

熊本市空家等対策計画進捗状況

2020.12
空家対策課

目次

熊本市空家等対策計画進捗状況

基本方針1. «予防»

- ❖ 空き家パンフレット、固定資産税の通知を活用した建物所有者等への情報提供・意識啓発
- ❖ 管理代行サービス事業者の紹介制度の創設

基本方針2. «適正管理»

- ❖ 重点期間における対応状況

基本方針3. «利活用»

- ❖ 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の周知活動
- ❖ 熊本市空き家バンク制度の創設

熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

基本方針1.「予防」

住まいの将来について所有者等に考える機会をもってもらうために、空き家の管理や発生予防の方法について、所有者やその親族を対象に意識啓発を実施。

空き家パンフレットを活用した情報提供(2018年～)

方向性1②、方向性2⑥

2020年11月末時点 **5300部配布**（2018年からの配布数：約1.7万部）



①実施内容詳細

- ・ 空き家問題に関係する団体の会員や、利用者に空き家パンフレットを配布の協力を依頼。
 - ◆関係団体（弁護士会、司法書士会、法務局、建築士事務所協会、宅建協会等）
- ・ 地域に身近な窓口であるまちづくりセンターの窓口を設置。
- ・ 特に空き家発生予防を意識していただきたい高齢者の方に情報提供を行うため、各福祉関係部署、各高齢者支援センターささえりあに配布。相談窓口のご案内、啓発協力の呼び掛けを行った。

②今後の実施内容

今年度はコロナウィルス感染予防対策のため、回覧板を用いた配布は取りやめたが、来年度、今後、空き家が同時期に発生する可能性がある地域に回覧板を用いて配布。空き家の発生予防についての啓発及び出前講座の周知等の啓発活動を優先実施。

建物の管理者への働きかけの実施(2020年～)

新規

方向性2③

固定資産税の通知を利用し11月より空き家パンフレット配布開始



「空き家のあれこれ」
パンフレットを同封



納税義務者の親族

①実施内容詳細

固定資産税課より建物所有者の親族へ送付する通知に、「空き家のあれこれ」パンフレットも同封。（※空き家ではない家屋所有者の親族にも送付。）パンフレットには、空き家の管理方法に加えて空き家化予防のポイントも記載しており、家屋にお住まいの方にも有用な情報を提供している。

②今後の実施内容

所有者が不明確になることや管理不全な空家等に対する意識が低下することを予防するため、建物等の相続登記の手続きについて、死亡時に親族等に情報提供できるよう関係課と連携する。

熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

基本方針1. «予防»

基本方針2. «適正管理»

所有者による空き家の適正管理を支援するため、空き家管理代行業務を行う管理事業者の紹介制度を創設。

空き家管理代行サービスの案内(2020年～) 基本方針1方向性2⑤、基本方針2方向性1②

新規

所有者等が遠方にお住まいなど、ご自身で直接管理することが困難な状況の方に対し、建物や草木の管理など所有者等の代わりに空き家の管理を代行するサービスを行う事業者をご紹介するため、「熊本市空き家管理事業者紹介制度」を創設。

管理不全な空家等の発生を抑制するとともに、空き家を良質な住宅として市場に流通させることで、良好な住環境の確保を図ることを目的とする。

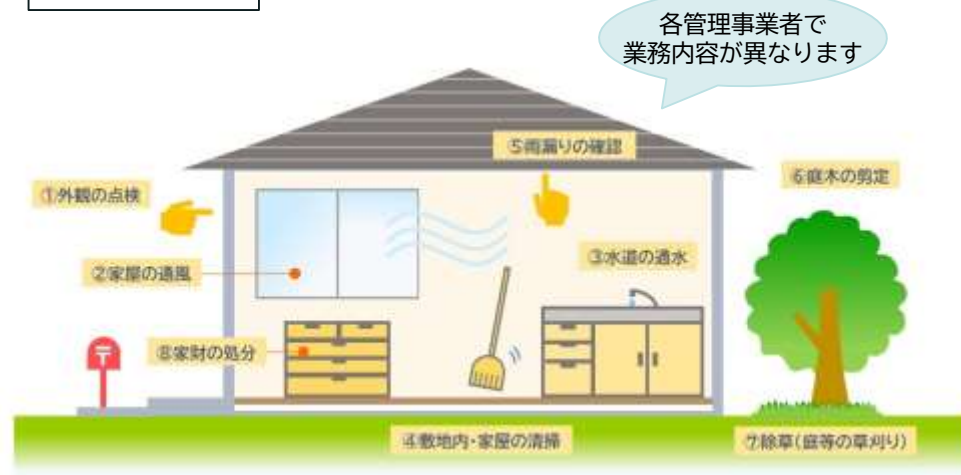
制度イメージ図



①事業概要

所有者等の代わりに空き家を管理する事業者を募集・名簿登録を行い、パンフレット、ホームページまたはSNS等により、空き家の所有者に情報提供を行う。

管理業務例



②今後の実施内容

熊本市外にお住まいの空き家所有者等にもご利用いただくために、ホームページ、SNS、市政だより等による広報のみならず、県外の関係団体への周知等も実施する。

熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

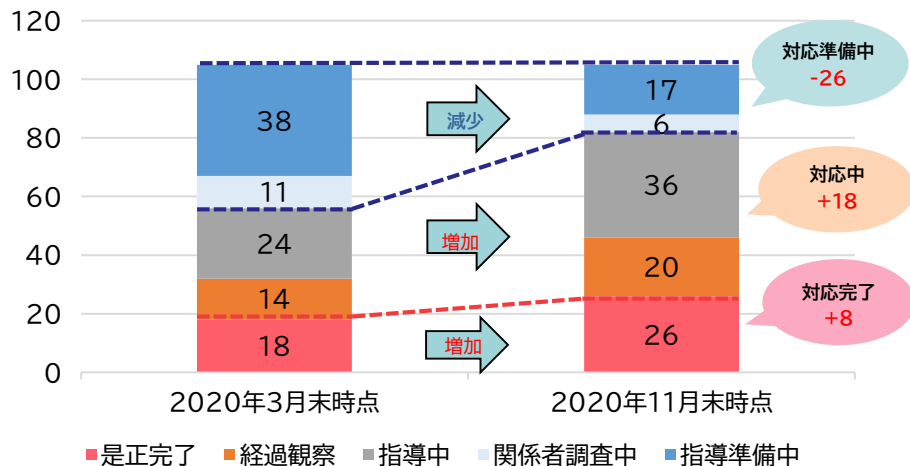
基本方針2.「適正管理」

計画前半を「適正管理の重点実施期間」として、管理不全な空家等の解消に取り組む。

適正管理の指導・助言等 方向性1①、方向性2⑥



D,E105件の対応状況



①実施内容詳細

2018年度に実施した空家等実態調査による、D、Eランクの空家等の所有者に対し、適正な管理及び是正指導を実施。

相談・苦情のあった空家等の所有者に対し、空き家パンフレットを活用し、適正管理のお願いを実施。

②今後の実施内容

所有者等調査を進め、引き続き指導・助言を進める。

熊本市老朽危険空家等除却促進事業(2019年～) 方向性1④

①実施内容詳細

2020年7月受付開始。適正管理の指導・助言等を行っている空家等をはじめ、倒壊の恐れのある危険な家屋に対し補助交付。募集戸数は20戸。

②今後の実施内容

2021年度も実施予定。時限的な助成制度をきっかけに自主的な改善を後押しする事業のため、状況をみながら実施。



| | 2019年 | 2020年11月末時点 |
|-----------------|---------|-------------|
| 交付決定数 (DE105件内) | 10件 (4) | 5件 (1) |

熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

基本方針3. «利活用»

所有者が死亡して空き家になった場合、その相続人が利活用する際に支援する税制優遇制度。空き家を市場へ流通促進させる支援制度のため、本年度は、制度の周知を重点的に行った。

空き家の譲渡所得の3000万円特別控除の周知活動(2016年～2023年12月31日) 方向性1②

相続した空き家を譲渡した場合、譲渡所得の3000万円を特別に控除する制度。本市では必要書類の一部を発行している。



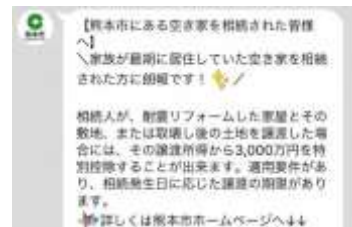
- ・ 制度開始後、申請件数が年々伸びてきている状況。
 - ・ 申請内容のほとんどが空き家除却後の敷地の譲渡。
- ⇒ 跡地の利活用や空き家発生の抑制として一定の効果があると考えられる。

①実施内容状況

◆本制度の周知活動(2020年～)

本制度の周知のために、本市ホームページの改修、市政だよりや、市外の方へLINEでの情報発信を行った。

また、毎年、納税通知書を活用した制度案内を行っている。



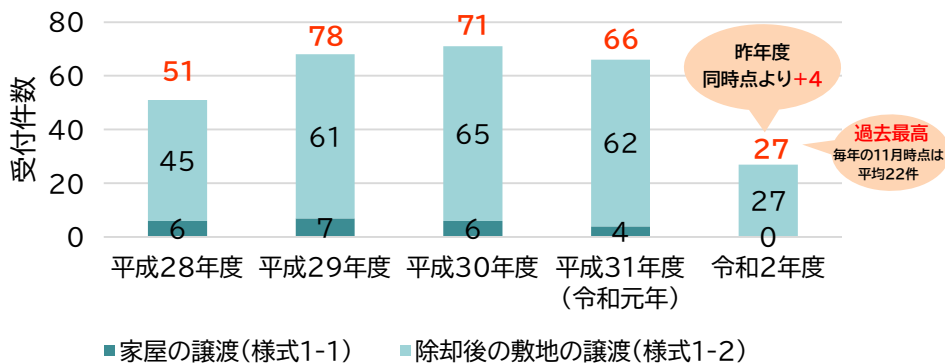
②今後の実施内容

現在は国交省の制度概要チラシを利用して周知しているが、申請者から内容が分かりづらいとの意見が寄せられている。

制度の理解と利用促進を図るため、制度の案内チラシを作成し、関係窓口等で配布予定。

熊本市からのお知らせ
 熊本市の空き家を相続された方へ
空き家の譲渡所得の3000万円特別控除のご案内
 ●対象は、
 - 相続人(所有者)の居住していた家屋を相続した相続人が、
 - 耐震リフォームをした家屋+敷地(敷地性のある場合はリフォーム不要) または、取壊し後の土地を譲渡した場合、
 その譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除することが出来ます。
 本特別を受けするためには、要件を満たしたうえで確定申告時に手続きが必要です。
 ●適用期限は、
 相続発生日(所有者死亡)から3年が経過する年の12月31日までに譲渡するものに限り、
 制度については詳しくはチラシをご覧ください

特別控除の被相続人居住用家屋等確認書受付件数



熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

基本方針3. «利活用»

空き家の所有者と利活用希望者が結びつくように、空き家バンク制度を創設。

空き家バンク（2020年12月～） 方向性3③

新規

【目的】・市内の空き家の流通、定住促進

- ・管理不全な空き家の発生の未然防止
- ・市内の不動産関連団体と連携することで、空き家の新たな需要を開拓

①事業概要

空き家の賃貸・売買を希望する所有者と、空き家の活用を希望する方や移住者をマッチングさせ、空き家の流通を促進するための制度。

賃貸・購入希望者に対して、熊本市ホームページ上で空き家バンク登録物件情報を提供する。併せて全国版空き家バンクへの転載及び熊本市公式移住情報サイトにリンクを貼付する予定。

◆連携先：不動産団体、都市政策課、住宅政策課、経済政策課

制度イメージ図



②現在の進捗状況

2020年12月14日に不動産団体4団体と空き家バンクの協定締結予定。

③今後の予定

空き家バンクへの参加事業者（宅建業者）、登録希望者（空き家所有者）を2020年度中に募集開始。

2021年度から、空き家バンクに登録された空き家物件について、市民に情報提供開始予定。

○空き家バンクのスケジュール

| 取り組み | 2020年度 | 2021年度 |
|-------------|--------|--------|
| バンクの参加事業者募集 | 12月頃～ | |
| バンク登録希望者募集 | | 1月頃～ |
| 市民に空家情報提供 | | |

➡ 実施

熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

基本方針3. «利活用»

空き家バンク制度を設立後、どのような展開を予定しているか。

空き家バンク（2020年12月～）

方向性3⑧

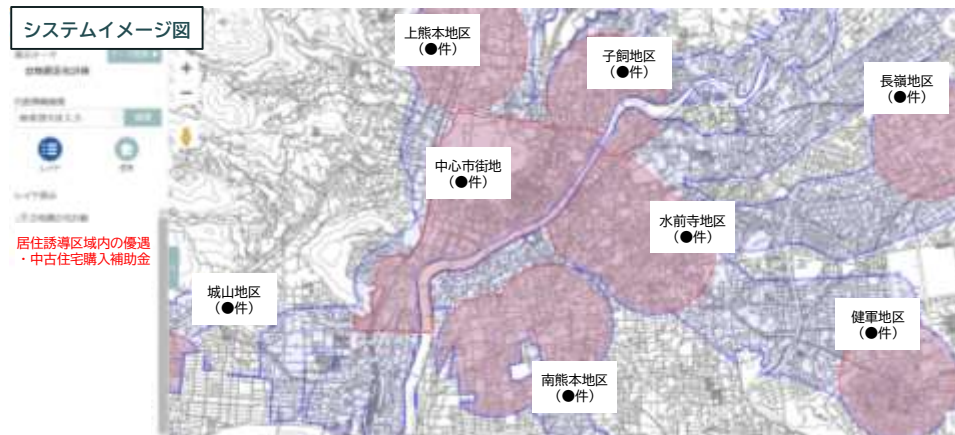
④今後の連携・展開予定について

◆都市政策課

「熊本市地図情報サービス」を活用したバンク登録物件情報の発信
今回、既存のメニューの中に新たに「**空き家バンク**」のメニューを創設。
背景地図として地形図やGoogleマップを利用できるほか、ストリートビュー機能なども利用できるため、マッチングが促進されると思われる。

また、今後、居住誘導区域内への誘導に寄与する情報等も掲載することで、立地適正化計画との連携も図る。

システムイメージ図



「熊本市地図情報サービス」とは、最新の都市計画図や路線網図などの行政情報や公共施設の情報を地図上に表示して閲覧することができるシステム。背景地図として地形図やGoogleマップを利用できるほか、ストリートビュー機能なども利用できる。

新規

◆住宅政策課

・住宅政策の取り組みとの連携

「移住者向け中古住宅購入補助金」等を利用される方に空き家バンク登録物件の情報提供する等、空き家バンクと絡めた取り組みを行う。

◆経済政策課

・移住政策の取り組みとの連携

「熊本市公式移住情報サイト 熊本はどう？」に空き家バンクのリンクを掲載することで、移住希望者に対して、空き家バンク登録物件情報を提供する取り組みを行う。



「熊本はどう?」とは、UIターンを希望される方に向けた情報サイト。熊本市への移住に役立つお仕事・住まいの情報や、暮らしに関する各種支援情報、実際に県外から移住した「移住先輩」のインタビュー記事などを掲載し、市内のスポット情報やイベントレポート、遊びに関する情報なども定期的に更新している。