

# 令和7年度 第2回 始良市空家等対策協議会

日時：令和8年3月17日（火）

時間：10:00～

場所：始良市役所 本館 3階 大会議室

## <会次第>

### 1 開会

### 2 会長あいさつ

### 3 議事

#### 【報告事項】

- (1) 空き家セミナー及び空き家相談会の実績報告について・・・資料1 P. 1～6

#### 【協議事項】

- (1) 令和8年度事業計画（案）について・・・・・・・・・資料2 P. 7

### 4 その他

空き家対策に係るその他の取組について・・・・・・・・・資料3 P. 8～13

空き家バンク制度の見直し（案）について・・・・・・・・・資料4 P. 14

### 5 閉会

# 始良市空家等対策協議会委員

委員任期:令和6年7月8日から令和8年3月31日まで

	所 属	役 職	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	市議会議員	宇都 陽一郎
4	鹿児島地方法務局霧島支局	統括登記官	濱島 浩一
5	鹿児島県弁護士会	会 員	竹山 真美
6	鹿児島県司法書士会	霧島支部支部長	野間 修二
7	鹿児島県宅地建物取引業協会	始良伊佐支部支部長	安庭 正
8	全日本不動産協会鹿児島県本部	会 員	東 豪太郎
9	鹿児島県建築士会	霧島始良支部理事	西嶋 啓一郎
10	始良市民生委員・児童委員協議会連合会	理 事	高味 恵
11	始良市文化財保護審議会	会 長	新東 晃一
12	始良市衛生協会	会 長	眞正 英志
13	始良警察署	始良警察署生活安全刑事課長	村田 博之
14	鹿児島県行政書士会	始良支部支部長	下柿元 鉄男
15	NPO法人 結の夢来人・絆プロジェクト	理事長	有馬 法久

始良市空き家無料相談会&セミナー【報告書】

開催日：令和 7 年 7 月 26 日（土）～令和 7 年 7 月 27 日（日）

開催時間：10 時 30 分～15 時 00 分

場所：イオンタウン始良 西街区 2 階タウンホール

参加者：セミナー（延べ 83 名）、個別無料相談会（延べ 29 名）

○詳細

【セミナー（1 日目）】

時間	講師	テーマ	参加人数
10：30～11：20	NPO 法人結の夢来人・絆プロジェクト 有馬 法久	実家や自宅を防災・減災から考える	18 名
11：30～12：00	有限会社窪商事 窪 勇祐	空き家の売買・賃貸について	23 名

【個別無料相談会（1 日目）】

・相談件数：15 名 11 組（全 20 枠のうち 17 枠で相談受付）

相談内容

（単位：件）

司法書士 （相続全般）	不動産業者 （売買・賃貸）	解体業者 （解体）	NPO 法人 （空き家活用）	NPO 法人 （仏壇・墓じまい）
3	3	4	4	3

【セミナー（2 日目）】

時間	講師	テーマ	参加人数
10：30～11：10	鹿児島県解体工事業協会 竹下 司	空き家の解体について	24 名
11：20～12：00	川崎栄寿税理士事務所 川崎 栄寿	税理士による相続税・生前贈与について	18 名

【個別無料相談会（2 日目）】

・相談件数：14 名 11 組（全 20 枠のうち 16 枠で相談受付）

相談内容

（単位：件）

司法書士 （相続全般）	不動産業者 （売買・賃貸）	解体業者 （解体）	税理士 （相続税・贈与税）	NPO 法人 （仏壇・墓じまい）
3	3	3	4	3

## 【セミナー】



## 【相談会】



## 【展示ブース】



※展示ブースでは下記の展示を行った

- ・ NPO 法人結の夢来人・絆プロジェクト：空き家の管理・再生・活用・遺品
- ・ ㈱日本衛生センター：家の健康診断（シロアリ）
- ・ 就労継続支援ジャミ：空き家の活用事例
- ・ 経済連住宅部：空き家のリフォーム

## 空き家個別無料相談会（報告書）

日時：令和7年12月6日（土） 9：30～12：30

場所：始良市役所本館1階 あいらスクエア・相談室1～3

ブース：相談ブース×5（相談員7名）、DVD放映ブース

事務局：地域政策課（5名）

### 協力団体：

- ・鹿児島県司法書士会霧島支部（2名）
- ・鹿児島県宅地建物取引業協会（2名）
- ・全日本不動産協会鹿児島県本部（1名）
- ・鹿児島県解体工事業協会（1名）
- ・鹿児島地方法務局霧島支局（1名）

### 周知方法：

- ・市広報紙
- ・チラシ全戸配布
- ・あいらびゅーFM
- ・市公式LINE
- ・市ホームページ
- ・イオンタウン始良デジタルサイネージ
- ・始良市役所本館1階デジタルサイネージ

来場相談者：23組33名（令和6年度 22組29名）

### 【ブース別相談件数】

単位：件

司法書士	宅建 (不動産)	全日 (不動産)	解体工事業協会	法務局
6	6	6	6	6

※複数のブースに相談するケースがあるため、件数の合計が相談組数と異なる。

事前打合せ



相談の様子①



相談の様子②



相談の様子③



相談の様子④



相談の様子⑤



待機スペース

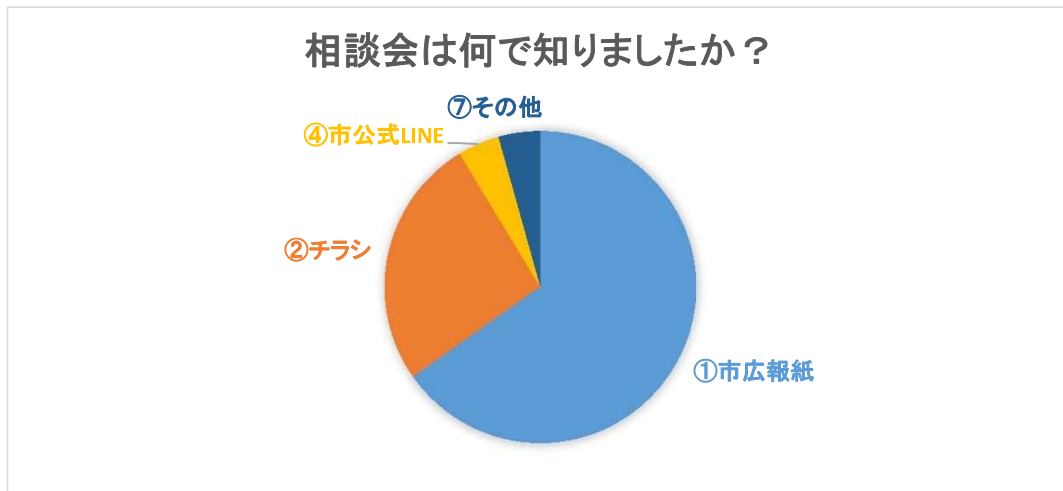


# アンケート集計

Q1.相談会はどのようにして知りましたか？

複数選択可

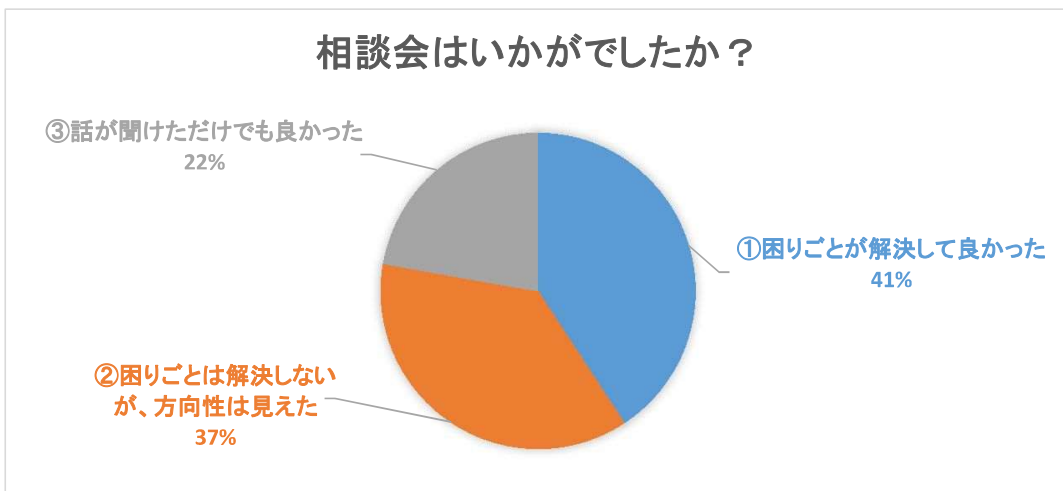
	件数	割合
①市広報紙	15	65%
②チラシ	6	26%
③ラジオ	0	0%
④市公式LINE	1	4%
⑤市ホームページ	0	0%
⑥イオンタウン始良掲示板	0	0%
⑦その他	1	4%
	23件	100%



Q2.相談会はいかがでしたか？

複数選択可

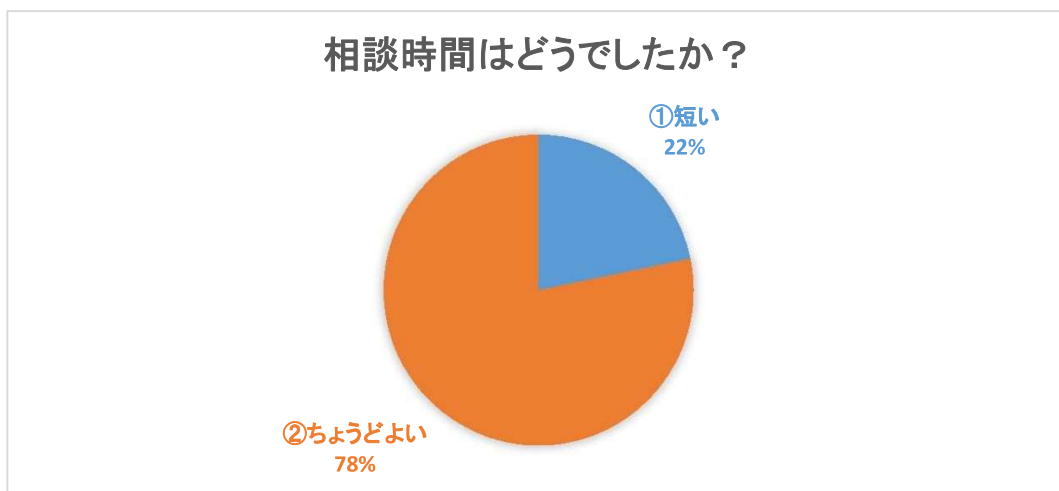
	件数	割合
①困りごとが解決して良かった	11	40.7%
②困りごとは解決しないが、方向性が見えた	10	37.0%
③話が聞けただけでも良かった	6	22.2%
④状況は相談前と変わらなかった	0	0.0%
⑤その他	0	0.0%
	27件	100.0%



Q3.相談時間はどうでしたか。

複数選択可

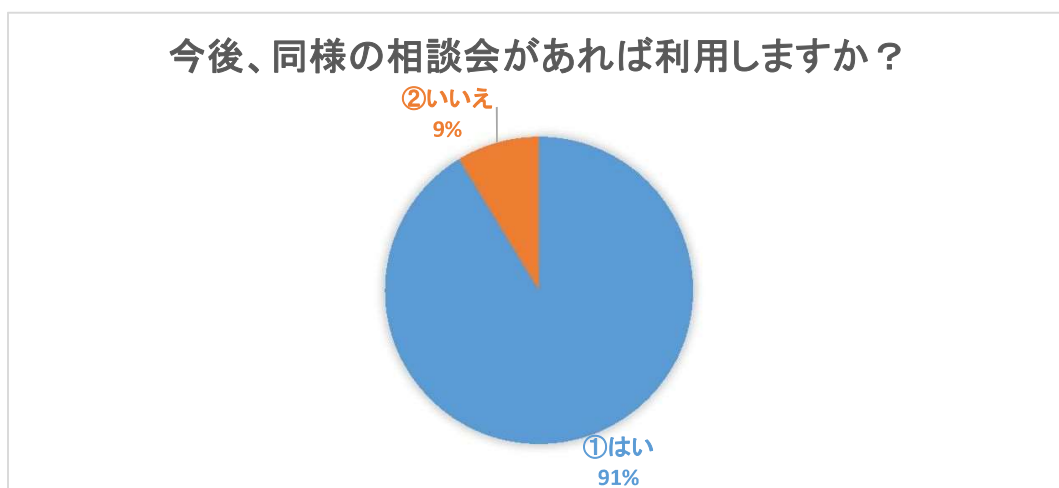
	件数	割合
①短い	5	22%
②ちょうどよい	18	78%
③長い	0	0%
	23件	100%



Q4.今後、同様の相談会があれば利用しますか？

複数選択可

	件数	割合
①はい	21	91.3%
②いいえ	2	8.7%
	23件	100.0%



※「いいえ」で回答した方は問2において、いずれも「困りごとが解決してよかった」、「困りごととは解決しないが方向性が見えた」で回答。

令和8年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
会議		● 第1回空き家等庁内対策連絡会(作業部会) (5月中旬)	● 第1回空き家等庁内対策連絡会 (6月中旬)	● 第1回空き家等対策協議会 (7月中旬)							● 第2回空き家等庁内対策連絡会 (作業部会)(1月中旬)	● 第2回空き家等庁内対策連絡会 (2月中旬)	● 第2回空き家等対策協議会 (3月中旬)
適切な管理が行われていない空き家への対応 (所有者確知・ランク付け・法に基づく通知)	→												
把握している適切な管理が行われていない空き家の現況確認	→												
その他		● 固定資産税納付書への啓発チラシ同封(約36,000通発送)	● 空き家に関する広報紙特集掲載	● 空き家セミナー	● かごしま空き家対策連携協議会(研修)	● 空き家バンク意見交換会	● 空き家個別相談会						
	出前講座 での啓発活動												

【事業目標】

◆ 適切な管理が行われていない空き家の解消に向けた取り組み

- ・適切な管理が行われていない空き家の適切な管理を促進するため、所有者等の確知を行い、法に基づく情報提供や助言等を実施する。また、協定事業者(株式会社ジチタイアド「アキソル」)と連携して適切な管理が行われていない空き家の解消に取り組む。
- ・これまでに本市に情報提供があり、適切な管理が行われていない空き家として把握しているものについて、所有者による対応の進捗確認、現況確認を行う。

◆ 空き家についての意識啓発や解決策の提案

- ・啓発チラシや冊子の作成、本市広報紙やホームページへの掲載、固定資産税納税通知書へのチラシの同封を通して、空き家に関する意識啓発を図る。
- ・出前講座、空き家セミナー及び個別相談会を開催し、空き家を放置した場合のデメリットの周知や課題の解決策などの提案を行う。

◆ 空き家バンク制度の事業促進

- ・本市ホームページや全国版空き家バンクサイト等に、空き家バンクに関する情報を掲載し、空き家の利活用を促進する。
- ・宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会に対し、本市の空き家対策事業に関する制度の周知や空き家バンク制度についての意見交換を行い、事業促進を図る。



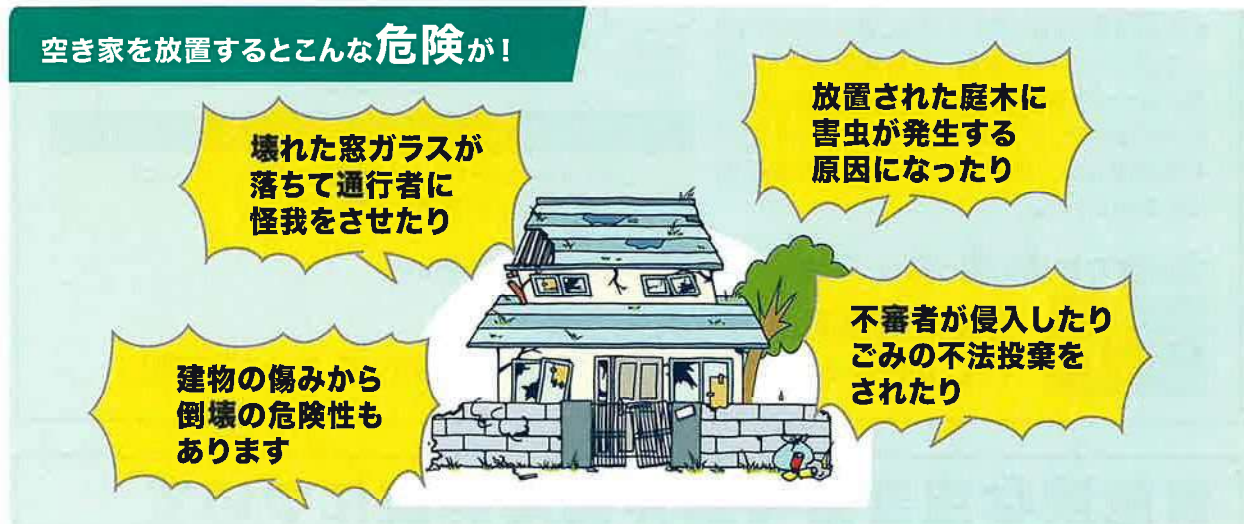
お知らせ

空き家をお持ちの皆様へ 始良市から空き家に関するお知らせ

## 空き家を放置していませんか？

「空家等対策の推進に関する特別措置法」には**空き家は、個人の資産**であり、所有者または管理者には、**空き家を適切に管理する「責務」**があると定められています。

空き家を放置するとこんな**危険**が！



屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我した場合、**空き家の所有者の責任となり損害賠償を問われた事例があります**。そうならないよう、適切な管理や対処が必要です。空き家リスクをそのまま放置せず、維持管理する・解体する・手放すなど、今後の方針を決めましょう。

ご相談はこちら

始良市 地域政策課 地域政策係

☎0995-66-3121(直通)  
☎0995-66-3111(代表)

始良市×株式会社ジチタイアドの**官民連携事業**についてのお知らせ

# 空き家・空き地 **ご相談** ください！

空き家や空き地を  
**早く処分**したい

売れない空き家・空き地を  
**手放**したい

使う予定がなく  
**解体**したい

何をすればいいか  
**分からない**

始良市と株式会社ジチタイアドは、令和5年1月に“空き家および空き地の活用促進と解消を目指す連携協定”を締結しました。同社が運営する相談窓口「akisol(アキソル)」では、空き家・空き地の所有者からの相談を受け付け、問題解決に向けたサポートを行っています。

 **akisol**

空き家のお悩みを解決する総合サービス

無料  
相談



**0120-772-135**

株式会社ジチタイアド akisol(アキソル)カスタマーサポート

受付時間: 平日9時~18時 所在地: 福岡市中央区薬院1-14-5 MG薬院ビル7F

詳細はこちら



活用予定のない空き家を所有している方は…

## 空き家バンク制度に登録しませんか？

### 空き家バンクとは？

空き家を売りたい又は貸したい人(所有者)と、空き家を買いたい又は借りたい人(空き家の利用希望者)をマッチングするための制度です。

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、広く情報発信します。物件の媒介は、市と協定を締結している宅地建物取引業協会・全日本不動産協会の会員事業者に依頼します。



### 登録できる物件

- 所有者が明らかな家
- 住宅として使用していた家
- 大規模な改修が不要な家

空き家の対処に困ったら、早めに市の窓口へご相談ください。

ご相談は  
こちら

始良市 地域政策課 地域政策係

TEL:0995-66-3121(直通) TEL:0995-66-3111(代表)

## 危険な空き家の解体補助制度について

周辺に悪影響を及ぼすおそれのある危険な空き家の解体撤去工事を行う者に対し、予算の範囲内において、解体撤去工事に係る補助金を交付いたします。予算と申請期限に限りがありますので、お早めにご相談ください。

※現地調査を行いますので、必ず申請前にご相談ください(随時受付)。

### ○補助金の額

解体撤去工事に要する経費の3分の1以内、  
かつ上限額30万円

### ○補助対象となる危険空き家

住宅として使用していた、市の判定基準で  
住宅の不良度に係る評点が100点以上のもの

【お問い合わせ先】 始良市 建築住宅課 建築係 Tel:0995-66-3111(代表)



お知らせ

相続登記、忘れていませんか？

令和6年4月1日から

## 相続登記が義務化されました

### 相続登記とは

不動産の所有者が亡くなられた場合に、  
土地・建物の名義を相続人の名義に  
変更する手続きのことです。



### ＝ 相続登記しないとどうなる？ ＝

相続により不動産を取得した相続人は(遺言含む)、正当な理由なく、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、**10万円以下の過料が科される可能性**があります。

### ＝ 相続登記を行うには ＝

手続き

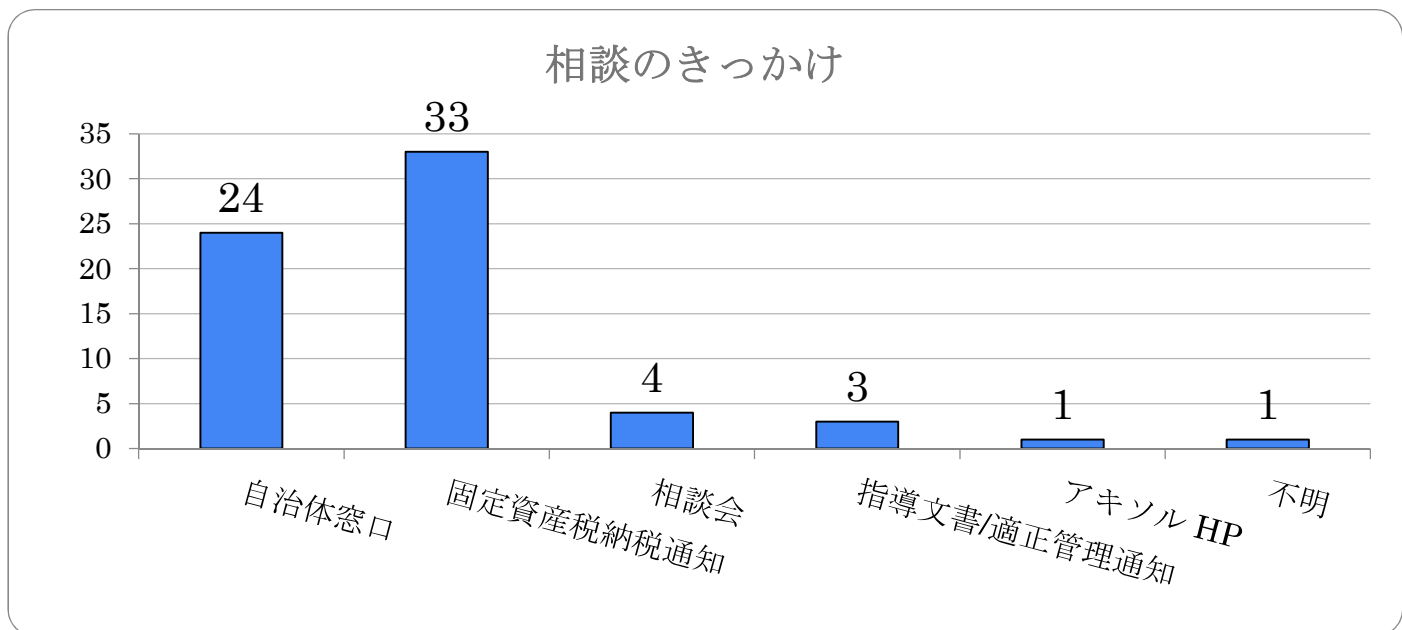
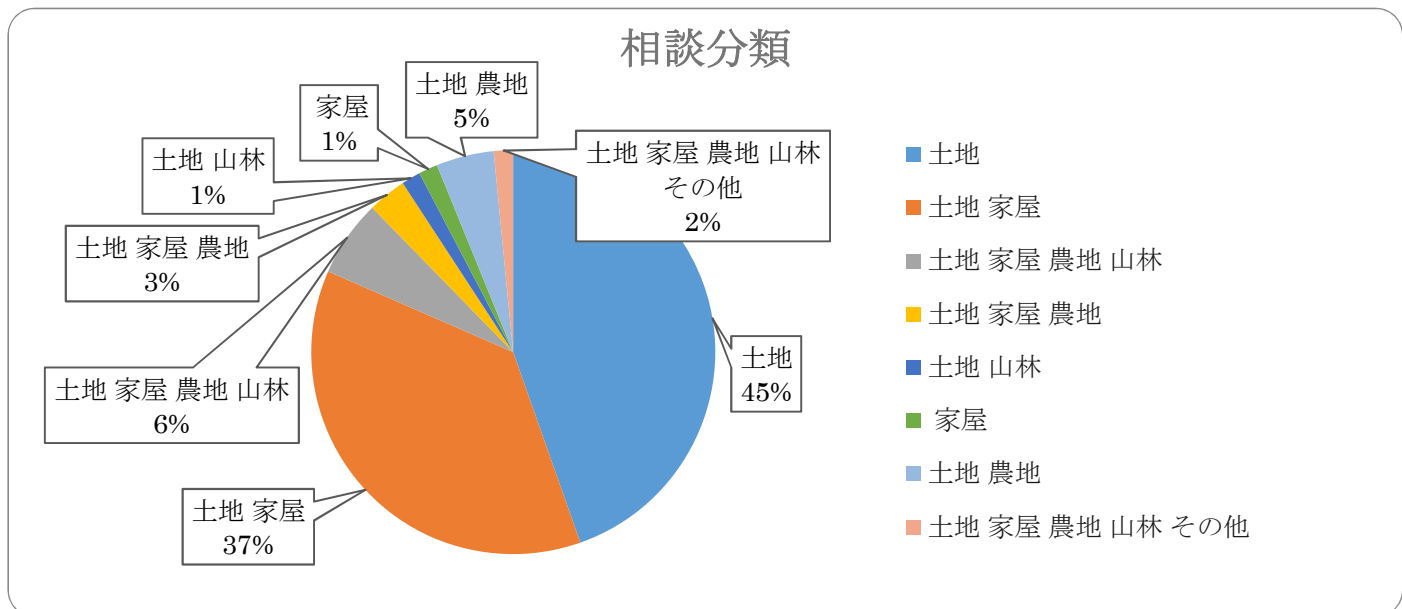
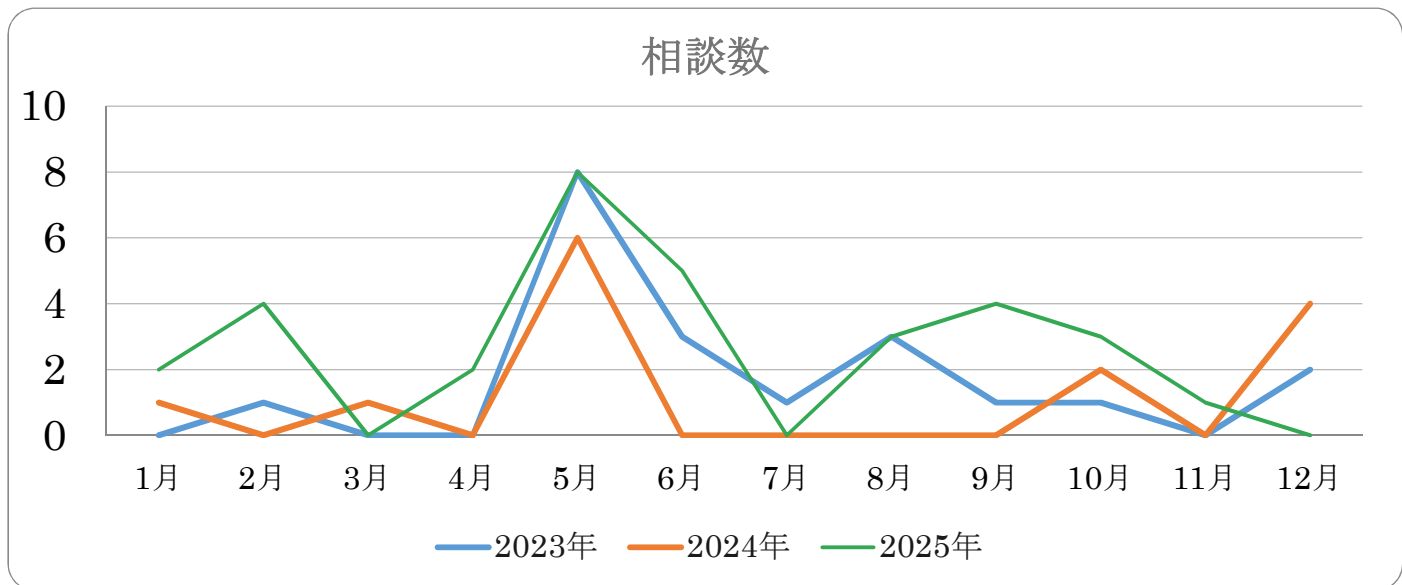
不動産の所在地をを管轄する法務局(登記所)に申請して行います。

相談先

鹿児島地方法務局 霧島支局  
Tel:0995-45-0064(代表)

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。

株式会社ジチタイアド「アキソル」相談受付実績



クローズアップ 空き家整理のコツ

# 我が家のこれから 考えてみませんか？



行政事務委託員による空き家調査

	令和元年度	令和5年度
始良地区	1,178戸	1,617戸
加治木地区	616戸	1,001戸
蒲生地区	497戸	691戸
合計	2,291戸	3,309戸

増え続ける空き家  
少子高齢化や人口減少が進み全国的に増えている空き家。本市でも令和5年に行った調査によると空き家の数は3309件あり、令和元年と比べると約1000件以上の増加がみられています。

「今は関係ない」と思っているも、いずれは誰にでも起こりうる問題です。所有する空き家を貸したり売ったりすることも選択肢のひとつ。思い出が詰まった大切な家だからこそ、今考えてみませんか？



# 教えて！空き家整理のコツ

空き家を手放したいけど適切な手段が分からないという方も多いのではないのでしょうか。そのまましていると管理や固定資産税などの負担がかかり続けるため、心配される方も少なくはありません。ここでは空き家を整理するコツについて専門家にお話をお聞きしました。

CASE  
01

市空家等対策協議会委員

ひがし不動産  
東さん

Interview



主な業務内容

- ✓ 売買・仲介
- ✓ 相続相談
- ✓ 境界
- ✓ 宅地、田、畑
- ✓ 家屋、山林その他

空き家の売却には大きな労力や時間がかかります

空き家の管理や売却などは将来に備えて早めに考えておきたい大切な課題です。まずはご家族や親族で土地や建物の所有者を確認し、不動産登記などをつっかりと整理することが重要です。

空き家の売却の話が決まってからご家族での話し合いを始めても、手続きがスムーズに進められないケースがあります。まずは相続登記の準備や室内物品の処分などあらかじめご家族でできる準備を進めておきましょう。

空き家の整理には多くの手間と時間が必要です。だからこそ子どもたちのためにも未来のためにも、できるだけ早めに将来を見据えて話し合いをすることをおすすめします。

## 全日本不動産協会鹿児島県本部



全日本不動産協会は一般の消費者の方を対象に不動産に関する無料相談を開設しています。開催日時についてはホームページまたはお電話にてお問い合わせください。

場所 鹿児島市真砂町 34 番 8 号  
電話 099-813-0511



全日本不動産協会 HP



空き家無料相談会の様子。空き家の管理・活用や、家財処分、終活、相続登記や賃貸、解体など幅広く相談できる。

CASE  
02

市空家等対策協議会委員

安庭不動産  
安庭さん

Interview



主な業務内容

- ✓ 売買・仲介
- ✓ 相続相談
- ✓ 境界
- ✓ 宅地、田、畑
- ✓ 家屋、山林その他

空き家のこと、早めの相談が安心につながります

空き家を放っておくと台風や強風などの自然災害による建物の倒壊、不法侵入や空き巣、ねずみや害虫の発生、立木の枝が道路にはみ出すなど…。持ち主だけではなく近隣住民にも迷惑をかけてしまうかもしれません。

「解体にはお金がかかるし…」  
「親族で話がまとまらない…」  
「更地になると税金が高くなるって聞いた」など放置されてしまう理由は様々です。解体し更地にすることで固定資産税が高くなるデメリットもありますが、早く売却できるメリットもあります。ひとりで悩まずに、市役所や不動産事業者へご相談ください。

## (公社) 鹿児島県宅地建物取引業協会 不動産無料相談所

不動産に関する相談や苦情の解決を目的とする相談、空き家などに関する業務を行っています。お気軽にご相談ください。

日時 毎週月・水・金 10:00～15:00  
(12:00～13:00を除く)

場所 (公社) 鹿児島県宅地建物取引業協会 4階相談室

電話 099-297-4300

相談方法 来所または電話 ※予約不要・先着順



宅建協会 HP



更地にすることで土地活用の自由度が高く、売却しやすいと言われている。



# CASE 03

市空き家対策協議会委員

鹿児島地方務局  
霧島支局  
濱島 統括登記官

## Interview



### 主な業務内容

- ✔ 不動産登記
- ✔ 現地調査
- ✔ 専門家との連携
- ✔ セミナー開催

相続登記申請は義務化されました！



登記手続案内窓口。登記手続案内には予約が必要。



法務局 HP

昨年から相続登記の申請が義務化となりました。相続登記とは亡くなった人が所有していた不動産の登記簿の名義を変更する手続きです。

相続の義務化は所有者不明の土地を減らすことが目的のひとつ。不動産の相続を知った日から3年以内に申請を行う必要があります。正当な理由がないまま放置すると過料が科されることもあります。また令和8年2月から「所有不動産記録証明制度」が始まります。これは亡くなった人が所有していた不動産を確認し、相続人が登記をもれなく進められるようにするための仕組みです。早めに行動し不動産という「財産」について整理しておくことが大切です。

# CASE 04

市地域政策課  
瀬戸口 主事

## Interview



### 主な業務内容

- ✔ 相談受付
- ✔ 現地調査
- ✔ 専門家との連携
- ✔ セミナー開催

空き家バンクの利用をおすすめします



現地調査の様子。



空き家の所有者の状況を把握し、適切な窓口へ案内。各関係機関と連携を図り問題解決に向け進める。



空き家の手引き

本市の空き家は年々増加しています。昨年は空き家の相談を186件受け付けました。相談の内容は様々ですが、多くの方は具体的な方向性が決まっておらず「空き家を所有しているがどうしたらいいか」という相談が多い印象です。

市では空き家の所有者と利用希望者を仲介する制度「空き家バンク」や危険な空き家の解体補助金制度がある他、空き家全般の相談を無料でできる「株ジチアイデア」と協定を締結しています。所有される方の状況を聞き取り、相談内容に合わせた適切な相談窓口をご案内します。まずはお気軽にご相談ください。

## 空き家無料相談会

空き家の売買、相続、相続登記、解体などに関する相談会を開催。それぞれのお悩みに合わせた専門家の相談ブースをご案内します。  
※空き家に関してお困りのことがあればお気軽にご相談ください。

12月6日(土)

**場所** 始良市役所本館 1階 あいらスクエア、相談室1～3

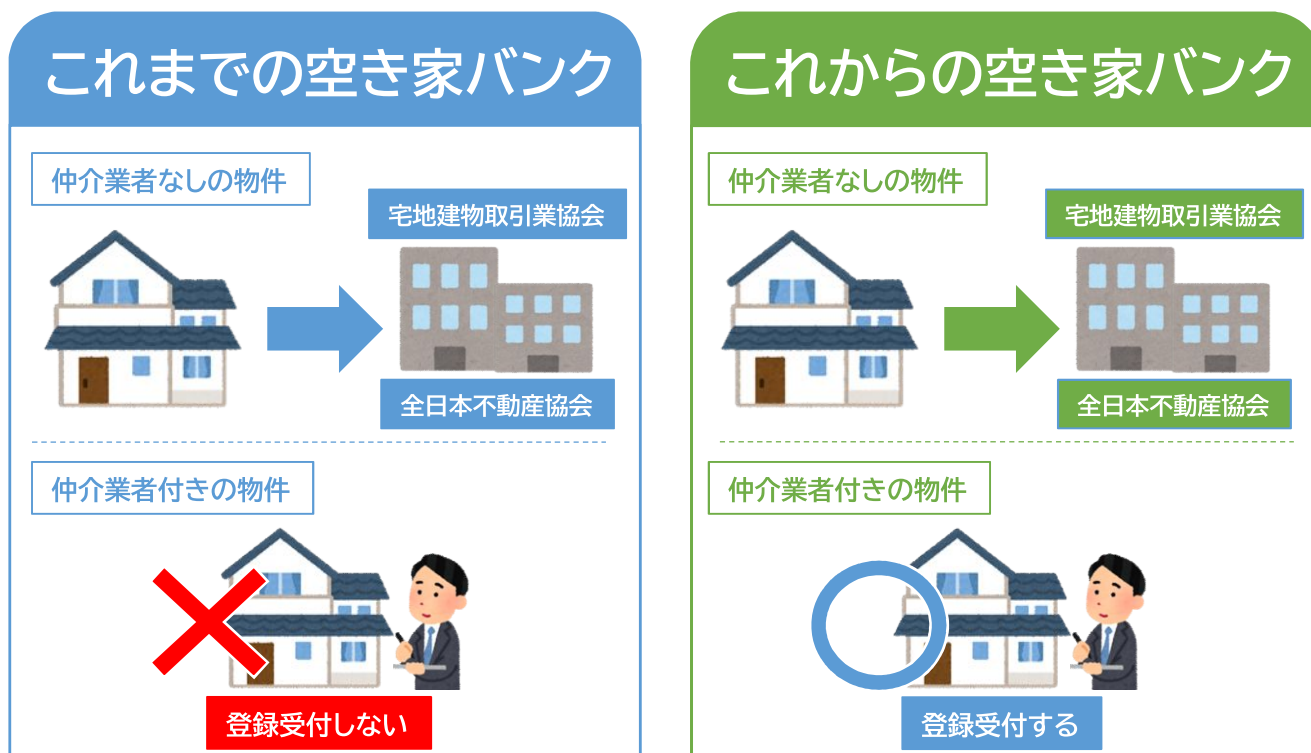
**申込** 電話予約 (11月28日(金)まで)

**問** 地域政策係 ☎66-3121 seisaku@city.aira.lg.jp



# 空き家バンク制度の見直し(案)について

仲介業者がすでに付いている物件についても空き家バンクの登録を受け付けることで、登録物件数の増加及び市内空き家の活用を図る。



## 期待される効果

- すでに仲介業者が入っている物件も登録を受け付けることで空き家バンク**登録物件の増加**。
- より多くの物件を**全国版空き家バンク物件掲載サイト**や**市のホームページ**で広く周知。
- 移住希望者等に対して**案内できる物件数が増加**し、市内空き家の**活用**及び**減少**を期待。

### 【制度見直し後の空き家バンク登録について】

- 既についている仲介業者が市外業者の場合も登録可能とする。
- NPO法人等が担当している物件も登録可能とする。
- 空き家バンク登録は所有者等が行うものであり、仲介業者及び担当法人による登録は受け付けない。