について市が家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申立

事例①：山形県酒田市

【事例2】空家法第14条第10項に基づく略式代執行費用の債権者として、家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申立

事例②：滋賀県東近江市

【事例3】所有者死亡により空き家状態が継続し、雑草繁茂や害虫等の発生により近隣住民から苦情が寄せられていた管理不全空き家について、相続人不存在により空家法の措置手続きが進められないことを理由として、家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申立

事例③：千葉県松戸市

【事例4】相続人不存在（所有者死亡、相続人が全員相続放棄）により管理不全状態となっている老朽空き家について、市が利害関係人（市税未納による債権者）となり、家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申立

事例④福岡県宗像市

1. 市が利害関係人となり、家庭裁判所へ相続財産管理人の選任を申立



2. 市は予納金を家庭裁判所に納付  
予納金額：20万円～100万円



3. 裁判所は相続財産管理人（弁護士等）を選任  
財産管理人：弁護士、司法書士



4. 相続財産管理人が裁判所の許可を得て、不動産（土地、建物）を任意売却（売買契約日に移転登記手続き）



5. 裁判所から市に予納金還付

4 その他

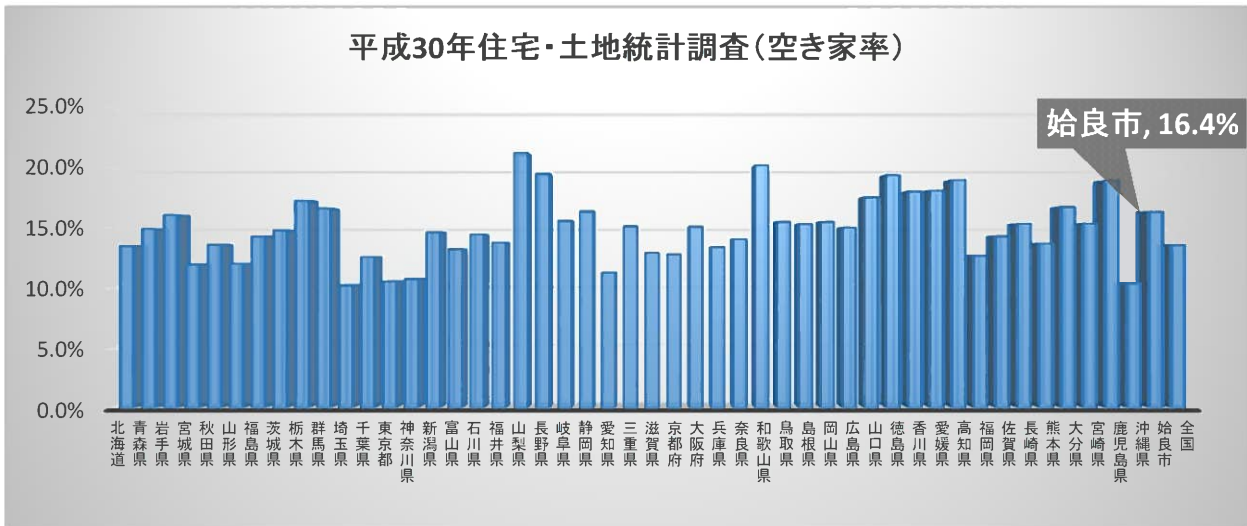
平成30年住宅・土地統計調査

「令和元年9月30日公表」

単位：戸、%

調査年		平成30年	平成25年	H30-H25	増減
全国	総住宅数	62,407,400	60,628,600	1,778,800	3%増加
	空き家数	8,488,600	8,195,600	293,000	3.6%増加
	空き家率	13.6%	13.5%	0.1%	0.1%増加
鹿児島県	総住宅数	879,400	864,700	14,700	14,700戸増
	空き家数	167,000	147,300	19,700	19,700戸増
	空き家率	19.0%	17.0%	2.0%	2%増(全国6位)
始良市	総住宅数	39,100	35,860	3,240	3,240戸増
	空き家数	6,410	6,060	350	350戸増
	空き家率	16.4%	16.9%	-0.5%	0.5%減

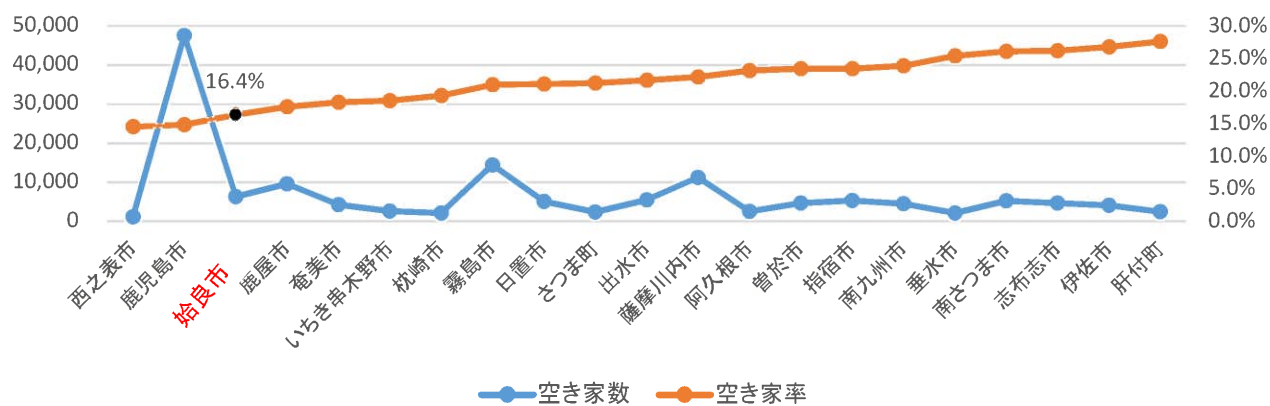
平成30年住宅・土地統計調査(空き家率)



平成30年・平成25年 住宅・土地統計調査(鹿児島県)

自治体名	平成30年			平成25年			自治体名	総住宅数比較 比較(H30-H25)	空き家数	空家率
	総住宅数	空き家数	空家率	総住宅数	空き家数	空家率				
西之表市	8,510	1,240	14.6%	8,490	1,120	13.2%	西之表市	20	120	1.4%
鹿児島市	319,760	47,580	14.9%	312,200	43,320	13.9%	鹿児島市	7,560	4,260	1.0%
<b>始良市</b>	<b>39,100</b>	<b>6,410</b>	<b>16.4%</b>	<b>35,860</b>	<b>6,060</b>	<b>16.9%</b>	<b>始良市</b>	<b>3,240</b>	<b>350</b>	<b>-0.5%</b>
鹿屋市	54,550	9,630	17.7%	50,170	7,410	14.8%	鹿屋市	4,380	2,220	2.9%
奄美市	23,530	4,310	18.3%	24,030	4,170	17.4%	奄美市	△ 500	140	1.0%
いちき串木野市	14,530	2,700	18.6%	14,700	2,370	16.1%	いちき串木野市	△ 170	330	2.5%
枕崎市	11,460	2,220	19.4%	11,940	2,050	17.2%	枕崎市	△ 480	170	2.2%
霧島市	68,840	14,470	21.0%	66,950	13,450	20.1%	霧島市	1,890	1,020	0.9%
日置市	24,510	5,180	21.1%	25,350	5,090	20.1%	日置市	△ 840	90	1.1%
さつま町	11,420	2,430	21.3%	12,010	2,390	19.9%	さつま町	△ 590	40	1.4%
出水市	25,770	5,600	21.7%	26,990	4,050	15.0%	出水市	△ 1,220	1,550	6.7%
薩摩川内市	50,890	11,290	22.2%	48,670	9,090	18.7%	薩摩川内市	2,220	2,200	3.5%
阿久根市	11,300	2,620	23.2%	12,460	2,710	21.7%	阿久根市	△ 1,160	△ 90	1.4%
曾於市	20,280	4,760	23.5%	20,470	4,050	19.8%	曾於市	△ 190	710	3.7%
指宿市	22,960	5,390	23.5%	22,340	4,360	19.5%	指宿市	620	1,030	4.0%
南九州市	19,020	4,550	23.9%	19,100	3,960	20.7%	南九州市	△ 80	590	3.2%
垂水市	8,570	2,180	25.4%	9,190	2,080	22.6%	垂水市	△ 620	100	2.8%
南さつま市	20,360	5,320	26.1%	20,250	5,230	25.8%	南さつま市	110	90	0.3%
志布志市	18,050	4,740	26.3%	17,420	3,620	20.8%	志布志市	630	1,120	5.5%
伊佐市	15,420	4,140	26.8%	14,800	3,930	26.6%	伊佐市	620	210	0.3%
肝付町	9,180	2,540	27.7%	9,360	2,530	27.0%	肝付町	△ 180	10	0.6%

平成30年空家数及び空家率



H30-H25比較

