

平成30年度第1回 基山町空家等対策協議会

日 時:平成30年6月28日(木)
14時00分～16時00分(予定)

場 所:基山町役場
2階 202会議室

1. 会長挨拶

2. 議 事

(1) 基山町空家等の実態調査結果について・・・・・・・・・・P1

(2) 不良住宅の除却について・・・・・・・・・・P8

- ・不良住宅除去費補助金について
- ・不良住宅除却に伴う測定審査会委員について
- ・不良住宅除去の対象となる空家について

(3) 相続登記未了の不良住宅に対する対応策について・・・・・・・・P19

(4) その他

- ・空家の発生を抑制するための特例措置について
- ・基山町地域優良賃貸住宅の整備について

基 定 第 8 7 号
平成30年4月20日

各 区 長 様

基山町長 松田 一也
(公 印 省 略)

空家等の実態調査について (依頼)

春暖の候、皆様におかれましてはますます御健勝のこととお喜び申し上げます。

また、日頃から町行政にご理解、ご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

さて、現在町内における空家等の管理につきましては、「基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例」及び「基山町空家等対策計画」に基づき取り組みを進めているところ
です。

今後、町では定住促進策の一環として空家等の利活用を行うため、倒壊の恐れ等のある空
家に加え、継続して利活用できる空家の実態についても把握する必要があることから、下記
のとおり実態調査を行いたいと考えております。

お忙しい中大変恐縮ですが、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 調査対象 (各行政区内)

過去概ね1年程度の期間において、

- ① 外観から判断して、家屋の手入れを行った見込みのない家屋 (家屋の敷地を含む)。
- ② 管理はされているが、居住の実態がない家屋 (意図的に空家になっているものを含む)。

2. 調査方法

- (1) 外観目視または各行政組合長 (班長) 様への聞き取り程度で結構です。
- (2) 各区において、上記調査対象の家屋等を、別紙「平成30年度空家等調査票」に記入
していただきますようお願いいたします。

3. 調査票の提出

平成30年5月18日 (金) までに、定住促進課までご提出ください。

【連絡先】

定住促進課 定住促進係 (担当 亀山・平野)
TEL0942-92-7920 FAX0942-92-0741

整理 番号	地番・目標物等	家屋危険度 A~D	環境悪化度 A~C	防犯・火災 危険度 A~C	備考
記載例 1	宮浦666 〇〇商店の右前	C	B	B	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					

※各種の判断につきましては、一見して判断できる程度で結構です。

※地番はゼンリン等でわかれば記載、地番が分からない場合は目標物を記載してください。

判定表

家屋危険度	適合要件
A：改修不要	屋根、外壁、窓等に損傷のない家屋です。
B：要改修	屋根、外壁、窓等に損傷のある家屋です。
C：改修不能	損傷の程度が大きく改修の見込みのない家屋です。
D：要撤去	倒壊の恐れがあり早急に撤去の必要がある家屋です。

環境悪化度	適合要件
A：改善不要	庭木の手入れや除草が定期的に行われているようで、隣接地等に迷惑をかけていない。ゴミの散乱や集積されていない。(管理されている)
B：要観察	庭木の手入れや除草は行われているようで、ゴミの散乱や集積が時々見受けられる。隣接地等に迷惑をかけていない。(改善されている)
C：要改善	庭木の手入れや除草が行われておらず、隣接地等に迷惑をかけている。敷地内にゴミの散乱なども見受けられる。(管理されていない)

防犯・火災危険度	適用要件
A：改善不要	敷地に門扉等があり、誰でも容易に出入できない状態であり、家屋の窓等の出入口も破損等していない。
B：要観察	敷地に門扉等はないが、家屋の窓等の出入口は破損等していない。
C：要改善	窓等が破損していて、家屋の中に容易に誰でも容易に出入できるような状況やゴミの集積や散乱で火災の危険性がある。

○報告対象となる空家等については、過去概ね1年程度の期間において、

- ① 外観から判断して、家屋の手入れを行った見込みのない家屋（家屋の敷地を含む）。
- ② 管理はされているが、居住の実態がない家屋。（意図的に空家になっているものを含む。）

となります。

たとえば、下記のような空家が調査・報告対象と考えています。

- ・家屋の手入れ等がされておらず、庭木も荒れている空家及びその敷地。
- ・家屋の老朽化が著しく、居住の実態もない空家。
- ・定期的に所有者等が管理されているようだが、居住の実態がない空家。
- ・所有者が介護施設等に入所しており、他の居住者もない空家。

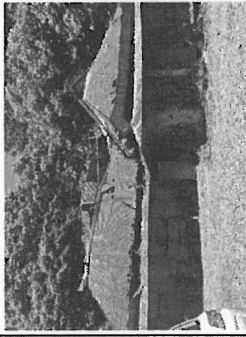

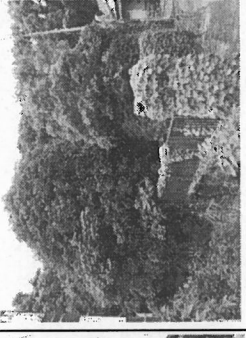
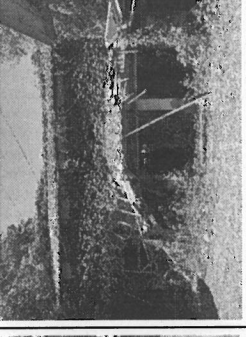
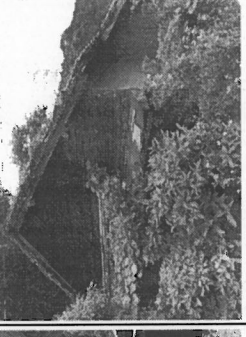
調査報告いただきました情報に基づき、町が所有者への意向調査等を行います。

平成30年度基山町空家等実態調査(区長) 結果

区	空家数		区長判定				備考	区長判定				
	29年度 重複分	A	家屋危険度			環境悪化度						
			B	C	D	A		B	C	C		
1区	5件 (5件)	1	3	1	0	B判定内1件 すまいるナビ登録済	1	3	1	0	4	1
2区	15件 (11件)	7	7	0	1	B判定内1件 すまいるナビ登録済	5	4	6	6	8	1
3区	6件 (5件)	3	0	0	3		2	1	3	0	3	3
4区	11件 (6件)	8	1	1	1	A判定内1件 すまいるナビ登録済	8	1	2	6	4	1
5区	5件 (2件)	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
6区	12件 (10件)	8	3	1	0	A判定内1件 すまいるナビ登録済	3	9	0	3	9	0
7区	10件 (4件)	8	2	0	0	A判定内1件 近日売却予定	5	4	1	5	4	1
8区	2件 (1件)	1	1	0	0		0	1	1	2	0	0
9区	8件 (4件)	7	1	0	0		7	1	0	6	2	0
10区	34件 (20件)	29	4	1	0	A判定内1件売出し中 A判定内1件すまいるナビ登録済	15	9	10	16	16	2
11区	14件 (13件)	14	0	0	0		0	10	4	0	14	0
12区	14件 (14件)	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
13区	4件 (2件)	4	0	0	0		2	2	0	2	2	0
14区	5件 (2件)	5	0	0	0		4	0	1	4	1	0
15区	6件 (5件)	6	0	0	0		6	0	0	0	0	0
16区	3件 (3件)	3	0	0	0		0	1	2	3	0	0
17区	8件 (6件)	8	0	0	0	A判定内1件 売出し中	7	1	0	8	0	0
計	162件 (113件)	112	22	4	5		65	47	31	61	67	9

※平成29年度調査で報告された150件のうち、現在も空家になっている物件は113件であった。

空家等実態調査(家屋危険度D判定)

行政区	2区	3区	3区	3区	4区
所在地	園部字古屋敷	小倉字箱町	小倉字城ノ上	宮浦字玉虫	宮浦字宮ノ前
登記地積	217.1㎡	264㎡	295.16㎡		192.03㎡
家屋危険度	D	D	D	D	D
環境悪化度	C	C	C	C	C
防犯・火災危険度	C	C	C	C	C
用途	農家住宅	宿舎	一般住宅		農家住宅
延床面積	108.09㎡		78.34㎡		45.28㎡
構造	木造	鉄骨	木造	木造	木造
階数	1階	2階	1階		1階
建築年	1888年		1972年		1956年
現況写真					

下記は、登記名義人< >の所有する< >
>にある空家に関するアンケートです。

回答者氏名：		所有者との続柄：	
回答者住所：		TEL：	

問1 空家の管理について

(1) 現在、空家を主に管理されているのはどなたですか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	回答者本人またはその家族
<input type="checkbox"/>	その他(さし支えなければ、下記をご記入ください。)
<input type="checkbox"/>	管理者氏名： 所有者との続柄：
<input type="checkbox"/>	管理者住所： TEL：

(2) どのぐらいの頻度で空家の室内の清掃をしていますか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	週1回以上	<input type="checkbox"/>	数年に1度程度
<input type="checkbox"/>	月1~2回程度	<input type="checkbox"/>	ほぼ清掃していない
<input type="checkbox"/>	年1・2回程度	<input type="checkbox"/>	中の状態がわからない

(3) どのぐらいの頻度で空家の庭の管理(除草や剪定)をしていますか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	週1回以上	<input type="checkbox"/>	年1・2回程度
<input type="checkbox"/>	月1~2回程度	<input type="checkbox"/>	ほぼ清掃していない

問2 空家の現状について

(1) 空家になった時期をお教えてください。(分かる範囲で大体の時期を記入)

空家になった時期	約 年前
----------	------

(2) 空家になった理由をお教えてください。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	所有者が死亡したため
<input type="checkbox"/>	所有者が施設入居または入院により不在のため
<input type="checkbox"/>	所有者が転勤または長期出張により不在のため
<input type="checkbox"/>	借家として入居者を募集しているため
<input type="checkbox"/>	その他()

(3) 空家の相続(所有者死亡の場合)についてお教えてください。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	相続登記が完了している	<input type="checkbox"/>	相続登記が完了していない
<input type="checkbox"/>	相続人協議が行われていない	<input type="checkbox"/>	相続人が不明

問3 空家の今後の活用について

本町では、空家を探しているという問合せが多いため、空家バンク事業に取り組んでいます。空家バンクとは、売却や賃貸を希望する空家や空地进行を町に登録してもらい、その空家や空地の購入や賃借希望者があった場合にご紹介する制度（登録無料）です。

※ただし、既に不動産業者に依頼されている物件は登録できません。

(1) 今後、空家を売却または賃貸する意向はありますか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	ある
<input type="checkbox"/>	ない(理由: _____)

(2) 空家バンクを活用したいと思いませんか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	売却希望で登録したい	} 後日、登録用紙を送付します。
<input type="checkbox"/>	賃貸希望で登録したい	
<input type="checkbox"/>	売却及び賃貸希望で登録したい	
<input type="checkbox"/>	興味があるので、制度の内容を詳しく聞きたい	
<input type="checkbox"/>	不動産業者に依頼しているため、活用できない	
<input type="checkbox"/>	活用したくない(理由: _____)	

(3) 空家バンクを活用する条件についてお教えてください。(複数選択可)

<input type="checkbox"/>	現状のままで良いなら売買又は賃貸する
<input type="checkbox"/>	解体費用や改修費用を自己負担して売買又は賃貸する
<input type="checkbox"/>	解体費用や改修費用を相手方が負担するなら売買又は賃貸してもいい
<input type="checkbox"/>	空家内の家財道具を片付ける必要がある
<input type="checkbox"/>	相続登記をする必要がある(所有権が変わっていない)
<input type="checkbox"/>	その他の条件(条件: _____)

(4) その他、ご要望・ご意見等がございましたらご記入ください。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

ご回答後、平成30年8月1日(水)までに同封の返信用封筒に入れて郵送してください。

空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】(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

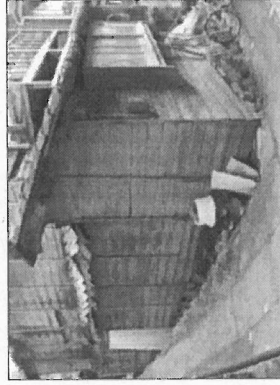
居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

対象地域

- ▶ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ▶ 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、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- ▶ 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で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区域

対象施設

- ▶ 不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの
(空き家かどうかにかかわらず対象)
- ▶ 空き家住宅
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- ▶ 空き建築物
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの



※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

【福井県越前町】 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

助成対象費用

- ▶ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
(「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10

※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
 (注) 空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。

- ▶ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- ▶ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6
負担割合 (除却等に要する費用は□が交付対象限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

不良住宅除却に伴う測定審査会委員名簿

	区 分	所属・役職	氏 名
1	住民代表	基山町区長会 副会長	渡邊 靖
2	住民代表	基山町社会福祉協議会 事務局長	天本 正弘
3	事業者	基山町内宅地建物取引業 代表	堀田 政二
4	事業者	基山建築組合 代表	天本 和典
5	鳥栖・三養基消防署	鳥栖・三養基地区消防事務組合基山分署 署長	井上 耕一

事務局長	基山町定住促進課 課長	長野 一也
事務局	基山町定住促進課定住促進係 係長	亀山 博史
	基山町定住促進課定住促進係	平野 由夏

基山町不良住宅除去費補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、小規模住宅地区等改良事業制度要綱（平成9年4月1日付け建設省住整発第46号。第14条において「制度要綱」という。）に基づき、住宅等が危険な状態にあることを放置することが原因で第三者に被害が及ぶことを未然に防止し、誰もが安心して安全に暮らせるまちづくりの推進に寄与するため、地域住宅計画に基づき不良住宅の除去を行うのに要する経費について、予算の範囲内において、交付する基山町不良住宅除去費補助金（以下「補助金」という。）について、基山町補助金等交付規則（平成7年規則第4号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 不良住宅 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第4項に規定する不良住宅であつて、次に掲げる要件を全て満たすものをいう。
 - ア 本町の区域内に存すること。
 - イ 空家（建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がされていないことが常態であるものをいう。）であること。
 - ウ 住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）第1条第1項の住宅の不良度の測定方法に基づき測定した評点が100以上であること。
 - エ 店舗等併用住宅であるときは、当該店舗等併用住宅のうち居住の用に供する部分であること。
 - オ 故意に破損させたものでないこと。
- (2) 地域住宅計画 佐賀県が国土交通大臣に提出した社会資本総合整備計画のうち、地域住宅支援に係る計画をいう。

(補助対象者)

第3条 補助金の交付の対象となる者（以下この条及び次条において「補助対象者」という。）は、不良住宅の除却が困難な状態にある個人であつて、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 不良住宅の所有者又はその相続人であること。ただし、当該不良住宅が複数人の共有であ

る場合は、当該共有者全員から同意が得られていることとする。

(2) 固定資産税、市町村民税、都道府県民税、国民健康保険税等を滞納していないこと。

(3) 建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1の下欄に掲げる土木工事業、建築工事業若しくはとび・土木工事業に係る同法第3条第12項の許可又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第21条に規定する解体工事業の登録を受けた者との間に不良住宅の除却工事に係る工事請負契約を締結するものであること。

2 補助対象者が次に掲げる要件のいずれかに該当するときは、その者は、補助対象者としな

(1) 不良住宅の登記事項証明書に所有権以外の物権（賃借権を含む。）の設定がある場合において、権利者全員から除却について同意が得られないとき。

(2) 次条に規定する補助対象工事を行おうとする区域が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する許可を受けて開発行為を行う開発区域であるとき。

(3) 基山町暴力団排除条例（平成24年条例第1号）第2条第4号に規定する暴力団等に該当する者であるとき。

(4) その他町長が認めるとき。

（補助対象工事）

第4条 補助金の交付の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象者が不良住宅を除却する工事とする。

（補助金対象経費）

第5条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、住宅地区改良事業等対象要綱（平成17年8月1日付け国住整第38-2号）第4の4(1)により算出した経費とする。

（補助金の額）

第6条 補助金の額は、補助対象経費に5分の4を乗じた額以内とする。

2 前項の補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

（交付の申請）

第7条 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、基山町不良住宅除去費補助金交付申請書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(1) 工事計画書（様式第2号）

(2) 工事見積書（内訳明細を記載したもの）

(3) 建物の登記事項証明書

(4) 第3条第1項第2号に掲げる税に滞納がないことを証する書類

- (5) 位置図
 - (6) 現況写真
 - (7) 誓約書（様式第3号）
 - (8) 申請者が共有者である場合は、他の共有者の同意書
 - (9) その他町長が必要と認める書類
- （交付の決定）

第8条 町長は、前条の規定による申請があった場合は、申請の内容を審査し、補助金の交付を決定したときは基山町不良住宅除去費補助金交付決定通知書（様式第4号）により、補助金を交付することが不適当と認めたときは基山町不良住宅除去費補助金不交付決定通知書（様式第5号）により、申請者に通知するものとする。

（変更交付申請）

第9条 申請者は、前条の規定により補助金の交付を決定した後、第7条の申請内容に変更がある場合は、基山町不良住宅除去費補助金変更交付申請書（様式第6号）に関係書類を添えて町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による申請があった場合は、申請の内容を審査し、補助金の変更交付を決定したときは基山町不良住宅除去費補助金変更交付決定通知書（様式第7号）により、申請が不適当と認めたときは基山町不良住宅除去費補助金変更交付申請却下通知書（様式第8号）により、申請者に通知するものとする。

（交付申請の取下げ）

第10条 申請者が事情により事業を中止しようとするときは、基山町不良住宅除去費補助金交付申請取下げ書（様式第9号）を町長に提出しなければならない。

（実績報告）

第11条 申請者は、事業完了の日から30日を経過した日又は当該交付決定の日が属する年度の3月10日のいずれか早い日までに、基山町不良住宅除去費補助金実績報告書（様式第10号）に、次の各号に掲げる書類を添付し、町長に提出しなければならない。

- (1) 工事請負契約書の写し
- (2) 請求書又は領収書の写し
- (3) 工事施工写真（事業施工前、施工中及び施工後）
- (4) その他町長が必要と認める書類

（補助金の額の確定）

別 表

「住宅不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高得点		
1	構造一般の程度	① 基礎	イ 構造耐久力主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	20	
			ロ 構造耐久力主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎土台柱又は梁	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15		25
			ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
			⑤屋根	イ 屋根葺材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの		
ロ 屋根葺材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25					
ハ 屋根が著しく変形したもの	50					
3	防火上又は非難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	20	
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁数が3以上あるもの	20		
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10	10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10	
5	周辺環境	立地条件	不特定多数の人の通りがある道に隣接しており、家屋の破損や倒壊した場合、被害が大きい場所	10	20	
			線路や幹線道路に隣接しており、家屋の破損や倒壊した場合、交通機関への影響が大きい場所	20		

（備考）一つの評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、当該評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。ただし、評価区分の最高得点は100点とする。不良度の評価合計が100点以上で該当することから③と⑤について評価し、その時点で100点以上であれば他の項目の判定はしないものとする。

合計	点
----	---

基山町不良住宅除却補助金 実績一覧

補助率 国2/5 町2/5 申請者1/5

	交付決定日	申請者	所在地	事業費	補助額(町)
平成28年度	H29.3.8		小倉	853,200	682千円
	H29.3.8		小倉	879,120	703千円
平成29年度	H29.8.31		小倉	2,851,200	2,280千円
	H30.3.23		小倉	1,920,000	1,536千円

平成28年度 不良住宅除却測定審査対象物件

対象物件1 (登記情報)

所在地：基山町大字小倉

【市街化区域 (用途：近隣商業地域)】



物件情報

居 宅：木造セメント瓦葺平家建 70.82㎡

→ 昭和16年建築：築76年、昭和32年増築

物 置：木造ストレート葺平家建 39.86㎡

→ 昭和16年建築：築76年、昭和32年一部取毀

地元区長からの意見 (9区)

以前、近隣の方から対象物件敷地内における草の繁茂やごみの処理について、相談があったため、役場の職員と一緒に現地を確認した。台風等の時は、屋根が飛ばないか不安になるとのことであった。この付近は、空家がまともであるので、今後その空家を利用しないのであれば、解体して活用することはいいと思う。



平成28年度 不良住宅除却測定審査対象物件

対象物件2（登記情報）

所在地：基山町大字小倉

【市街化区域（用途：第一種低層住居専用地域）】



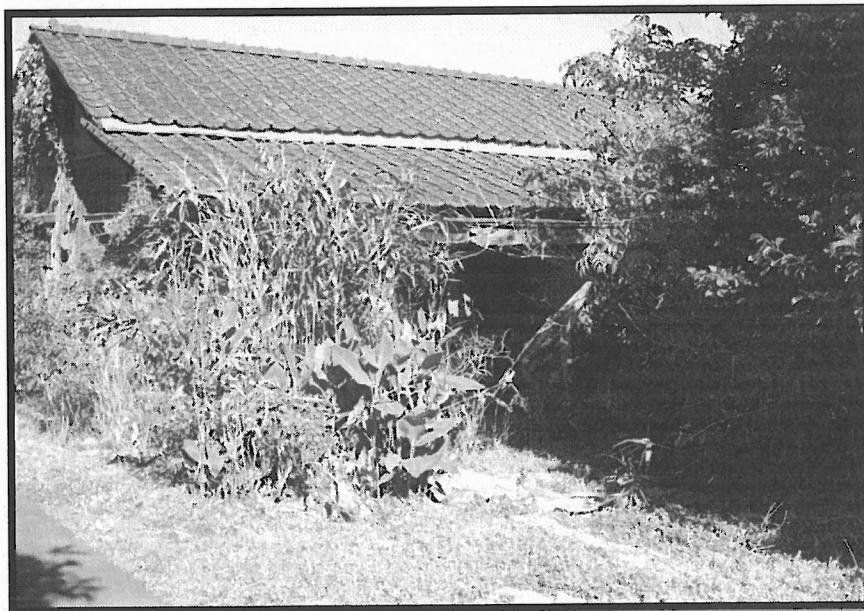
物件情報

居 宅：木造セメント瓦葺平家建 93.14㎡

→ 昭和41年新築 築50年

地元区長からの意見（11区）

この空家に隣接した民家はないが、子どもたちのたまり場となることで防災・防犯上や衛生上問題になる可能性が大いにあるため、どうかしてほしいとの話が区の夜間パトロールの際に出た。
今現在、大きなトラブルは起こっていないが、解体できるならしてほしい。



平成29年度 不良住宅除却測定審査対象物件

対象物件1 (登記情報)

所在地：基山町大字小倉

【市街化区域 (用途：近隣商業地域)】



物件情報

居 宅：木造セメント瓦葺平家建 100.82㎡

→ 昭和17年建築：築75年新築

地元区長からの意見 (9区及び近隣者)

当該空家は、JR鹿児島本線に隣接しており、倒壊や火災があった場合は電車を止める可能性のあるため、早く解体をしてほしいと思っている。また、草木も繁茂して隣接地に侵入しているので、適切な管理をお願いしたい。

役場メモ

JR協議を行い、3面のシート設置及び工事管理者の配置をすることで解体可能とのこと。



平成29年度 不良住宅除却測定審査対象物件

対象物件（登記情報）

- | | |
|--------------|------------------|
| 所在地：①基山町大字小倉 | 【市街化区域（用途：商業地域）】 |
| ②基山町大字小倉 | 【市街化区域（用途：商業地域）】 |
| ③基山町大字小倉 | 【市街化区域（用途：商業地域）】 |



物件情報

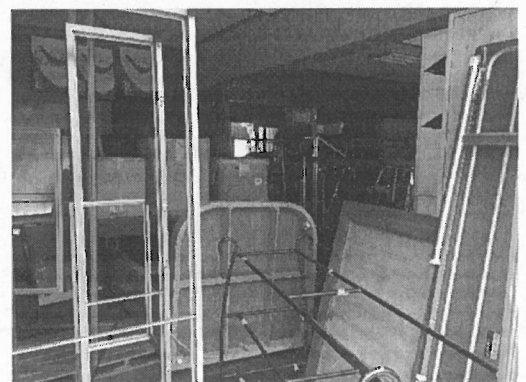
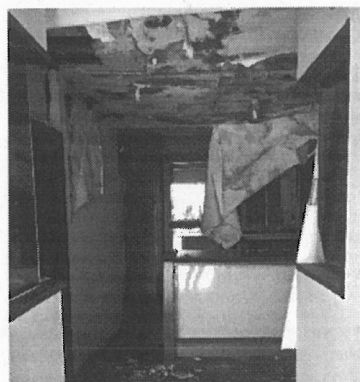
- | | | | | |
|-----------|---------|---|---------|------|
| 居 宅：①木造2建 | 68.76㎡ | → | 昭和10年新築 | 築95年 |
| ②木造2建 | 70.08㎡ | → | 昭和10年新築 | 築95年 |
| ③木造2建 | 140.50㎡ | → | 昭和10年新築 | 築95年 |

地元区長からの意見（3区）

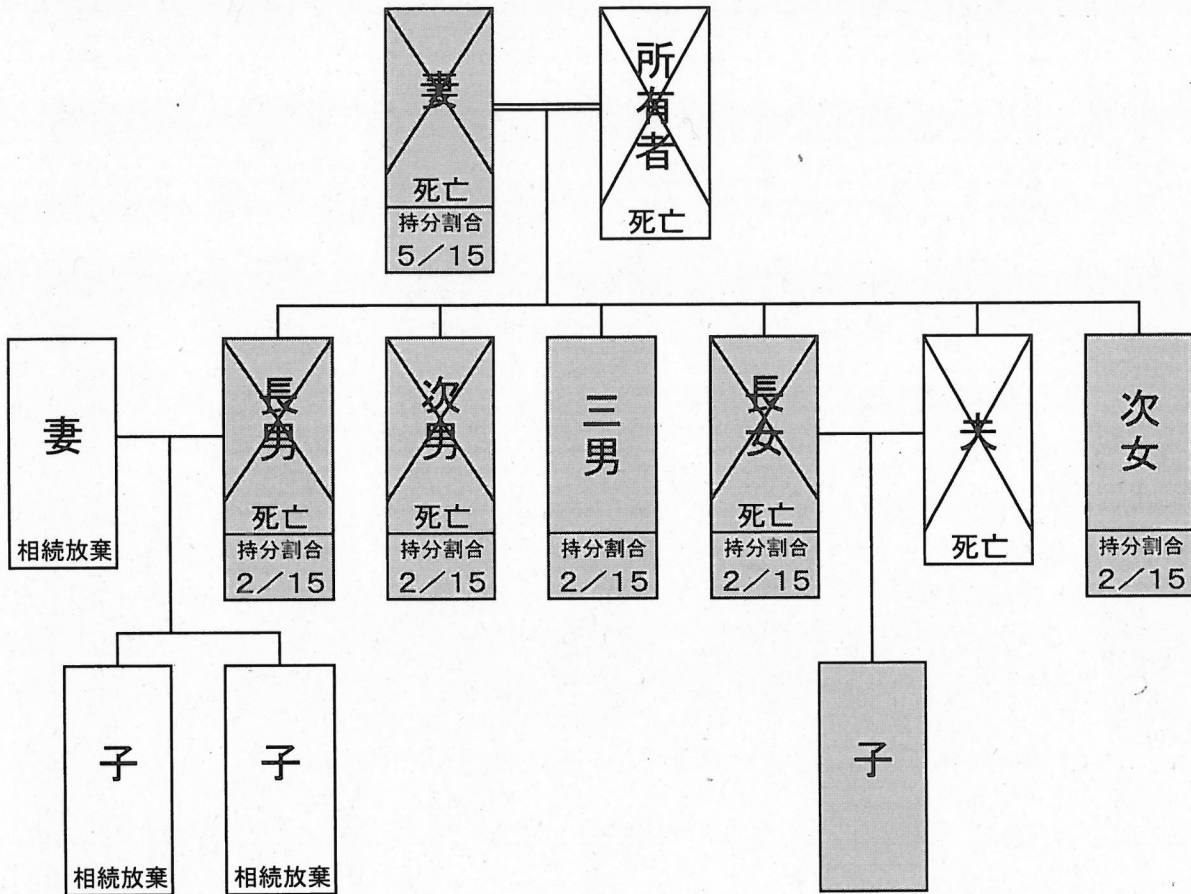
当該空家は、昨年度雨樋が落下して警察に通報があった物件である。今現在も町道に面している部分の屋根が落ちてきており、非常に危ない。ここは、駅周辺で居酒屋等も近く、人通りも多いため、早急に対策を取ってほしい。

役場メモ

当該空家は、改築しているものの古い建物のため、応急処置を講じても落下する可能性があるため解体したほうが良いとの業者からの意見あり。また、長屋であるため部分的な解体は構造上できないとのこと。



○基山町大字小倉の空家(家屋)の対応について



今後の対応策

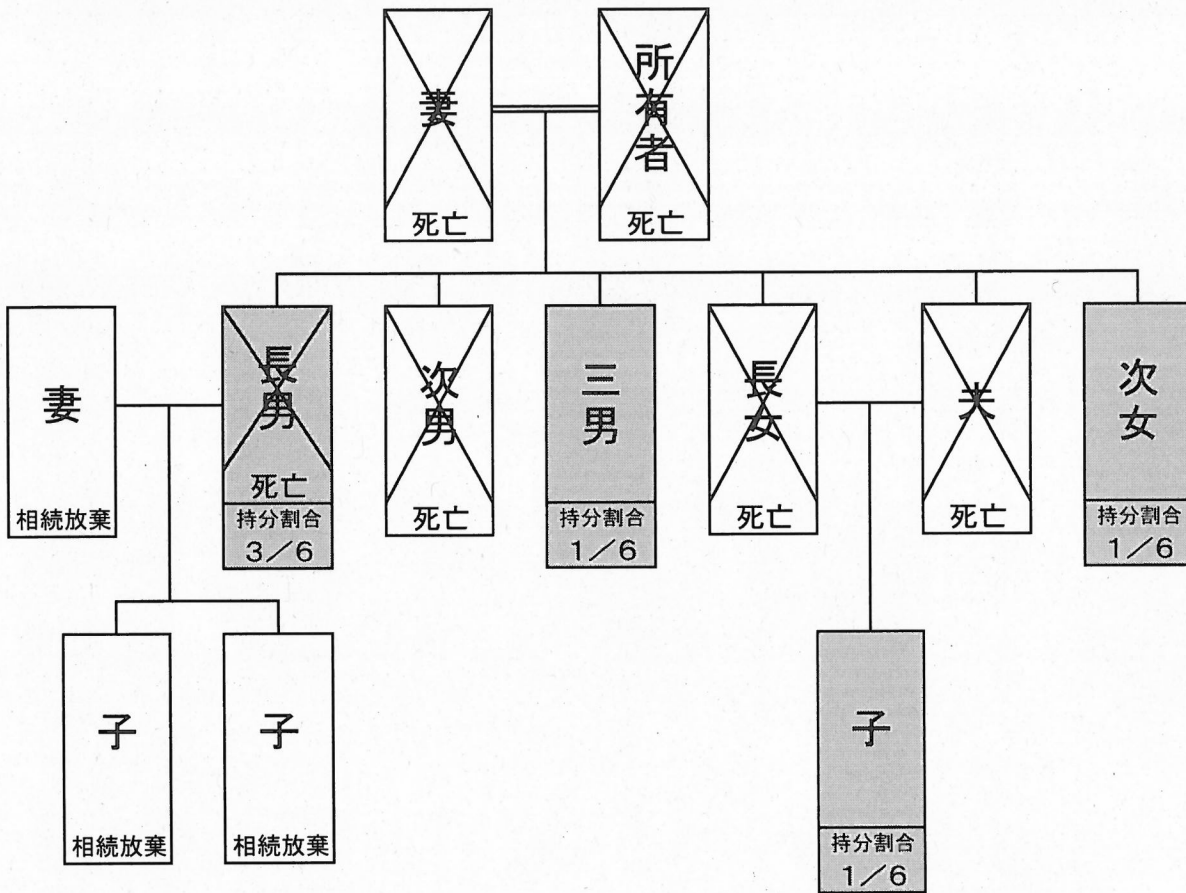
・亡くなっている相続人の持分割合を、生きている相続人名義にする必要がある。ただし、根抵当権の設定があることや、すでに死亡した相続人の借金等の負債がある場合は相続が困難かもしれない。

課題

相続財産管理人制度を活用する際の予算

・自治体が裁判所へ予納する額は50万円～100万円。
空家特措法にとづく措置で行う場合は、町で予算化する必要あり。

○基山町大字小倉の空家(土地)の対応について



今後の対応策

・土地の持分割合3/6を持つ長男が死亡しているが、その妻及び子が相続放棄しているため、長男の兄弟全員が同時に相続人になる。(兄弟が亡くなっている場合はその子)

・亡くなっている長男の持分割合3/6を、生きている相続人の名義に変更する必要がある。ただし、長男に借金等の負債がある場合は、それも相続してしまうため、困難かもしれない。

・ほかの相続人がすべて相続放棄するならば、相続財産管理人を立てる必要がある。その費用はおよそ20万円。

・3/6を相続財産管理人、1/6を長男、1/6を次女、1/6を長女の息子とすることができれば、それぞれから売却や寄付の承諾を受けることで、名義変更は可能となる。

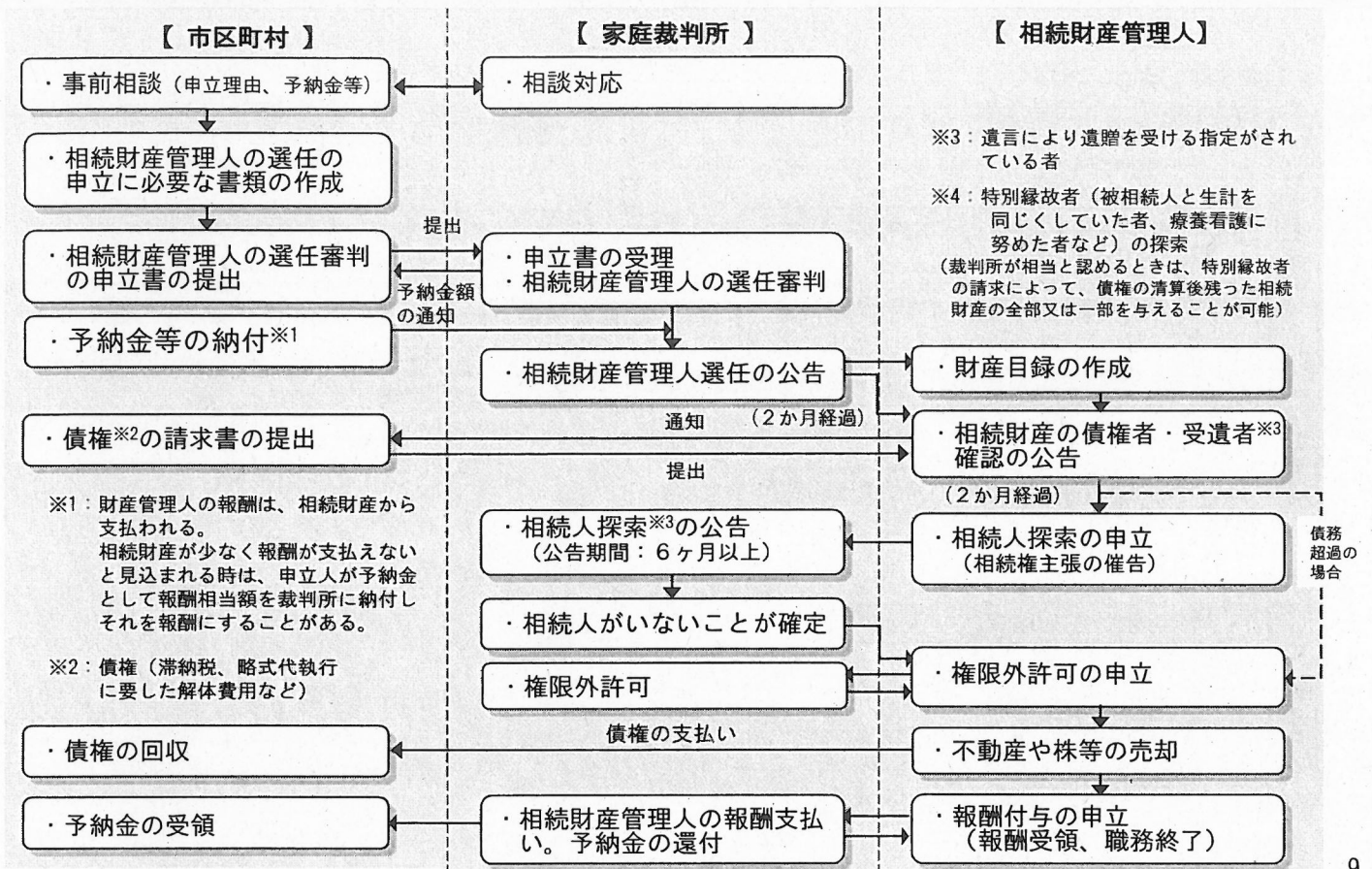
課題

相続財産管理人制度を活用する際の予算

・自治体が裁判所へ予納する額は50万円～100万円。
空家特措法にとづく措置で行う場合は、町で予算化する必要あり。

相続財産管理人選任及び選任後の手続き(例)

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



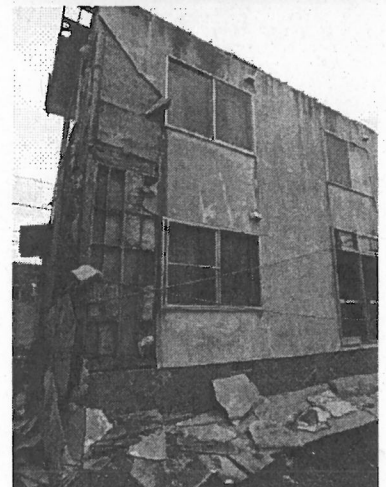
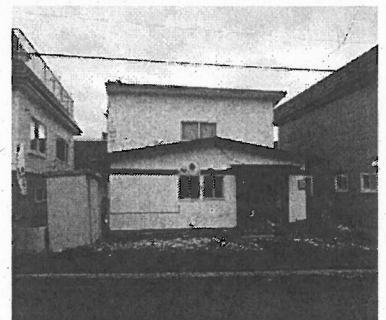
9

相続財産管理人の選任申立事例1(北海道札幌市)

■事例の概要

担当部署	都市局 建築指導部 建築安全推進課 空き家対策担当
相続放棄人	5名
市町村の債権の有無	なし
申立理由	特定空家等の所有者に対し指導等の措置を行うことができず、処分権限を有する行政庁としての責務を果たせないため
申立書の作成主体	職員（自前）
予納金の額（万円）	300
予納金の工面方法	空き家対策事業費から工面
裁判所への申立日	平成29年3月15日
裁判所が選任した財産管理人	平成29年5月11日 弁護士
制度活用上苦労した点・工夫点	・被相続人と相続人全員の出生から死亡若しくは現在までの戸籍の取得に苦労した。 ・利害関係を有する事情について裁判官の理解を得るのに苦労した。
現在の進捗状況	・平成29年8月に財産管理人が不動産業者に不動産を売却。以降不動産以外の財産を整理 ・平成30年2月1日に裁判所から市への予納金返還済

■写真



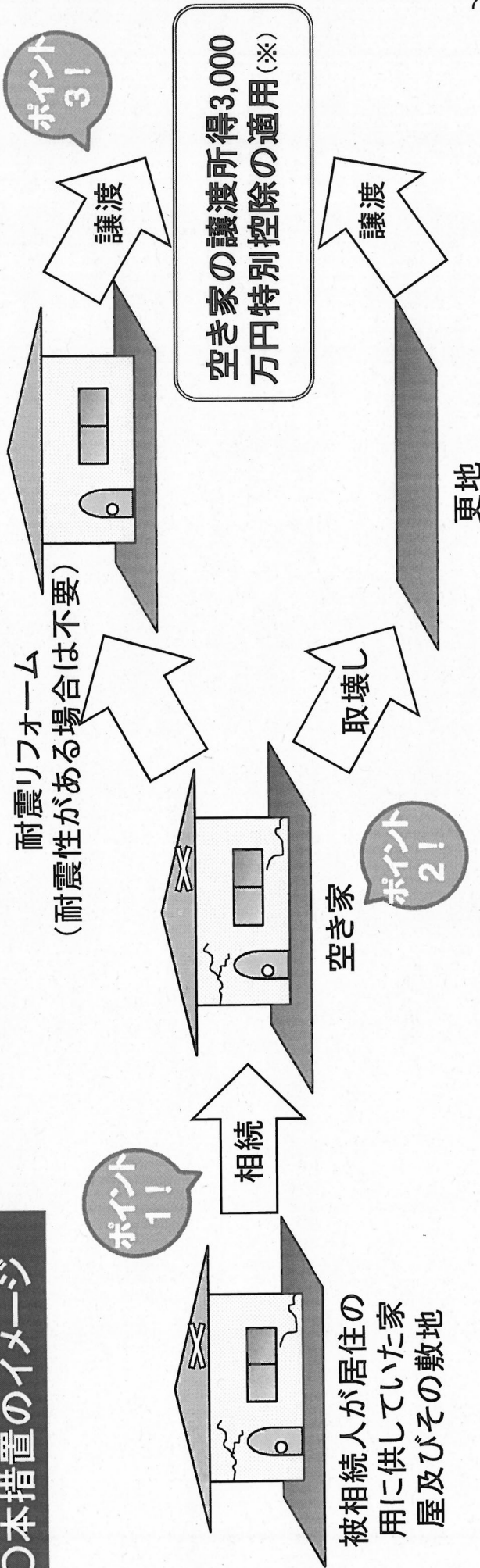
10

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

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する年の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたもの)に限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(*)) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除3,000万円

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

<前提条件>

- 除却費200万円
- 昭和55年建築
- 被相続人が20年間所有

基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅

「アモーレ・グランデ基山」入居者募集



町外居住者先行受付: 2018年7月2日(月)~2018年7月15日(日)

2019年3月完成予定
2019年4月入居開始予定

募集受付期間: 2018年7月16日(月)~2018年10月29日(月)

※完成予想図(完成イメージのため
実物とは多少異なります)

[物件名称]

アモーレ・グランデ基山

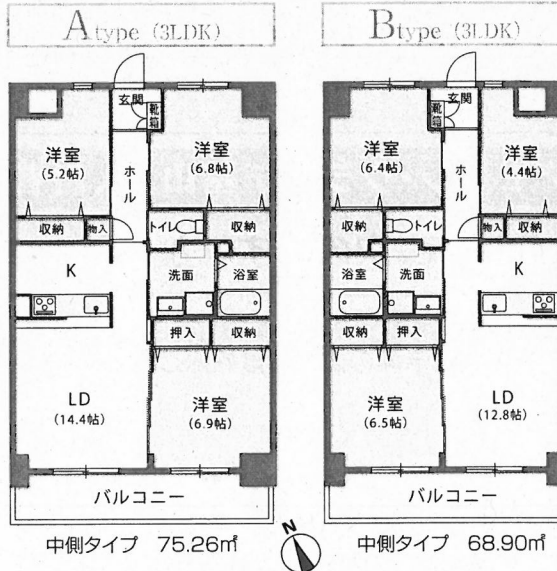
旧基山町役場跡地

交通: JR鹿児島本線「基山駅」徒歩3分

Atype	Btype
[減額後家賃] 64,000円	[減額後家賃] 59,000円
※入居審査が通った場合に減額後家賃が適用されます。	
[減額前家賃] 76,000円	[減額前家賃] 69,000円
敷金:152,000円/礼金:無 ※敷金は減額前家賃の2ヶ月分	敷金:138,000円/礼金:無 ※敷金は減額前家賃の2ヶ月分

- 共益費: 4,000円
- 駐車場: 3,000円(税別) ※敷地内1台分スペースのみ
- 構造: 鉄筋コンクリート造6階建
- 階数: 6階
- 戸数: 30戸
- 完成年月: 2019年3月予定
- 備考: 保証会社利用可(全保連 減額前家賃の80%)
- 取引態様: 仲介(仲介手数料なし)

2タイプの3LDK (75.26㎡、68.90㎡) 戸数: 30戸



充実設備

オートロック	追い焚き給湯
TVインターホン	トランクルーム
洗髪洗面化粧台	宅配ボックス
温水洗浄便座	エアコン
エレベーター (共用部分)	防犯カメラ (共用部分)

24時間対応
コールセンター

※図面と現況に相違がある場合は現況を優先とします。

LOCATION

[周辺環境]



INFORMATION

[近隣情報]

基山駅
約240m 徒歩3分
快速利用で博多駅まで22分!!

- 基山小学校 … 約390m 徒歩5分
- 基山中学校 … 約690m 徒歩9分
- 基山保育園 … 約870m 車3分

- VALUEサンエー基山 … 約120m 徒歩2分
- マックスバリュ(24h) 基山店 … 約910m 車3分
- コンビニ・商店街 … 約290m 徒歩4分
- クリニックモール … 約290m 徒歩4分
- 基山町立図書館 … 約390m 徒歩5分
- 基山郵便局 … 約790m 車2分
- 基山町役場 … 約1.4km 車4分

〈基山町地域優良賃貸住宅指定管理者〉 タウンプランニング株式会社



ユーミーコーポレーション株式会社 国土交通大臣(1)9190号 (一社)佐賀県宅建物取引業協会会員 (一社)九州不動産公正取引協議会加盟

ユーミーネット みやき店 TEL 0942-81-6808

お問合せ先

http://www.ym-rent.com ユーミーマンション

検索

■住所/三養基郡みやき町大字白壁5101 ■所在案内/県道22号線沿いダイレックス近く
■FAX/0942-81-6809 ■営業時間/9:00~18:00 ■定休日/土曜・日曜・祝日 (広告有効期限 平成30年10月29日迄)



基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅

アモーレ・グランデ基山



配布場所

- 基山町役場 定住促進課
- 有限会社 吉田不動産(基山町)
- ユーミーコーポレーション株式会社
ユーミーネットみやき店

申込方法

入居申込書配布時にお渡しする「入居のしおり」を参考に、必要書類(所得証明書、住民票等)を揃え、2018年10月29日(月)までに書類一式を持参してください。

(お申し込み先)

- **有限会社 吉田不動産**
〒841-0204 佐賀県三養基郡基山町大字宮浦185番地1
- **ユーミーコーポレーション株式会社 ユーミーネットみやき店**
〒849-0111 佐賀県三養基郡みやき町大字白壁5101

「アモーレ・グランデ基山」入居者の資格

所得基準に該当する方であって、次のいずれかに該当する方

子育て世帯	同居者に18歳未満の方または妊娠している方がいる世帯。
新婚世帯	婚姻の日から5年以内の世帯(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含みます)。

所得基準

入居者及び同居者の所得の月額を合算した月額が158,000円以上487,000円以下(当該合算した額が158,000円に満たない場合であっても、今後所得の増加が見込まれるときは、この限りでない。)

所得基準早見表

給与と所得者の場合。ただし所得者が1人で、障害者控除や寡婦控除などの特別な控除がないとき。

所得基準 (月額)	所得基準早見表(給与と所得者)		
	世帯員	給与収入	所得金額
158,000円以上 ~ 487,000円以下	1人	2,968,000円~7,826,667円	1,896,000円~5,844,000円
	2人	3,512,000円~8,248,889円	2,276,000円~6,224,000円
	3人	3,996,000円~8,671,112円	2,656,000円~6,604,000円
	4人	4,472,000円~9,093,334円	3,036,000円~6,984,000円
	5人	4,948,000円~9,515,556円	3,416,000円~7,364,000円

〈基山町地域優良賃貸住宅指定管理者〉 タウンプランニング株式会社



ユーミーコーポレーション株式会社 国土交通大臣(1)9190号 (一社)佐賀県宅地建物取引業協会会員 (一社)九州不動産公正取引協議会加盟

ユーミーネット みやき店 TEL 0942-81-6808



<http://www.ym-rent.com> ユーミーマンション



■住所/三養基郡みやき町大字白壁5101 ■所在案内/県道22号線沿いダイレックス近く
■FAX/0942-81-6809 ■営業時間/9:00~18:00 ■定休日/土曜・日曜・祝日 (広告有効期限平成30年10月29日迄)

お問合せ先

基山町空家等対策協議会委員名簿

	区 分	所属・役職	氏 名
1	基山町	基山町 町長	松田 一也
2	学識経験者	佐賀大学大学院 准教授 (都市工学専攻)	平瀬 有人
3	住民代表	基山町区長会 副会長	渡邊 靖
4	住民代表	基山町民生委員児童委員協議会 会長	平田 百合子
5	住民代表	基山町社会福祉協議会 事務局長	天本 正弘
6	事業者	基山建設労働組合 代表	鳥飼 善治
7	事業者	基山町内宅地建物取引業 代表	堀田 政二
8	事業者	基山建築組合 代表	天本 和典
9	佐賀県	佐賀県東部土木事務所建築課 課長	井上 祐治
10	鳥栖警察署	基山交番 所長	江口 了
11	鳥栖・三養基消防署	鳥栖・三養基地区消防事務組合基山分署 署長	井上 耕一
12	基山町商工会	基山町商工会 事務局長	佐藤 渉
13	佐賀県司法書士会	佐賀県司法書士会 会員	大串 法光
14	佐賀県行政書士会	佐賀県行政書士会 会員	石丸 俊邦
15	佐賀地方法務局	佐賀地方法務局鳥栖出張所 所長	中川 隆

オブザーバー	基山町総務企画課	
	基山町税務課	
	基山町まちづくり課	
	基山町健康福祉課	

事務局長	基山町定住促進課 課長	長野 一也
事務局	基山町定住促進課定住促進係 係長	亀山 博史
	基山町定住促進課定住促進係	平野 由夏