

# 令和4年度 第2回 茂原市空家等対策協議会



- 日時:令和4年12月21日(水)15:00~
- 場所:茂原市役所 1階102会議室

# 本日の報告

## 報告 1

令和4年度の空き家対策の経過報告について

## 報告 2

著しく管理不適正な空家等の経過報告について

## 報告 3

特定空家等の経過報告について

# 報告1

## 令和4年度の空き家対策の 経過報告について

## 今年度の取り組み

①R4 空き家相談会の結果について

②所有者(相続人)不存在空き家への対応について

③空き家の改修・解体に関する補助

④空き家利活用促進事業について

# ① R4 空き家相談会の結果について



## 実施日

令和4年11月3日(木・祝)  
13:00～17:00

## 場所

茂原ショッピングプラザアスモ  
2F

## 方式

個別相談  
(当日受付)



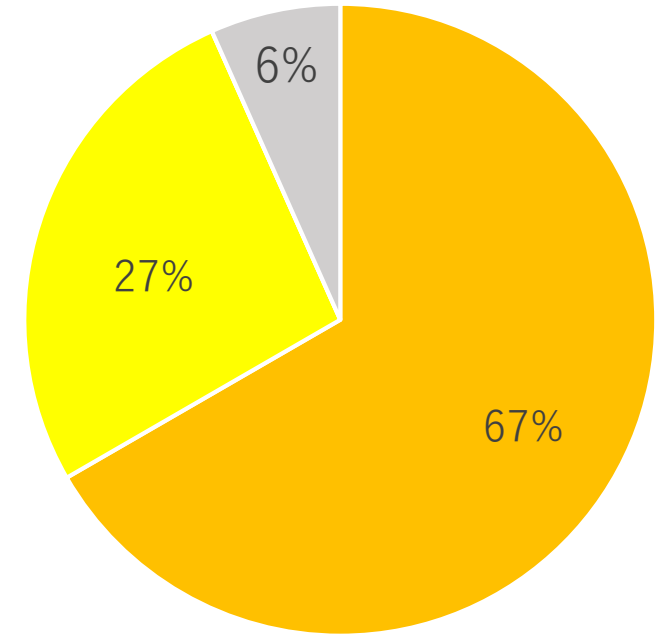
地震体験車(産業まつり会場内)



**相談件数 計 15 件 (1 件 30 分程)**

相談内容		相談件数
相続・登記	司法書士会	4
不動産取引	宅建協会	4
	不動産協会	3
耐震関連	茂原市 (建築課)	1
その他		3
<b>計</b>		<b>15 件</b>

**時間帯ごとの相談件数**



~13時台	14時台	15時台	16時台
10	4	0	1

## 相談内容（一部抜粋）

相談内容	回答
<p>母が今年10月に死亡、相続すべきか放棄すべきか悩んでいる。古い建物の処分の仕方も知りたい。他にも法定相続人がいる。</p>	<p>(司法書士会) 相続、相続放棄両方の手続きについて説明。 (宅建協会) 他の法定相続人とも話し合い方向性の整理をすること。古い建物であれば解体に向けて動いた方が良い場合もある。</p>
<p>所有する空き家の解体を考えているがどのような業者に相談したらよいのか分からない。また土地・建物は相続が終わっていない。</p>	<p>(司法書士会) 相続についての手続き、建物の解体を行う場合の手続きについて説明。 ※解体業者については後日建築課より参考一覧を送付。</p>
<p>父の自宅が17年間空き家になっている。管理状態良好。残置物はほぼなし。</p>	<p>(不動産協会) 話を聞く限りは十分に売買は可能。身内の購入希望者がいない場合は不動産会社に声掛けするよう話した。</p>



## ②所有者(相続人)不存在空き家への対応



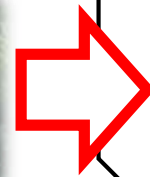
# 所有者(相続人)不存在空き家

相続人を含む所有者が存在しない空き家



管理者がない

状態は悪化する一方



対策として**相続財産管理人制度**を活用

R5.4.1に改正民法で相続財産清算人と名称変更予定

※制度詳細は令和4年度の第一回協議会資料参照

予納金 **約100万円**

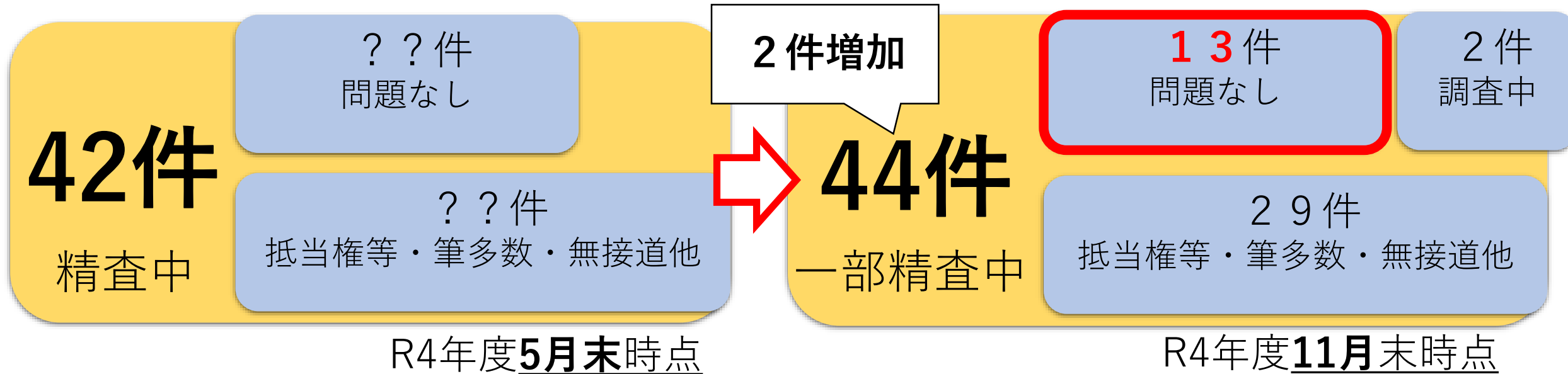
※ただし処分の際に売却益等が生じた場合は**返還有**

## メリット

- 空家に管理者ができる
- 売却等の処分がされることにより、費用をかけずに、移住・定住、税収アップ、地域の美化・活性化等につながる

**ポイント：売却ができるか？**

## 所有者(相続人)不存在空き家の数



- ・ 問題なし13件に関しては売却できる可能性が高い
- ・ しかし時間の経過とともに、建物の劣化や敷地内の繁茂が進行し、処分が難しく…



茂原市マスコットキャラクター「モバリん」

**本市が利害関係人となり相続財産管理人(相続財産清算人)の申し立てを行うため、5件分の予算要求をしています。  
(※3年以内の解消を目指します)**



早野



東郷



中の島町



上林



小林

所有者(相続人)不存在空き家のうち問題なし13件から、相談状況、建物の状態、立地等を考慮し順次申立てます。



※追加検討

# ③空き家の改修・解体に関する補助 について（案）



※茂原市空き家等対策実施計画より

解消・除却に対する施策の方向性		
空き家の所有者等に対する助言、指導等	問題解決につながる相談体制の整備	助成制度の周知・検討

分類	施策の方向性の詳細	方向性の背景
助成制度の検討	空き家の管理や除却助成制度の検討を行います。	管理の作業が大変であることや管理費用の負担が重いことが課題であると考えている方が多くいます。

## 交付の条件は？

## 補助対象者は？

## 補助金額は？

# 報告1 令和4年度の空き家対策の経過報告について

他市町村補助		要綱名	補助対象	制限等	敷地内樹木・ 工作物について	改修・ 解体後の用途制限	補助金額
空き家対策 総合支援事業	市川市	市川市空家除却・ 活用事業補助金 R2~	空家等の改修	耐震性があるもの	—	公共施設に10年	費用の1/2 最大100万
			特定空家等の解体	—	樹木・工作物撤去	市に無償貸し付け10年	費用の1/2 最大100万
				不燃化・耐震化地域 +旧耐震	樹木・工作物撤去	—	費用の1/2 最大50万
				無接道地+ 旧耐震+ 売買確定	樹木・工作物撤去	—	費用の1/2 最大100万
	市原市	いちほら空家等除却・ 活用提案モデル事業 R3~	空家等の改修	旧耐震(要改修) 新耐震	—	地域の活性化のために10年	費用の2/3 最大100万
			空家等の解体	—	—	地域の活性化のために10年	費用の4/5 最大50万
鎌ヶ谷市	鎌ヶ谷市空家等 除却推進事業補助金	空家等の解体	—	樹木・工作物撤去	地域の活性化・公共的に活用する事業の ために10年	費用の1/2 最大50万	
野田市	野田市危険空家除却工事等助成 金交付規則	特定空家等の解体	—	工作物の撤去	—	費用の1/2 最大50万	
佐倉市	佐倉市中古住宅 解体新築支援事業	空家等の解体	旧耐震	—	若者世帯が転入、新築を行うもの	費用の1/2 最大30万	
南房総市	南房総市空家除却費補助金交付 要綱	空家の解体	旧耐震	—	—	費用の1/5 最大20万	
睦沢町	睦沢町空き家除却支援補助金交 付要綱	空家の解体	—	工作物の撤去	—	費用の1/2 最大50万	

## 改修補助の検討 ①交付の条件

検討ポイント	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家の利活用の促進</li><li>・ 改修後の建物の安全性</li><li>・ <u>改修後の建築物が地域活性化のための計画的利用に10年以上供されるもの</u> (※空き家対策総合支援事業要件)</li></ul>
その他	空き家対策総合支援事業の交付率 改修費用の1/3か <u>市の補助額の1/2のうち低い額</u>



※地域活性化のために供される建築の例

地域団体の集会・イベント施設・活動拠点、観光交流・情報発信施設

地域活性化に資する内容(移住・定住、市内活性化)で改修された住宅 など

➡ 改修目的・内容に応じた様々な補助条件を設ける



## 改修補助の検討 ①交付の条件

### 住宅として使用する場合

- 1 ・空家等を地域活性化につながる内容(移住・定住のためや市内業者の利用等)で改修し、**10年間以上**使用する

### 既存の空き家バンク登録物件リフォーム補助※との調整

※空き家バンクから購入した住宅を移住目的や市内業者でリフォームした場合に補助

### 集会・イベント施設へ改修する場合

- 2 ・空家等を集会所等の地域活性化の為の施設に改修して**10年間以上**使用する  
(耐震性のある建物、または耐震改修を行う建物)

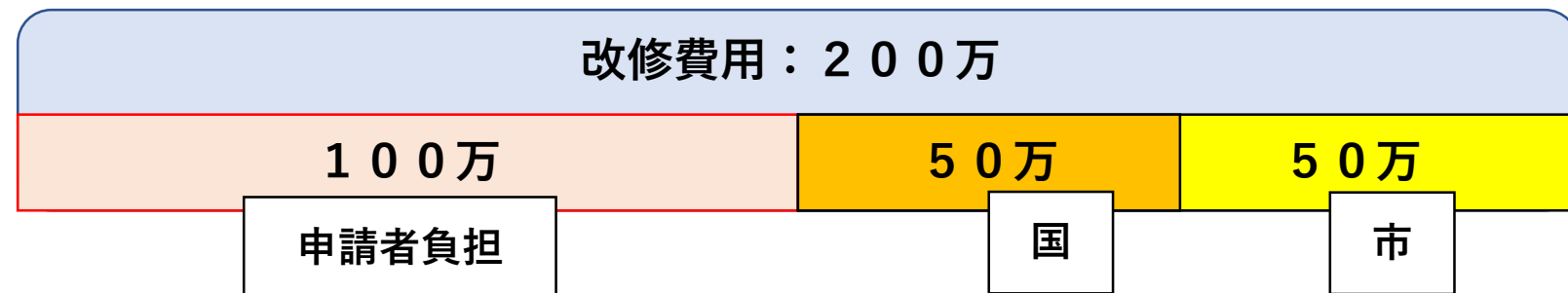
## 改修補助の検討

②補助対象者 空家の**所有者**または**借主**

③補助金額 改修費の1/2（最大でも100万程度）

参考：  
他市町村の改修補助金の平均額  
=約100万

例：費用200万、集会場への改修だった場合の内訳



## 解体補助の検討 ①交付の条件

検討ポイント	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 周辺に悪影響を与えている<b>特定空家等</b>の解消 (<u>特定空家等</u>であることは空き家対策総合支援事業要件)</li><li>・ 敷地全体の問題の解決につながるか (<u>空家によって生じる問題は敷地内の工作物や植物によるものもある</u>)</li></ul>
その他	空き家対策総合支援事業の交付率 解体費用の2/5か <u>市の補助額の1/2</u> のうち低い額



①**特定空家等**(用途地域内の個人住宅および併用住宅)の解体

②原則、敷地内の樹木、工作物も撤去(更地にする)こと

## 解体補助の検討

### ②補助対象者

検討ポイント	<ul style="list-style-type: none"><li>・原則は所有者</li><li>・しかし所有者が死亡し相続が行われていないケースや、登記が無いものも…</li></ul>
--------	---

- ・ 特定空家等の所有者
- ・ 所有者が死亡している場合はその法定相続人(複数人いる場合は全員の同意)

(物件が未登記である場合)

※対象となる空家等を所有することを証する書類を提出

# 解体補助の検討

## ③補助金額

参考：  
他市町村の解体補助金の平均額  
= 約 56万

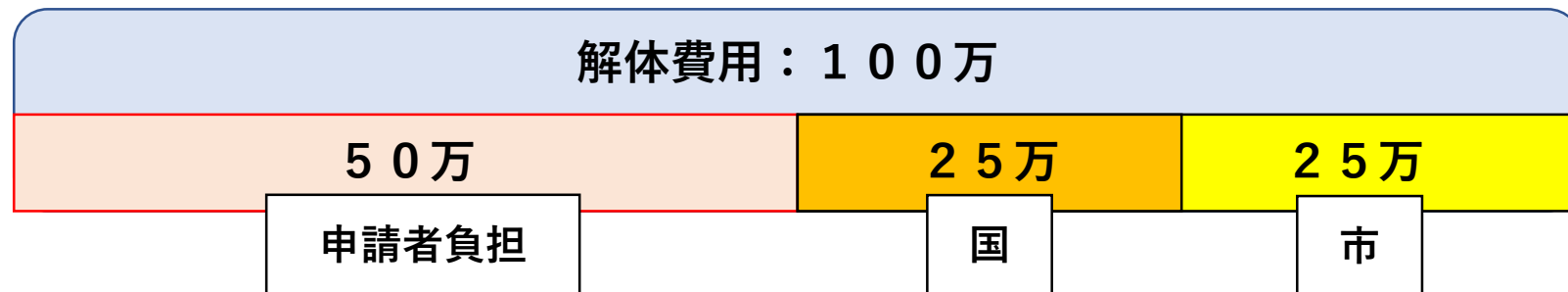
補助対象経費の 1 / 2 （最大でも 50万程度）

補助対象経費：

建物部分の解体費用のうち、見積額または国土交通大臣が定める標準建設費等の単価を乗じて得た額のうち少ない方

解体に関する標準建設費  
木造 : 1㎡あたり 27,000円  
非木造 : 1㎡あたり 39,000円

例：費用100万の解体だった場合の内訳



## 補助対象経費の計算例(解体)

補助金額=補助対象経費の1/2(上限500,000円)

### ①延べ面積70m<sup>2</sup>の特定空家等(木造)の解体

- 標準建設費等から算定した費用：27,000×70m<sup>2</sup>=1,890,000円
- 見積の解体費用：1,060,000円



1,060,000円×1/2=503,000円 補助額500,000円(上限) ※少額である方を採用

### ②延べ面積10m<sup>2</sup>の特定空家等(S造)の解体

- 標準建設費等から算定した費用：39,000×10m<sup>2</sup>=390,000円
- 見積の解体費用：500,000円

※少額である方を採用

390,000円×1/2=195,000円 補助額195,000円

## 改修補助

補助概要	
交付条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家を集会所等の<u>地域活性化</u>の為の施設に改修して<b>10年間以上</b>使用する</li> <li>・ 空き家を<u>地域活性化</u>につながる内容(移住・定住のためや市内業者の利用等)で改修し、<b>10年間以上</b>使用する</li> </ul>
補助対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家の<u>所有者</u>または<u>借主</u></li> </ul>
補助対象額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最大<b>100万</b>程度 (地域活性化のための利用に係る部分の改修費の1/2)</li> </ul>

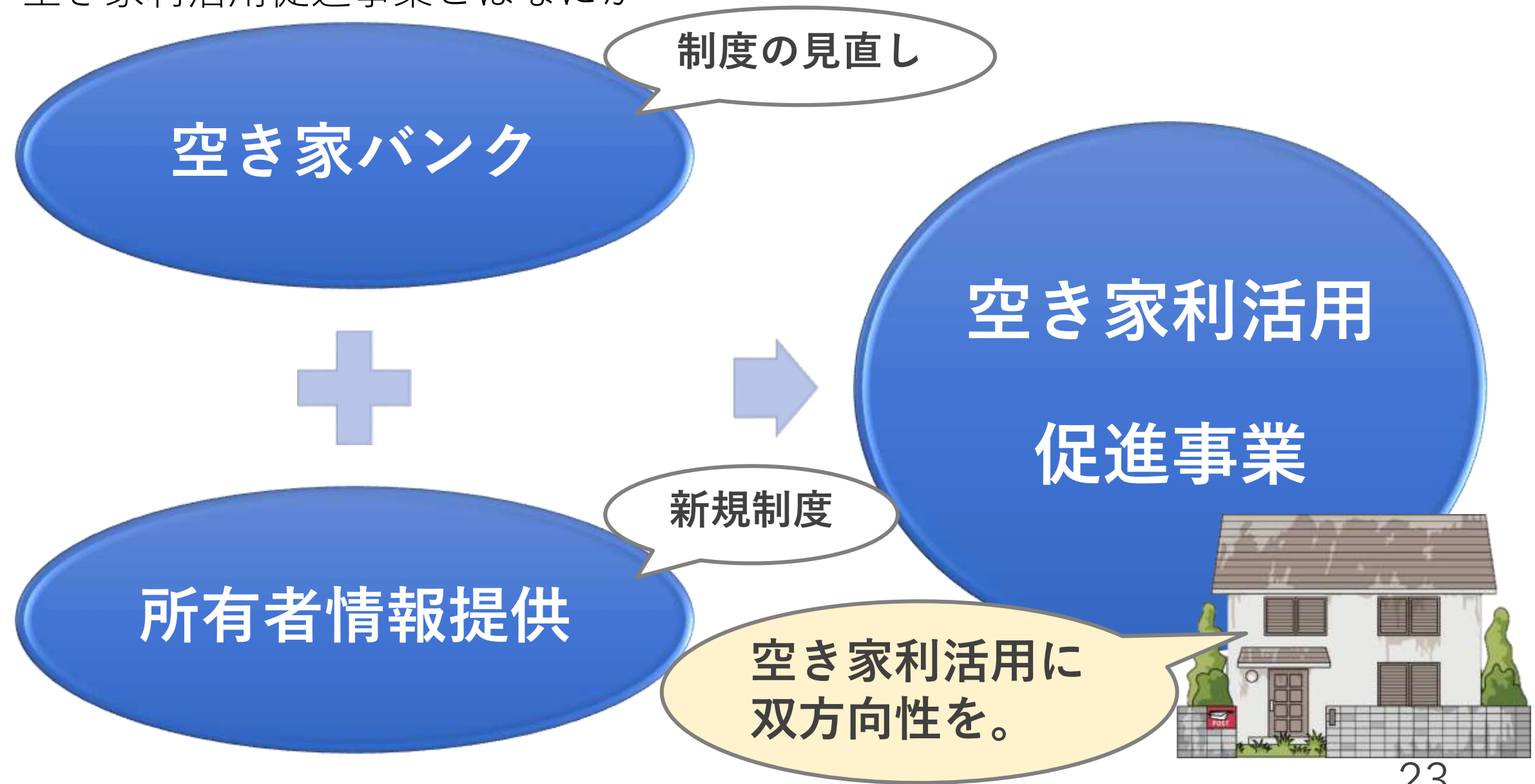
## 解体補助

補助概要	
交付条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>特定空家等</u>(用途地域内の個人住宅および併用住宅)の<b>解体</b> (原則更地とすること)</li> </ul>
補助対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>特定空家等の所有者</u></li> <li>・ 所有者が死亡している場合はその<u>法定相続人</u>(全員の同意) ※未登記の場合は所有を証する書類の追加提出</li> </ul>
補助対象額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最大<b>50万</b>程度 (補助対象経費の1/2)</li> </ul> <p>補助対象経費： 建物部分の解体費用のうち、見積額または標準建設費からの算出額の内、<u>少ない方</u></p>

# ④空き家利活用促進事業について



1. 空き家利活用促進事業とはなにか



## 2. 現行の空き家バンク制度

### 👉 登録できる空き家

- 現に使用していないもの  
(使用しなくなる予定のもの)
- 建物及び土地所有者が同一
- 媒介契約を締結していない
- 大規模な修繕が不要

### 👉 申込者の要件

- 登録する空き家の所有者
- 暴力団員等でない者

### 👉 問題点

- 利用者登録者のニーズが反映されていない。
- 申込みから登録までに多くの時間がかかっている。

赤下線：改正検討

### 3. 空き家バンク制度の改正検討

#### 利用登録者の希望物件情報の公開

利用登録者の希望物件情報をWebページ等で公開する。また、希望物件情報を基に空き家所有者に対し、働きかけを行う。

#### 所有者の制度運用上の解釈拡大

法定相続人全員の同意があれば、申込み可能とする。なお、売買契約締結の際は、相続登記が必要となる。

#### 登録物件の要件拡大

媒介契約を締結している空き家も宅建業者の承諾があれば、登録可能とする。また、大規模な修繕が必要な空き家も登録可能とする。

#### 登録手続きの短縮

申込時に物件資料（間取り図、内観写真等）を提出をすることで申込者の現地立会いを省略し、登録することができる。

3. 空き家バンク制度の改正検討

**利用登録者の  
希望物件情報の公開**

物件ニーズを公開し、登録物件数の増加を図る。  
また、公開情報を基に働きかけを行う。

希望空き家情報	No.1
希望エリア	茂原駅徒歩20分圏内
建物の種類	一戸建て
賃貸/購入	購入
賃料/購入額	1000万円

**所有者の制度運用上の  
解釈拡大**

法定相続人全員の同意があれば、申込み可能とする。  
なお、売買契約締結の際は、相続登記が必要となる。

相続登記手続きを売却可能性が見込めてから行える。  
(令和6年度から相続登記義務化)



### 3. 空き家バンク制度の改正検討

#### 登録物件の要件拡大

媒介契約を締結している空き家も承諾があれば、登録可能。  
大規模修繕が必要な空き家も登録可能。



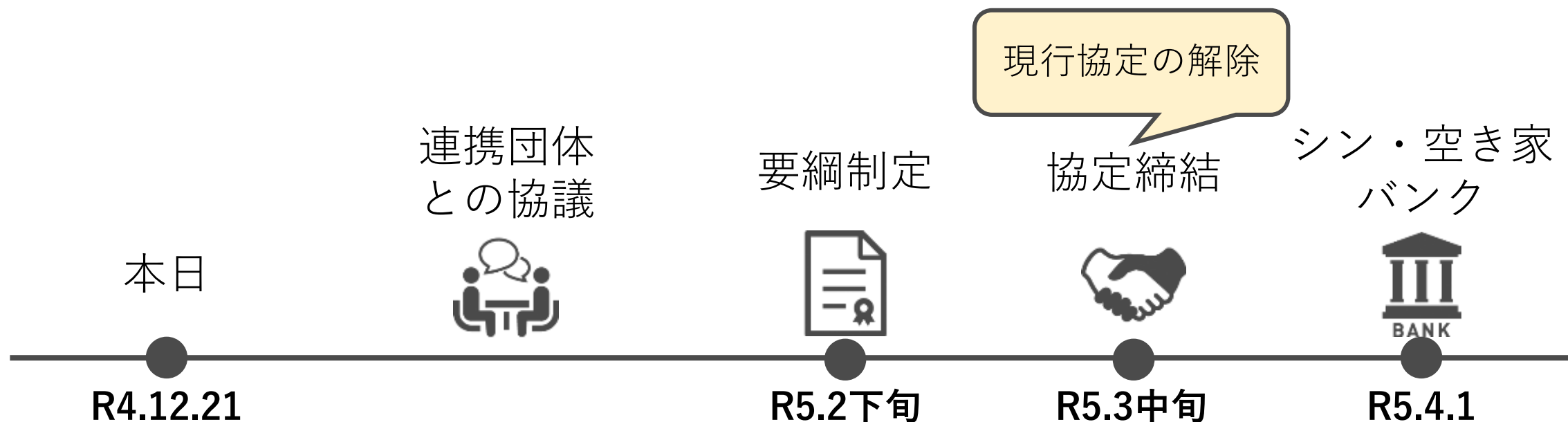
#### 登録手続きの短縮

物件登録申込時に物件資料（間取り図、内観写真等）を提出をすることで申込者の現地立会いを省略し、登録することができる。

立ち会わなくてもいいから、気軽に物件登録ができる。

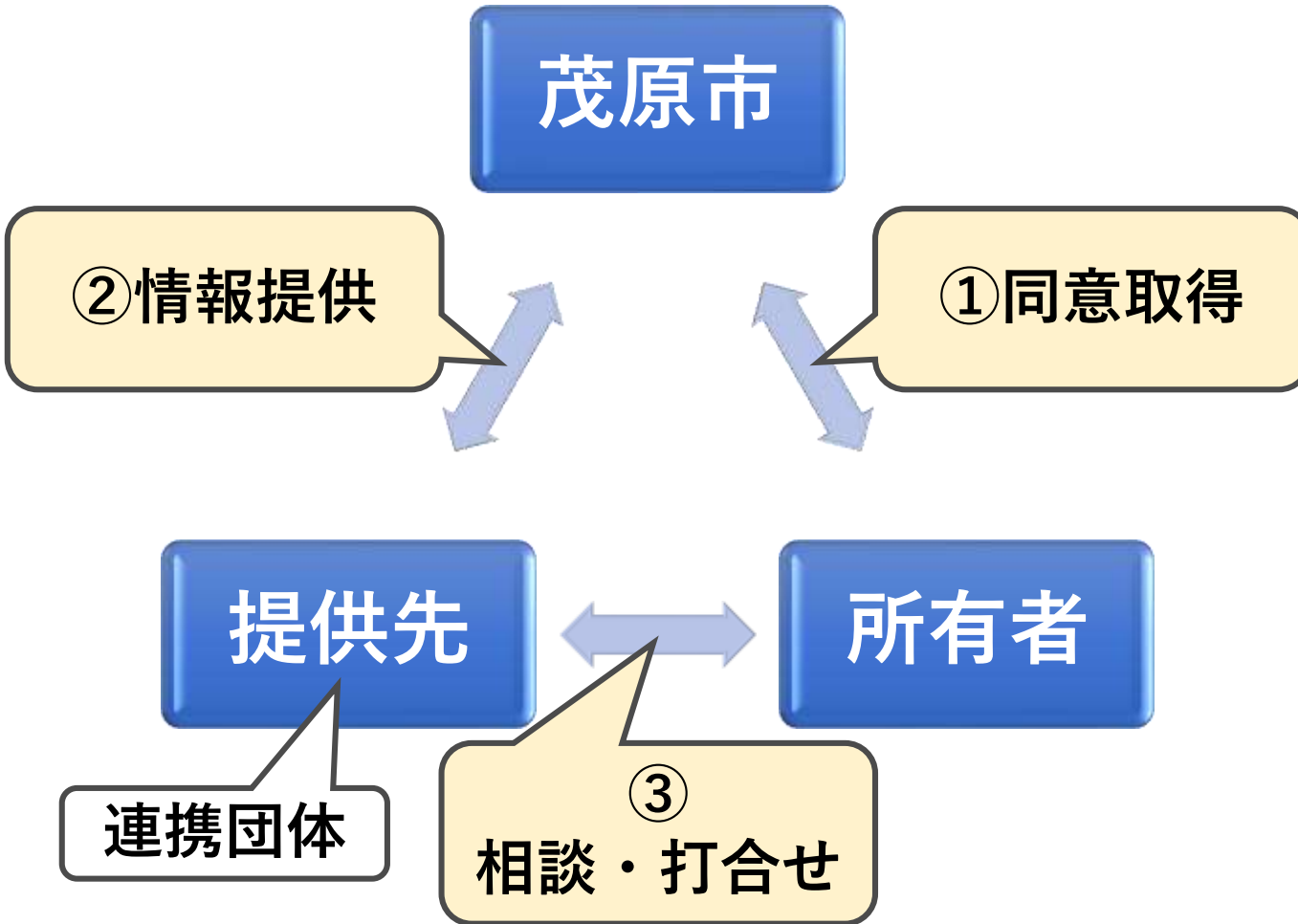


4. 今後の流れ



現在、連携団体に意見等の照会や協議を通して、制度改正検討中。  
今年度中に制度改正や協定の締結を行う。  
来年度からシン・空き家バンク開始。

5. 所有者情報提供とはどんな制度なのか



空き家所有者情報の提供に関する基本スキーム

所有者が提供先と空き家に関する相談をしたり、参考価格等の提示を受けたりすることができる。



6. 所有者情報提供制度の運用方法



### 所有者の相談窓口

所有者の悩み解消及びサポート

予防・抑制

利用・活用



### 参考価格等の提示

所有者の意識改変及び行動喚起

予防・抑制

利用・活用



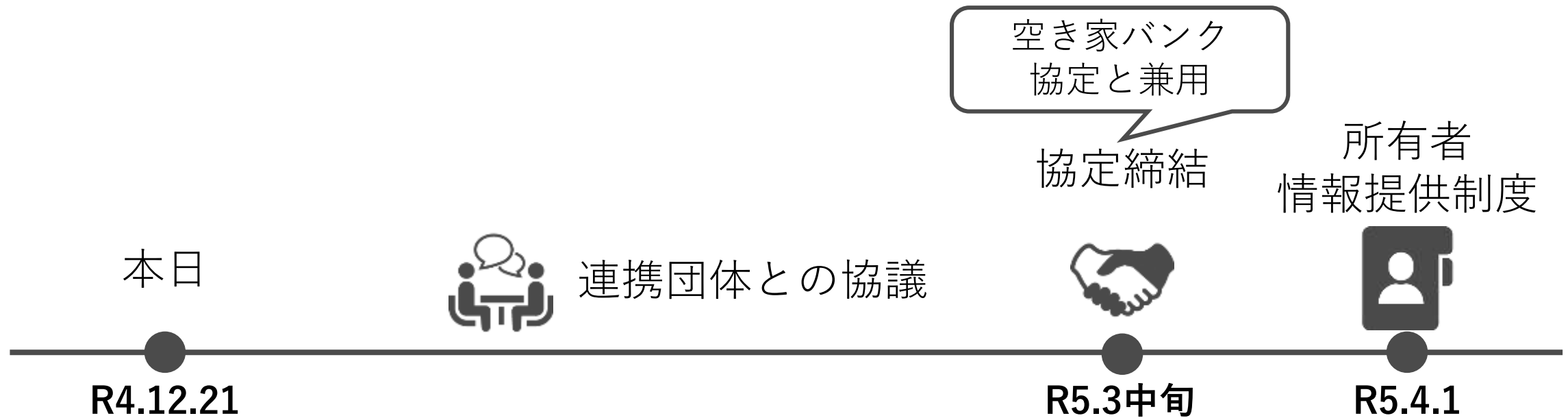
### 空き家の流通促進

希望者との空き家マッチング

利用・活用



7. 今後の流れ



現在、連携団体に意見等の照会や協議を通して、制度検討中。  
今年度中に協定の締結を行い、来年度から情報提供制度開始。

# 報告2

## 著しく管理不適正な空家等 の経過報告について



特定空家等候補



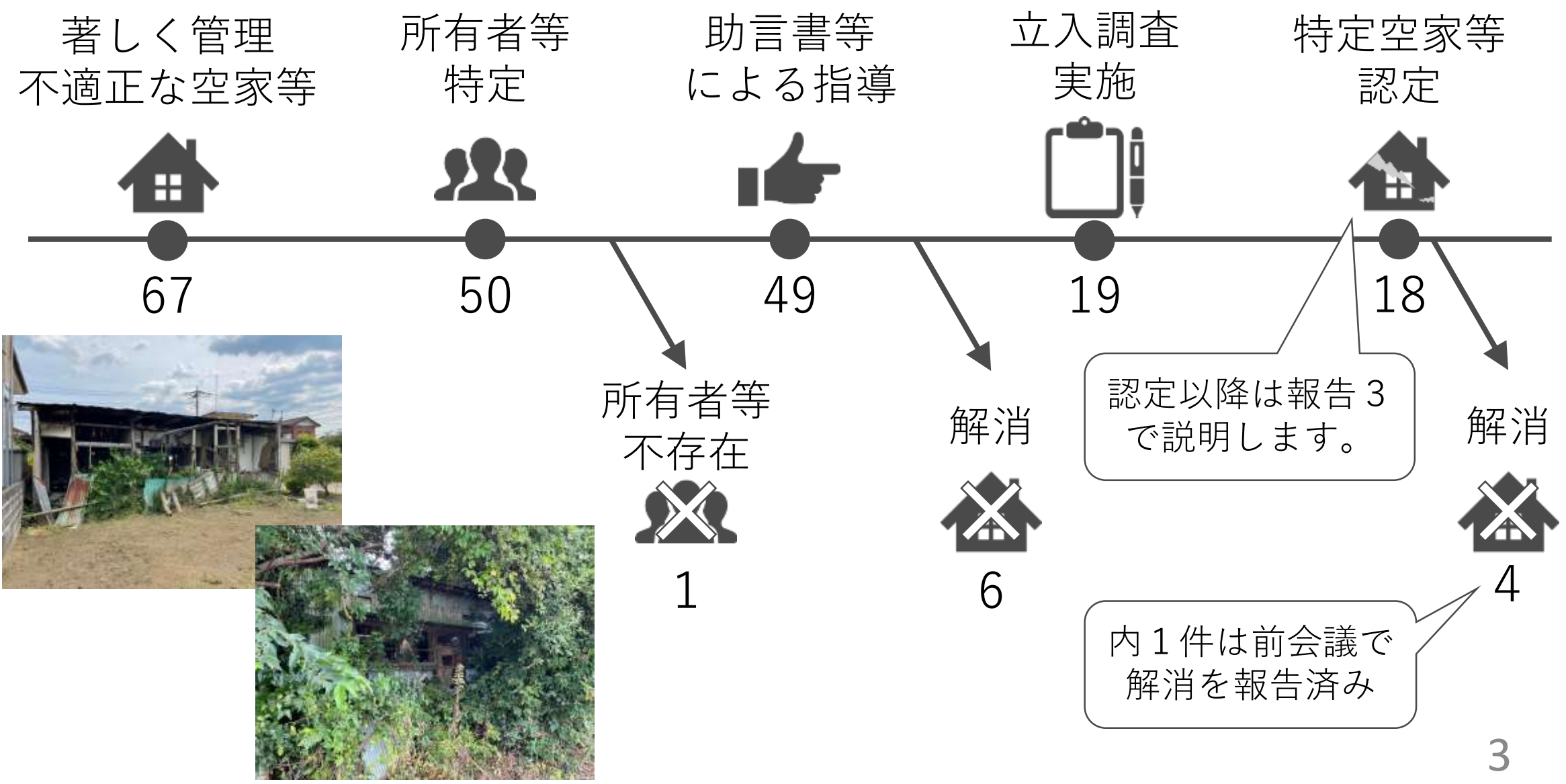
【実施計画の目標】

著しく管理不適正な空家等（67件）を  
令和6年度末までに**17件**減少させる。

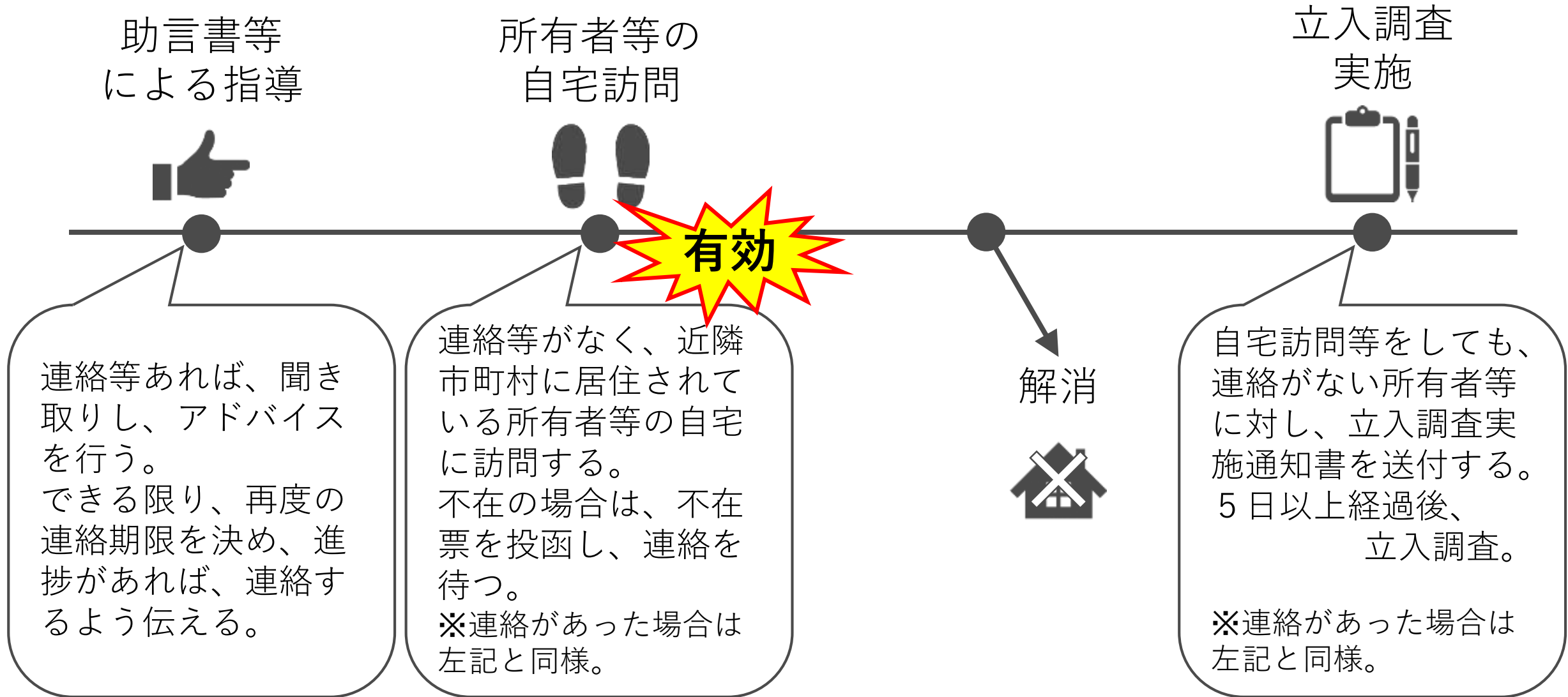
# 報告2 著しく管理不適正な空家等の経過報告について

## 2. 解消状況

令和4年11月末時点



## 3. 指導方法



## 4. 指導事例

鷺巣



本納



下永吉



4. 指導事例



## 5. 今後の改善点

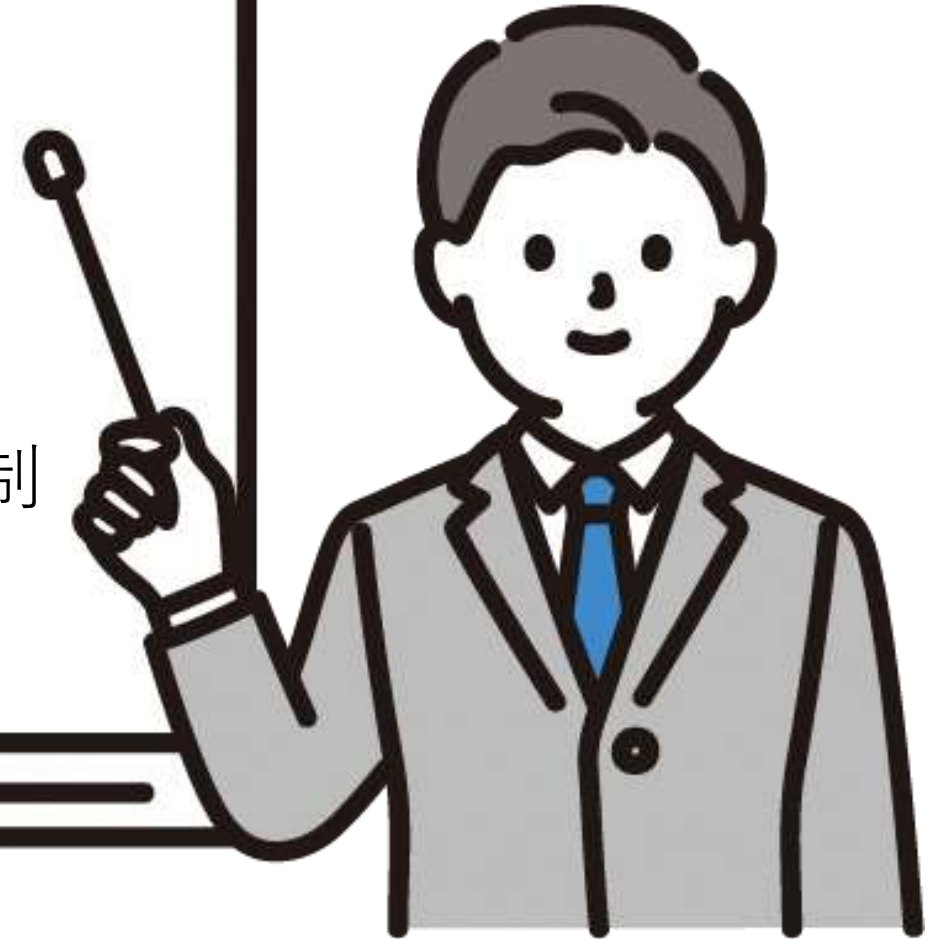
### □ 解消への動きの鈍化

☞ 自宅訪問の範囲拡大

☞ 勧告による住宅用地特例除外

### □ 相談内容の高度化

☞ 空き家利活用促進事業による相談体制





## 6. まとめ

- ✓ 実施計画の目標達成率は58.8%
- ✓ 自宅訪問の解消に向けた効果は高い
- ✓ 解消への動きが鈍化している
- ✓ 相談内容が高度化している

