

令和3年度 第1回 基山町空家等対策協議会

日 時：令和3年7月26日（月）
10時00分～11時30分（予定）

場 所：基山町役場 301会議室

1. 会長挨拶

2. 新委員紹介

3. 議 事

（1）基山町空家等の実態調査結果について・・・・・・・・・・ P 1

（2）特定空家等への戒告について・・・・・・・・・・ P 10

（3）特定空家等への命令について・・・・・・・・・・ P 15

（4）その他

- ・町における各種空家等施策について
- ・空き家情報冊子の官民協働発行について

◇ 令和3年度基山町空家等実態調査結果

令和3年6月16日時点

平成31年10月10日時点

区	空 家 数					判 定							備考			
	3年度 空家数 A+B+C	2年度 空家数 A	3年度 増 加 B	3年度 減 少 C	2年度 重複分	家屋危険度			環境悪化度			防犯・火災危険度				
						A	B	C	D	A	B	C		A	B	C
1区	8件	7件	1件	0件	7件	3	5	0	0	5	3	0	3	5	0	すまいるナビ登録済1件
2区	7件	6件	1件	0件	6件	5	2	0	0	4	2	1	4	3	0	
3区	13件	4件	10件	-1件	3件	7	4	1	1	7	4	2	7	4	2	
4区	16件	12件	5件	-1件	11件	14	0	2	0	14	1	1	12	3	1	すまいるナビ登録済1件
5区	8件	8件	3件	-3件	5件	7	0	0	1	6	0	2	1	6	1	
6区	14件	12件	3件	-1件	11件	9	4	1	0	6	7	1	5	8	1	すまいるナビ登録済1件
7区	6件	8件	1件	-3件	5件	5	1	0	0	4	2	0	4	2	0	
8区	9件	5件	4件	0件	5件	8	1	0	0	4	4	1	7	2	0	
9区	26件	22件	8件	-4件	18件	24	2	0	0	24	2	0	22	4	0	
10区	32件	35件	6件	-9件	26件	26	5	1	0	18	10	4	15	15	2	すまいるナビ登録済1件
11区	9件	10件	1件	-2件	8件	9	0	0	0	2	7	0	1	8	0	
12区	9件	9件	4件	-4件	5件	9	0	0	0	6	3	0	8	1	0	
13区	1件	1件	0件	0件	1件	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	
14区	4件	8件	2件	-6件	2件	4	0	0	0	4	0	0	4	0	0	
15区	9件	9件	1件	-1件	8件	9	0	0	0	9	0	0	9	0	0	
16区	6件	9件	1件	-4件	5件	6	0	0	0	5	1	0	6	0	0	
17区	9件	13件	0件	-4件	9件	8	1	0	0	6	3	0	9	0	0	
計	186件	178件	51件	-43件	135件	154	25	5	2	125	49	12	118	61	7	すまいるナビ登録済4件

空家等実態調査(家屋危険度C・D判定)

行政区	3区	3区	4区	4区	5区
所在地					
家屋危険度	D	C	C	C	D
環境悪化度	C	C	C	B	C
防犯・火災危険度	C	C	C	B	C
現況写真					
					

行政区	6区	10区
所在地		
家屋危険度	C	C
環境悪化度	C	C
防犯・火災危険度	C	C
現況写真		
		

基山町 空家数推移状況

・令和元年度データ

区	空家数		
	全体 ①	30年度重増分 ②	新規空家 ①-②
1区	10件	5件	5件
2区	9件	9件	0件
3区	5件	4件	1件
4区	11件	8件	3件
5区	5件	4件	1件
6区	12件	11件	1件
7区	9件	8件	1件
8区	2件	2件	0件
9区	8件	5件	3件
10区	36件	28件	8件
11区	12件	11件	1件
12区	10件	7件	3件
13区	3件	2件	1件
14区	6件	5件	1件
15区	9件	5件	4件
16区	7件	3件	4件
17区	10件	5件	5件
計	164件	122件	42件

・令和2年度データ

区	空家数		
	全体 ③	元年度重増分 ④	新規空家 ③-④
1区	7件	7件	0件
2区	6件	6件	0件
3区	4件	3件	1件
4区	12件	11件	1件
5区	8件	3件	5件
6区	12件	11件	1件
7区	8件	6件	2件
8区	5件	2件	3件
9区	22件	7件	15件
10区	35件	30件	5件
11区	10件	10件	0件
12区	9件	7件	2件
13区	1件	1件	0件
14区	8件	4件	4件
15区	9件	5件	4件
16区	9件	6件	3件
17区	13件	7件	6件
計	178件	126件	52件

・令和3年度データ

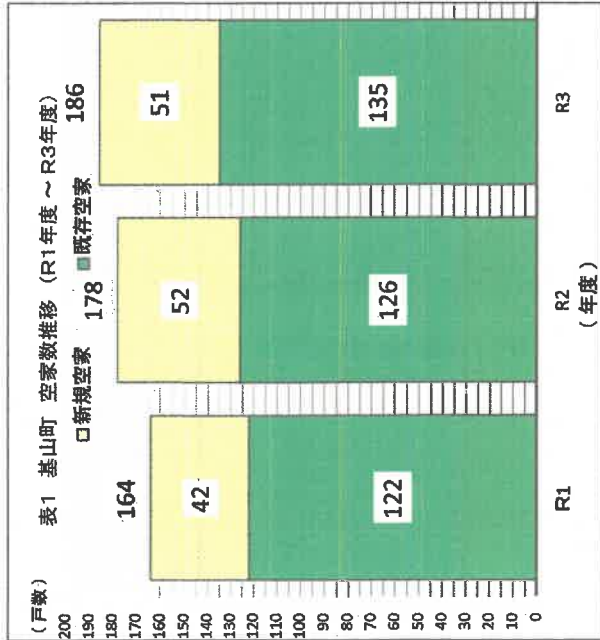
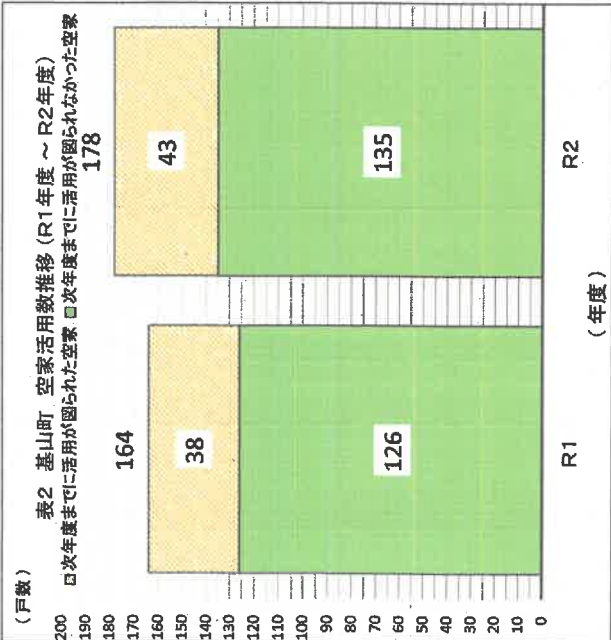
区	空家数		
	全体 ⑤	2年度重増分 ⑥	新規空家 ⑤-⑥
1区	8件	7件	1件
2区	7件	6件	1件
3区	13件	3件	10件
4区	16件	11件	5件
5区	8件	5件	3件
6区	14件	11件	3件
7区	6件	5件	1件
8区	9件	5件	4件
9区	26件	18件	8件
10区	32件	26件	6件
11区	9件	8件	1件
12区	9件	5件	4件
13区	1件	1件	0件
14区	4件	2件	2件
15区	9件	8件	1件
16区	6件	5件	1件
17区	9件	9件	0件
計	186件	135件	51件

・令和元年度データ

区	空家数		
	全体 ⑦	次年度重増分 ④	活用空家 ⑦-④
1区	10件	7件	3件
2区	9件	6件	3件
3区	5件	3件	2件
4区	11件	11件	0件
5区	5件	3件	2件
6区	12件	11件	1件
7区	9件	6件	3件
8区	2件	2件	0件
9区	8件	7件	1件
10区	36件	30件	6件
11区	12件	10件	2件
12区	10件	7件	3件
13区	3件	1件	2件
14区	6件	4件	2件
15区	9件	5件	4件
16区	7件	6件	1件
17区	10件	7件	3件
計	164件	126件	38件

・令和2年度データ

区	空家数		
	全体 ⑧	次年度重増分 ⑥	活用空家 ⑧-⑥
1区	7件	7件	0件
2区	6件	6件	0件
3区	4件	3件	1件
4区	12件	11件	1件
5区	8件	5件	3件
6区	12件	11件	1件
7区	8件	5件	3件
8区	5件	5件	0件
9区	22件	18件	4件
10区	35件	26件	9件
11区	10件	8件	2件
12区	9件	5件	4件
13区	1件	1件	0件
14区	8件	2件	6件
15区	9件	8件	1件
16区	9件	5件	4件
17区	13件	9件	4件
計	178件	135件	43件



・基山町の空家数の状況(表1)としては、令和元年度から比較すると164件から186件と増加傾向となっている、既存空家(前年度重増分)についても令和元年度と比較して微増の状況にあり、空家状態が長期化している傾向がある。

・空家の活用状況(表2)としては、令和元年度と比較し、当該年度で活用が図られなかった空家(全数-活用空家)は126件から135件と微増の状況となっている。一方、活用空家については38件から43件と微増の状況であり、今後さらなる空家の活用を進めていく必要がある。

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)

早春の候、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。

つきましては、定住促進施策の一環として、町内に存在する空家等の活用促進を図るため、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の実施を考えております。

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か月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) 上記調査対象の家屋等を、別紙「令和3年度空家等調査票」に記入し別紙地図にも空家の場所を記入していただきますようお願いします。

3. 調査票の提出

令和3年4月26日 (月) 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 山田・浅海)
TEL0942-92-7920 FAX0942-92-0741

令和3年度 空家等調査票

【第 区】

整理 番号	住所もしくは目標物		家屋危険度 A～D	環境悪化度 A～C	防犯・火災 危険度 A～C
記入例	宮浦	〇〇番地	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					
26					
27					
28					
29					
30					

◇ 調査票記入上の注意

※前年度報告頂いた空家の情報を記載しておりますので、空家でなくなっている場合はその旨記入ください。また新たに空家になっている家屋は整理番号〇番以降の欄に記入してください。

※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。

※別紙地図に、空家の場所が分かるように上記整理番号を記入ください。

※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。

【 空家の判断基準 】

◎報告対象となる空家等については、外観だけではなく、概ね1か月程度の期間において、親族などにより管理はされているが、居住の実態がない家屋なども含みます。

※そのため、次のような家屋についても報告対象となりますのでご注意ください。

- ・定期的に所有者等が管理（清掃）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

※ 外観による判断に加えて、上記家屋についても、ご報告をお願いいたします。

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。
B：要 改 修	屋根、外壁、窓等に損傷のある家屋。
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。
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。

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。（管理されている）
B：要 観 察	庭木の手入れや除草が定期的に行われているが、不十分な箇所が一部ある。
C：要 改 善	庭木の手入れや除草が行われておらず、草木が繁茂しており隣接地等に迷惑をかけている。（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。

- ・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。

基山町の空家所有者意向に関するアンケート調査

平素より、本町まちづくりの推進にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

現在、少子高齢化の進行やライフスタイルの変化に伴い、全国的に空家が増加傾向にあり、その利活用や適正な管理に早急な対策を講じる必要があります。

そこで、本町では住宅等に関する状況確認及び所有者の将来的な利活用に関する意向把握のため、空家所有者の皆様を対象にアンケート調査を毎年実施しています。これにより、空家の適正管理や利活用を促すとともに、今後の施策検討の基礎資料にしたいと考えております。

つきましては、本調査の趣旨をご理解いただき、ご多忙中大変恐縮ではございますが、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

調査票の記入について

1. このアンケートは、令和3年度に実施した「空家実態調査（目視による外観調査）」において把握した、空家と思われる建物が所在する土地の納税義務者の方等に送付しています。誤った把握をしている場合もございます。予め、ご了承ください。
2. このアンケート用紙が届いた時点で、住宅等が既に空家ではなくなっている（解体、売却、譲渡済等）場合は、定住促進課（☎0942-92-7920）までご連絡ください。
3. ご記入の内容は、令和3年7月1日時点としてください。
4. ご記入いただきました個人情報は適切に管理し、目的外に使用することはありません。
5. 本アンケートで用いる空家という言葉の定義は次のとおりです。

空家 … 現在特定の用途（居宅や店舗等）として使用されていない建物で、同敷地上に所有者等がおらず、外観から判断して概ね1年程度その状態にある家屋。

別紙のアンケート調査票にご記入後、令和3年8月20日（金）までに同封の返信用封筒に入れて郵送してください。

なお、ご不明な点がございましたら、お手数ですが下記までお問い合わせください。

【お問合せ・アンケート郵送先】

基山町役場 定住促進課 定住促進係 担当：伊藤

住所：〒841-0204 佐賀県三養基郡基山町大字宮浦666番地

電話番号：0942-92-7920（直通）

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)

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

(2) どのく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)

☐	週1回以上	☐	数年に1度程度
☐	月1～2回程度	☐	ほぼ清掃していない
☐	年1・2回程度	☐	中の状態がわからない

(3) どのく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)

☐	週1回以上	☐	年1・2回程度
☐	月1～2回程度	☐	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)

☐	所有者が死亡したため
☐	所有者が施設入居または入院により不在のため
☐	所有者が転勤または長期出張により不在のため
☐	借家として入居者を募集しているため
☐	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)

☐	相続登記が完了している	☐	相続登記が完了していない
☐	相続人協議が行われていない	☐	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为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)

☐	ある
☐	ない（理由： ）

(2) 空家バンクを活用したいと思いますか。(1つ○を記入)

☐	売却希望で登録したい	} 後日、登録用紙を送付します。
☐	賃貸希望で登録したい	
☐	売却及び賃貸希望で登録したい	
☐	興味があるので、制度の内容を詳しく聞きたい	
☐	不動産業者に依頼しているため、活用できない	
☐	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教えてください。(複数選択可)

☐	現状のままで良いなら売買又は賃貸する
☐	解体費用や改修費用を自己負担して売買又は賃貸する
☐	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
☐	空家内の家財道具を片付ける必要がある
☐	相続登記をする必要がある（所有権が変わっていない）
☐	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。

As a result, the model is able to capture the effects of the various factors on the dependent variable. The model is also able to capture the effects of the various factors on the dependent variable. The model is also able to capture the effects of the various factors on the dependent variable.

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、令和3年8月20日（金）までに同封の返信用封筒に入れて郵送してください。

◇ 特定空家等への戒告について

- ・ 物件： XXXXXXXXXX
- ・ 状況：長期間空家となっており建物が老朽化している。屋根及び壁面が崩落しかけており、建物が倒壊する恐れがあり、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性が高い。



・ 対応経緯

時期	内 容
H30 年 6 月中旬	近隣から植栽の状況について苦情が来たため植栽の剪定を依頼する書面を所有者に送付。その後所有者が亡くなっていることが判明。建物・土地の謄本を確認したところ、相続人が 7 人いることを確認。
H30 年 7 月中旬	相続人 7 人の詳細を確認。7 人中 4 人は相続放棄もしくは死亡しており相続人は 3 人であることを確認。3 人の住所宛てに植栽の剪定を依頼する書面を送付。
R1 年 6 月 10 日	植栽の剪定について、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき助言指導の書面を送付。
R1 年 7 月 9 日	令和元年第 1 回空家等対策協議会で状況を報告。植栽の剪定について勧告書を送付する旨承認頂く。特定空家等への勧告書を送付。
R2 年 4 月 15 日	近隣から屋根及び壁面が崩落しかけており、建物についても倒壊する危険な状態である旨の連絡を受けたため、現地確認の上、助言指導の書面を送付。
R2 年 7 月 28 日	令和 2 年第 1 回空家等対策協議会で状況を報告。建物の状態について勧告書を送付する旨承認頂く。特定空家等への勧告書を送付。
R2 年 11 月 30 日	現地を確認。全く対処がなされていないことを確認。

時期	内 容
R2 年 12 月 18 日	令和 2 年第 2 回空家等対策協議会で状況を報告。建物の状態についての命令書を送付する旨承認頂く。
R3 年 1 月 14 日	特定空家の措置に関する命令に対する事前通知を空家所有者宛てに送付。
R3 年 2 月 8 日	特定空家の措置に関する命令書を空家所有者宛てに送付。 当該空家への標識の設置。
R3 年 6 月 4 日	相続人（1 名）が基山町役場へ相談のため来庁。
R3 年 6 月 29 日	相続人により、当該敷地の草木剪定が行われる。

・現地写真（撮影月：2021.7）



・現地写真（撮影月：2020.12）



・現地写真（撮影月：2019.6）



第 号
年 月 日

様

基山町長

印

特定空家等の措置に関する意見陳述機会の付与通知書

基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例施行規則第7条第2項の規定により、下記のとおり意見を述べる機会の付与を行いますので、意見がある場合は、特定空家等の措置に関する公表に対する意見書に意見を記載し、提出してください。

記

予定される公表の内容	
公表の原因となる事実	
公表に対する意見書の提出先及び提出期限	提出先 基山町役場 課 (〒841-0204 佐賀県三養基郡基山町大字宮浦666番地) 提出期限 年 月 日 (曜日) 午後5時まで

第 号
年 月 日

様

基山町長

印

戒 告 書

年 月 日付け 第 号により、あなたが所有（占有・管理）する下記の特定空家等につきましては、措置を講ずるよう命じたところですが、命令に沿った措置が講じられていないので、下記のとおり履行期限までに措置を講じてください。

もし、履行期限までに措置を講じないときは、行政代執行法第3条第1項に規定する戒告において代執行します。

また、代執行に要する費用については、行政代執行法第2条の規定によりあなたから徴収するので、あらかじめ承知しておいてください。

以上、行政代執行法第3条第1項の規定により戒告します。

記

所有者等の氏名及び住所	氏名： 住所：
特定空家等の所在地及び種別	所在地 基山町 種 別
命令の内容	
履行期限	年 月 日（ 曜日）

（不服申立て及び取消訴訟）

- 1 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、基山町長に対して審査請求をすることができます。ただし、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、当該決定の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。
- 2 この決定があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、基山町を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、当該決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

◇ 特定空家等への命令について

- ・ 物件： XXXXXXXXXX
- ・ 状況：長期間空家になっており屋根が一部崩落してしまっており、室内の床も腐食して崩落のおそれがあるなどかなり危険な状態。また令和2年9月の台風で、屋根瓦の一部が剥がれ落ち近隣の住宅に被害を与えた。



・ 対応経緯

時期	内 容
H30 年 5 月初旬	近隣からの建物の状況について苦情が来たため対応を依頼する書面を送付。 (※所有者は死亡しているため、納税管理人に書類を送付。)
H30 年 6 月中旬	納税管理人と連絡がとれたため対応を依頼。建物を除却する意思はないとのことだったため近隣の住宅に迷惑にならないよう管理するよう依頼。
R1 年 7 月 8 日	台風で屋根瓦の一部が剥がれ、周辺の住宅に被害を与える可能性があったため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき助言指導の書面を送付。
R1 年 10 月上旬	納税管理人より建物の除却を検討しているが金額的に厳しい状況である旨相談があったため、不良住宅除却費補助金の利用を提案。後日不良住宅測定委員会を開催し不良住宅に認定し、補助金の申請を受付。
R1 年 11 月下旬	建物の除却を見送りたいとの連絡があったため不良住宅除却費補助金の申請取下。納税管理人の負担で建物の危険箇所の補修を行う旨約束頂く。
R2 年 9 月上旬	台風で屋根瓦の一部が剥がれ落ち、近隣の住宅で被害が発生。
R2 年 11 月 30 日	現地を確認。屋根の一部は補修されていたが危険箇所の多くが補修されていない状況。

時期	内 容
R3 年 1 月 14 日	令和 2 年第 2 回空家等対策協議会で状況を報告。建物の状態について勧告書を送付する旨承認頂く。特定空家等への勧告書を送付。
R3 年 6 月 30 日	現地を確認。全く対処がなされていないことを確認。

・現地写真（撮影月：2021. 7）



・現地写真（撮影月：2020.11）



・現地写真（撮影月：2018.6）



第 号
年 月 日

様

基山町長

印

特定空家等の措置に関する命令に対する事前通知書

基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例施行規則第6条第2項の規定により、下記のとおり意見を述べる機会の付与を行いますので、意見がある場合は、特定空家等の措置に関する命令の事前通知に対する意見書に意見を記載し、提出してください。

記

特定空家等の所在地及び種別	所在地 基山町 種 別
命令予定の内容	
命令予定の理由	
意見書の提出期限	
意見書の提出先及び提出期限	提出先 基山町役場 課 (〒841-0204 佐賀県三養基郡基山町大字宮浦666番地) 提出期限 年 月 日 (曜日) 午後5時まで

第 号
年 月 日

様

基山町長

印

特定空家等の措置に関する命令書

年 月 日付け 第 号で勧告したあなたが所有（占有・管理）する下記の特定期空家等について、いまだ当該勧告のとおり措置が講じられていないので、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項の規定により命令します。

なお、この命令に従わないときは、基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例第8条の規定により、氏名及び住所（法人その他の団体にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）、命令の対象である特定期空家等の所在地及び種別、命令の内容その他町長が必要と認める事項を公表することとします。

記

特定期空家等の所在地及び種別	所在地 基山町 種 別
命令の内容	
命令の理由	
履行期限	年 月 日（ 曜日）

（不服申立て及び取消訴訟）

- 1 この決定に不服がある場合には、この決定があつたことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、基山町長に対して審査請求をすることができます。ただし、この決定があつたことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、当該決定の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。
- 2 この決定があつたことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、基山町を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、この決定があつたことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、当該決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

空家の適切な管理は所有者（管理者）の責務です！

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空家が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、所有者や管理者が適切な管理に努めることが責務として定められています。

空家は適切に管理されないと、公衆衛生の悪化、景観の阻害、防災や防犯面等の安全性の低下などを引き起こします。所有・管理している空家がある場合は、適切な管理をお願いします。

適切な管理例とポイント

- ・庭木が敷地からはみ出ないように、きれいに剪定する。
- ・定期的に草を刈る。
- ・剪定した木や刈り取った草は、放置せずに処分する。
- ・家屋や庭の見た目をきれいに保ち、空家であることが分かりにくいようにする。
- ・敷地に外部から侵入されないように、門などをきちんと閉める。
- ・外壁や瓦などが崩落したり、風で飛ばされたりしないようにする。
- ・倒壊の恐れがある家屋や塀などは取り壊す。

※空家の利活用でお悩みの方は、お気軽にご相談ください。



空家をこのままにしておくと、こんな問題が起こります！

かえってお金がかかる！？

空家を放っておくと建物が劣化し、改修や雑草の除去などに多額の費用がかかります。

思わぬ損害を生む！？

建物の倒壊や物の落下などで近隣の建物に被害を及ぼした場合、空家の所有者の責任となり、損害賠償を問われることがあります。

不動産価値の低下！？

空家は人が移住しなければどんどん劣化し、資産価値が下がってしまいます。

納税金額が増える！？

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。（平成 27 年 5 月 26 日）
これにより空家が老朽化し、周辺に悪影響を及ぼす危険な状況になっている場合は、「特定空家」となり、町は以下の措置をとることになります。



※町の①助言・指導に応じず②勧告された場合は、住宅用地の特例が受けられなくなり固定資産税が最大で約 6 倍になります。また、さらに放置を続け④代執行がされた場合、空家の除却が行われ、その費用を所有者に全額請求することとなります。

空家情報大募集！！

すまいるナビに登録しませんか？

町では、「すまいるナビ」を利用し、空家の賃貸及び売却をしたい方を募集しています。令和3年度からは、駐車場のみの賃貸も可能となりました。（※現に居住されている住宅の駐車場も可能です。）

ここ数年、山間部・平野部を問わず、基山町の空家は非常にニーズが高まってきています。すでに空家となっている物件、将来的に空家になる可能性がある物件、家には住んでいるけれども使用していない駐車場がありましたら、「すまいるナビ」を利用して物件を活用してみませんか！



空家の家財道具等の処分費用を補助します！

最大10万円！

町では、町内の空家の利活用を促進するために、基山町空家等情報登録制度（すまいるナビ）に登録を行った空家を対象に、家財道具の処分にかかる費用の一部を補助しています。令和3年度からは、すまいるナビに登録を行っている空家だけでなく、媒介契約又は不動産売買契約を締結した空家も補助金の対象に追加されました。空家を活用したいけれども、家財道具の処分にお困りの場合は、お気軽に定住促進課までご相談ください！



対象物件（対象者）【令和3年度から変更！】

- ・すまいるナビに登録した空家
(すまいるナビに登録した空家の所有者等であり、補助金の交付を受けた日から引き続き2年以上すまいるナビに登録する意思がある者)
- ・宅地建物取引業者と媒介契約を締結した空家又は不動産売買契約を締結した空家
(当該空家について媒介契約を締結した者又は不動産売買契約を締結した所有者等)



補助対象経費

- ・ゴミ処理手数料
 - ・特定家庭用機器リサイクル料金
 - ・家財の移設に要する経費
 - ・廃棄物処分業者に委託して家財を処分する場合における委託料
- ※家財道具等の処分は、処理対象物に必要な産業廃棄物収集運搬業又は一般廃棄物収集運搬業の許可を受けた法人、又は個人事業者が行うものとします。



補助金額

補助対象経費の2分の1以内の額
(上限10万円)
※1,000円未満の端数は、切り捨てた額とする
(例)
家財道具等の処分費用が30万円の場合
 $30万円 \times 1/2 = 15万円$ (上限10万円なので、補助金額は10万円)



その他注意事項

- ・申請受付 → 予算の範囲内で先着順
- ・補助金交付 → 補助対象の空家に対して1回限り
- ・実績報告書の提出 → 家財道具等の処分が完了した日から30日以内、又は補助金の交付決定を受けた年度の3月31日のいずれか早い期日まで
- ※家財道具等の運搬及び処分は、関係法令を守り適切に行ってください。

相続した空家の活用にお悩みの方

空家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

制度の概要

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します。また、平成31年4月1日以降の譲渡については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となります。なお、制度の詳細については、国土交通省ホームページにてご確認ください、ご不明な点は管轄の税務署へお問い合わせください。

本措置のイメージ



相続

被相続人が居住の用に供していた家屋及びその敷地
(※) 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります。



空家

リフォーム



耐震リフォーム
(耐震性がある場合は不要)

取壊し



更地

譲渡

空家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用(※1)

譲渡

(※1) 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% (※2)) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除3,000万円

(※2) 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、取り壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得費不明

- 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