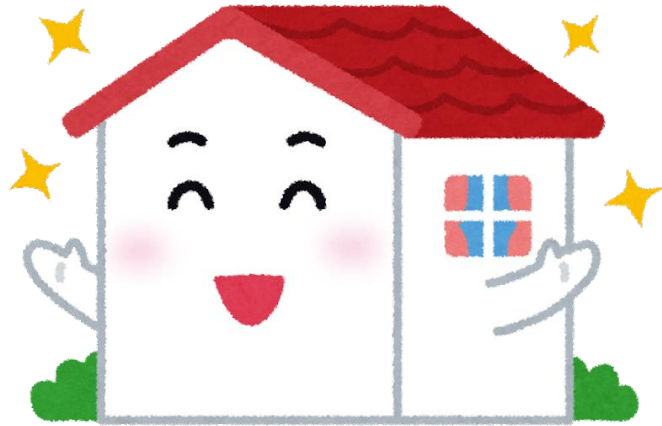


空き家対策講座

小城市役所
出前講座 In 牛津高校

「空き家について考えよう！」



令和7年2月19日
定住推進課
空家・市営住宅係



講座内容

1. 空き家について
2. 空き家にしないためには
3. 小都市における空き家対策支援について
4. 質疑・応答

1. 空き家について

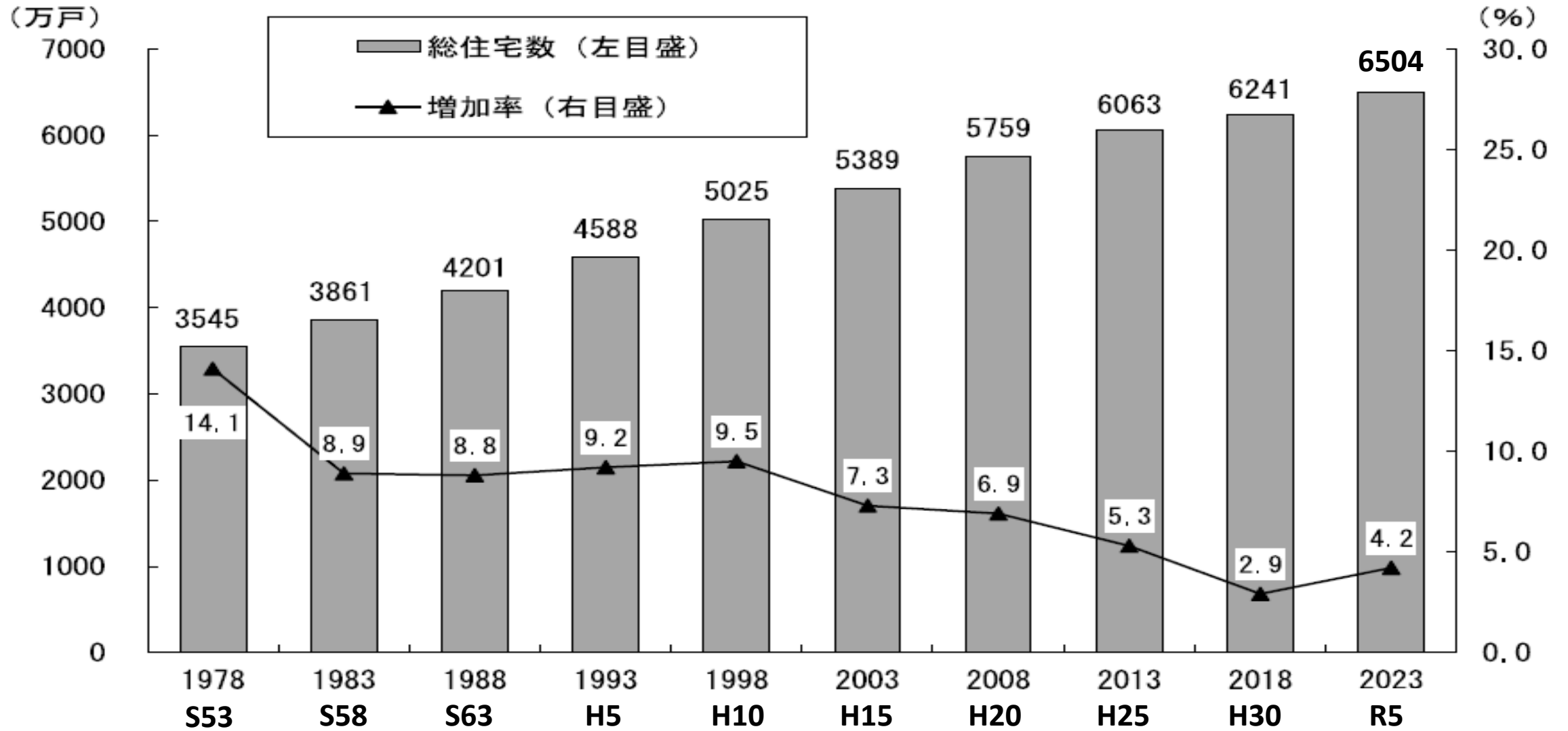
Q. はじめに . . . 「**空き家**」とは？
どのようなイメージがありますか？
話し合ってみましょう！

空き家のイメージ・・・

- ① 古い・ボロボロな家
- ② 誰も住んでいない
- ③ 所有者や管理している人がいない又は、遠方に住んでいる
- ④ 家の周辺に草木が生い茂っている
- ⑤ 野生動物が住みついている
- ⑥ 家が劣化している(屋根が落ちている、雨漏りが酷い)
- ⑦ 怖くて近寄りがたい
- ⑧ 廃虚・お化けが出そう



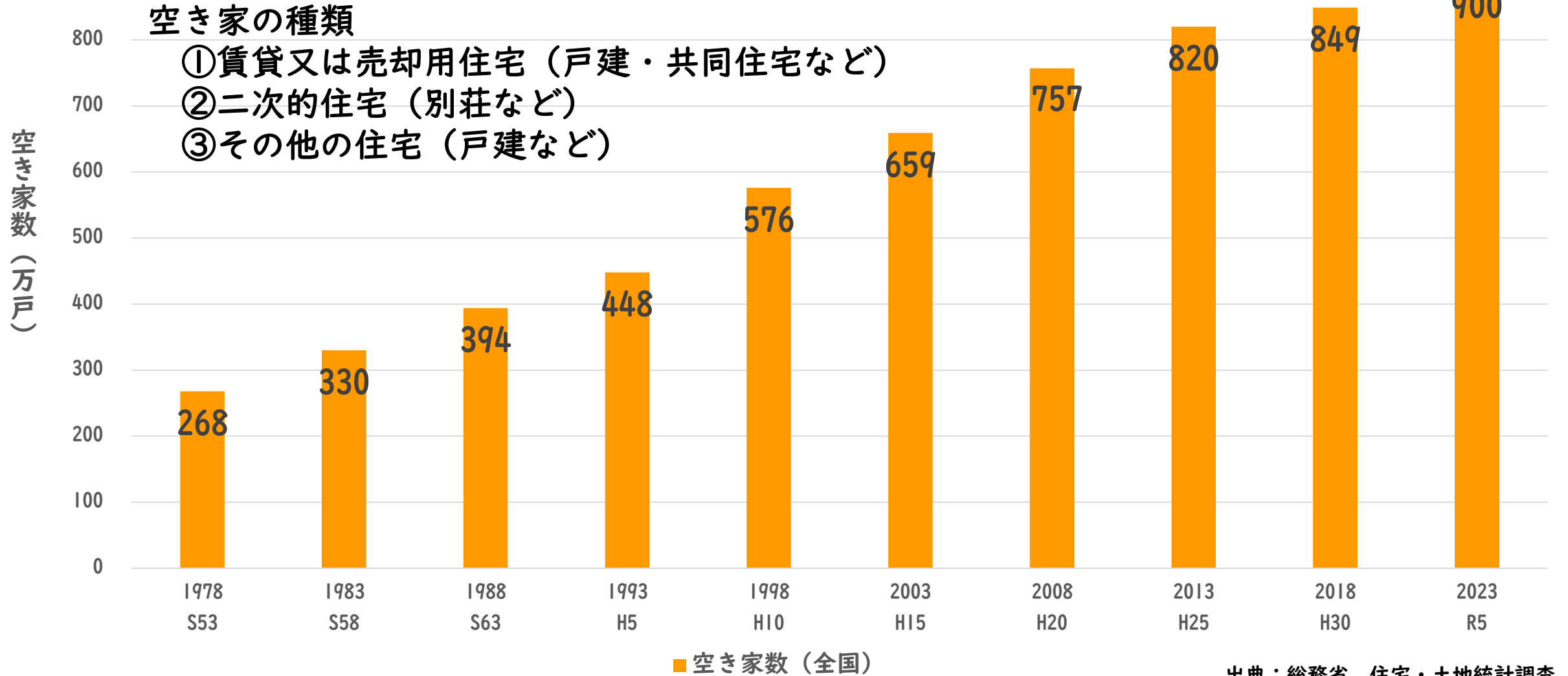
全国の総住宅数及び増加率の推移



注) 単位未満を含む数値で計算しているため、表章数値による計算とは一致しない場合がある(以下同様)。

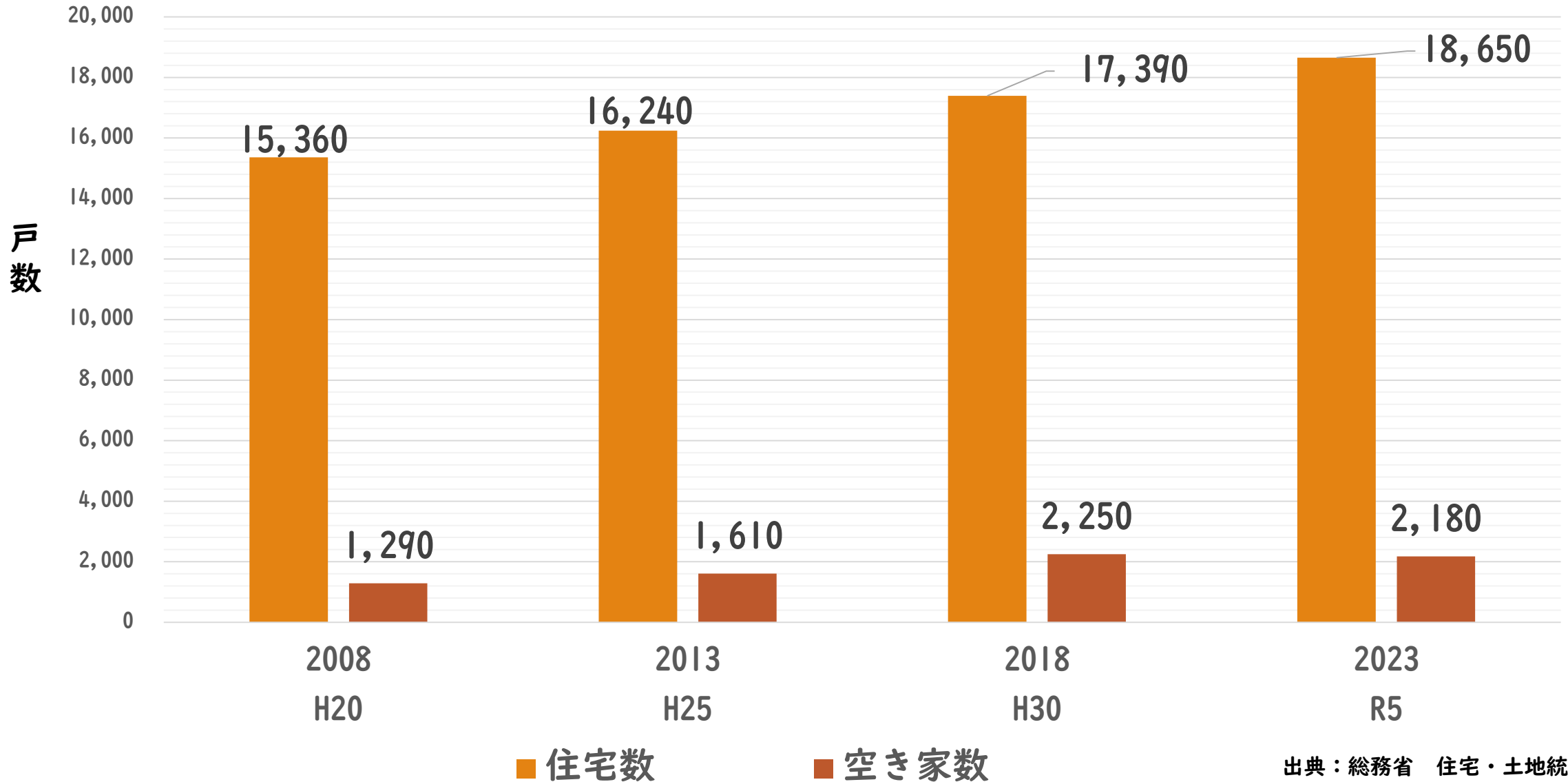
出典: 総務省 住宅・土地統計調査

全国の空き家数の推移

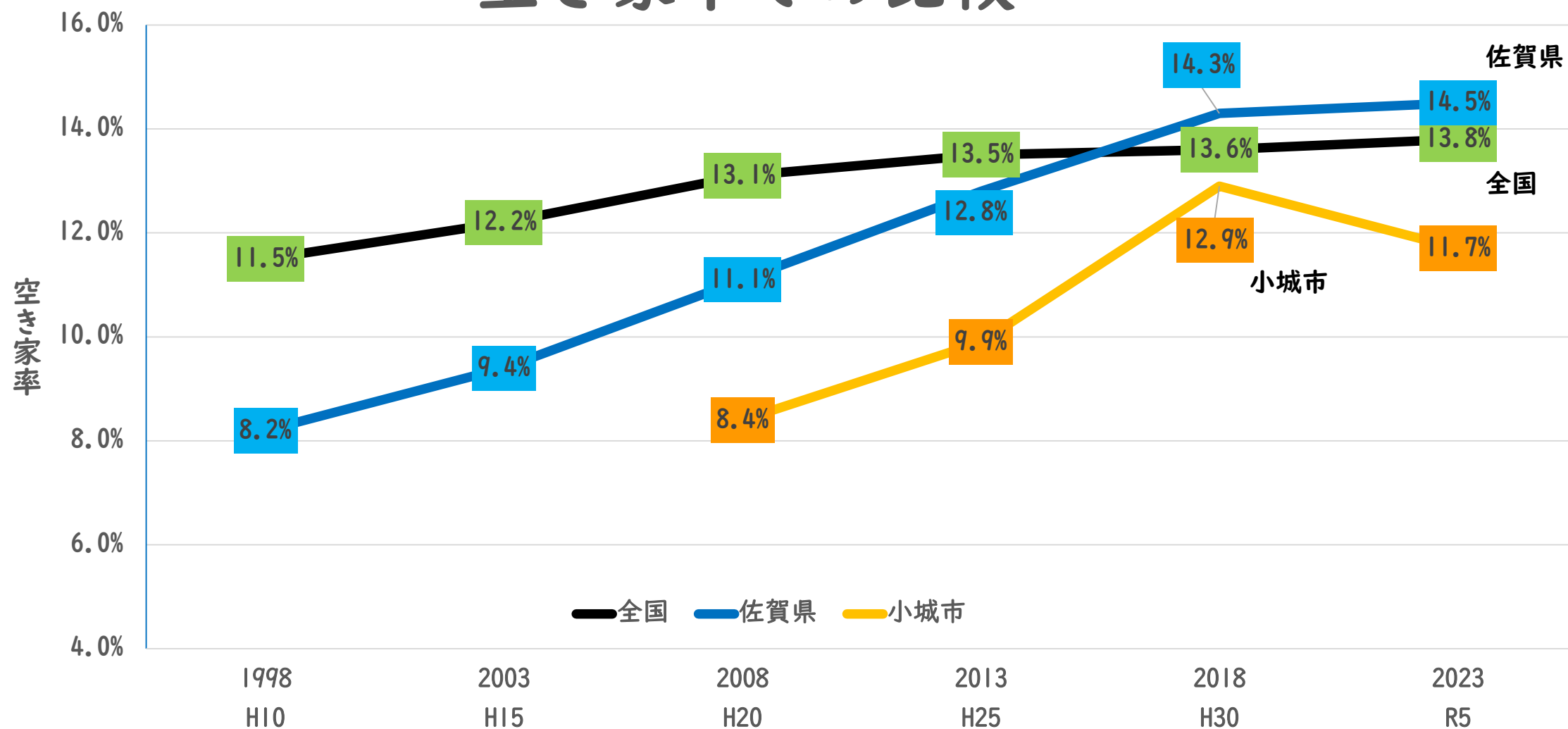


出典：総務省 住宅・土地統計調査

小城市の総住宅数及び空き家数の推移



空き家率での比較



出典：総務省 住宅・土地統計調査

小城市の一戸建て空き家数は？

空家等実態調査（令和3年度実施）

調査対象建物1,359棟のうち、空き家と判断された建物（専用住宅、店舗併用住宅）は814棟であった。

建物の状態	棟数
A	366棟
B	313棟
C	109棟
D	26棟
合計	814棟

区分

- A：建物に損傷が無くすぐにでも居住できる状態
- B：一部修繕が必要な建物
- C：利用するためには大規模な修繕が必要となる建物
- D：崩壊等危険な状態にあり、解体を前提とした解決策の検討を要する建物（全壊・半壊建物を含む）

空き家発生の要因

- ・ 親が亡くなり実家が空き家になった
- ・ 親が施設に入所、入院した
- ・ 転勤になり、戻ってくる時期が分からない
- ・ 他所へ住宅を新築・購入した
- ・ 高齢となった親が子どもの家で同居することになった
- ・ 金銭的負担『解体費用が捻出出来ない。解体すると固定資産税等の住宅用地の特例が除外される』
- ・ 買い手又は借り手がいない
- ・ 相続登記ができておらず、処分したいタイミングで出来ない

⇒ 放置空き家に多い相続問題



放置空き家に多い相続問題とは？

『亡くなった曾祖父のままだった』・・・未登記

【相続登記をしないと・・・？】

・手間とお金がかかる

相続が重なっていくことで、誰が相続人になるのか、調査に相当の時間がかかります。

・不動産を任意のタイミングで処分できない

自己名義でない不動産は、売却したり担保にすることができません。

【認知症の方がいる場合はもっと大変！】

相続人に認知症の方がいる場合は、まず成年後見制度を活用しなければ相続登記ができない可能性があります！

『とりあえず共有登記等』

・相続が発生した場合、相続の権利者全員で遺産について協議をします。（これを、遺産分割協議といいます）実家を含む不動産の協議は難しく、協議が終わり相続の配分が決まるまでの間、相続財産に関する決定（不動産の売却や賃貸、管理委託を含む）は、相続の権利人全員で同意する必要があります。そのため、相続された不動産『特に実家』は手つかずのまま、放置されてしまうケースが少なくありません。

放置しておくと、大変なことになります！
相続登記（令和6年4月1日から義務化）は必ず行いましょう！

2. 空き家にしないためには

Q. 『空き家』にしない！ために・・・
皆さんが考える 解決方法 ありますか？

※正解◎や不正解×はありません。思いついたことを隣や周囲の方と共有してみましょう！

わが家を放置空き家にしない！させない！ためには・・・

STEP 1 現在の状況を確認しよう！

①現在の登記（所有者）を確認 ⇒相続登記がされてなければ、司法書士などの専門家へ相談

STEP 2 事前に話し合いをしよう！

②家族や親族間等での話し合いにより、誰に引き継ぐか、誰が管理するか決めておきましょう

STEP 3 遺言書を書いておこう！

③遺言書を書くことにより、相続トラブルを予防できる ⇒遺言書の作成については、司法書士などの専門家へ相談

・公証役場で行う公正証書遺言書の作成保管については、佐賀公証人合同役場（☎0952-22-4387）へお問合わせください。

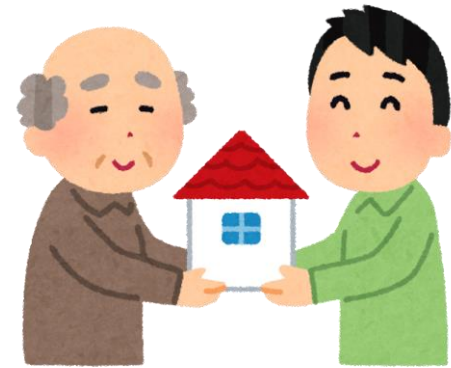
・法務局で行う自筆証書遺言書の保管制度については、佐賀地方法務局供託課（☎0952-26-2192）へお問合わせください。

STEP 4 家財道具等の処分を考えておこう！

④どのように処分するのか、処分の費用なども含めて事前に調べておきましょう。住んでいるうちから家財の整理を始めてもよいと思います。



元気なうちに話そう！



家族と話そう！

今住んでいる「わが家」について、一度考えてみましょう！

ご自身が亡くなってから、または意思が示せなくなってからでは、家や家財の整理についてご家族は判断には迷われます。家や家財をどうしてほしいのか「**意思表示**」をしておきましょう！

気持ちの整理

親の使っていた家財を処分するのは、なかなか手を付けづらいものです。

「これは処分していいよ」「これは大事に使ってくれと嬉しい」など、一言伝えておくにご家族は決断しやすいかもしれません。すべて処分しないといけないわけではなく、大事な思い出・形見として譲り受けていくこともよいと思います。



空き家を所有したら・・・



・近所への声かけ

空き家になる場合には、近所にその旨を伝え、緊急の連絡先も伝えておく。

・不法侵入の防止

不法侵入や放火のリスクが高まるため、しっかりと施錠し、庭木の手入れをして見通しを良くしておきましょう

・定期的な管理

通風、通水、除草など

・家財等の整理、処分

家財 一般廃棄物業者に回収を依頼するか、市の中継センターに粗大ごみとして出すか持ち込む（500円/個）

・仏壇・神棚

菩提寺・神社などに問い合わせる

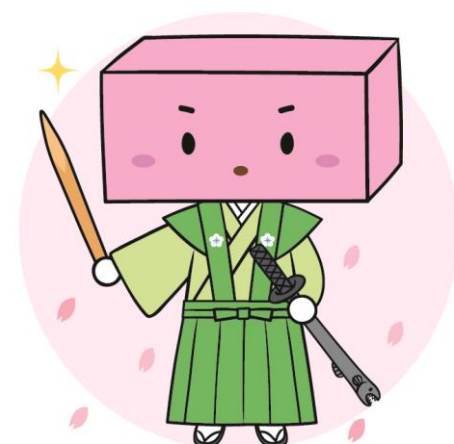
3. 小城市における空き家対策支援について

【令和6年度時点】

- ① 空き家相談セミナー・相談会
- ② 空き家相談窓口の設置
- ③ 空き家バンク制度
- ④ 空き家改修費助成事業補助金
- ⑤ 危険空き家等除却補助



こい姫



ようかん右衛門

①空き家セミナー・相談会

日時：令和6年5月1日（水） 13時30分～
令和6年8月9日（金） 13時30分～

場所：ドゥイング三日月 2階視聴覚室

第一部：セミナー

「早めに考えよう！わが家の空き家問題」

第二部：個別相談会（予約優先）

売買賃貸：宅建業協会、不動産協会

相続・遺言：司法書士会

解体・リフォーム：建設業協会



※どなたでも参加できます！

②空き家に関する相談窓口を設置しています

受付：毎週火～金曜日 9時～17時 ☎：080-1493-1079

空き家売りたい・貸したい人 空き家の管理に悩んでいる人 空き家について、どこに相談してよいかわからない人 など、あなたの空き家に関する困りごとをご相談ください。

毎週火曜日

場 所：ゆめぷらっと小城 2階市民活動センター内
(上記会場での相談は10時からとなります。)

毎週水～金曜日

場 所：小城市役所 定住推進課内

※開催日・場所は変わることがございますので、ホームページで確認するか、お電話にてお問い合わせください。

ホームページで公開しています



私が相談をお受けします！

空き家相談士 瀬尾 美穂 (せお みほ)

令和6年4月より NPO法人空家・空地活用サポートSAGAの”おぎそら”として、空き家の相談対応や空き家バンクの管理及び運営などに従事させていただいています。空き家に関する小さなお悩みごとなども気軽にお声がけいただくと嬉しいです。

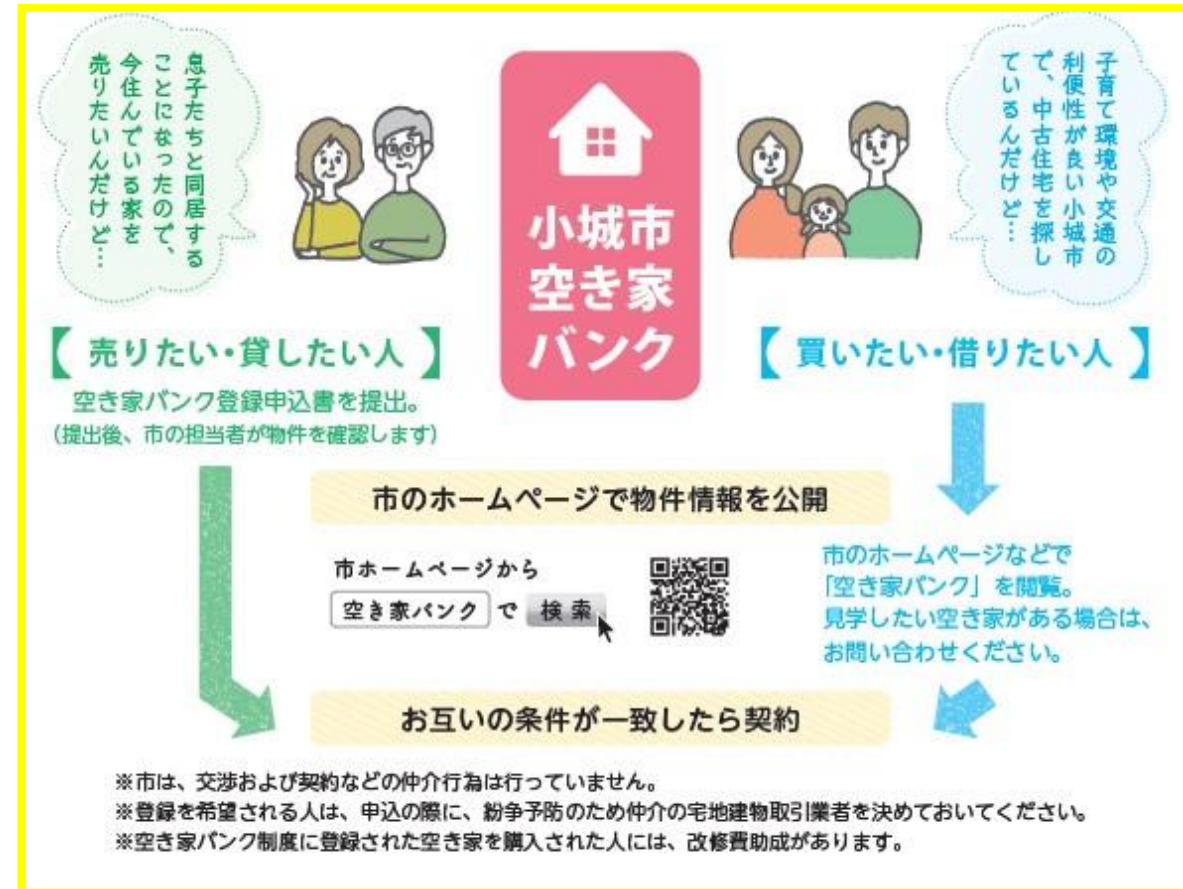
③空き家バンク制度

- ・ 空き家（一戸建て）を売りたい、貸したいという所有者の方が申請
※賃貸目的で建てられた物件や不動産業を営む方の所有物件を除く

- ・ 市が委託するNP0法人の担当者が家の状態を確認
- ・ 市のホームページ、全国版空き家バンクで物件を公開
- ・ 令和4年度実績
 ⇒登録6件、成約（売買・賃貸）5件
- ・ 令和5年度実績
 ⇒登録18件、成約（売買・賃貸）4件
- ・ 令和6年度実績（R7.1月末時点）
 ⇒登録11件、成約（売買・賃貸）11件

【主な条件】

- 一戸建ての住宅であること
- 宅地建物取引業者と媒介契約を行うこと
- 相続登記ができていること など



実際の活用事例



小城町

明治10年建築と伝えられる。
所有者が入所のため空き家になり、
H29に空き家バンクに登録。

(オーナー)
雰囲気を楽しみたくて古民家を探
していたら空き家バンクを教えても
もらいました。一目で気に入りました。



R2売却



小京都の風情が楽しめるお店には開店以来多くのお客さんが訪れ、にぎわい作りにも一役買っています。



④空き家改修費助成事業

空き家バンクに登録された家を購入された方が対象で予算の範囲内での補助

【補助額】 対象経費の2分の1

(芦刈町は最大150万円、小城町・三日月町・牛津町は最大50万円)

⑤危険空き家等除却補助金

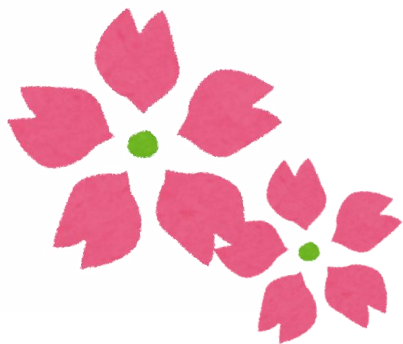
周辺に悪影響を及ぼす危険な空き家などを、市内の解体業者に依頼して除却する場合、費用の一部を危険度の高い順から予算の範囲内での補助

【補助上限額】 50万円～100万円

制度の詳細は、定住推進課にお尋ねください。

まとめ

空き家は放置される期間が長くなればなるほど、老朽化や損傷が進み、売買や賃貸などが難しくなってしまいます。空き家を所有していて将来使用する予定のない人は、早めに「売る」「貸す」「解体する」などの方針を決め、実行に移すことにより、空き家のリスクから自分の家族、地域の安全を守りましょう。



～ 4. 質疑・応答～

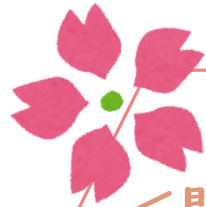
講座の内容で、聞きたいこと・知りたいこと・
質問・感想など！

〈こい姫〉



ご清聴ありがとうございました！！

〈ようかん右衛門〉



〈問い合わせ先〉

小城市役所 建設部 定住推進課

☎ : 0952-37-6150

✉ : teijusuishin@city.ogi.lg.jp

