

大磯町空家等対策計画の構成(案)

第 1 章 現状と課題

- 1-1 全国の状況
- 1-2 大磯町の住宅と空き家の状況(総務省 H30 住宅土地統計調査から)
- 1-2-1 住宅と空き家数の推移
- 1-2-2 居住有住宅・空き家の内訳
- 1-3 空き家対策の取組み経過
- 1-4 空き家の今後の見込み
- 1-5 大磯町の空き家等に関する課題と対策

第 2 章 空き家等対策の基本枠組み

- 2-1 基本的な方針
- 2-2 位置づけ
- 2-3 計画期間

第 3 章 空き家対策の実施

第 4 章 特定空家等の判断に関すること

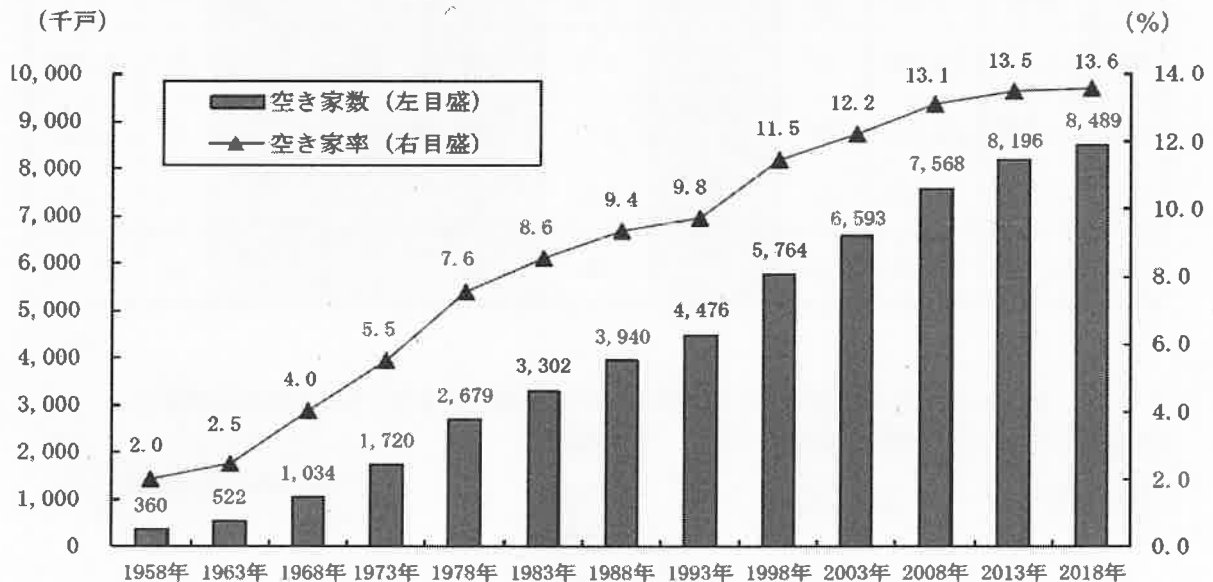
参考資料

1-1 全国の状況

全国的な人口減少、少子化・超高齢社会、独居世帯の増加等の一方で、新たな住宅供給が継続されること等により、構造的に空き家が増える状況にあります。

空き家の増加とともに適切な管理が行われていない空き家も増え、防災、衛生、景観など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、特に深刻な状況にある空き家に対する措置や、空き家の利活用者に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)が、平成27年2月に施行されました。

図1 空き家数及び空き家率の推移-全国(平成30年度住宅土地統計調査¹:総務省)
(千戸)



空き家等²の除却³・減築、利活用が進まなければ、空き家等がさらに増加することが予測されます。その中の利活用可能な空き家等については、地方創生戦略・地方再生策の一環として、用途転換を含む積極的な利活用が全国的に検討されています。

また、相続登記が行われていないことにより、住宅・土地等の所有者・管理者が特定できないケースが増えており、第三者による空き家の利活用が困難になっていることから、空き家になる前の予防的対策が避けられない課題となっています。

そのような中、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)のパンデミックを受け、生活や事業のあらゆる場面に変化がもたらされ、空き家に対する位置づけも変わりつつあります。

¹ 住宅土地統計調査(総務省) 住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、昭和23年から5年ごとに総務省が実施する調査。通算15回目、平成30年度は、全国約370万世帯を対象に抽出調査

² 空き家等 建築物・付随する工作物であって、居住等に用いられていない建物および敷地と跡地

³ 除却 空き家の取り壊し

1-2 大磯町の住宅と空き家の状況(総務省 H30 住宅土地統計調査から)

1-2-1 住宅と空き家数の推移

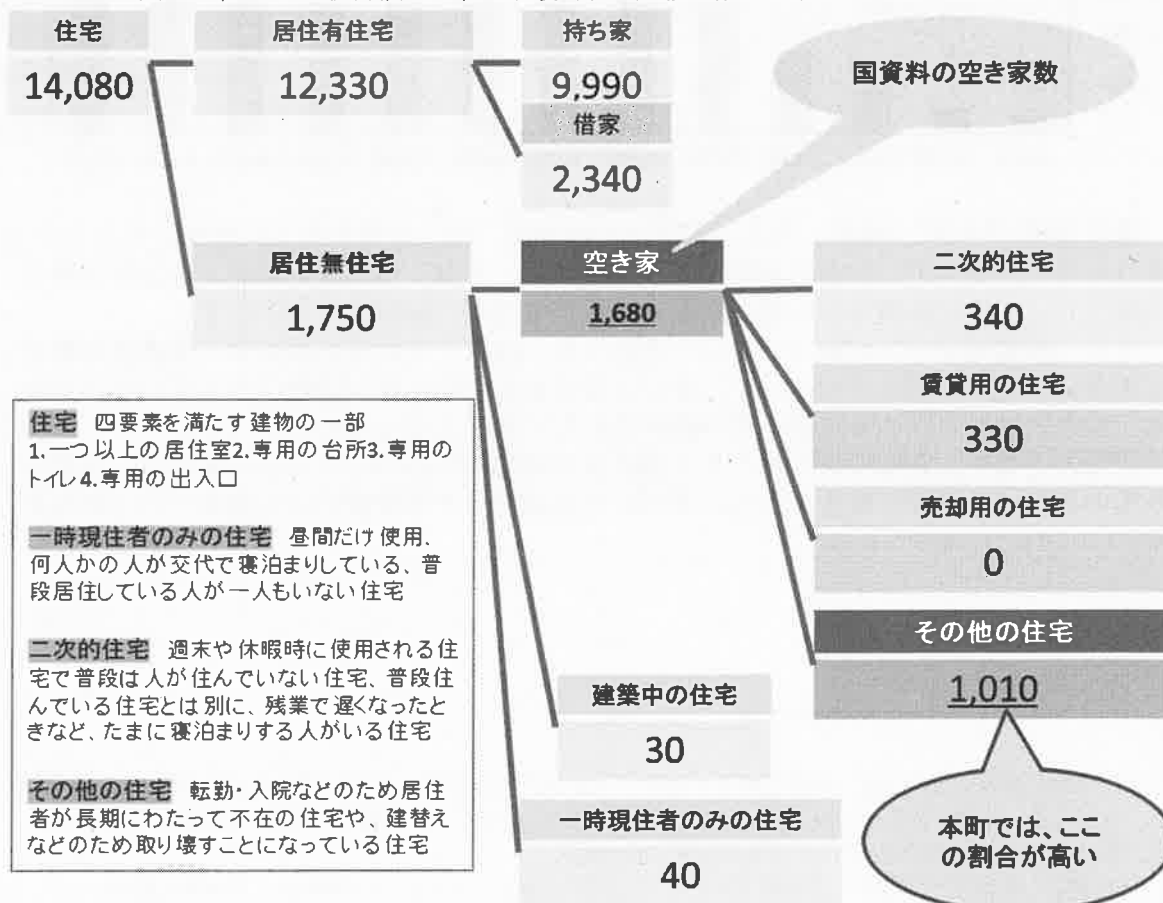
平成 30 年 10 月 1 日現在、大磯町全体の住宅総数は 14,080 戸で、この内空き家総数は 1,680 戸(空き家率 11.9%)となっており、前回空き家率(13.0%)と比べて 1.1 ポイント減っています。

一方、二次的住居や賃貸などの利用目的が定まっていない「その他の住宅」は 900 戸から 1,010 戸に増え、割合は 6.4%から 7.2%に増加しています。

図 2 近年の空き家数

年次	住宅総数	居住有住宅	一時現住者	空き家総数	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他の住宅	建築中	居住無住宅
H15	13,120	11,630	30	1,430 (10.9%)	370	490	60	520 (4.0%)	30	1,490
H20	12,950	11,320	50	1,570 (12.1%)	210	590	60	710 (5.5%)	10	1,630
H25	14,110	12,040	80	1,840 (13.0%)	330	530	80	900 (6.4%)	160	2,070
H30	14,080	12,330	40	1,680 (11.9%)	340	330	-	1,010 (7.2%)	30	1,750

図 3 住宅土地統計調査の住宅区分(下に記載の数字は、H30 大磯町実績値)



「空き家率⁴」は、国平均より低く、県平均より高い状況で、「その他の住宅率⁵」については、極めて高くなっています。

図 4 空き家率の推移と国・県との比較

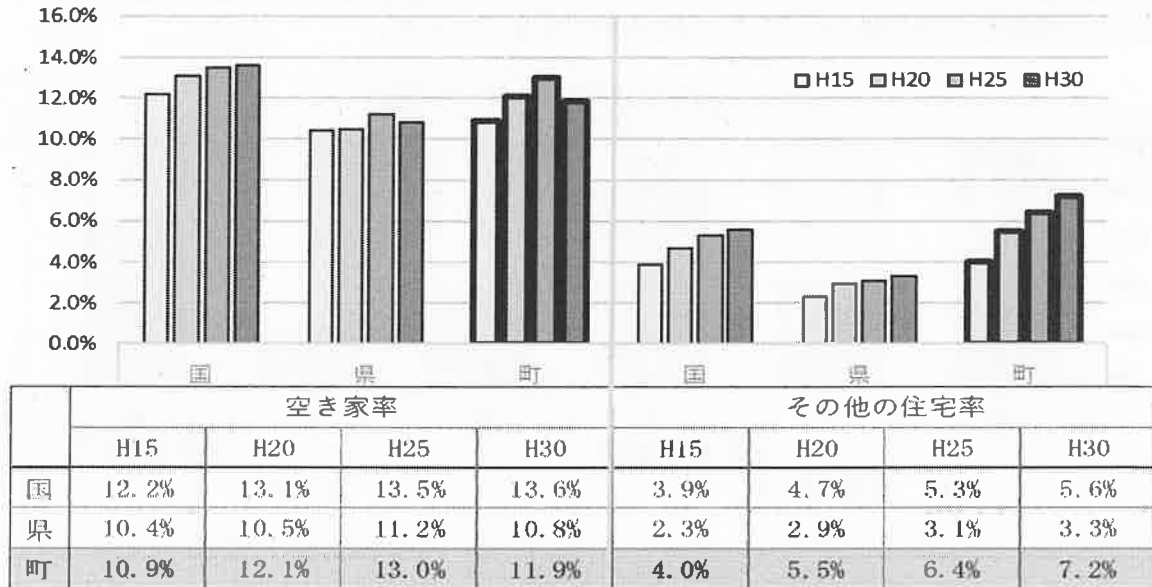
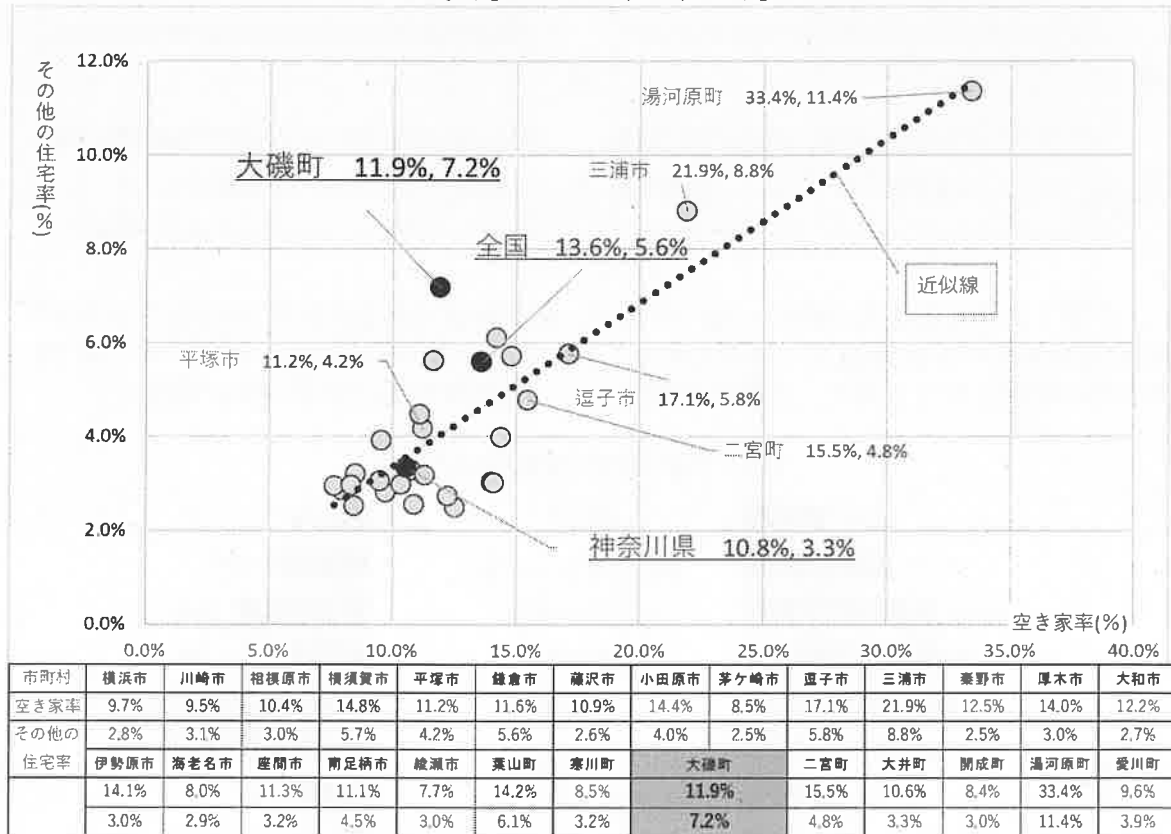


図 5 「空き家率」と「その他の住宅率」のバランス



⁴ 空き家率=空き家数÷住宅総数

⁵ その他の住宅率=その他の住宅数÷住宅総数

1-2-2 居住有住宅・空き家の内訳

居住有住宅・空き家ともに、戸建て住宅が多くなっています。

居住有住宅(12,330戸)の内持ち家(9,960戸)となり、8割を越えています。また、65歳以上の高齢者のみ世帯(3,570戸)が約3割になっています。

図 6 戸建て住宅割合(国・県との比較)

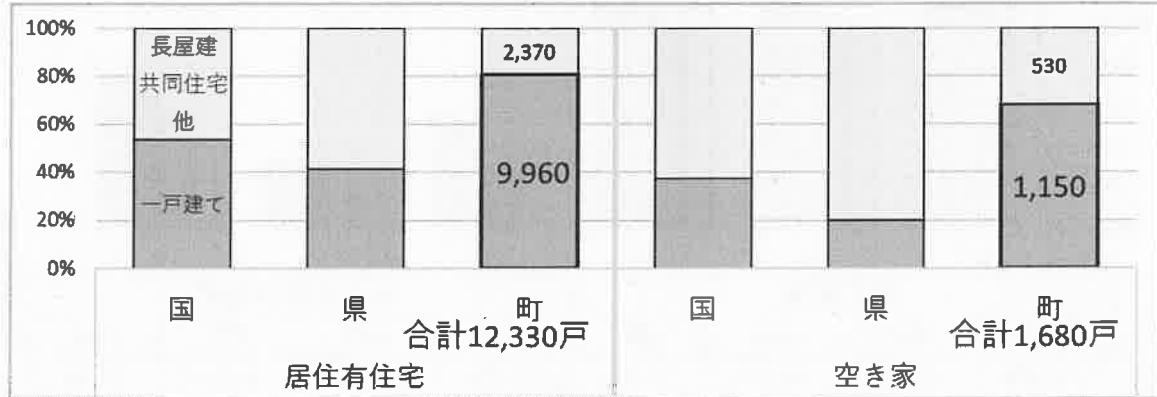
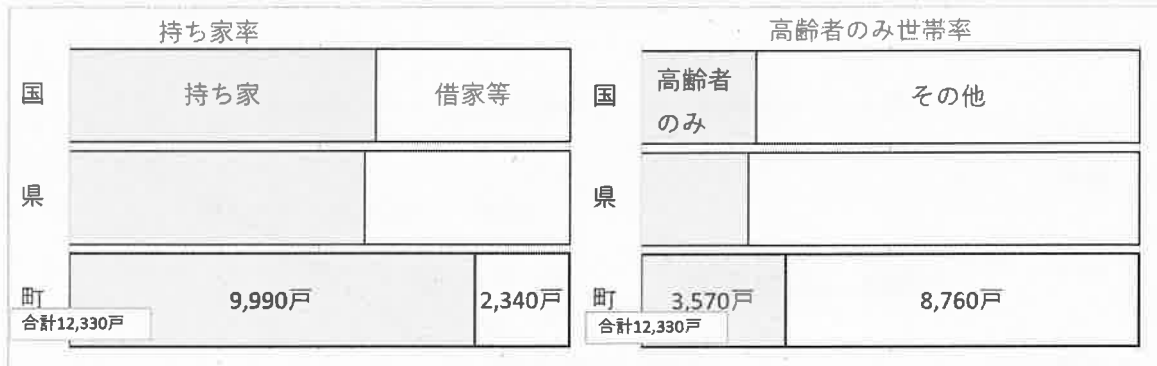
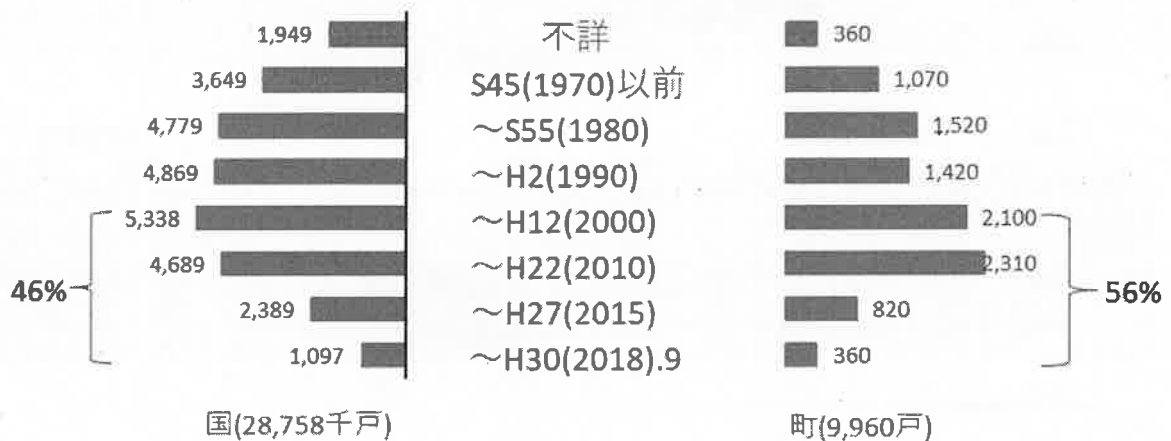


図 7 居住有住宅の内訳



一戸建ての居住有住宅(合計 9,960戸)では、建築年次不詳を含め約30%(2,950戸)が昭和56年以前の旧耐震基準の建物になっています。全体の約56%(5,590戸)が、築20年以内の建物になっており、全国と比較すると、築年数の浅い住宅が多い状態です。

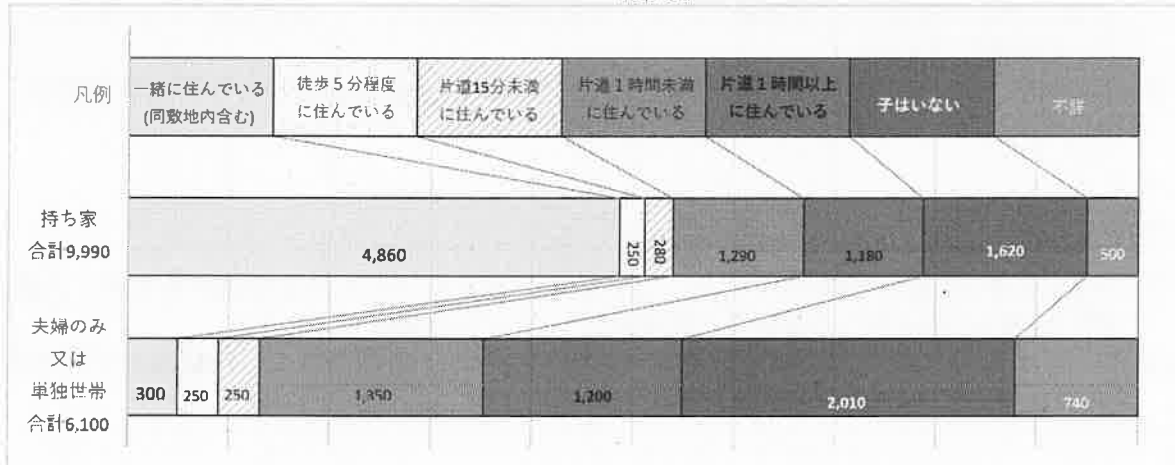
図 8 戸建て住宅の建築年次別内訳



居住有住宅で持ち家(9,990世帯)では、子と一緒に住んでいる、徒歩5分程度、片道15分未満を合わせると約5割(5,390世帯)が近隣に子が居住しています。また、約1割が片道1時間未満(1,290世帯)または、片道1時間以上(1,180世帯)に子が居住しています。2割弱(1,620世帯)が、子がいない世帯となっています。

夫婦のみ又は単独世帯(6,100世帯)では、約3割は子がいない世帯となっています。

図9 子の居住地



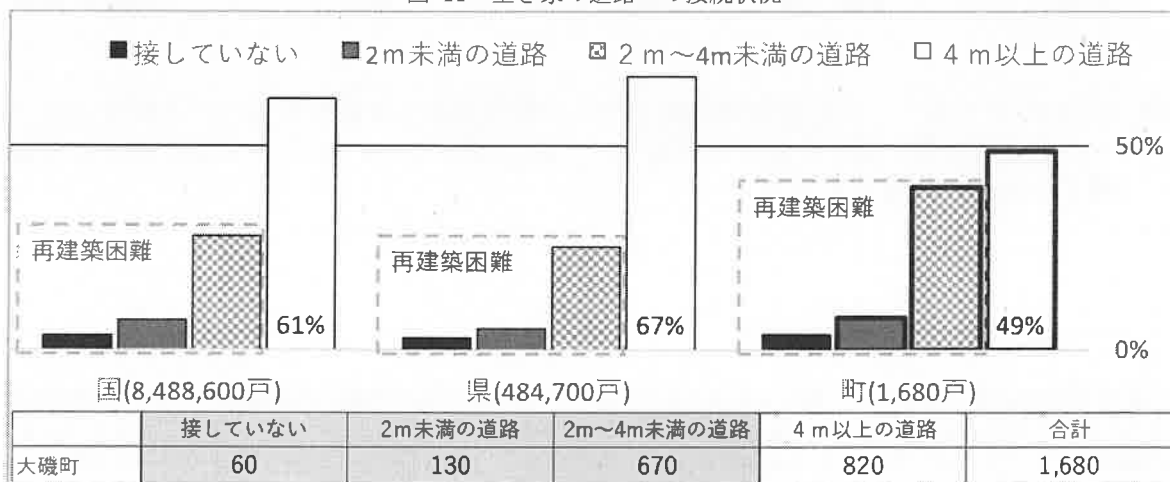
空き家(合計1,680戸)では、23.8%(400戸)に腐朽や破損などの問題があり、全国の平均とほぼ同じ割合になっています。

図10 空き家の腐朽・破損の有無

	国	県	町
有り	22.4%	17.3%	23.8%
無し	77.6%	82.7%	76.2%

建物の建築には、敷地が4m以上の道路に2m以上接していることが必要になります。空き家の道路への接続状況では、半数以上の860件が4m未満であるため、再建築にあたってはセットバックが必要になっています。

図11 空き家の道路への接続状況



1-3 空き家対策の取組み経過

(1) 平成25年度～平成26年度

- ◎ 国の事業で神奈川県がモデル実施した「空家管理等基盤強化推進事業⁶」において大磯町がモデル地区として選出され、北下町・南下町・北本町、南本町及び茶屋町を対象に神奈川県居住支援協議会により目視実地調査を行い、空き家数(平成26年3月)を把握しました。
- ◎ 翌年度には、神奈川県司法書士会空家対策委員会が登記簿調査による所有者の特定及び現地聞き取りを行い、空き家台帳を作成しました。

(2) 平成27年度

- ◎ 平成27年10月～平成28年1月 空き家等に関するニーズ等を把握するため、大磯市⁷(おおいそいち)の来場者、出店者アンケートを実施しました。
- ◎ 平成27年11月～12月 下町地区空き家台帳をもとに、町職員による現地調査と建物所有者に対するアンケート調査を実施しました。

(3) 平成28年度

- ◎ 平成29年3月 大磯町空家等対策に関する指針(素案)～既存ストックを活かし未来につなぐためのガイドライン～を作成しました。
- ◎ 平成29年3月 不動産や法務に関する専門家の知見等を空き家問題解決に活用するため、全日本不動産協会西湘支部、宅地建物取引業協会湘南中支部、神奈川県司法書士会、一般社団法人 colorful と空き家等対策に関する協定を締結しました。

(4) 平成29年度

- ◎ 平成29年6月～8月 神奈川県企業庁水道部から提供(平成28年10月時点)された水道休栓情報(集合住宅423室を含む全1,673件)と固定資産税課税台帳(家屋課税台帳)を突合し、情報一致した納税義務者847件(人)に対するアンケート調査を実施しました。
- ◎ 平成30年3月 空き家管理活動を行う一般社団法人大磯町シルバー人材センターと空き家等対策に関する協定を締結し、一般社団法人 colorful との空き家等対策に関する協定は終結しました。

⁶空家管理等基盤強化推進事業 地方公共団体を主体とした多様な主体の連携による地域の空き家の適切な管理等に関する相談体制を整備する事業を行おうとする者に対し、または空き家の適正な管理を支援する空き家管理ビジネスを育成・普及する事業を行おうとする者に対し、国がその実施に要する費用の一部を補助するもの。

⁷大磯市(おおいそいち) クラフトやフードなど約190店舗前後がミナト(大磯港)に集まる催し物で、毎月第3日曜日に開催している。大磯二宮漁業協同組合をはじめとした8団体により「大磯市実行委員会」が構成され、2010年9月から開催している。

(5) 平成 30 年度

- ◎ ホームページに掲載している空き家情報を一斉送信するため、湘南ケーブルテレビで実施する easy-pocket の活用を開始しました。
- ◎ 空き家に関する啓発冊子を 2 種類作成し、空き家相談の際に活用するとともに、地域ケア会議⁸において、空き家予防の啓発を始めました。
- ◎ 区長連絡協議会の協力による、1 年以上人の出入りが無い空き家のマッピング調査を実施し、226 件の空き家を把握しました。



(6) 令和元年度

- ◎ 平成 31 年 1 月～令和元年 12 月 マッピング調査で把握した空き家の所有者アンケートを実施し、希望者には協定不動産団体と共に助言を行いました。
- ◎ 令和元年 5 月 空き家総合相談窓口や二次相談窓口を周知するため、固定資産税納税通知書に空き家に関するパンフレットを同封しました。
- ◎ 令和元年 6 月 湘南ケーブルテレビで町の空き家施策番組を 1 か月間・毎日放送しました。
- ◎ 令和元年 6 月 空き家セミナーを開催し、13 名の参加がありました。マイホームとあなたのためのライフプランニング 公認不動産コンサルティングマスター 廣田 裕司氏
- ◎ 令和元年 8 月 産業能率大学との連携協定により、学生インターンシップを受け入れ、空き家相談情報のデジタル化のためのシステム構築を検討しました。
- ◎ 令和 2 年 3 月 空き家バンク実施要綱を施行し、「おおいそ防災・行政ナビ」と全国版空き家バンクへの情報掲載を始めました。土地家屋調査や建築、空き家の解体などに関し、専門家の知見を空き家問題解決に活用するため、神奈川県土地家屋調査士会、神奈川県建築士事務所協会平塚支部及び大磯建設協会と新たに協定を締結しました。



⁸ 地域ケア会議 地域包括支援センターを核に高齢者福祉や介護に関する専門職や行政・地域の民生委員などが地域包括ケアシステムの実現に向け、検討・情報共有を行う会議

1-4 空き家の今後の見込み

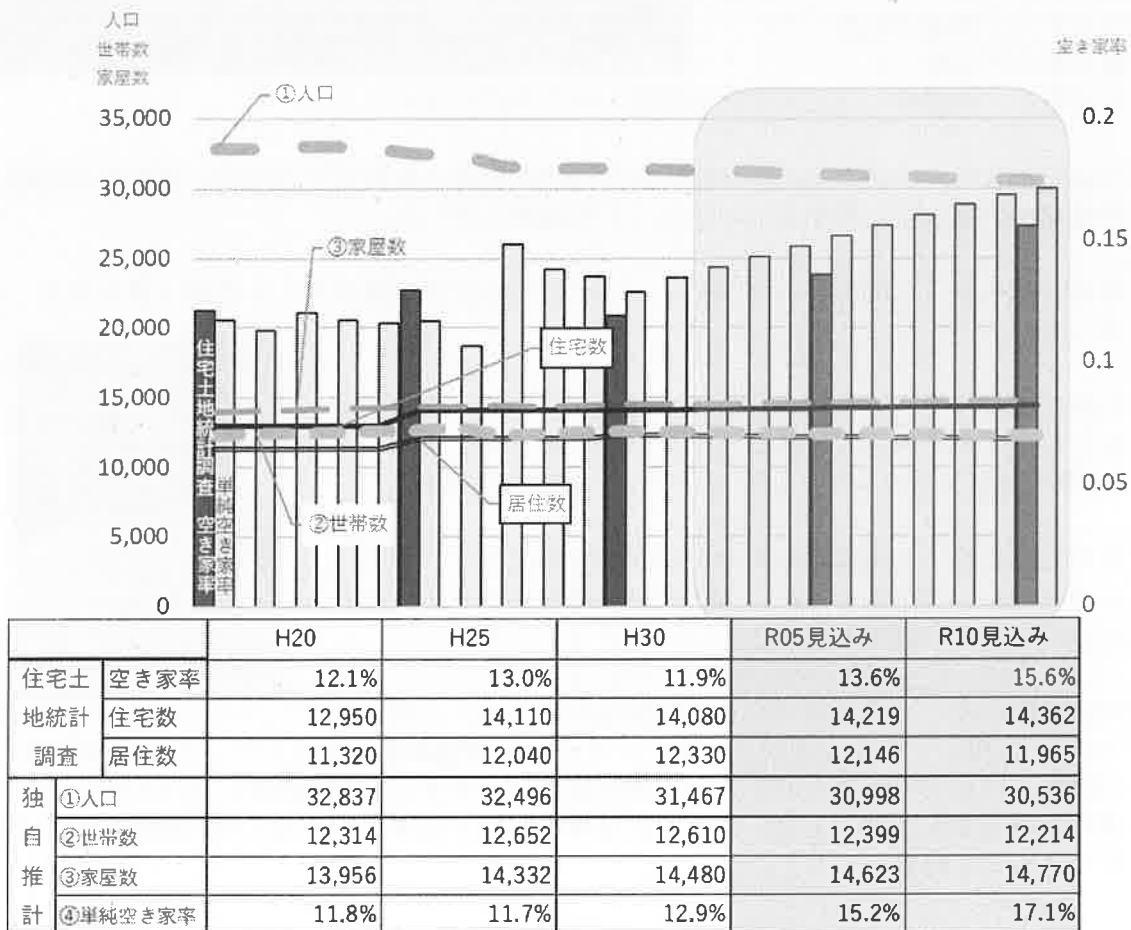
空き家の発生要因には、所有者の死亡や転勤・住み替え等の転出が考えられます。

下記グラフ中の③世帯数は、横ばいで減少はしていませんが、この中には世帯分離を行っている場合もあり、物理的な世帯増の傾向であるかは不明です。また、病院や施設への中長期入院で不在となる場合は、住民票に異動が無い場合、世帯数などの実数を把握することは困難です。

一方で、活発に宅地開発や建築が行われていますが、既存ストックのリサイクルや除却等が進まなければ、空き家が増加していくことになります。

総務省住宅土地統計調査では、平成25年から平成30年で空き家率は減少傾向にあるように見えますが、大磯町は前述のとおり「その他の住宅」は増加傾向にあります。直近の人口減(毎年100人程度、 $\Delta 0.3\%$)や住宅数の増加(毎年30件程度、 $+0.2\%$)に大幅な変化が無いと仮定して空き家率を見込むと、令和10年度には空き家率が15.6%まで上昇すると予測されます。

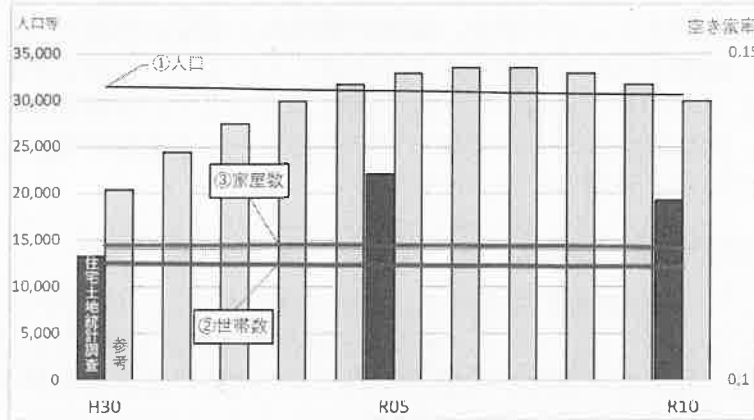
図 13 空き家率の推移と将来推計



(参考)空き家の増加を抑制する方策

- ◎ 直近の人口減(毎年 100 人程度、△0.3%)に大幅な変化が無いと仮定し、平均世帯員数で世帯数を見込み、家屋数を毎年 0.1%ずつ減らしていくと、令和 5 年度には空き家率が一旦上昇しますが、その後下降に転じ、令和 10 年度には空き家率を 12.8%に抑えられる見込みとなります。

図 14 空き家率の抑制



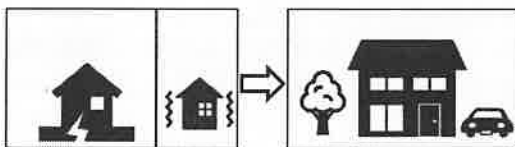
◎ 世帯数に見合った家屋数の合計と内訳

空き家の除却が進まない場合は、毎年の新築件数を現状の約 3 分の 1 まで圧縮しないと、空き家率を引き下げることができません。

	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10
新築	186	142	172	-	158	143	128	114	99	85	71	57
除却	97	112	145	-	143	143	143	143	143	143	143	143
増減	89	30	27	-	15	0	-15	-29	-44	-58	-72	-86
累計					15	15	-0	-29	-73	-130	-202	-288

従って、空き家率の引下げにつなげるためには、空き家の除却と空き家の利活用及び低未利用地については、隣地との一体活用を推進し、既存ストックをリサイクルする社会構造への転換が急務であることが分かります。

	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10
新築	186	142	172	-	168	163	158	154	149	145	141	137
除却	97	112	145	-	148	153	158	163	168	173	178	183
空き家利活用				-	5	10	15	20	25	30	35	40
増減	89	30	27	-	15	0	-15	-29	-44	-58	-72	-86
累計					15	15	-0	-29	-73	-130	-202	-288



1-5 大磯町の空き家等に関する課題と対策

参考資料に挙げた空き家等の実態把握・相談の受付状況及び統計データなどから次の課題が挙げられます。

(1) 空き家所有者が相談しやすい仕組み・体制づくり

平成 26 年度末に、空き家総合相談窓口を開設しましたが、相談の半数以上は、近隣などから寄せられる苦情となっています。草木の繁茂など適切に管理されていない空き家について、防災、防犯あるいは景観上の不安を感じていることが分かりました。また、近年は台風等による風水害・地震への不安も高まっています。所有者にアンケートや通知を行うことで、所有者自身からの相談も増えており、空き家総合相談窓口と所有者との相談しやすい仕組み・体制づくりが必要です。

(2) 所有者管理責任の周知

相談の中には、「不要な空き家を寄付として町に譲りたい」、「除却やリフォームに関する補助制度がないか」といった内容や、時間的・金銭的理由から家財処分に着手しない空き家や、取得価格に比べ売却価格が希望額に満たないために空き家管理を放置し、周辺に悪影響を及ぼしている空き家もあります。

全国的に、50 歳を過ぎると現居住地以外に住宅を所有している世帯の割合は 1 割を超えており、大磯町も同様の状況が見込まれます。空き家の管理責任は所有者にあることを十分に説明したうえで、空き家予防・管理及び活用策の提案を管理不全になる前から周知することが必要です。

(3) 不動産や建築等に関連する空き家予防の環境整備

法務省サンプル調査「不動産登記簿における相続登記未了土地調査」を確認すると、中小都市などでは、最後の登記から 90 年以上経過しているものが 7.0%、70 年以上が 12.0%、50 年以上が 26.6% 存在すると報告されています。また、家屋については、大磯町の年間の死亡者数が 400 人近くであるのに対し、相続手続き中と思われる家屋が 600 件以上となっており、土地・家屋ともに相続登記手続きの遅れが大量に発生している可能性があります。空き家の中には接道要件を満たしていない物件や、土地の境界が分からず管理や処分を放置しているものもあります。

不動産や建築等に関する専門家との連携により、課題解決を前広に行う必要があります。

(4) 空き家予備群など法務に関する空き家予防の環境整備

町内住家の 8 割は持ち家で、3 割は約 65 歳以上の高齢者のみ世帯となっています。子の世帯との距離が片道 15 分以内の近い世帯は全体の約半数ですが、子が無い世帯が全体の 20% (2,500 世帯) となっています。団塊世代が既に後期高齢者に達しているため、今後 10 年～20 年の間は、大量の空き家が発生する可能性があります。また、年齢とともに認知症の有病率も高まります。

管理不全や処分しないまま空き家が放置されないように、高齢者の住替え(広すぎる家から手ごろな大きさ、バリアフリー住宅への住み替えなど)や、遺言書・信託や任意後見制度あるいは事務委任などを積極的に推進する必要があります。

生前に住宅処分をすること・準備することへの抵抗感を解消するため、積極的対策が本人や家族・地域にとってプラスになることを周知し、法務等に関する専門家との連携により、課題解決を前広に行う必要があります。

(5) 空き家利活用への意識の醸成

平成30年の区長マッピング調査では、最近1年間人の出入りのない空き家が226件確認され、その所有者・管理者にアンケートを行ったところ「特に相談したいことは無い」が7割を超えました。また、総務省住宅土地統計調査では使い道を決めていない「その他の住宅」が全体空き家の60%を占め、県下でも極めて高くなっています。所有者を空き家の利活用に意識転換する必要があります。

(6) 空き家を単なる中古住宅から、手ごろで優良な住宅に変える環境整備

家屋課税情報では、全体の3割が昭和56年以前の旧耐震基準となっています。住宅市場の動向によると住宅の販売価格は、新築物件が上昇傾向であるのに対し、中古物件は下降傾向にあります。大磯町の20～29歳を社会増とするには、空き家の積極的な利活用も有効です。耐震改修補助制度を積極的に推進し、空き家の性能を高め優良な住宅として流通させる取組みが必要です。

(7) 事業者の空き家利活用への誘発・連携の強化とインセンティブの整備

地元企業・大手資本などによる土地活用で、宅地分譲や住宅の建売が行われ、新たな住宅地の形成が促進され、新築物件に転居することにより、今までの住まいが空き家になってしまうことにも拍車がかかっています。既に形成されている住宅街を有効活用することは、不要なインフラ整備の膨張を防ぐことにもつながるため、空き家の除却や利活用を図っていくことが最も重要となります。

空き家に関連する事業者の連携を強化し、流通を支援することで空き家の除却と利活用を促進する必要があります。

(8) 適切な管理が行われていない空き家等（非管理空き家・空き地）の対策の実効化

空き家相談窓口では、複数年にわたり相談が寄せられている空き家があります。所有者自身が管理処分することが大前提ですが、住宅土地統計調査では、住家のうち約20%（2,500世帯）は子がいないと回答しており、引き継ぐ人が存在しないまま空き家になる可能性がある物件が相当数あり、空き家についても同じことが考えられます。地域に甚大な影響や危険が及ぼしかねない空き家については、特定空き家に該当するか判断し、法的な措置を行うための合理的な手続きを整える必要があります。

(9) 新しい生活様式への柔軟な対応が必要

コロナ禍を受けて、生活とビジネスのスタイルに変化が起きています。オフィスの賃料や通勤手当を削減する代わりに、テレワークに関連する配分を厚くする企業も見込まれます。都心を離れて住宅を持ちたいと希望する個人や、賃料の高いオフィスを引払い地方にビジネスの拠点を置きたいと希望する事業者等を受け入れるための環境整備の確保に対する支援を行う必要があります。

(10) 空き家に関する基礎資料等の継続的な収集

空き家・空き地（耕作放棄地、手入れ放棄山林等を含む）の発生や管理等については、それぞれに固有の背景があります。そのため、画一的な対処では難しく、常に実態を踏まえ、継続的に傾向を把握していく必要があります。町内の空き家・空き地は、常に変動しています。空き家に関する情報を体系的かつ継続的に収集・分析する手法を確立する必要があります。

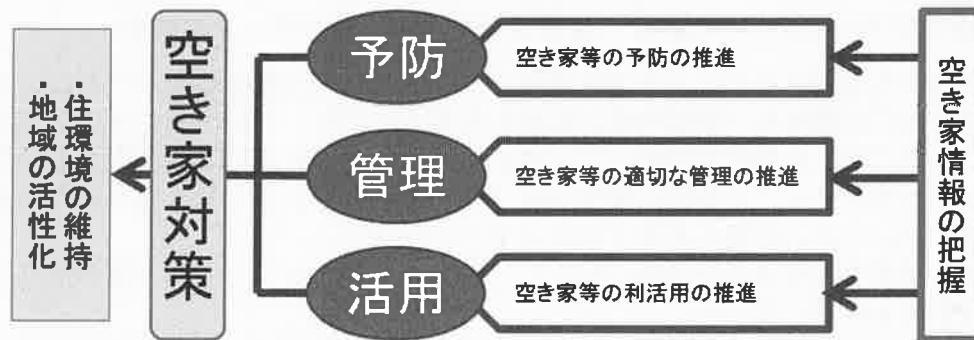
空き家等対策の基本枠組み

平成 29 年度から「大磯町空家等対策に関する指針～既存ストックを活かし未来につなぐためのガイドライン～」を運用してまいりました。より実効性のある空き家対策を実施するため、大磯町空家等対策計画を策定します。

2-1 基本的な方針

本計画は、法の趣旨を尊重しつつ本町の実態に合わせ、空き家等に対する適切な管理と空き家予防を促進します。利活用が可能な空き家等については、本町への移住・兼居、店舗開設、各種就業・事業及び地域コミュニティなどのニーズに応じていくための方策・措置等の仕組みを確立し運用することで、利活用を促進し良好な住環境の維持及び地域の活性化に寄与することを目的とします。

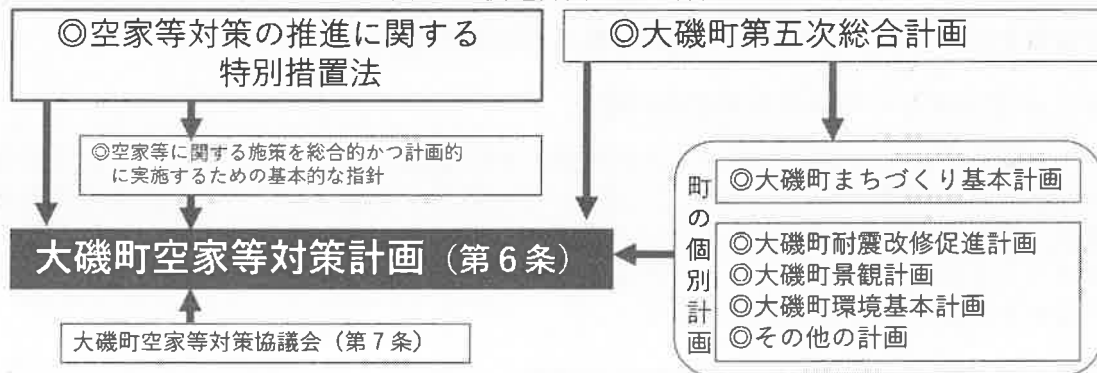
図 15 空き家対策の3つの柱



2-2 位置づけ

本計画は空家特措法第6条に基づく計画であり、大磯町総合計画や大磯町まちづくり基本計画及び個別計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるものです。

図 16 関連計画との整合性



2-3 計画期間

関連する大磯町総合計画や大磯町まちづくり基本計画との整合性を図るため、令和3年度から令和13年度までの10年を第1期の計画期間とし、令和8年を目途にの中間評価・見直し等を行います。

参考資料

I 空き家に関する実態把握等

- ①空き家に関する相談の受付状況.....
- ②平成 25 年 神奈川県居住支援協議会による空き家実態調査.....
- ③平成 27 年 大磯市 来場者、出店者アンケート.....
- ④水道休栓情報を活用した空き家調査.....
- ⑥平成 30 年 区長空き家マッピング調査における所有者意向調査.....
- ⑦大磯町空き家バンク.....
- ⑧空き家の譲渡所得の 3,000 万円控除(確認書交付実績).....
- ⑨低未利用地の長期譲渡所得の 100 万円控除(確認書交付実績).....

II 各種統計情報や関連計画・見込み等

- ①高齢社会と空き家問題の関係性.....
- ②大磯町の高齢化と持ち家の状況(出典:国勢調査).....
- ②将来人口推計(出典:大磯町人口ビジョン・総合戦略).....
- ③要介護認定者数、認知症高齢者数の推計(出典:第七期介護保険事業計画)
- ④東海道沿線の駅周辺(おおむね 1 km 範囲)の地価比較(出典:地価公示)
- ⑤人口の状況.....
- ⑥宅地の状況(出典:大磯の統計).....
- ⑦農地の状況(出典:農業委員会資料).....
- ⑧空き地に関する土地の適正管理に関する相談受付(出典:環境課資料).....
- ⑨大字別統計(人口、高齢化率、転出入、新耐震基準、相続の状況).....
- ⑩都道府県別人口増減率(出典:平成 27 年国勢調査).....

I 空き家に関する実態把握等

①空き家に関する相談の受付状況

平成27年3月に「空き家総合相談窓口」を都市計画課内に設置・開設しました。神奈川県居住支援協議会が設置している広域相談窓口の地域版として、主に空き家所有者からの相談業務（一次相談）を行っており、相談内容に応じ、関係各課との連絡・調整を行うほか、より専門的な相談については、広域相談窓口や各協定締結団体とも連携して問題解決を図っています。

図 17 年度別空き家相談受付状況

年度	空き家相談			苦情相談				計	内 空き地
	管理方法	貸したい 売りたい	借りたい 買いたい	草木害虫 など	屋根など の飛散・ 倒壊など	防犯上 危険	その他		
H27	4	3	10	35	7	3	0	62	8
H28	3	4	14	33	5	3	1	66	8
H29	5	7	11	42	0	5	2	72	18
H30	3	6	22	19	15	1	0	66	7
R元	9	13	17	15	16	3	0	73	4
合計	27	33	74	144	43	15	3	339	45

所有者相談では、空き家の管理方法を尋ねる内容ものが増えてきています。利活用相談では、住宅や店舗を探す個人の他に、ビジネスや実証実験の場として、個別の空き家だけでなく、大磯町全体を集合体として活用したいと希望する企業や団体からの相談も受け付けています。

相談内訳は、苦情が多い傾向ですが、近年は、所有者からの相談も増えてきています。また、苦情のうち、3分の1は継続案件であり、問題が長期化しているものもあります。

図 18 相談者別の相談受付件数

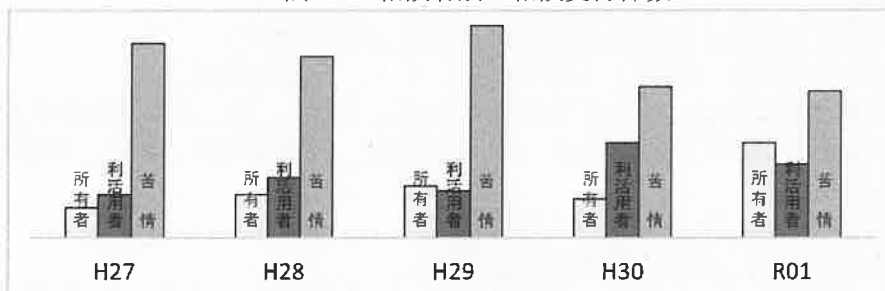
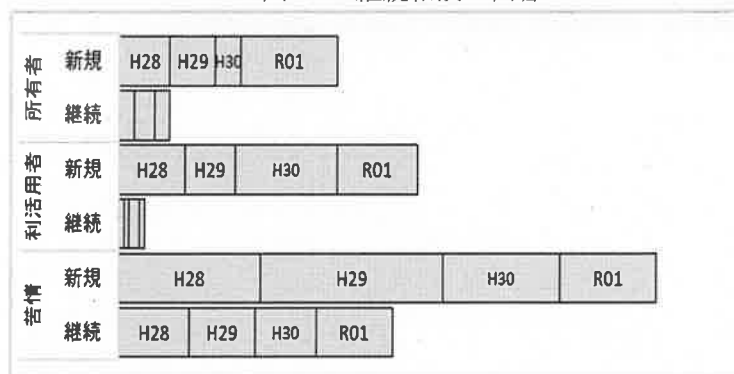


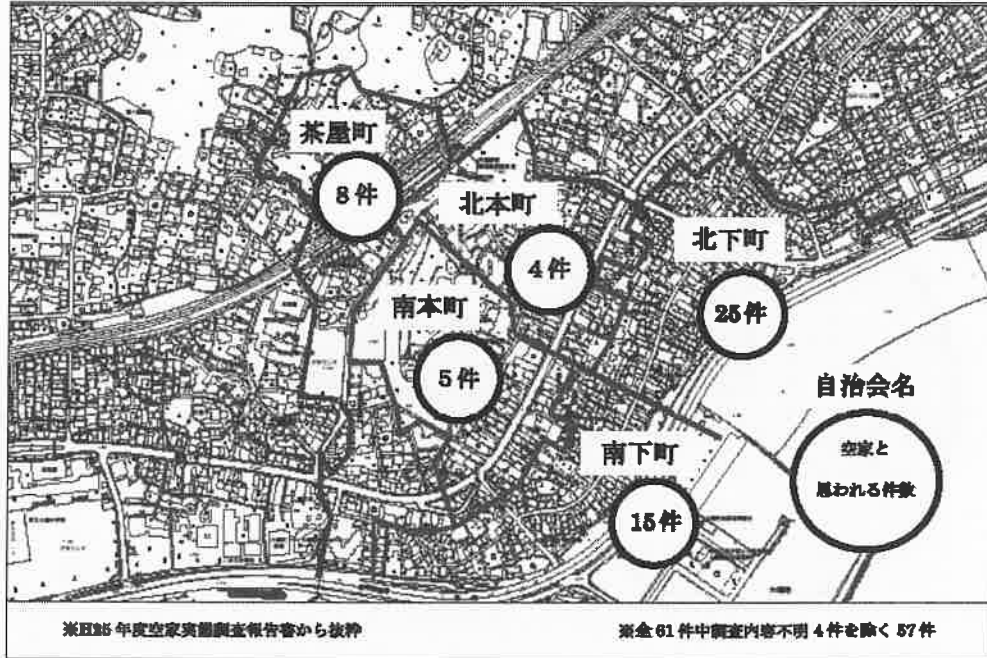
図 19 継続相談の割合



②平成 25 年 神奈川県居住支援協議会による空き家実態調査

下町地区(北下町、南下町、北本町、南本町、茶屋町)の目視による実地踏査により、集合住宅を除く 876 戸中、57 戸(調査不可物件 4 件を除く)が、空き家あるいは空き家の可能性がある(空き家率 6.5%)として抽出されました。

図 20 みなと下町エリアの空き家調査結果(H25)



目視により「空き家の疑いあり」とした建物を点数評価(門扉の施錠、雨戸の閉めきり、表札が無いなど 各 1 点)し、合計 2 点以上で「空き家の可能性があり」としました。

抽出された空き家は、敷地及び建物規模が極小～小規模の木造専用住宅(平屋の割合 2 割)がほとんどであり、外観の劣化等がみられる物件も半数を占めていました。

	北本町		
	一戸建	専用住宅	
水廻り	1階建		
不備	小(15~20坪未満)		
6m以上			
空き家の詳細判断で決定	ク-ケルマツ		
()※その後の具体的な内容	出稼のP等		
表札 無し[1点]	雨戸 全部閉めきり[1点]		
門扉の施錠 有り[1点]	斜め窓-補修がない[1点]		
合計 4点	※2点以上: 空き家の可能性ありと判定		
門扉 有り	掃・掃 有り	駐車場 有り	
窓ガラス 破損無し	ゴミ等の放置 無し	雑草 確認できず	
外観			
隣家と敷地が一律			

③平成 27 年 大磯市 来場者、出店者アンケート

大磯市・来場者アンケートの実施要領

実施日：平成 27 年 10 月 18 日

実施主体：大磯町

実施方法：大磯市会場内で来場者に手渡し、その場で記入していただき回収

回収数：326 票

図 21 大磯町へ移住検討の有無

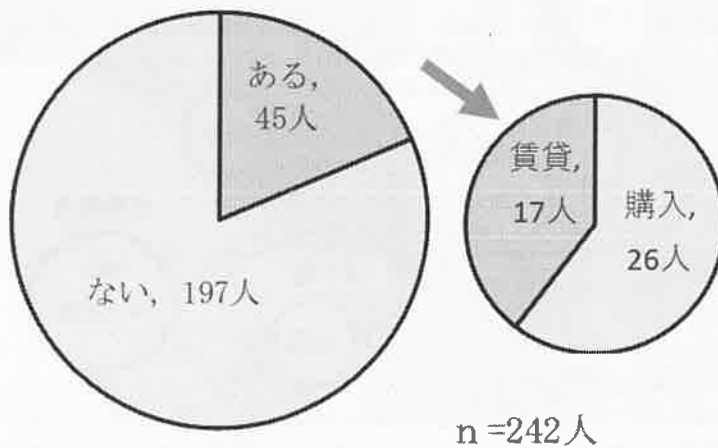
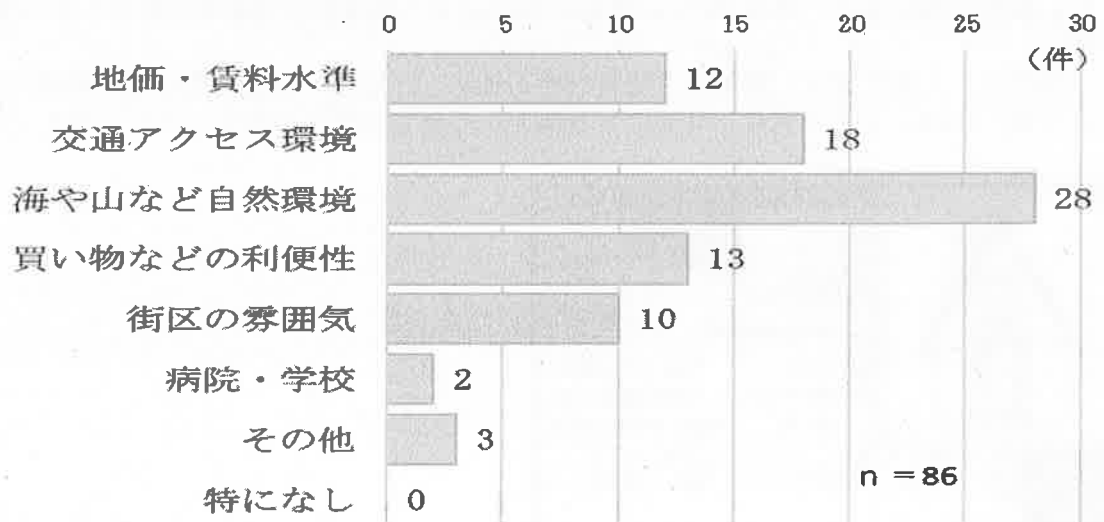


図 22 居住に際し重要視するもの



大磯市・出店者アンケートの実施要領

実施日：平成 27 年 12 月 24 日～平成 28 年 1 月 4 日

実施主体：大磯町商工会・大磯市実行委員会

協力：大磯町

実施方法：大磯市サイトに出店者向けの WEB アンケートを掲載し記入送信

回収数：152 票

図 23 出店者の業態と大磯への拠点変更の意向

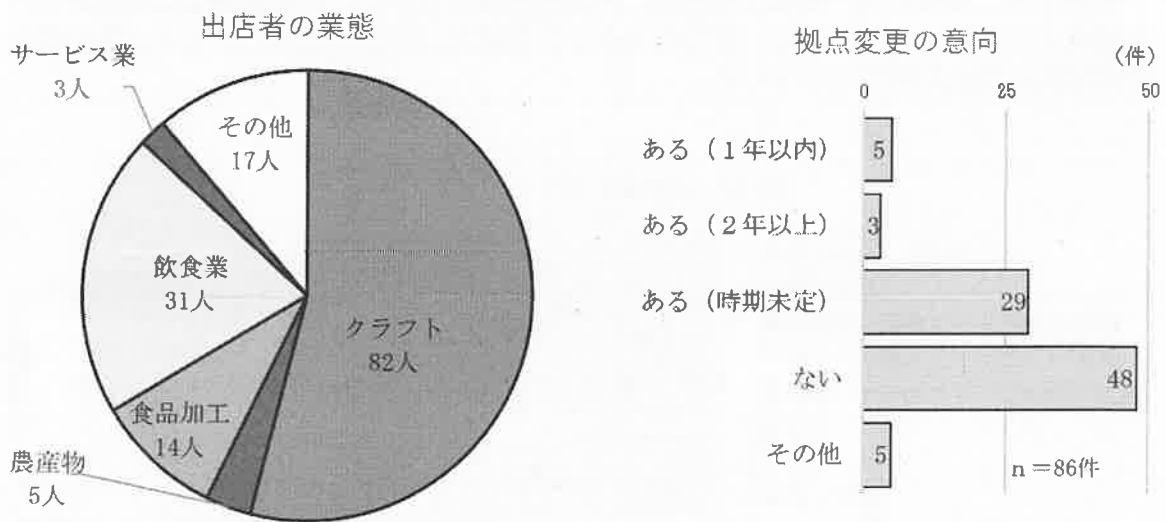


図 24 出店者の現在の活動形態

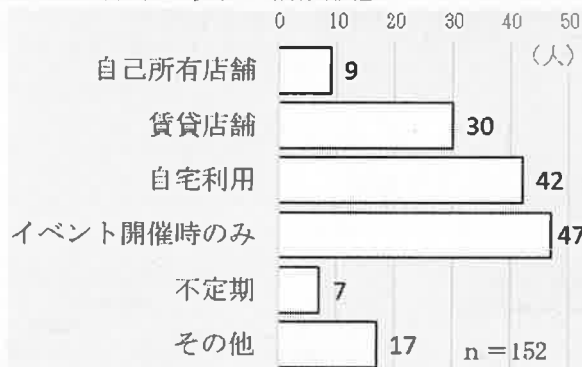


図 25 出店者の行政への要望

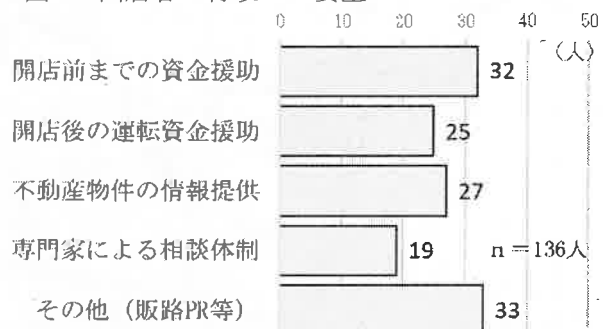
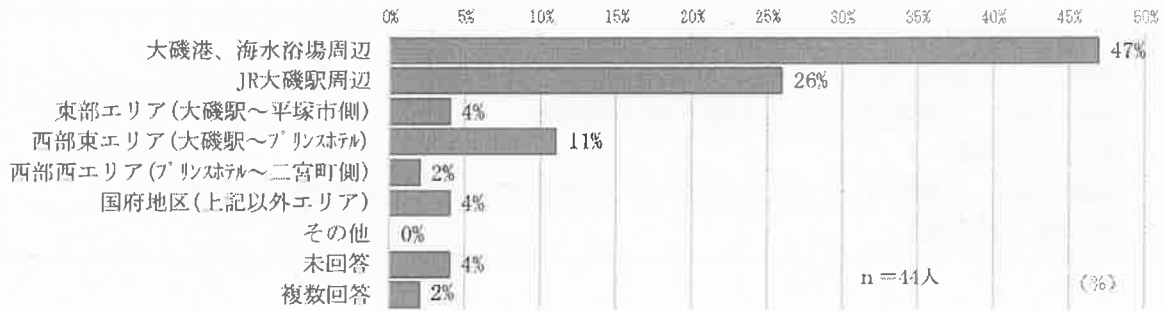
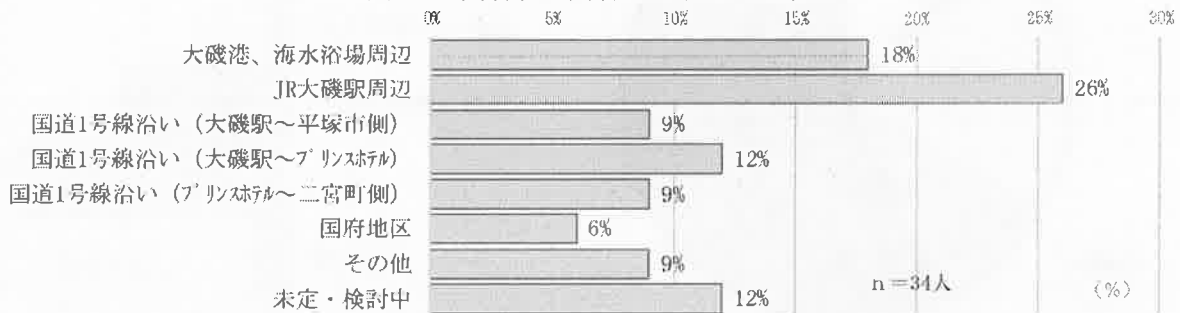


図 26 来場者の居住してみたい地域



来場者が、居住したい地域は大磯港、海水浴場周辺(47%)、大磯駅周辺(26%)となり大磯地区で高い。その理由は、海や山などの自然環境(33%)、交通アクセス、買い物など利便性(15%)の順となっている。

図 27 出店者の出店してみたい地域



出店してみたい地域は、大磯駅周辺(26%)、大磯港や海水浴場周辺(18%)で来場者と同じような傾向が見られる。その理由は、海や山などの環境的要因(25%)が一番多く、次いで大磯市への定期的な出店で集客を得ており、常設出店でより売上げを増やしたいから(21%)、のんびりしている、静かだから(17%)の順になっている。

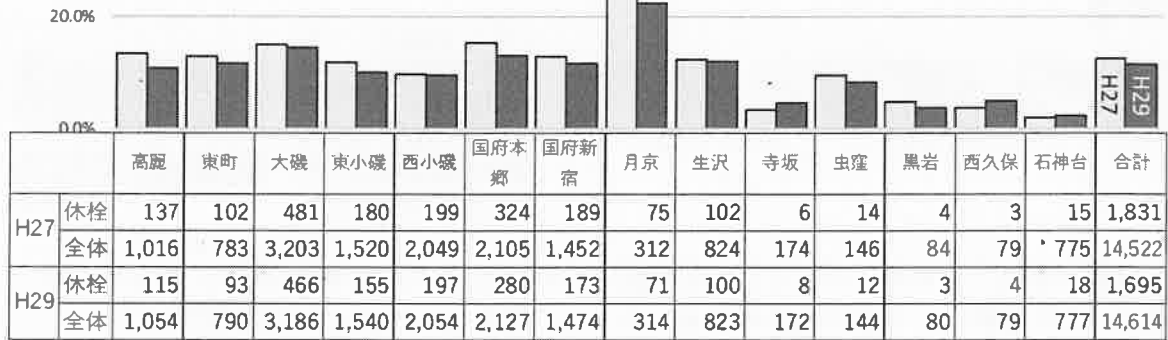
図 28 町のおよそのエリア分布



④水道休栓情報を活用した空き家調査

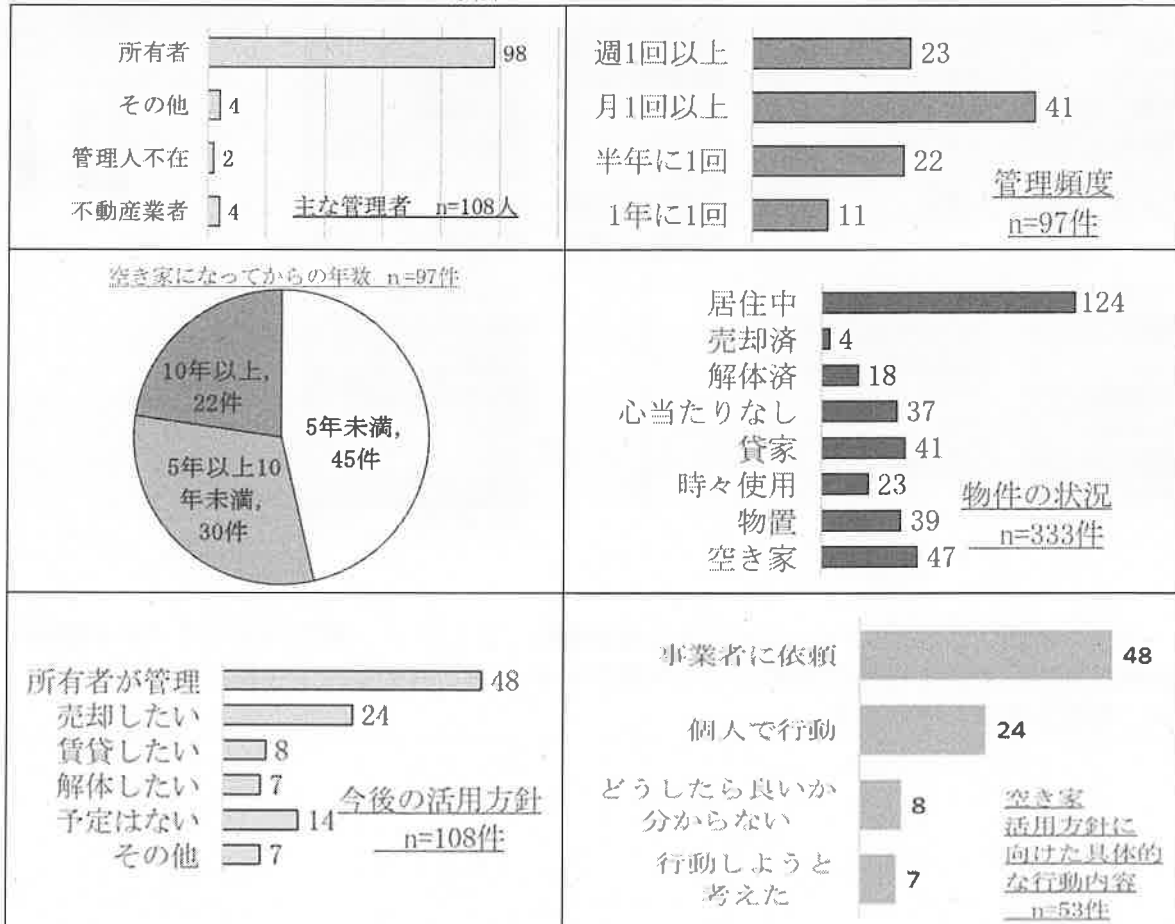
法第10条に基づき、神奈川県企業庁水道局より、町内の水道使用(休栓)情報の提供を受け、地区別空き家数を推計しました。

図 29 水道休栓情報による空き家率



町内全体の空き家率は11.6%で、大磯(14.6%)、国府本郷(13.2%)と人口密集地の空き家率が高くなっています。また水道休栓情報では集合住宅も対象となっているため、月京(22.6%)のように集合住宅が多く人口が少ない地域では空き家率が高くなる傾向にあります。 空き家率=10月1日現在の水道休栓数÷1月1日現在の家屋台帳数

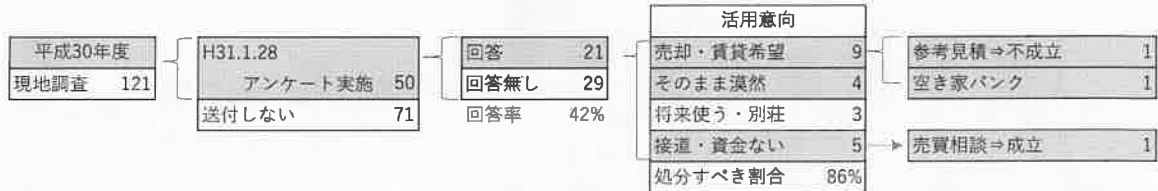
図 30 休栓情報を活用した空き家所有者アンケート結果(平成 29 年)



⑥平成 30 年 区長空き家マッピング調査における所有者意向調査

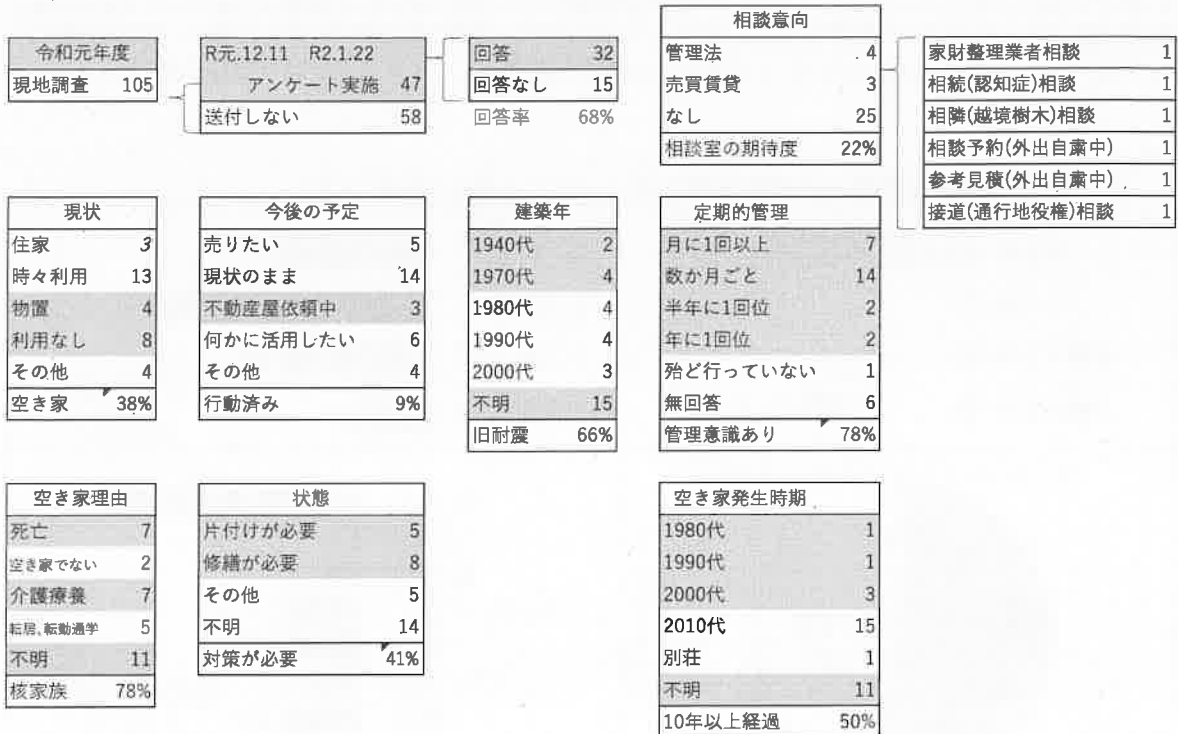
区長調査により 226 件の空き家と思われる物件の所在地を確認し、平成 30～令和元年の 2 か年にわたり所有者に意向調査を行いました。

初年度



相談を希望する 3 件の所有者と、協定団体と町の 3 者で対応策を協議し、1 件は空き家バンクに掲載し、1 件は売買が成立しました。残りの 1 件は、相談継続中です。

2 年度



相談を希望する 6 件について対応策を検討開始しましたが、新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言により外出自粛となり中断状態となっていました。令和 2 年 6 月から順次、相談を再開しています。

⑦大磯町空き家バンク

平成 29 年度から、空き家情報を町ホームページで公開しています。令和元年度から、全国版空き家⁹バンクへの情報掲載を開始するとともに、大磯町空き家バンク実施要綱を運用し、空き家利活用希望者の情報も公開しています。



図 31 空き家バンクの掲載・マッチング実績

	新規登録数			年間 マッチ ング数	合計	参考年度末現在		
	空き家物件		利活用 希望者			住宅	店舗等	利活用 希望者
	住宅	店舗等						
平成 29 年度	1	0	—	1	2	0	0	—
平成 30 年度	1	2	—	2	5	0	1	—
令和 元年度	2	0	1	2	5	1	1	1
令和 2 年 6 月迄	0	0	5	0	5	1	1	6

⑧空き家の譲渡所得の 3,000 万円控除(確認書交付実績)

	棟			枚数
	家屋付き	更地	内拡大枠 ¹⁰	
平成 28 年度	0	1	—	2
平成 29 年度	1	0	—	2
平成 30 年度	1	2	—	4
令和元年度	0	3	1	7
令和 2 年 6 月末	0	0	0	0

⑨低未利用地の長期譲渡所得の 100 万円控除(確認書交付実績)

	棟		枚数
	家屋付き	更地	
令和 2 年 6 月末	—	—	—

⁹ 平成 29 年度から国土交通省で運用している「全国版空き家物権の検索サイト」で、公募により 2 事業者が実施している。大磯町では現在、株式会社 LIFULL が運営するサイトに情報を掲載している。

¹⁰ 拡大枠 令和元年税制改正により老人ホーム等入所の場合でも状況により空家譲渡所得の 3000 万円控除が活用できるようになった

Ⅱ 各種統計情報や関連計画・見込み等

①高齢社会と空き家問題の関係性

空き家の所有者の9割近くが、50歳以上であり、50歳以上の1割が現住居以外に住宅を所有しています。また75歳を過ぎると認知症の有病率は1割を越え、加齢とともに上昇しています。また、令和元年度版高齢者50歳から75歳までの期間に適切な空き家予防・空き家対策を行い、高齢期を安心して過ごせるよう準備を行う必要があります。

図 32 全国の空き家所有者の年齢区分(平成26年空き家実態調査)



図 33 全国の現住居以外の住宅所有率(平成30年住宅土地統計調査)

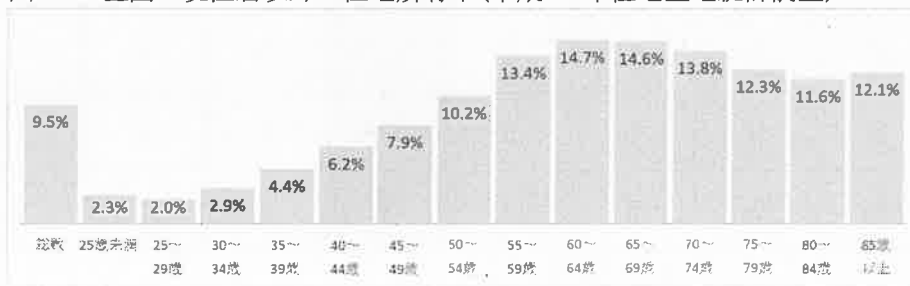


図 34 年齢別の認知症有病率(日本医療研究開発機構)

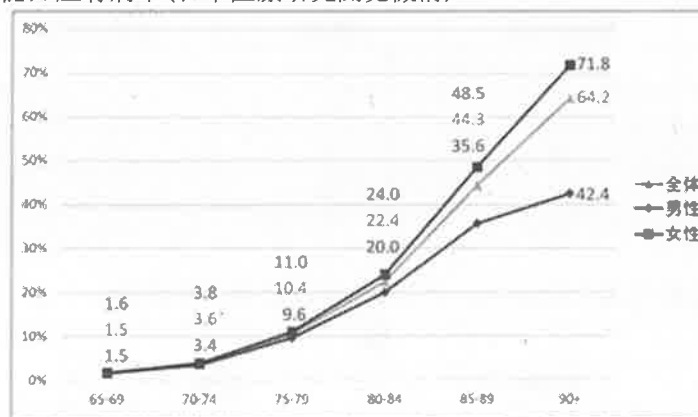
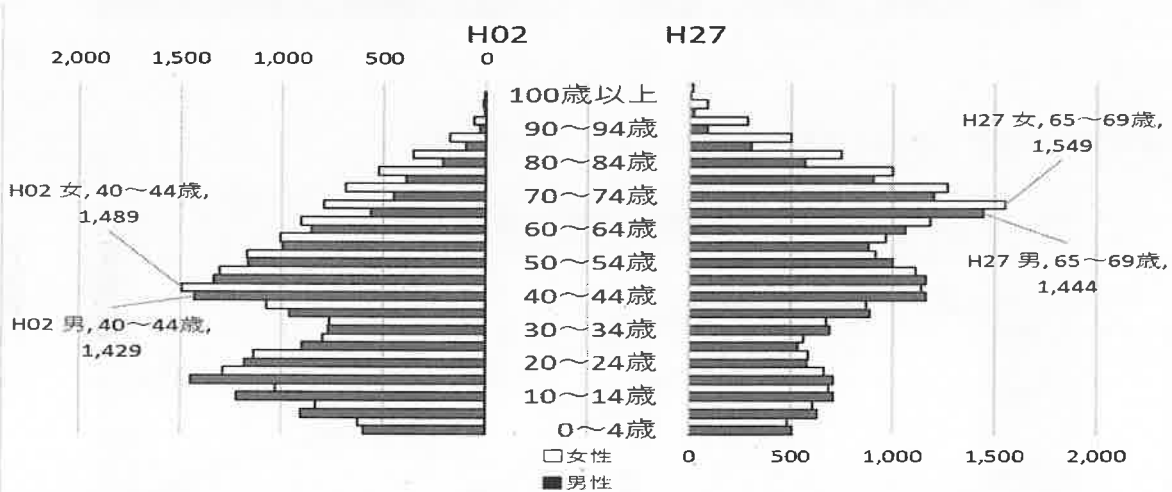
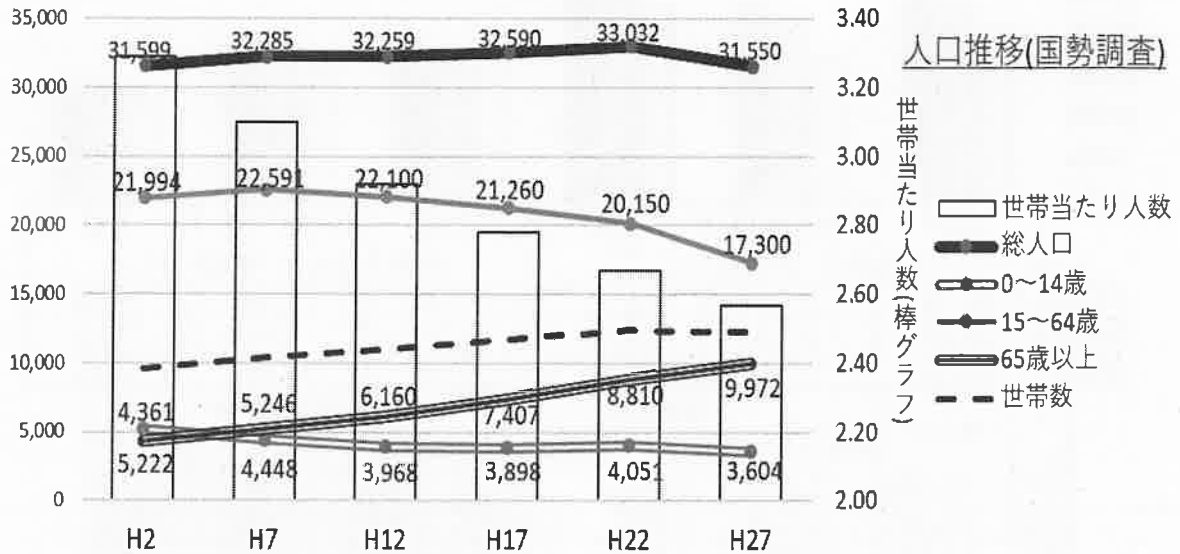


図 35 平均寿命の将来推計(令和元年度版高齢者白書)

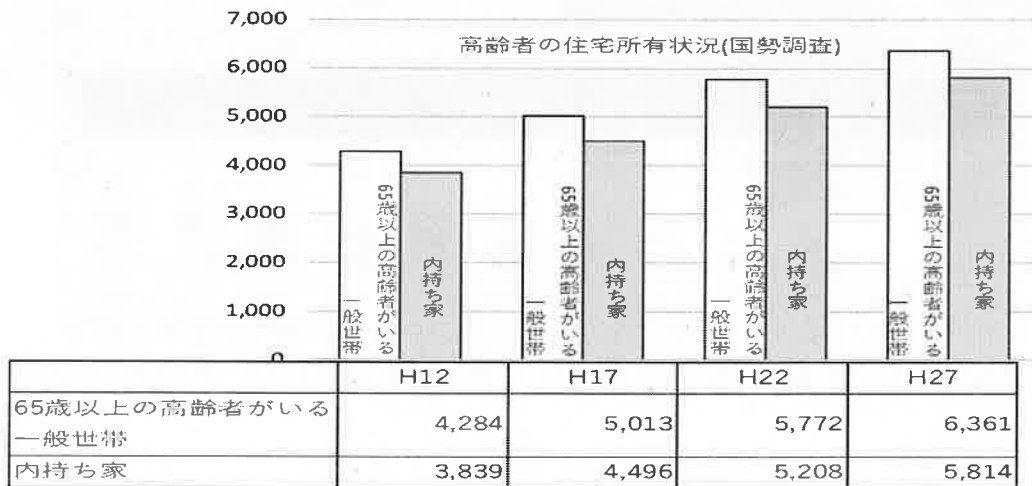
	令和2年	令和12年	令和22年	令和32年	令和42年	令和47年
男	81.34歳	82.39歳	83.27歳	84.02歳	84.66歳	84.95歳
女	87.64歳	88.72歳	89.63歳	90.40歳	91.06歳	91.35歳

②大磯町の高齢化と持ち家の状況（出典：国勢調査）

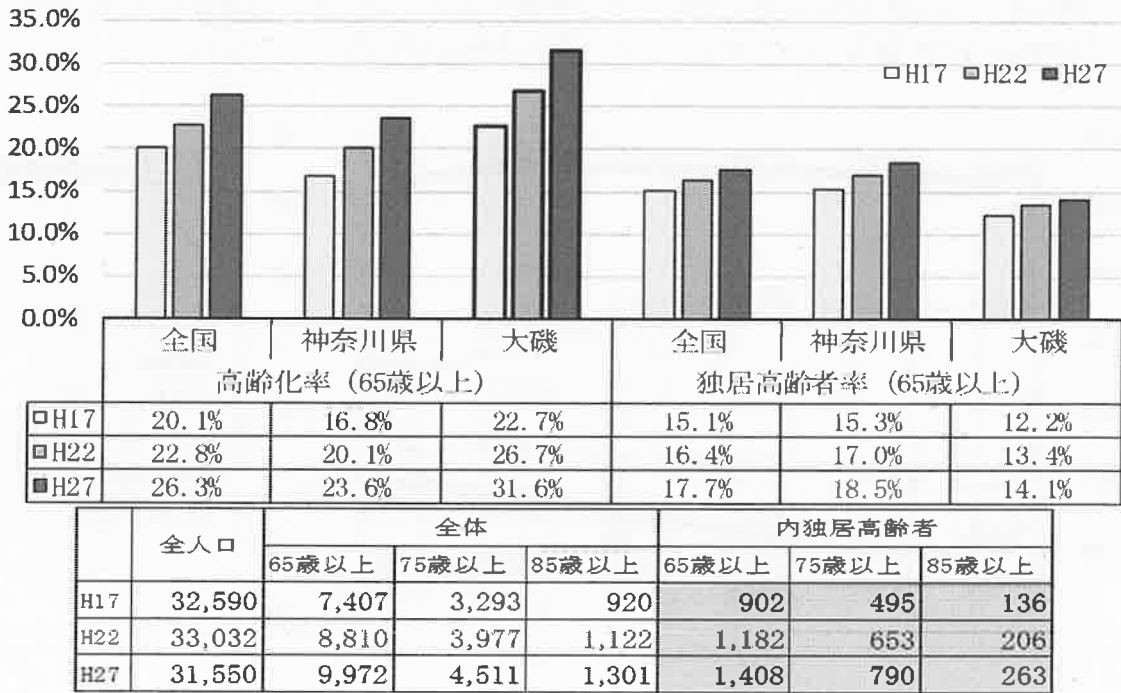
平成2年から平成27年の総人口の大きな変動はありませんが、団塊世代(昭和22年～24年生まれ)が65歳以上になったことで、高齢者割合が上昇しています。



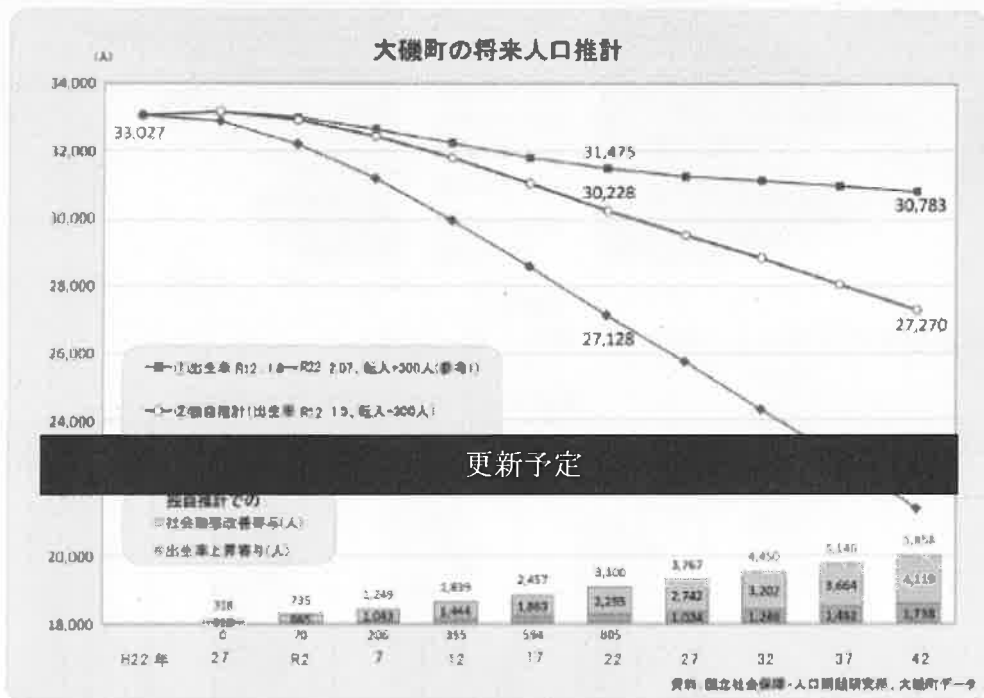
65歳以上高齢者の9割以上が持ち家を所有しています。



H17以降の高齢化率(国勢調査)



②将来人口推計 (出典：大磯町人口ビジョン・総合戦略)

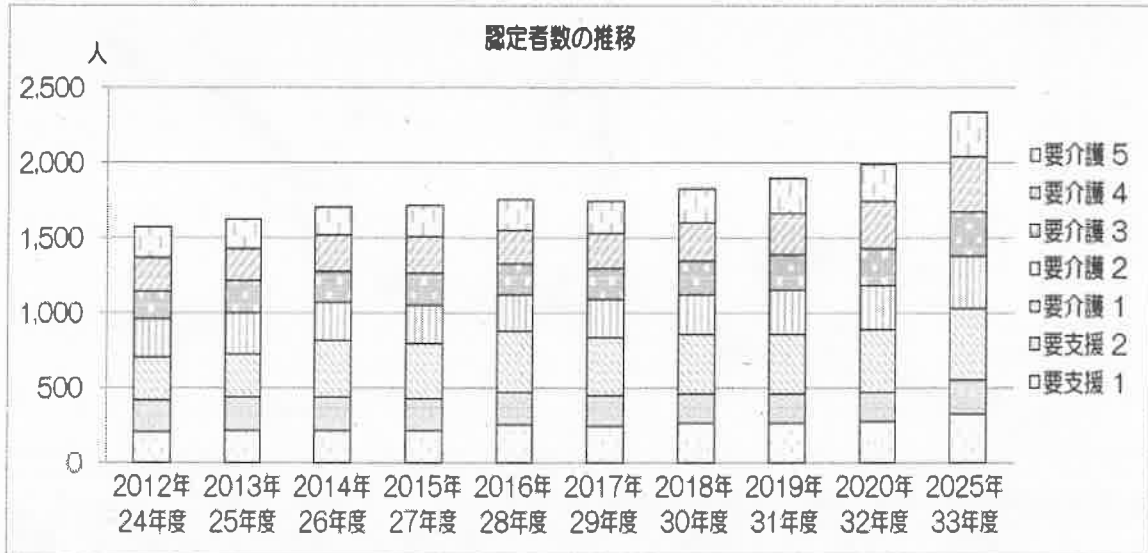


大磯町の将来人口推計(独自推計)と他の推計との比較 出典:大磯町人口ビジョン・総合戦略 2015～2020

③要介護認定者数、認知症高齢者数の推計（出典：第七期介護保険事業計画）

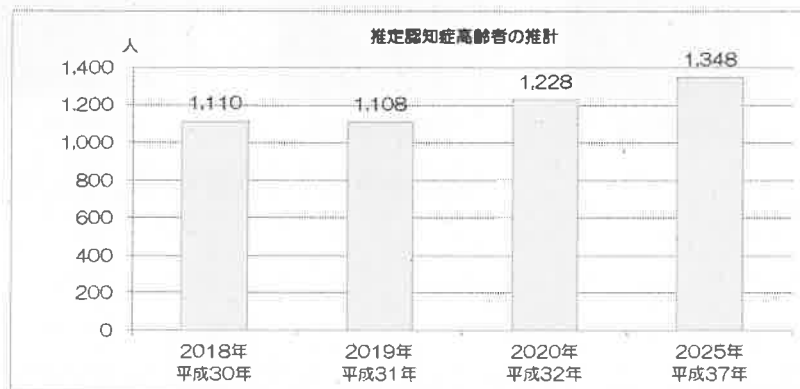
2025年（令和7年度）の要介護認定者数を策定時の1.3倍にあたる2,342人とし、認知症高齢者数についても1.2倍以上増加し1,348人に増えると推計しています。

介護保険認定者数の推移



年 度	第五期			第六期			第七期			第九期
	2012年 24年度	2013年 25年度	2014年 26年度	2015年 27年度	2016年 28年度	2017年 29年度	2018年 30年度	2019年 31年度	2020年 32年度	2025年 37年度
要支援 1	203	214	221	217	261	251	266	269	280	329
要支援 2	212	227	224	210	208	196	191	188	194	225
要支援 計	415	441	445	427	469	447	457	457	474	554
要介護 1	290	286	373	373	409	391	400	406	412	482
要介護 2	253	279	258	253	244	257	270	288	302	344
要介護 3	189	212	201	211	210	205	224	235	245	293
要介護 4	226	215	247	248	220	237	254	282	310	373
要介護 5	198	189	182	201	202	212	223	233	249	296
要介護 計	1,156	1,181	1,261	1,286	1,285	1,302	1,371	1,444	1,518	1,788
合計	1,571	1,622	1,706	1,713	1,754	1,749	1,828	1,901	1,992	2,342

※各年9月末現在値。2017年以降は推計値。



④東海道沿線の駅周辺（おおむね1km範囲）の地価比較（出典：地価公示）

大磯町への転入、出店を考えていても最終的に地価等の高さがネックとなるとの実態があります。これは1区画あたりの敷地面積が近隣市等より比較的大きいため土地価格が高くなる傾向にあるためです。しかしながら東京への鉄道での通勤時間が1時間ほどであること、良好な地域環境等を考えると、東京圏全体で見れば相応の立地競争力を有しています。

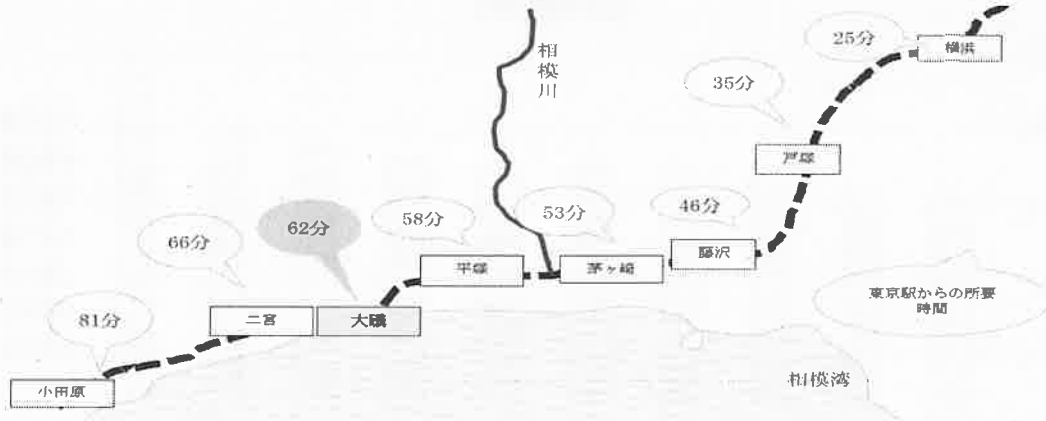
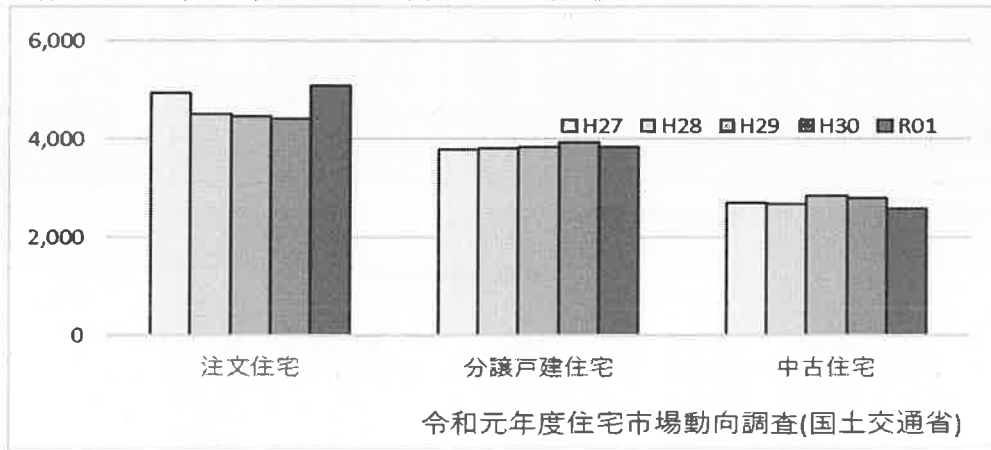


図 36 東海道線沿線の駅周辺(概ね1km範囲)の地価比較(地価公示) (単位：万円)

	小田原	二宮	大磯	平塚	茅ヶ崎	藤沢	戸塚	横浜
H29	約 18	約 12	約 16	約 21	約 26	約 26	約 23	約 30
H30	約 18	約 12	約 16	約 21	約 26	約 26	約 24	約 31
R01	約 18	約 12	約 16	約 21	約 27	約 27	約 24	約 32
R02	約 18	約 12	約 15	約 22	約 27	約 28	約 25	約 34

図 37 三大都市圏 注文住宅・分譲戸建て・中古戸建ての購入価格

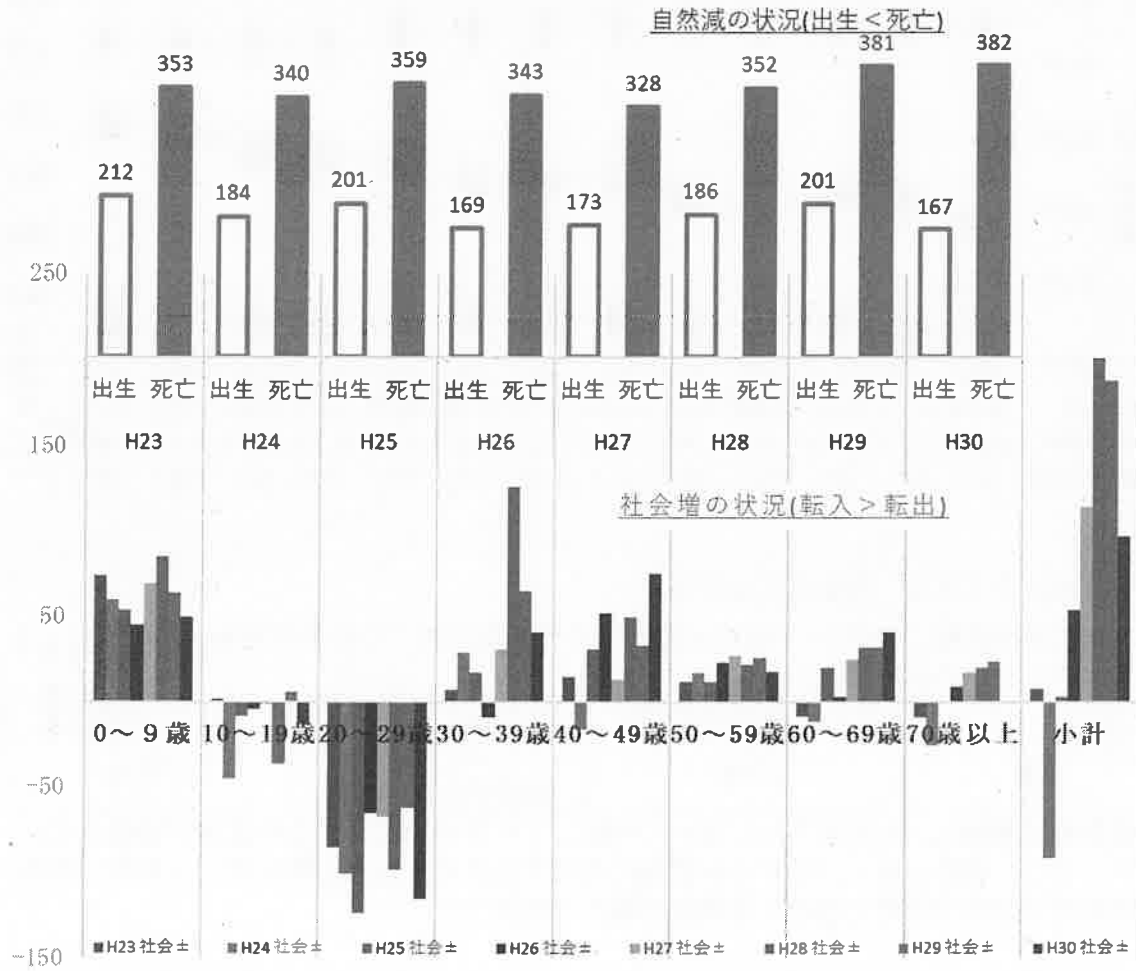


⑤人口の状況

大磯町では、出生数より死亡数が上回り、自然減の状況にあります。

また、10歳ごとの転入出を確認すると、20歳～29歳の学生・新社会人の年代で転出者が多く、30歳～49歳の働き盛りの年代の転入が多いことが分かります。合計では、転入が多く社会増の傾向にあります。自然減と社会増で総人口は、平成30年は減少となりました。

図 38 近年の人口動態(出典:神奈川県年齢別人口調査)

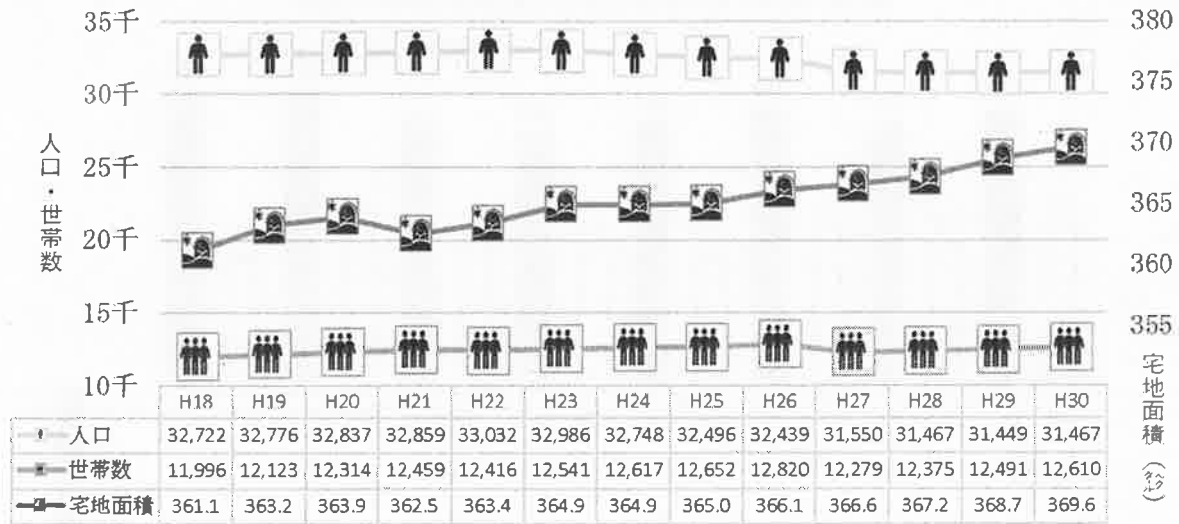


年代	H23		H24		H25		H26		H27		H28		H29		H30	
	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出
0～9歳	169	95	145	85	157	103	146	101	175	106	166	81	172	108	136	86
10～19歳	73	71	73	118	75	83	72	76	65	66	65	101	80	74	77	90
20～29歳	282	367	275	375	233	356	253	318	293	360	223	321	255	317	226	341
30～39歳	310	303	326	297	322	305	285	294	324	293	342	216	311	246	277	236
40～49歳	163	148	148	164	162	131	197	145	174	161	203	153	180	147	222	147
50～59歳	92	80	89	72	92	80	103	80	111	84	107	85	98	72	92	74
60～69歳	87	95	82	93	104	84	86	83	89	64	83	51	98	66	80	39
70歳以上	62	71	69	94	81	81	88	79	96	79	109	89	106	82	92	92
小計	1238	1230	1207	1298	1226	1223	1230	1176	1327	1213	1298	1097	1300	1112	1202	1105
自然減	▼ -133		▼ -247		▲ 155		▼ -120		▼ -41		▲ 35		▼ 8		▼ -118	
社会増																

⑥宅地の状況（出典：大磯の統計）

平成18年を基準とすると平成29年の人口は約4%減の31,500人を割り込んでいますが、宅地面積については約2%増となっています。このまま農地や雑種地などの宅地化が進み、空き家の活用が行われないと住環境への悪影響のみならず、道路整備やごみ処理などへのコスト増も懸念されます。インフラ整備に投入した税金コストを回収するためにも、空き家の適切なリサイクルを促す必要があります。

図 39 宅地面積の増加状況(出典:大磯の統計)



⑦農地の状況（出典：農業委員会資料）

農業委員会資料「平成30年度の目標及びその達成に向けた活動の点検・評価」によると全体の3.76%が遊休農地となっています。

平成31年4月 現在	管内の農地面積 ¹¹ (A)	遊休農地面積 ¹² (B)	割合 (B/A)
	348ha	13.1ha 対前年度0.1ha増	3.76%

農業者の高齢化、後継者不足に加えて相続により農地を取得する非農家が増加しています。また、農地の多くが谷戸や斜面地に存在するため、農地面積が狭く、形状も複雑で効率的な営農が困難で農地の集積化が難しい状況です。

① 空き地に関する土地の適正管理に関する相談受付（出典：環境課資料）

年次	H28	H29	H30	R01
通知件数	9件	10件	10件	16件

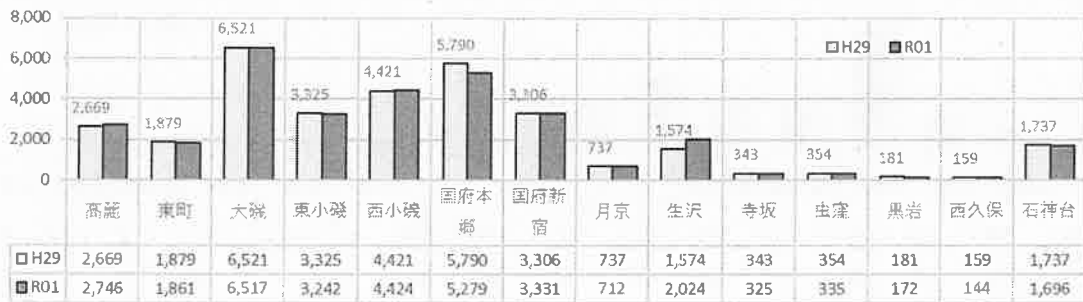
美しいまちづくり条例では、土地の所有者等に対し、土地の適正な管理と悪臭等の発生防止に努めることを規定し、町は違反行為に対し指導又は勧告を行うことができます。

¹¹ 管内の農地面積は、活動計画に記載した耕地及び作付面積統計における耕地面積と農地法第30条第1項の規定による農地の利用状況調査により把握した同法第32条第1項第1号の遊休農地の合計面積

¹² 遊休農地面積は、活動計画に記載した農地法第30条第1項の規定による農地の利用状況調査により把握した第32条第1項第1号又は第2号のいずれかに該当する農地の総面積

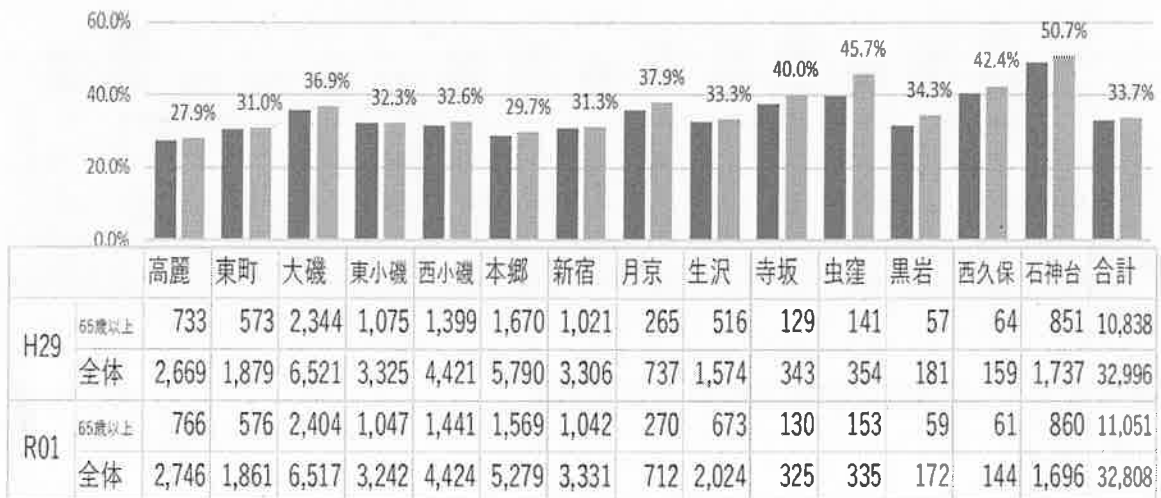
⑨大字別統計（人口、高齢化率、転出入、新耐震基準、相続の状況）

1.人口（住民票集計）



2.高齢化率（住民票集計）

10月1日現在の人口情報を確認すると、寺坂・虫窪・西久保では高齢化率が40%を超え、石神台では50%を超えています。



3.転入・転出の状況（住民票集計）

高麗では、平成29年から3年連続社会増になっていますが、年度により社会増と社会減になっている地区があります。月京、生沢、寺坂、虫窪、黒岩、西久保及び石神台では社会減の状況が続いています。



○民法(抜粋)

明治 29 年法律第 89 号

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第二百三十三条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

(不法行為による損害賠償)

第七百九条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(財産以外の損害の賠償)

第七百十条 他人の身体、自由若しくは名誉を侵害した場合又は他人の財産権を侵害した場合のいずれであるかを問わず、前条の規定により損害賠償の責任を負う者は、財産以外の損害に対しても、その賠償をしなければならない。

(相続の放棄の方式)

第九百三十八条 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

(相続の放棄の効力)

第九百三十九条 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

(相続の放棄をした者による管理)

第九百四十条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

2 第六百四十五条、第六百四十六条、第六百五十条第一項及び第二項並びに第九百十八条第二項及び第三項の規定は、前項の場合について準用する。

○大磯町美しいまちづくり条例(抜粋)

平成 23 年 10 月 4 日大磯町条例第 13 号

(土地の管理)

第 16 条 所有者等は、その所有し、占有し、又は管理する土地が廃棄物の放置若しくは投棄、樹木、雑草等の繁茂又は害虫等の発生により、周囲に迷惑を及ぼすことがないように、その土地の適正な管理に努めなければならない。

(日常生活に伴う騒音、振動又は悪臭の防止)

第 17 条 何人も、日常生活において、地域の良好な生活環境を阻害し、不快感を与える騒音、振動又は悪臭による公害を生ずることのないよう自ら配慮し、生活環境の保全に努めなければならない。

(指導又は勧告)

第 18 条 町長は、次の各号のいずれかに該当するものに対し、当該違反行為を中止し、又は是正に必要な措置を講ずるよう指導又は勧告をすることができる。

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
 - ・他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

【補】：空き家対策総合支援事業 【交】：空き家再生等推進事業

< 拡充 >

①【補】略式代執行の場合と同様に、行政代執行の際の除却費用(所有者の自主的対応が困難である場合に
限る。)を補助対象とする。

国費率:2/5

※事後的に費用回収ができた場合は、国費の返納が必要

②【補】行政代執行等に関連する法務的手続等に要する費用を補助対象とする。

例) 行政代執行に向けた行政指導・措置の際に必要な弁護士相談など司法的手続等の費用

国費率:1/2

< 要件の見直し (財務省予算執行調査を踏まえた見直し) >

①【補】普及啓発、ワンストップの相談窓口の設置その他の空き家の発生を抑制する事業、隣地取引のコーデー
ネットその他の空き家の活用と除却を支援する事業等の総合的な取組を空き家対策総合実施計画に位置付
けることを要件とする。

②【補】不良住宅の除却の補助対象を、特定空家等と同趣旨のもの※に限る。

※以下のいずれかに該当すると認められるもの

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

③【補】空家等対策計画の策定等に必要となる実態把握について、空家等対策計画に数値目標や空き家対策
を推進する具体的施策を記載することを要件とする。

④【交】空き家再生等推進事業による除却・活用の実施に当たって、空家等対策計画の策定を要件とする。

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】	
<p>市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。</p>	<p>市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。</p>
<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体の事案に対する措置の検討</p> <p>(1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2)行政関与の要否の判断</p> <p>(3)他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>	<p>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「特定空家等」に関する措置を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準 <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か (3)悪影響の程度と危険等の切迫性
<p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1)立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 <p>(2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 <p>(3)特定空家等に関係する権利者との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1)特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2)措置の内容等の検討</p>	<p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>4. 特定空家等の所有者等への勧告</p> <p>(1)勧告の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 <p>(2)関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1)所有者等への事前の通知</p> <p>(2)所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3)公開による意見の聴取</p> <p>(4)命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 ・命令の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1)実体的要件の明確化</p> <p>(2)手続的要件</p> <p>(3)非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4)執行責任者の証券の携帯及び呈示</p> <p>(5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6)費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)「過失がなく」「確知することができない」場合に、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずには、所有者等を特定できなかつた場合、「過失がない」とは言い難い。 (2)事前の公告 (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4)費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

〔別紙 1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の 1. (1) 若しくは (2) 又は 2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙3〕 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙４〕 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

除外(案)

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)の規定に基づき、**市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例(※)の対象から除外することとする。** (注)周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

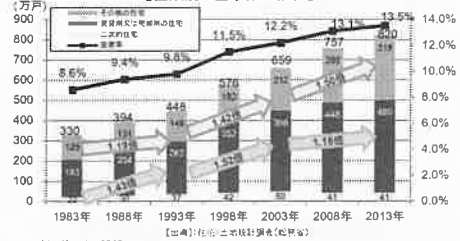
経路の背景

- 空家の総数(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面で悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。
(地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、**固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除すべきとの指摘がある。**
- また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、**必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする**」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、**固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。**

(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

【種類の空家数の推移】



【備考】空家の種類
二次的住宅(別荘及びその他主に投資目的で人がいる住宅)
賃貸用又は売却用の住宅(新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅)
その他の空家(上記の地に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入職などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅など)

【管理が不十分な空家のイメージ】



参考

土地の全てが「小規模住宅用地」の場合の固定資産税額への影響(例)

住宅軽減が適用された課税標準額

住宅用地特定	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

課税標準額	土地(円)	家屋(円)	償却資産(円)	合計(円) (千円未満切捨)
固定資産税	1,799,471	1,126,958	0	2,926,000
税額	算出税額(円) (令和2年の税率は1.4%)		差引年税額(円)	
固定資産税	40,900		40,900	

住宅軽減が適用されなくなると・・・年税額に差が!!

小規模住宅用地⇒商業地等の宅地として算定される

家屋は存在しているので、そのまま

課税標準額	土地(円)	家屋(円)	償却資産(円)	合計(円) (千円未満切捨)
固定資産税	7,557,778	1,126,958	0	8,684,000
税額	算出税額(円) (令和2年の税率は1.4%)		差引年税額(円)	
固定資産税	121,500		121,500	

このケースの場合、年間80,600円の負担増になります。

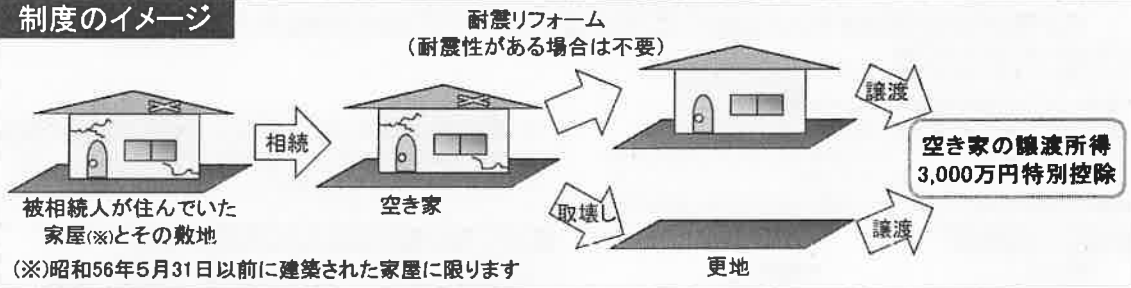
土地だけを勧告前の状況と見比べると・・・ $1 \times 6 \times 70\% = 4.2 \Rightarrow 4.2$ 倍になります。

(H28 税制改正・H30 改～R5. 12. 31)

**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3,000万円特別控除)について**

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、**耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。**

制度のイメージ



平成31年度税制改正のポイント

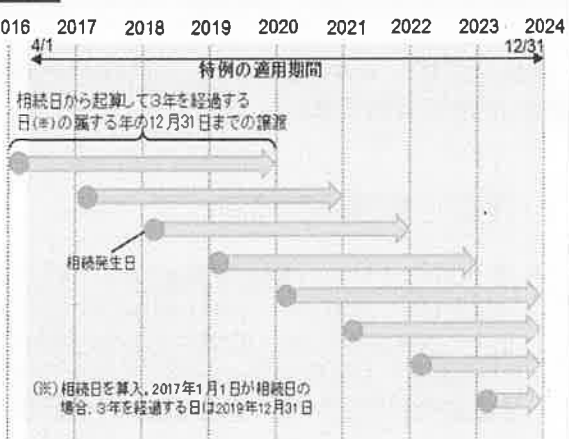
これまで、相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住している場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、**要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。** ※要件の詳細は2ページ以降参照

相続発生日を起算点とした適用期間の要件

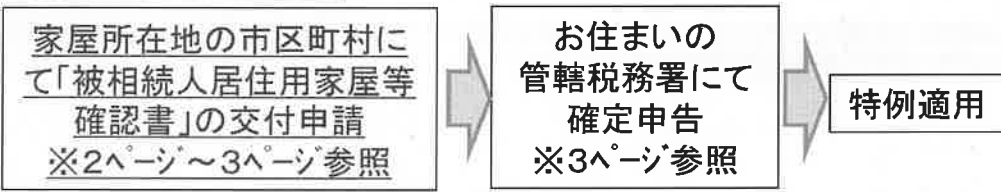
特例の適用を受けるための、空き家・敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ①相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ②特例の適用期限である2023年12月31日までであること。

※被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合については、**2019年4月1日以降の譲渡が対象です。**



特例を受けるための手続き



(令和2年税制改正)

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

国土交通省

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費等)
の負担が重い

様々な費用の支出があっ
た上に、さらに
課される譲渡所得税の
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

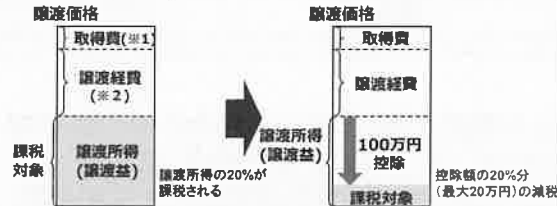
- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限り。

の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



利用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Map)



特例措置の主な適用条件

国土交通省

本特例措置は、**令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間**に以下の主な要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けることができる。

- ① 譲渡した者が**個人**であること。
- ② 低未利用土地等（**都市計画区域内にある**土地基本法第13条第4項に規定する**低未利用土地**（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利）**であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたもの**の譲渡であること。
- ③ 譲渡の年の1月1日において**所有期間が5年を超えるもの**の譲渡であること。
- ④ 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の**合計が500万円を超えない**こと。

住宅・土地税制

住宅の取得に利用可能な税制特例

- ①住宅ローン減税【所得、個人】
- ②住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【贈与】
- ③住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置【登録】
- ④不動産取得税に係る特例措置【不動産】
- ⑤新築住宅に係る税額の減額措置【固定】
- ⑥認定長期優良住宅に関する特例措置【所得、登録、不動産、固定、個人】
- ⑦認定低炭素住宅に関する特例措置【所得、登録】
- ⑧買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置【登録、不動産】

住宅のリフォームに利用可能な税制特例

- ①住宅ローン減税【所得、個人】
- ②住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【贈与】
- ③耐震改修に関する特例措置【所得、固定】
- ④省エネ改修に関する特例措置【所得、固定】
- ⑤バリアフリー改修に関する特例措置【所得、固定】
- ⑥長期優良住宅化リフォームに関する特例措置【所得、固定】
- ⑦同居対応改修に関する特例措置【所得】

住宅・土地の譲渡に利用可能な税制特例

- ①居住用財産の譲渡に関する特例措置【所得、個人】
- ②空き家の発生を抑制するための特例措置【所得、個人】
- ③低実利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置【所得、個人】

所得	個人	贈与	登録	不動産	固定
所得税	個人住民税	贈与税	登録免許税	不動産取得税	固定資産税
国税	町税	国税	国税	県民税	町税
譲渡所得		生存する個人からの財産の受取	所有権の保存、移転等に係る登記	不動産の取得	不動産の所有
事業所得又は雑所得					

⑦「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正

報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)
(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。
3・4 (略)

現行の報酬額の上限の算定方法

売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内

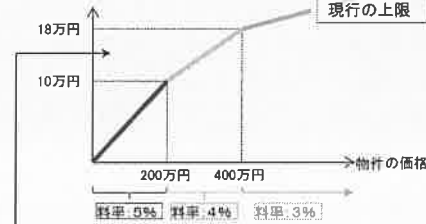
物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.4%
200万円超～400万円以下	4.32%
400万円超	3.24%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定

報酬の上限度(税抜)



売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

【概要】低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従来の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする(ただし、18万円を上限とする)。

8

③「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について

平成30年6月8日公表

- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したもの)を策定・公表。

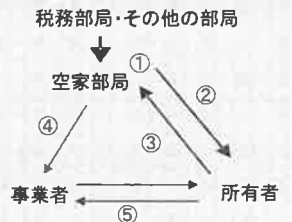
ガイドラインの概要

1. 法的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- 所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

- 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報
固定資産税課税情報/不動産登記情報/住民票記載情報/水道閉栓情報/自治会等からの情報/死亡届等
- 同意取得(左記③)に当たっての留意事項
(1)同意取得の相手方:所有者
(2)同意取得の内容:
① 情報の提供先
例:〇〇協会△△支部及び所属事業者
② 提供先における利用目的
③ 提供される情報の内容
例:氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等
(3)同意取得の方法:書面が望ましい
- 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項
○ 市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
○ 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

4

抜粋

郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン

(平成29年総務省告示167号)の解説

令和2年3月1日

総務省

3-5-4 第三者提供の制限における信書の秘密に係る個人データの例外(第13条第10項関係)

第13条(第10項)

10 前各項の規定にかかわらず、事業者は、個人データを第三者に提供するに当たっては、信書の秘密の保護に係る郵便法第8条その他の関連規定を遵守しなければならない。

第10項は、第1項から第9項までの規定の適用に基づき、個人データの第三者提供を行うおとする場合においても、信書の秘密等に関する規定を遵守しなければならないことについて確認する旨の規定である。

このため、法律上の照会権限を有する者からの照会(刑事訴訟法第197条第2項、少年法第6条の4、弁護士法第23条の2、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項等)がなされた場合であっても、信書の秘密等に該当する事項については、原則として提供することはできないと考えられる。

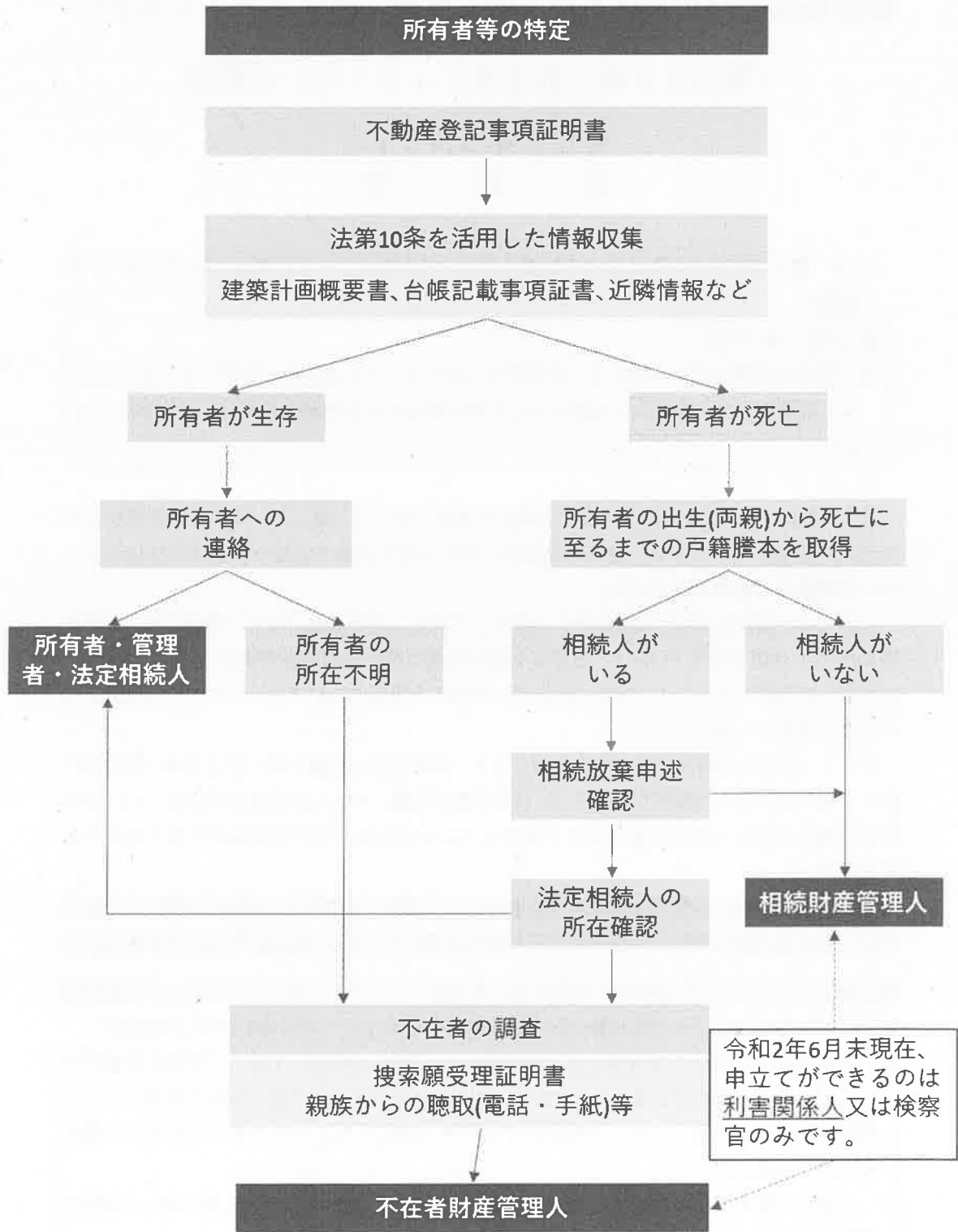
ただし、信書の秘密等に該当する事項のうち、郵便法第8条第2項に規定する、郵便物に関して知り得た他人の秘密については、比較衡量の結果、それらの情報を用いることによる利益が秘密を守られる利益を上回ると認められたときには、第三者提供が可能となると考えられる。

例えば、地方自治体が、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項の規定に基づき、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の転居先の情報を照会してきた場合であって、以下の2点を明らかにした場合には、日本郵便株式会社は、当該所有者等の同意を得ることなく、郵便物の転送先の情報を提供することが可能と考えられる。

① 当該空家等がそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあり、その除去等が周辺住人や通行人の生命、身体の保護のために必要であることから、これらの措置を所有者等を実施させるためにその連絡先を把握する必要があること

② 当該自治体が他に取り得る合理的な手段や方法では、空家等の所有者等に関し、必要な情報が入手できないこと

なお、この場合において提供できる個人データは、その目的の達成に必要な最小限の範囲のものでなくてはならず、例えば個別の信書に関する情報や内容等を提供することまでを許容するものではない。



所有者等が亡くなった後の主な手続き

戸籍の届出	相続人代表者指定届
全国の市町村で 受付	税務課 固定資産税

遺言書の確認	相続人の確定	財産目録の作成
①公正証書遺言 ②自筆遺言証書	遺言書を参考に、 被相続人戸籍から 遡り、各市町村 から収集する	遺言書や残され た各資料から探 索し、相続財産 情報を収集する

法定相続情報証明制度の活用

被相続人・申出人又は不動産の所在地を管轄する法務局

具体的な相続手続き

- ①遺言書による分割
- ②遺産分割協議
- ③数次相続の整理
- ④法定相続

所有権の移転登記

所在地を管轄する法務局

他にも、相続税の納付・年金手続き、家財・動産の処分など
多種多様な事務手続きが発生

相続登記完了した場合
固定資産税情報に反映
地方税法第382条

相続登記		相続放棄
所有者として 利活用・売却など が可能に	又は	相続財産放棄申述書 ただし、相続による適正管理が開始 されるまでは、管理者としての義務 は継続

(1) 不在者財産管理制度(2) 相続財産管理制度(概要と手続) 国土交通省

○所有者の所在が不明又は相続人不存在の土地は、不在者財産管理制度や相続財産管理制度によって選任された財産管理人※との契約により、管理・利用・取得(別途、裁判所の権限外行為の許可を得なければならぬ場合もある。)することが可能。

※資格要件はないが、弁護士、司法書士等の専門職が選ばれる場合が一般的。

不在者財産管理制度

＜適用＞

- ・従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合
- ・不在者の利害関係人又は検察官が、不在者の従来の住所地等を管轄する家庭裁判所に申立て

＜一般的な手続の流れ＞

- ・家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任
- ・財産管理人は、不在者の財産を調査し、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出
- ・財産管理人は、不在者の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
- ・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が不在者の財産である株、不動産等の売却を行うことができる。

[民法第25条～第29条]

相続財産管理制度

＜適用＞

- ・相続人のあることが明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。)
- ・被相続人の利害関係人又は検察官が、相続を開始した地(被相続人の住所地)等を管轄する家庭裁判所に申立て

＜一般的な手続の流れ＞

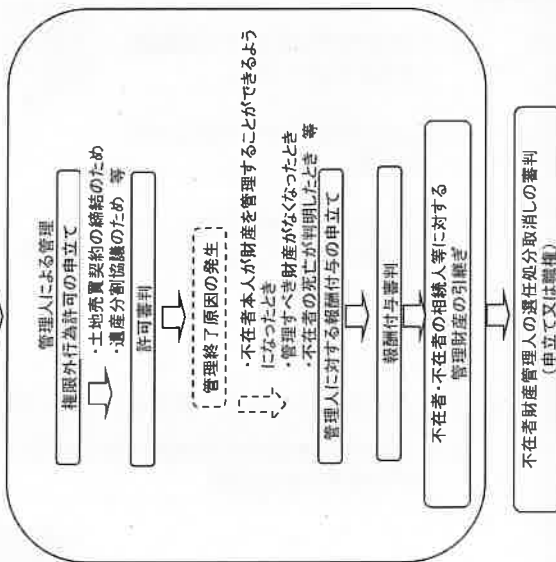
- ・家庭裁判所は、申立てにより相続財産管理人を選任・その公告(①)
- ①から2か月経過後、財産管理人は、2か月以上の期間を定めて相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告(②)
- ②の公告期間満了後、なお相続人があることが明らかでないときは、財産管理人の申立てに基づき、家庭裁判所が6か月以上の期間を定めて相続人捜索の公告(③)
- ③で定めた相続人捜索の公告期間満了時まで、相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定
- ・財産管理人は、被相続人の財産を調査し、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出
- ・財産管理人は、被相続人の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
- ・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が相続財産である株、不動産等の売却を行うことができる。
- ・財産管理人は、相続債権者等に対して被相続人の債務を弁済するなど所定の事務処理をし、残った財産を国庫に帰属させる。(特別縁故者に相続財産の分与がなされる場合もある)

[民法第951条～第959条]

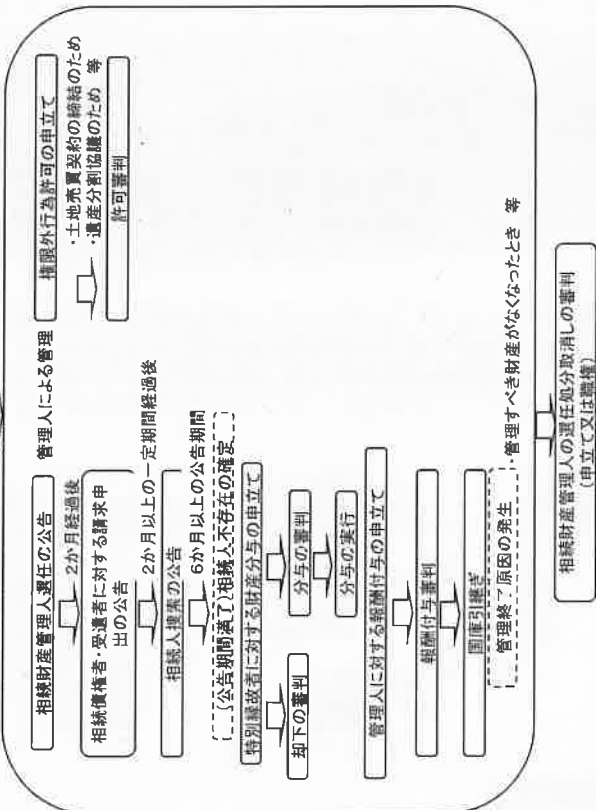
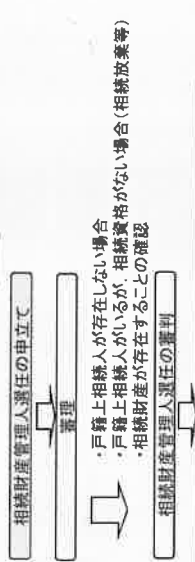
1 空家等に対する他法令による諸規制等
2. 空家等対策に必要な諸手続規定等

民法に基づく財産管理制度②

【不在者財産管理事件の手続きの流れ】 □ ……申立人が家裁に対して行うこと



【相続財産管理事件の手続きの流れ】 □ ……申立人が家裁に対して行うこと



備考 ○ 制度根拠：民法第25条から第29条、第951条から第959条

所管 法務省民事局参事官室

あなたの相続手続きを応援します！

法定相続情報証明制度



平成29年5月29日(月)から、全国の登記所(法務局)において、各種相続手続きに利用することができる「法定相続情報証明制度」がスタート！この制度を利用することで、各種相続手続きで戸籍謄本の束を何度も出し直す必要がなくなります(※1)。

※1 相続手続きで必要となる書類は、各機関で異なりますので、必要な書類は提出先となる各機関にご照会ください。



制度の概要

① 申出(法定相続人又は代理人)

- ①-1 市区町村の窓口で戸籍除籍謄本等を収集します。
- ①-2 法定相続情報一覧図を作成します。
- ①-3 所定の申出書を記載し、①-1,-2の書類を添付して登記所に申出をします。

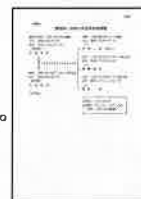


ポイント！

時間がなく、戸籍の収集や一覧図の作成が面倒な場合は、専門家(※2)に依頼することも可能です。

② 確認・交付(登記所)

- ②-1 登記官による確認、法定相続情報一覧図の保管
- ②-2 認証文付き法定相続情報一覧図の写しの交付、戸籍除籍謄本等の返却



③ 利用

- ③ 各種相続手続きへお使いください。(戸籍の束の代わりに各種手続きにおいて提出することが可能に)

未来につなぐ相続登記
不動産の相続登記
をお忘れなく！
次の世代へのつとめです

※2 弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士、弁理士、海事代理士、行政書士

(平成30年4月1日～令和3年3月31日まで)

相続による土地の所有権の移転登記に対する登録免許税の免税措置について

平成30年度の税制改正により、相続（相続人に対する遺贈を含みます。以下同じです。）による土地の所有権の移転登記に対する登録免許税について、次の免税措置が設けられました。

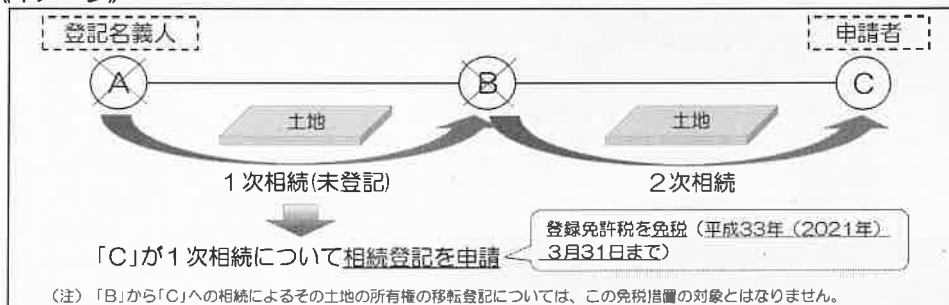
1 相続により土地を取得した個人が登記をしないで死亡した場合の登録免許税の免税措置

《特例の概要》

相続により土地の所有権を取得した個人が、その相続によるその土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡した場合には、平成30年4月1日から平成33年(2021年)3月31日までの間に、その死亡した個人をその土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税を課さないこととされました（租税特別措置法第84条の2の3第1項）。

登記の種類	本則税率	特例
相続による土地の所有権の移転登記	0.4%	免税

《イメージ》



《適用時期》

この改正は、平成30年4月1日から施行されます。

2 少額の土地を相続により取得した場合の登録免許税の免税措置

《特例の概要》

個人が、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の施行の日から平成33年(2021年)3月31日までの間に、土地について相続による所有権の移転登記を受ける場合において、その土地が相続登記の促進を特に図る必要がある一定の土地^(注1)であり、かつ、その土地の登録免許税の課税標準となる不動産の価額^(注2)が10万円以下であるときは、その土地の相続による所有権の移転登記については、登録免許税を課さないこととされました（租税特別措置法第84条の2の3第2項）。

登記の種類	本則税率	特例
相続による土地の所有権の移転登記	0.4%	免税

(注1) 市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を特に図る必要があるものが対象とされ、具体的には、今後、法務大臣が告示等で定めることとされています。

(注2) 市町村役場で管理している固定資産課税台帳の価格がある場合は、その価格です。固定資産課税台帳の価格がない場合は、登記官が認定した価額です。不動産を管轄する登記所にお問い合わせください。

《適用時期》

この改正は、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年4月1日現在未成立)の施行の日から施行されます。

平成31年以降の元号の表示につきましては、便宜上、平成を使用するとともに西暦を併記しております。

平成30年4月 税務署

民法(相続法)改正
遺言書保管法の制定
～高齢化の進展等に対する対応～

相続に関するルールが 大きく変わります

平成31年(2019年)1月13日から段階的に施行されます。



法務省

- 1.配偶者居住権の新設
- 2.婚姻期間が20年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与等に関する優遇措置
- 3.預貯金の払戻し制度の創設
- 4.自筆証書遺言の方式緩和
- 5.法務局における自筆証書遺言の保管制度の創設
- 6.遺言の活用

住宅業界に関連する 民法改正の主要ポイント



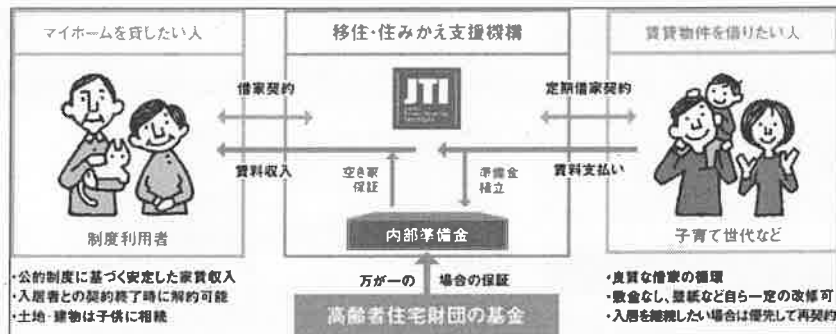
- 1.瑕疵から契約不適合へ
- 2.損害賠償請求
- 3.契約解除
- 4.請負人の報酬請求
- 5.請負人の担保責任
- 6.債権の消滅時効
- 7.不法行為の消滅時効
- 8.改正民法の施行日前後に関連した事項
- 9.「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関連法律の整備等に関する法律」による関係法律の改正
- 10.その他情報

成年後見人制度の概要(出典:法務省)

	後見	保佐	補助
対象となる方	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てをすることができる方	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、市町村長など(注1)		
成年後見人等(成年後見人・保佐人・補助人)の同意が必要な行為	(注2)	民法13条1項所定の行為(注3)(注4)(注5)	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(民法13条1項所定の行為の一部)(注1)(注3)(注5)
取消しが可能な行為	日常生活に関する行為以外の行為(注2)	同上(注3)(注4)(注5)	同上(注3)(注5)
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(注1)	同上(注1)

- (注1) 本人以外の者の申立てにより、保佐人に代理権を与える審判をする場合、本人の同意が必要になります。補助開始の審判や補助人に同意権・代理権を与える審判をする場合も同じです。
- (注2) 成年後見人が契約等の法律行為(日常生活に関する行為を除きます。)をした場合には、仮に成年後見人の同意があったとしても、後で取り消すことができます。
- (注3) 民法13条1項では、借金、訴訟行為、相続の承認・放棄、新築・改築・増築などの行為が挙げられています。
- (注4) 家庭裁判所の審判により、民法13条1項所定の行為以外についても、同意権・取消権の範囲とすることができます。
- (注5) 日用品の購入など日常生活に関する行為は除かれます。

参考資料 空き家活用のための様々な手法



「住みたい」「買いたい」既存住宅

R

安心R住宅

- 1 法的なリスクが「あり」
- 2 リフォームの実績またはリフォームプランが用意されている
- 3 価格が公示されていて「わかりやすい」

国土交通省

入居者がリフォームする、新しい賃貸住宅

DIY型賃貸借のすすめ

国土交通省

定期借家制度
(定期借家貸借契約)を活用して...?

国土交通省

一部のみ掲載しています。他にも、リバースモーゲージやリースバックなど、民間金融機関や不動産事業者、社会福祉協議会が運営する金融商品・サービスなどがあります。

中古住宅の住宅性能表示制度

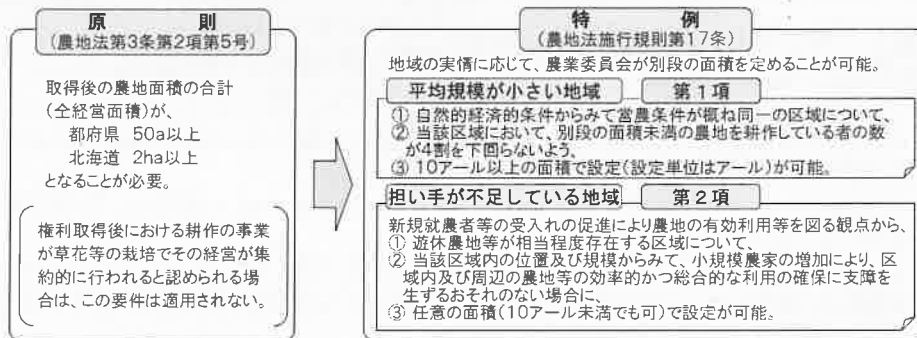
高齢者向け住宅改造
施工業者登録制度

住宅リフォーム瑕疵
担保責任保険

空き家に付随した農地の別段の面積の設定

- 空き家バンクの取組を通じて「**農地付き空き家**」の提供を行い、**移住希望者を呼び込んでいる自治体**が増えている。
- **農地の権利取得には農業委員会の許可**が必要だが、そういった自治体では、許可要件のうち下限面積要件について、**新規就農を促進**する観点から、空き家に付随する**農地に「別段の面積」を設定**する取組が行われている。

- ・ **農地の権利取得**にあたっては、**農業委員会の許可**を受ける必要があり、一定の要件を満たす場合に許可(農地法第3条)。
- ・ 許可要件のうち、**下限面積要件**については、都府県は原則50a(北海道は2ha)以上とされているが、地域の実情に応じて一定の区域について、**農業委員会の判断**でこれよりも小さい面積を「**別段の面積**」として**設定することが可能**。
- ・ 「別段の面積」の設定については、次のいずれにも該当するような場合には、「**新規就農を促進するために適当と認められる面積**」を「**別段の面積**」と**することが可能**(農地法施行規則第17条第2項)。
- ▶ 遊休農地等が相当程度存在
- ▶ 小規模農家の増加により、区域内及び周辺の農地等の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがない
- ・ 実際に、この規定により、自治体の空き家バンクに登録された**空き家に付随する農地**について、「**別段の面積**」を**1a(100㎡)まで引き下げ**、**新規就農者を呼び込む自治体の取組**が広がっている。



【農地の権利取得における下限面積要件】

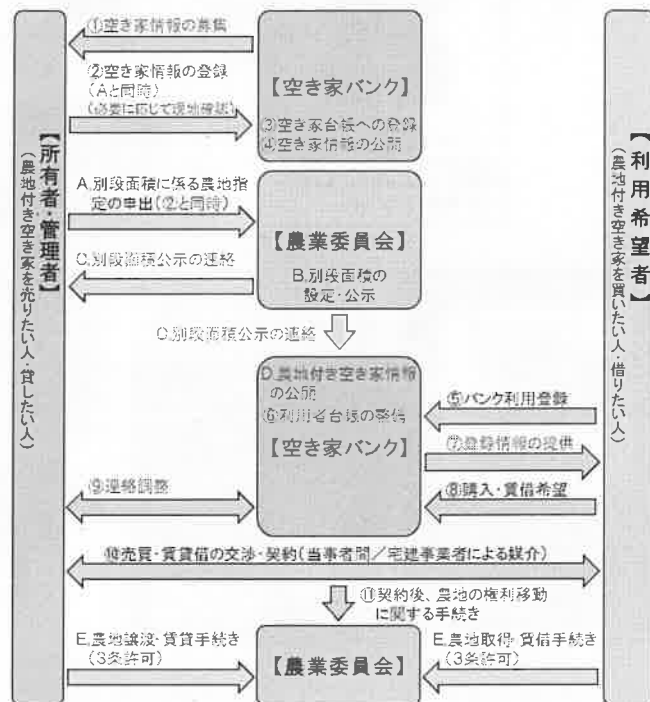
3

「農地付き空き家」提供の流れ

- 既に取組を行っている自治体の例を参考に、「**農地付き空き家**」の提供までの流れを整理すると以下の通り。

「農地付き空き家」の取組フロー

- 空き家の活用・移住促進に向け、自治体で「**空き家バンク**」を立ち上げ。
- 空き家となった農家住宅の所有者が付随する農地とともに売却等を希望する場合、「**空き家バンク**」への登録とともに、**農業委員会**に「**別段の面積**」の設定について申出。
- **農業委員会**が地域の実情に応じて、「**別段の面積**」を設定・公示。
- 「**農地付き空き家**」として「**空き家バンク**」で利用希望者を募集。宅建事業者による媒介、契約等。
- 農地所有者、購入者・賃借人による**農地の権利移動に係る農業委員会への許可申請、農業委員会の許可**。



① 空き家対策総合支援事業

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など

補助対象事業 【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例：周辺建物の外観整備) など

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用



空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



居住環境の整備改善のため空き家を除却し、防災空地として整備

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

※社会資本整備総合交付金でも同様の支援が可能

2

空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

補助対象市区町村

- ・空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している
- ・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域 など

補助対象事業

- ・空き家の活用
(例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・空き家の実態把握
(例：空き家数の調査) など

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用



・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

新たな住宅セーフティネット制度の概要

別紙

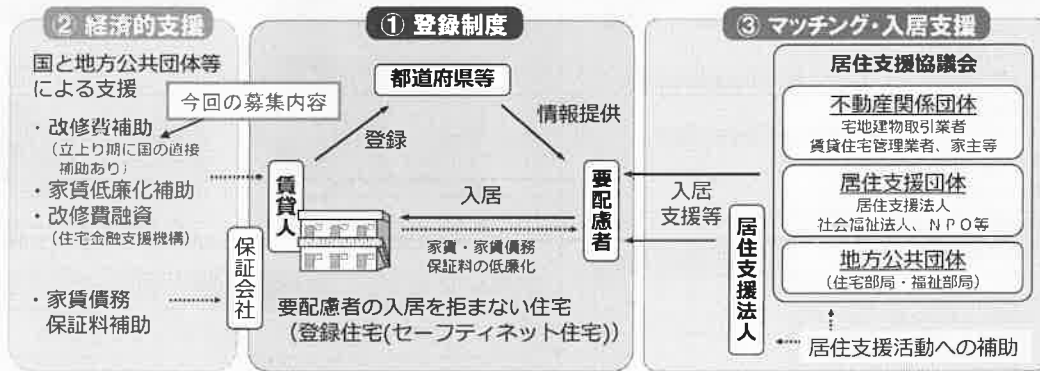
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

【令和2年度予算】
スマートウェルネス住宅等推進事業：250億円の内訳
社会資本整備総合交付金等の内訳

	今回の募集内容	地方公共団体へお問い合わせください
	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内訳】 <small>令和2～4年度</small>	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内訳】
事業主体等	大家等	大家等
補助対象工事等	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更、 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む)、 ③防火・消火対策工事、 ④子育て世帯対応改修、 ⑤耐震改修、 ⑥居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く)、 ⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※ 上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象	子育て世帯対応 防火・消火対策 バリアフリー改修 耐震改修 間取り変更 外構バリアフリー化
補助率・補助限度額	国1/3 国費限度額：50万円/戸 ※ ①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算	国1/3 + 地方1/3
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 (月収38.7万円(収入分位70%)以下) ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(例 東京都文京区:6.7万円、大阪市:6.4万円、静岡市:5.4万円、青森市:4.4万円)	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他主要要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

令和2年度予算額：3.5億円（1.03倍）

各地における空き家対策を加速化するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、全国共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容		
<p>1. 人材育成と相談体制の整備 (個別課題の解決)</p> <p>空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。</p>	<p>2. モデル的取組への支援 (全国共通課題の解決)</p> <p>空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。</p> <p><取組例></p> <p>「発生抑制」 ・相続登記の徹底を促す取組 ・成年後見制度、民事信託の利用等</p> <p>「除却」 ・財産管理制度の活用 ・効率的に所有者を特定する取組</p> <p>「利活用」 ・地域において空き家を活用する取組 ・活用の際の建築基準法等の対応についての整理</p>	
<p>事業要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則、地方公共団体と専門家等が連携して実施すること ・本事業の成果を広く公開すること 		
<p>補助対象</p> <p>市区町村、民間事業者等</p>	<p>補助率</p> <p>定額補助</p>	<p>事業期間</p> <p>平成30年度～令和2年度</p>

(3)【事例3】つるおかランドバンクによる面的整備の取組



- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが必要。

つるおかランド・バンクの事例（山形県鶴岡市）

ランドバンクの業務

① マッチング・コーディネートによる活用促進

ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。

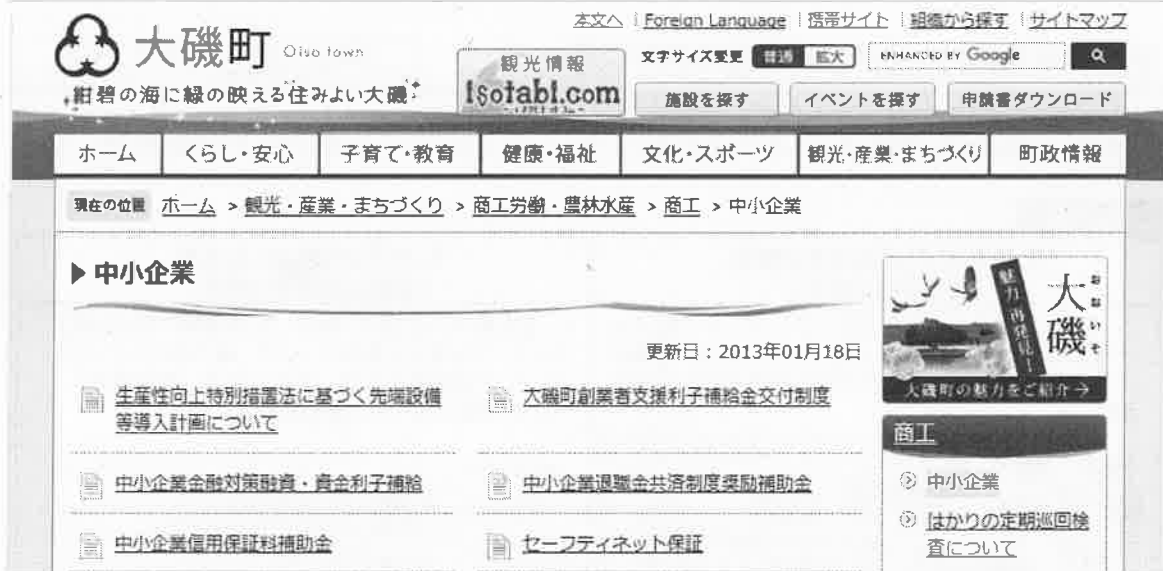
相続等を機に、空き家・空き地が発生

・流通価値までではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り出し
・権利者間の取引をコーディネート

併せて道路の拡幅等を行うことで、建築基準法で制限されていた建築行為が可能となり、空き家・空き地の有効活用と地域環境の向上を一体的に実現

② 空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施。



住宅の耐震診断等補助制度

令和2年度

住宅の耐震診断等補助制度のご案内

大磯町では、昭和56年以前に建てられた住宅の耐震診断等の補助を実施しています。先着順になりますので、まずはご相談下さい。

▼耐震診断費用

延べ床面積により耐震診断費用が異なります	150㎡以下	90,000円+消費税
	150㎡超	100,000円+消費税
	200㎡以上	要相談



▼耐震診断等の補助内容

耐震診断 8件を予定	上記耐震診断費用(税抜)のうち、70,000円を補助します。 ただし、緊急輸送路沿道に面している住宅の場合は、80,000円、世帯に住所を置く全ての方の町民税が2年間以上非課税の場合は、85,000円になります。
耐震補強設計 2件を予定	耐震補強設計費用(税抜)の1/2以内で、1戸当たり100,000円(上限)を補助します。
工事監理 2件を予定	工事監理費用(税抜)の1/2以内で、1戸当たり50,000円(上限)を補助します。
耐震補強工事 2件を予定	耐震補強工事費用(税抜)の1/2以内で、1戸当たり500,000円(上限)を補助します。

▼対象建築物

・昭和56年5月31日以前に建てられた戸建ての木造住宅(枠組壁工法を除く)

▼受付申請〆切 耐震診断：令和2年12月28日(月)

▼申請時に必要なもの

①印鑑 ②建築確認済証(建築年月などが分かる家屋登記簿謄本等の書類が必要です。)

▼耐震診断、耐震補強設計、工事監理につきましては、町が指定する事業者が行います。

▼受領委任払い制度

補助金を町から設計者や工事施工者に直接支払いすることとすると、申請者は掛かった費用から補助金を除いた額を施工者等に支払うことで、一時的な負担を軽減させることができます。

▼耐震改修促進税制

・所得税の控除(工事費用の10%相当額※上限20万円まで)や固定資産税の減額(令和4年12月31日までにお申し込みされると1年間税額が1/2)を受けることができます。

大磯町役場 都市建設部 都市計画課
TEL：0463-61-4100 (内線242)

大磯町
都市計画課

空き家総合相談窓口



空き家を所有する皆様が抱える様々な問題について、総合相談窓口を設けています。

☎ 0463-61-4100(内線242)
 Fax 0463-61-1991
 ✉ akiyasoudan@town.oiso.kanagawa.jp
 受付時間 8:30~17:15(12:00~13:00除く)
 開庁日 月~金(土日祝日・年末年始除く)

相談受付☒	空き家バンク	住まい・空き家
大磯町空き家総合相談窓口専用メール 	*大磯町空き家バンク* 	**大磯町空き家対策**

●大磯町と協定を締結している専門家団体等

売買や賃貸借等に関する事など	相続や成年後見・財産管理等に関する事など
全日本不動産協会神奈川県本部西湘支部 ☎ 0463-35-2424 受付時間 9:00~17:15(12:00~13:00除く) 定休日 毎週水曜日と年末年始、その他	神奈川県司法書士会 ☎ 045-641-1372 受付時間 9:00~17:00(12:00~13:00除く) 定休日 土日祝日、年末年始
神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部 ☎ 0463-32-7552 受付時間 9:00~17:00(12:00~13:00除く) 定休日 毎週水・土・日と祝日・夏季・年末年始	敷地の除草や空き家の管理に関する事など 大磯町シルバー人材センター ☎ 0463-70-6241 受付時間 9:00~16:00 定休日 土日祝日、夏季、年末年始

	筆界の特定、表題登記、滅失登記等に関する事など	空き家の利活用・改修や安全性確認に関する事など	空き家の解体や整地などに関する事など
	神奈川県土地家屋調査士会	神奈川県建築士事務所協会平塚支部	大磯建設協会
☎	045-312-1177	0463-25-1383	0463-71-2226
受付時間	9:00~17:00(12:00~13:00除く)	9:00~17:00(12:00~13:00除く)	9:00~17:00(12:00~13:00除く)
定休日	土日祝日、年末年始	土日祝日、年末年始	土日祝日、年末年始

●空き家に関する各種相談に関する事

管理流通、建物調査、リフォーム、権利調査、空き家管理など	神奈川県居住支援協議会事務局 (公社)かながわ住まいまちづくり協会内	☎ 045-664-6896 受付時間 9:00~17:00(12:00~13:00除く) 定休日 土日祝日、年末年始
------------------------------	---------------------------------------	---

空き家予防やることリスト

ToDo		相談先
1.土地・家屋の登記簿(法務局)	所有者が亡くなっていたら、相続登記の手続きをしましょう。返済が終わったローンは消しておきましょう。	司法書士、行政書士
2.公図、土地の図面境界確定書	土地に境界杭があるか、現状と合っているか確認し、対策を行いましょう。	土地家屋調査士
3.建築確認済証家屋の図面	新耐震基準に適合しているか確認し、対策を行いましょう。	建築士
4.接道など	建築基準法に適合しているか確認し、対策を行いましょう。	
5.家系図の準備(親の戸籍)	親族(特に兄弟・姉妹)の所在・連絡先は、確認しておきましょう。	弁護士、司法書士
6.財産の把握	動産、不動産の所在などを確認しておきましょう。	
7.維持費の把握	庭木の剪定費用・修繕費用等を見積もっておきましょう。	不要なものは計画的に処分する。
8.家財処分費の確保	家屋解体、家財処分費を見積もっておきましょう。	死亡保険金を当てるなど。
9.公共料金等の固定費の把握	電気、水道、ガス、電話、固定資産税、火災保険料、警備費など	領収書や通帳などで確認
10.長く家を空ける時は、ご近所の人や地域の役員の方と連絡先を交換しておきましょう。		
11.将来の方針	遺言書	それぞれ決めておける範囲や時期が異なりますので、ご自分の状況に合わせた組み合わせで、対策をしましょう。 初期費用が掛かっても、年間維持費が少ないものや、初期費用が低くても、年間維持費や手間が掛かるものなど、経費や手間の掛かり方にも違いがあります。
	信託	
	成年後見制度	
	事務委任	

	元気	判断力の低下 認知症	死亡	次代
遺言書	◎		➡	
信託	◎	➡		
成年後見		◎	➡	
任意成年後見	◎	➡		
生前事務委任	◎	➡		
死後事務委任	◎		➡	

◎契約又は申し立ての時期

➡効力が発生する時期