

熊本市空家等対策計画 令和4(2022)年度進捗状況報告

2023. 3. 31
空家対策課

目次

基本方針1. << 予防 >>

- ❖パンフレット・チラシによる情報提供
- ❖建物の管理者・相続人への働きかけの実施
- ❖各種媒体を用いた意識啓発
- ❖空き家出前講座・押しかけ講座の開催
- ❖市民セミナー・相談会
- ❖空き家管理事業者紹介制度

基本方針2. << 適正管理 >>

- ❖適正管理の指導・助言等
- ❖応急的危険回避措置
- ❖熊本市老朽危険空家等除却促進事業
- ❖略式代執行
- ❖行政代執行
- ❖代執行費用回収状況

基本方針3. << 利活用 >>

- ❖空き家の譲渡所得の3000万円特別控除
- ❖熊本市空き家バンク制度

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」

住まいの未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、市民や空き家の所有者、その親族を対象に啓発

パンフレット・チラシによる情報提供

方向性1②

パンフレット及びチラシ 約**8,300部**配布

①実施内容詳細

空き家対策のパンフレットや支援制度のチラシを市有施設等に設置。また、郵送による町内自治会への情報提供を行った。

【市有施設】

- ・区役所、公民館に「住まいのReカツ」「終活手帳」を新規設置
- ・介護事業指導室、各区福祉課・ささえりあに「終活手帳」を新規設置
- ・空家等対策啓発資料展（ポスター、チラシ等の展示）を区役所、公民館などの市民が訪れやすい施設9か所のロビーにて6、9、10、1月の計4回、2週間程度にわたり実施



◀ 空家等対策啓発資料展の様子（左：中央区、下：託麻公民館）▶



【町内自治会】

- ・町内自治会長へ「住まいのReカツ」「終活手帳」「出前講座チラシ」を送付し、地域での回覧や活用等をお願いした。

【民間施設】

- ・企業との包括連携協定により、ゆめタウンはません、ゆめタウンサンピアンの商業施設で「住まいのReカツ」を配布設置
- ・郵便局（中央・水前寺公園・川尻）にて、12月に「住まいのReカツ」「終活手帳」を配布設置

【その他】

- ・空き家対策セミナー・相談会、出前講座等で各パンフレット・チラシを来場者へ配布
- ・固定資産税課と連携し、建物所有者が死亡して空き家になる恐れがある場合、親族へ空き家のあれこれパンフを配布。

②今後の実施内容

市外在住の空家等所有者への啓発も含め、引き続き広報・啓発に取り組んでいく。



- ◀ ・(左)「住まいのReカツ」空き家の流通促進パンフレット。住まいの利活用の選択肢、活用事例等を掲載。
- ・(右)「空き家にしない我が家の終活手帳」終活時に我が家の情報整理を行い、将来的な方向性を考えるパンフレット。

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」

住まいの未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、市民や空き家の所有者、その親族を対象に啓発

建物の管理者・相続人への働きかけの実施(2020年～) 方向性2③

納税通知書のリーフレット(225,000通)に空き家支援制度を掲載した。また、固定資産税の通知480通(推定)に「空き家のあれこれ」パンフレットを同封した。

①実施内容詳細

【納税通知書のリーフレットへの情報掲載】

- 5月頃に納税管理人へ送付された納税通知書のリーフレットに「空き家バンク」「空き家管理事業者紹介制度」「空き家の譲渡所得の特別控除」の支援制度の案内文を掲載した。

【パンフレットの送付】

- 建物所有者が死亡した際に、固定資産税課より建物所有者の親族へ送付する「相続人代表者指定届」の案内通知に「空き家のあれこれ」パンフレットを同封。



- （左）納税通知書リーフレット
- （右）空き家のあれこれ

②今後の実施内容

引き続き、固定資産税課との連携を継続し、空き家管理者への働きかけを行う。

各種媒体を用いた意識啓発(2020年～) 方向性1②



- 市政だより9月号特集記事3ページにわたり住まいの利活用事例や支援制度を周知



- （左）市つとるね! マナブくん「住まいのReカツ」
- （右）クローズアップくまもと「空き家の管理・活用」

①実施内容詳細

- 市政だよりの特集記事にて「住まいのReカツ」の利活用事例、支援制度を掲載し、市政広報テレビ番組でも同様の内容を放送。
- 大切な我が家を空き家にならないために今できること、空き家になったらすべきこと等、空き家の管理・活用について、市政広報テレビ番組で放送。
- ホームページでは、当課で過去に放送した市政テレビ番組をまとめた「動画講座(YouTube動画配信)」ページを作成。その他ラジオ番組も放送。

②今後の実施内容

引き続き、様々な媒体を用いた啓発を実施する。

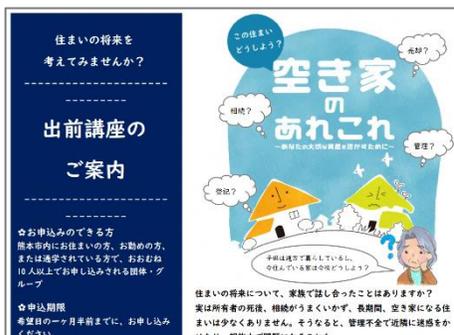
熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

基本方針1. «予防»

住まいの未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、市民や空き家の所有者、その親族を対象に啓発

空き家出前講座・押しかけ講座の開催 方向性1①

出前講座 5回、押しかけ講座 1回開催



開催の様子

①実施内容詳細

【出前講座】

- ・ 空き家問題や支援制度に関心のある団体に対し、本市の空き家の現状や空き家バンクを始めとする支援制度について、市職員による講座を実施
- ・ 年度当初に町内自治会長宛にチラシを送付（5回のうち、4回が自治会からの依頼）

【押しかけ講座】

- ・ 当課が主体的に開催地域を決めて実施する講座。今年度はまちづくりセンターの協力のもと、花園地区で1回実施

②今後の実施内容

自治会等への周知を引き続き行い、特に空き家の多い地域・空き家対策へ関心の高い地域を中心に講座を実施する。

市民セミナー・相談会 方向性1②、方向性2⑥

前年度新型コロナウイルスの影響で延期したセミナー・相談会を実施



セミナーの様子



相談会の様子

日程 / 令和4年11月19日（土）
時間 / 13時00分～17時15分
会場 / 熊本市中央公民館
参加費 / 無料

参加者 / セミナー 37名
相談会 16組

①実施内容詳細

我が家を空き家にならないための方法や相続・税金等の対策について、市職員及び専門家を講師としてセミナーを実施。また、空き家所有者等の空き家に関するお悩みについて、登記、相続、税金、不動産など11関係団体の相談員が対応する相談会も実施。

②今後の実施内容

専門家団体との連携体制を継続し、定期的なセミナー及び相談会を実施することで、空き家の解消につなげていく。今後は、より気軽に相談できる相談体制等の検討も行う。

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に創設した「熊本市空き家管理事業者紹介制度」の実施状況

空き家管理事業者紹介制度(2020年11月～)

基本方針1方向性2⑤、基本方針2方向性1②

[目的]・管理不全な空家等の発生を抑制
・良好な住環境の確保を図る

①事業概要

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方に対し、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紹介する制度。



②現在の進捗状況

登録事業者 **26事業者**（前年度比 +1）
（不動産事業者、警備事業者、電気事業者など）

③今後の予定

引き続き登録事業者を増やし、ホームページや市政だより等での広報や空き家所有者への案内チラシの送付を行い、利用者の拡大を目指す。

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）

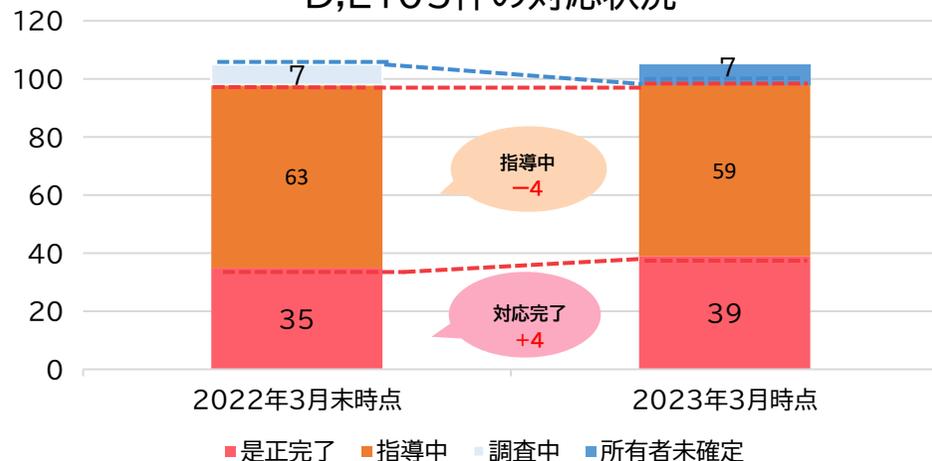
基本方針2.「適正管理」

管理不全な空家等の解消

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



※熊本市空家等対策計画では、A～Eの5段階で空家等の老朽度のランク分けを行っている。

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105件の空家等の所有者に対し、空家等の適正な管理及び是正指導を実施。
昨年度比較（対応完了：4件増、対応中：4件減）

◆近隣住民から相談・苦情が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

引き続き指導・助言を進める。

応急的危険回避措置(2018年～) 方向性2⑥

①実施内容詳細

管理されず保安上危険が切迫している空家等について、応急的な措置を実施

措置例

- ▶ 屋根瓦等の周辺への飛散防止のためネット掛け
- ▶ カラーコーンの設置等
- ▶ 注意喚起の張り紙の設置

応急危険回避措置 実施件数	2018	2019	2020	2021	2022
	6件	5件	4件	1件	3件

②今後の実施内容

今後も必要に応じて実施する。

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»

管理不全な空家等の解消

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

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。

本事業では、D, Eランクの105件のみならず、平成30年空家等実態調査時点では空き家ではなかったが事前審査の結果D, Eランクの空き家と審査されたものや、実態調査時はCランクだったがDランクに墮ちた空き家も受付けている。

交付決定数	2019	2020	2021	2022
	10件(4)	15件(2)	9件(1)	14件(1)

※（ ）内はD, E105件に含まれる空き家の数

②今後の実施内容

2022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であるため、状況をみながら実施

略式代執行(2018年～) 方向性2⑥

除却工事
1月実施



坪井5丁目の空き家

倒壊した場合、近隣住宅に影響を及ぼすおそれあり

①実施内容詳細

所有者等が不在又は不明で、倒壊等の恐れがある保安上著しく危険な特定空家等について、略式代執行による空き家の除却工事を実施

略式代執行 実施件数	2018	2019	2020	2021	2022
	1件	2件	2件	1件	1件

②今後の実施内容

保安上著しく危険な特定空家等で、所有者が不在または不明の場合は、状況をみながら実施

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2. «適正管理»

管理不全な空家等の解消

行政代執行(2021年～)

方向性2⑥

新規



新町の空き家

倒壊した場合、前面道路の通行者や近隣住宅、背後の坪井川に影響及ぼすおそれあり

①実施内容詳細

- ・熊本市空家等措置審議会での審議を経て2021年6月に空家特措法第14条第2項による勧告を実施。
- ・勧告に基づく措置が実施されなかったため、審議会の審議を経て2021年12月に空家特措法第14条第3項による命令を実施。
- ・命令に基づく措置が実施されなかったため、審議会の審議を経て2022年2月に空家特措法第14条第9項に基づき行政代執行法第3条第1項により戒告を実施。
- ・戒告の期限までに措置が実施されなかったため、2022年4月に代執行令書を送達し、同年5月代執行による解体工事を実施

代執行費用回収状況(2019年～)

①実施内容詳細

- ・2018年度から2019年度に実施した3件の略式代執行については、2020年度に相続財産管理人選任申立を家庭裁判所に実施
- ・選任された相続財産管理人に債権（解体費用）の申出を行い、被相続人の財産より債権全額あるいは一部について配当された。
- ・未回収の債権については債権放棄の手続きを実施

略式代執行実施年度	2018年	2019年
債権額	1,728,000(1件)	3,287,000(2件)
配当額	1,025,324(1件)	3,287,000(2件)
債権放棄額	702,676	-

- ・2020年度に実施した2件の略式代執行は、建物所有者と土地所有者が別で、債務の回収が困難であったため、実施年度に国より補助を受けた。【解体費用3,520,000円（2件）補助額1,286,360円】
- ・2022年度に実施した行政代執行は、2022年7月行政代執行法第5条の規定に基づく納付命令を実施し、同年9月に督促

②今後の実施内容

- ・2021年度に実施した略式代執行1件については、2022年度に相続財産管理人選任の申立を実施し、選任された財産管理人が清算手続き中
- ・2022年度に実施した行政代執行1件については納付がなされていないため、国税滞納処分の例により徴収予定
- ・2022年度に実施した略式代執行1件については、2023年度に相続財産管理人選任の申立を検討

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の実施状況

空き家の譲渡所得の3000万円特別控除（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



特別控除の被相続人居住用家屋等確認書
受付件数



①実施内容状況

- ・制度開始後、申請件数は年々伸びてきている状況（過去最高）
- ・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抑制として、一定の効果があると考えられる

特別控除申請者の居住地



- ・特別控除の申請者（空き家の相続人）の居住地について分析したところ、市内と市外の方の割合は、平均して以下の通り。市外の方のほうが利活用への意識が高いと思われる

申請者の割合 … 市内：市外＝4：6

- ・市内の方へも今年度作成した利活用パンフレットを用い、利活用への啓発活動を実施予定

②今後の実施内容

ホームページ及び市政だよりを用いた広報のほか、不動産団体をはじめとする関係団体への周知を実施

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»

空き家の所有者と利活用希望者を結びつけるため創設した空き家バンク制度の実施状況

空き家バンク（2020年12月～） 方向性3⑧

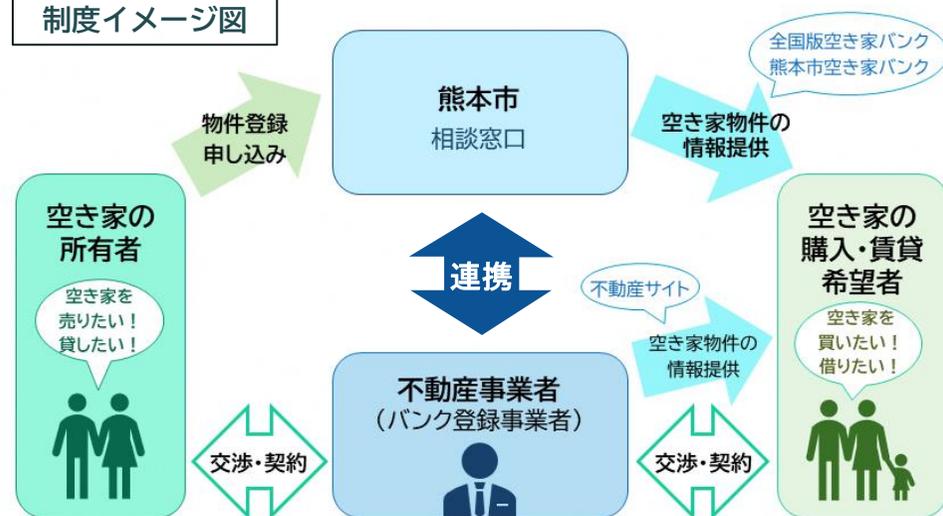
[目的]・市内の空き家の流通、定住促進

- ・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

空き家の売買・賃貸を希望する所有者と不動産事業者とをマッチングさせ、空き家の購入・賃貸を希望する方と引き合わせることで、空き家を流通促進するための制度。購入・賃貸希望者に対して、熊本市ホームページ及び全国版空き家バンク上で空き家バンク登録物件情報を提供する。

制度イメージ図



◀ 熊本市空き家バンク

▽ 全国版空き家バンク（2種）

- ・ at home版
- ・ LIFULLHOMES版



②現在の進捗状況

空き家バンク登録事業者 **71** 社（前年度比 +11）
 空き家所有者からの物件登録申込 **33** 件（前年度比 +9）
 空き家バンク登録済み物件 **20** 件（前年度比 +10）
 成約済み件数 **10** 件（前年度比 +5）

③今後の予定

今後も空き家バンク登録事業者（宅建業者）、物件登録希望者（空き家所有者）の募集は継続して行う。また、多くの方に空き家バンク制度を利用してもらうため、様々な媒体を用いて空き家所有者や地域住民への周知活動も引き続き実施。