

熊本市空家等対策計画 令和2年(2020年)度進捗状況報告

2021.3
空家対策課

目次

基本方針1.《予防》

- ❖ 空き家パンフレット
- ❖ 空家等対策啓発資料展
- ❖ 空き家出前講座の実施
- ❖ 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
- ❖ 熊本市ホームページを用いた情報提供・意識啓発
- ❖ 管理代行サービス事業者の紹介制度の案内

基本方針2.《適正管理》

- ❖ 重点期間における対応状況
- ❖ 応急危険回避措置
- ❖ 老朽危険空家等除却促進事業
- ❖ 略式代執行

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

2021年3月末時点 約**7000部配布**（2018年からの配布数：約1.88万部）



①実施内容詳細

- ・固定資産税の通知に同封し配布。
- ・空き家対策の資料展を開催し、窓口に設置。
- ・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、来年度は、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。

空家等対策啓発資料展の実施(2021年2月開催)

新規

方向性2③

各窓口の一部を借りて、空き家対策関連資料の展示を開催。



資料展示状況



展示場所の状況

①実施内容詳細

各区役所、各総合出張所など、市民が訪れやすい施設11か所で1週間開催。設置資料は以下の通り。

- ・空き家のあれこれパンフレット
- ・空き家バンクの案内チラシ
- ・空き家管理事業者紹介制度の案内チラシ
- ・空き家の譲渡所得の3000万円特別控除の案内チラシ
- ・出前講座「空き家のあれこれ」の案内チラシ

②今後の実施内容

空き家所有者を対象に、空き家の相続や活用方法などについてセミナーや相談会を開催予定。

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。

空き家出前講座の開催(2019年～) 方向性1①

本年度5回開催 参加者人数：約170人 2021年3月末時点



開催の様子

①実施内容詳細

・空き家問題に関心のある地域に対し、空き家の発生予防や適正管理の重要性及び大切な資産である家屋の今後について考えることをテーマとし、民間の講師または市職員による講座を実施。（今年度はコロナウィルス感染予防対策のため、一時開催を中止。その後、コロナウィルス感染予防対策を行いながら開催。）

- ・本講座について、興味をもってもらえるよう様々な手段でPRを実施
 - ・市ホームページで紹介
 - ・地域に身近な窓口以案内チラシを設置。
- ◆連携先（各まちづくりセンター、公民館、ささえりあ、啓発資料展等）

②今後の実施内容

来年度は、コロナウィルス感染の状況などを注視しながら実施。本講座の案内チラシを自治会長に配布する等して周知し、地域で空き家問題を考えていただく機会として本講座を利用してもらう。

建物の管理者への働きかけの実施(2020年～) 方向性2③ 新規

本年度、固定資産税の通知150通（推定）に「空き家のあれこれ」パンフレットを同封。（2020年11月～2021年3月）



「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」パンフレットを同封。パンフレットには、空き家の管理方法に加えて空家化予防のポイント、空き家の活用方法を記載している。

- ・空き家になりそうな家屋のみを抽出して送付。
（例：所有者である居住者が亡くなって他に居住者がいない場合）

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」

空き家の管理や発生予防の方法など熊本市の空家等対策の取組について、より多くの方に周知を図るため、熊本市ホームページの空き家関連の記事をリニューアル。

熊本市ホームページを用いた空家等問題に関する意識啓発(2020年～) 方向性1②

新規



①実施内容詳細

「空き家」カテゴリのTOP

空き家発生予防

熊本市の空き家対策

空き家問題のさらなる意識啓発を行うため、熊本市ホームページ記事をリニューアル。新しく作成した記事は以下の通り。より利用者が検索しやすいように「空き家」というカテゴリを作成。また、空き家発生予防のための意識啓発記事は「相続」等、他の関連カテゴリでも閲覧できるように設定した。

- ・熊本市の空き家対策 No.2
- ・空き家発生予防「相続により土地・家屋を所有された方は、相続登記をお願いします」
- ・空き家適正管理「空き家・建物を所有している皆様へ、建物の適正管理をお願いします」
- ・熊本市空き家バンク No.1
- ・熊本市空き家管理事業者紹介制度 No.3
- ・空き家の譲渡所得の3000万円特別控除
- ・出前講座「空き家のあれこれ」

特に**空き家バンク**は、熊本市ホームページ内でも**アクセス数が多い!**

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」の実施状況の報告。

空き家管理代行サービスの案内(2020年11月～)

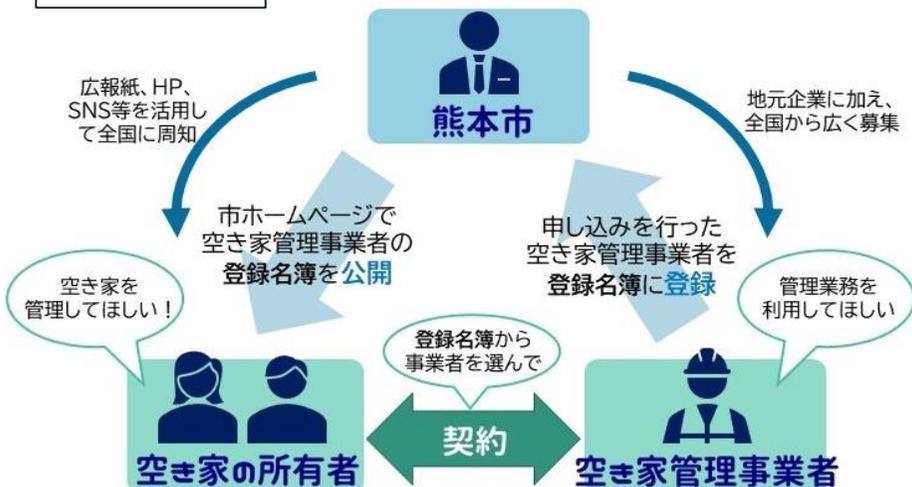
基本方針1方向性2⑤、基本方針2方向性1②

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しますため、「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。

②現在の取組み状況

◆事業者向けのPR
登録事業者を増やすため、空き家管理業務を行っている事業者が所属していると考えられる関係団体に会員への周知依頼を行ったり、関係団体のセミナーの場で制度の紹介を実施。

空き家管理業務を行っている事業者が所属していると想定される関係団体

熊本県宅地建物取引業協会
全日本不動産協会熊本県本部
日本賃貸住宅管理協会熊本県支部
熊本県賃貸住宅経営者協会
熊本県建築士事務所協会
熊本県警備業協会

2020年11月より募集開始し、現在**14事業者**登録済み。
(不動産事業者、警備事業者、電気会社など)

◆利用者向けのPR

- ・ホームページ、市政だより等による空き家所有者への広報。
- ・2018年空き家アンケートの対象であった空き家所有者に向けて、本制度案内チラシを送付。
- ・施設への入居などにより空き家になりやすい高齢者宅への周知のため、各高齢者支援センターささえりあに本制度の周知依頼を行った。

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）

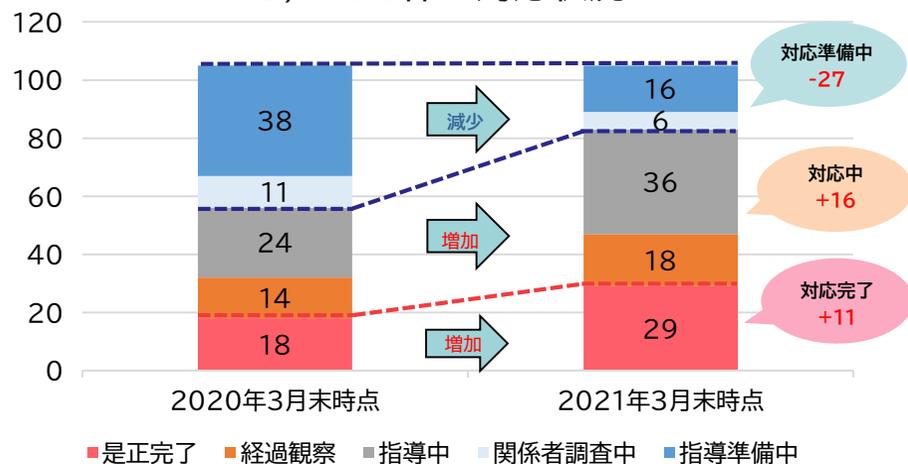
基本方針2.「適正管理」

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



※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(対応中：3割⇒5割に増加、対応完了：2割⇒3割に増加)

❖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

所有者等調査を進め、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

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年	2019年	2020年
	6件	5件	4件

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。

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。

D, E105件内のみならず、2018年時点では空き家ではなかったDEランクの空き家やCランクからDに堕ちた空き家も受付している。

	2019年	2020年
交付決定数	10件(4)	15件(2)

※()内はDE105件に含まれる空き家の数

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。

略式代執行(2018年～) 方向性2⑥



二本木の空き家

倒壊した場合、JR線路や近隣住宅、道路に影響及ぼすおそれあり



水前寺の空き家

倒壊した場合、近隣住宅に影響及ぼすおそれあり

①実施内容詳細

所有者等不在又は不明で、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年	2019年	2020年
	1件	2件	2件

②今後の実施内容

今後、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、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。

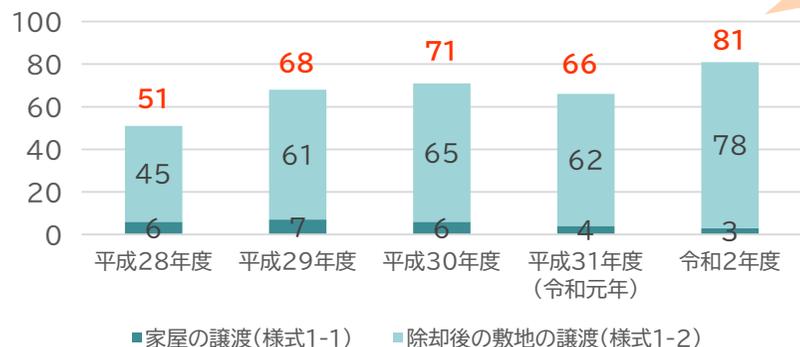
空き家の譲渡所得の3000万円特別控除（2016年～2023年12月31日）

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している。



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、申請件数が年々伸びてきている状況であり、2020年度が過去最高の受付件数となった。
- ・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。今後は、特に市内向けへ本制度のPRを進めると、空き家の流通促進につながるかもしれない。

申請者の割合 … 市内：市外=4：6

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、本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

◆本制度周知のため、今年度を実施したPR活動

- ・本市ホームページの改修。
- ・すばいす(熊本市内都市圏の広告紙)への掲載。※2021年2月～3月に3回実施。
- ・市外の方を対象に熊本市公式LINEで情報発信。
- ・空家等対策啓発資料展でチラシの配布。
- ・関係団体6団体への周知依頼。
- ・市政だよりへの掲載。 ※毎年
- ・納税通知書への掲載。 ※毎年

熊本日日新聞 すばいす



業務上、本制度と関係があると
考えられる関係団体

熊本県宅地建物取引業協会
全日本不動産協会熊本本部
日本賃貸住宅管理協会熊本支部
南九州税理士会
熊本県土地家屋調査士会
熊本県不動産鑑定士協会

熊本市公式LINE



【熊本市にある空き家を相続された皆様へ】
＼家族が最期に居住していた空き家を相続された方に朗報です！＼

相続人が、耐震リフォームした家屋とその敷地、または取壊し後の土地を譲渡した場合には、その譲渡所得から3,000万円を特別控除することが出来ます。適用要件があり、相続発生日に応じた譲渡の期限があります。

詳しくは熊本市ホームページへ↓↓

◆本制度の案内チラシの作成

国交省の制度概要チラシを利用して周知していたが、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たため、熊本市版本制度案内チラシを作成。

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

2023年12月31日までの
譲渡で制度終了

空き家の譲渡所得の
3000万円特別控除のご案内

●対象は、

- ・被相続人(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(耐震性のある場合はリフォーム不要)

または、家屋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。

本特例を受けるためには、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ます。

制度について詳しくは裏面をご覧ください。



●本特例の適用可否や要件について

国土交通省のホームページや、お住まい近くの管轄税務署にお問い合わせください。
・国土交通省HP「空き家の発生を抑制する特別措置」

熊本市 空き家特例措置

●被相続人居住家屋等確認書の交付(熊本市)

申請手続きについて詳しくはホームページをご覧ください。
・熊本県庁「空き家の発生を抑制する特別措置(空き家の譲渡所得の3000万円特別控除)」

熊本市 空き家特例措置

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の報告。

空き家バンク（2020年2月～） 方向性3③

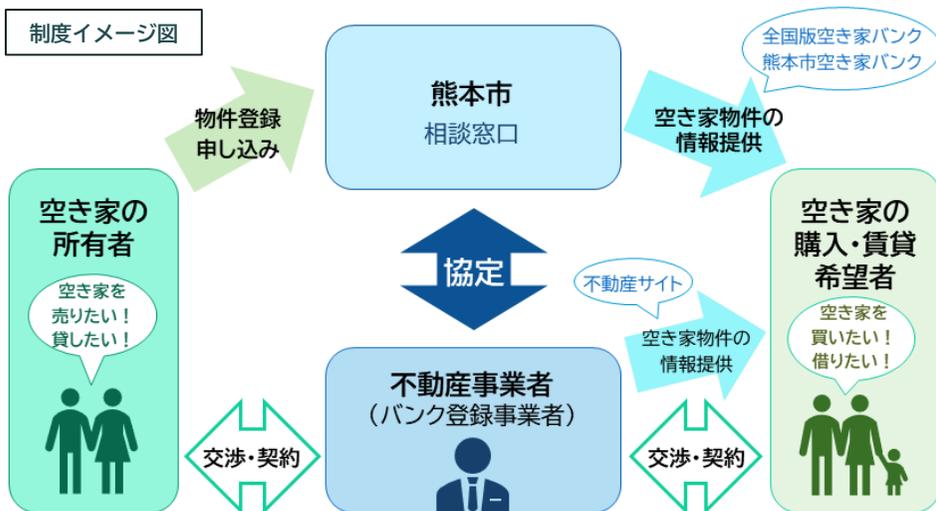
- 【目的】・市内の空き家の流通、定住促進
- ・管理不全な空き家の発生の未然防止
 - ・市内の不動産関連団体と連携することで、空き家の新たな需要を開拓

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



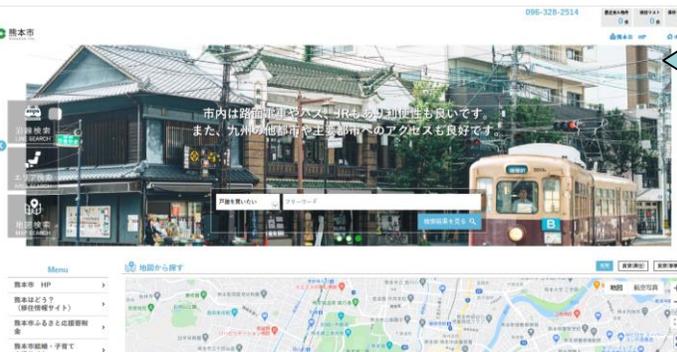
新規



熊本市空き家バンク

01 空き家バンクとは？

空き家バンクとは、空き家を買いたい・売りたい所有者から市に提供された物件情報を空き家バンクに登録し、空き家を借りたい・買いたい利用者に



全国版空き家バンク (2種)
・athome版
・LIFULLHOMES版

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の報告。

空き家バンク（2020年2月～） 方向性3⑧

新規

②現在の進捗状況

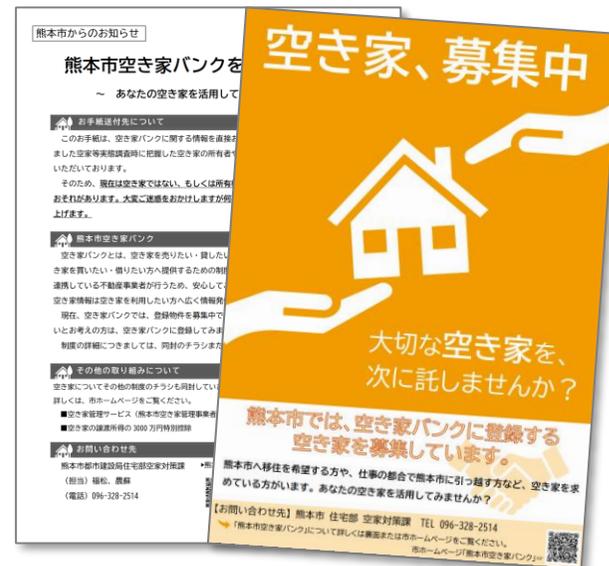
		実施状況
2020年	12月14日	市と不動産関係4団体で「空き家の流通促進に関する連携協定」を締結。
	1月28日	空き家バンク登録事業者及び空き家バンク登録物件の募集を開始。
	2月1日	不動産関係4団体に会員へ空き家バンク制度の周知依頼。
2021年	2月～3月	本制度のPR活動を実施 <ul style="list-style-type: none"> ・2018年に実施した空き家アンケートの対象であった空き家所有者に向けて、案内チラシを送付。 ・空家等対策啓発資料展でチラシの配布。 ・すばいず（熊本市全域配布の広告紙）への掲載。 ※2021年2月～3月に3回実施。 ・宅建セミナーで本制度を紹介
	3月末～	申込物件の登録のため調整中



◀ 空き家の流通促進に関する連携協定締結式

不動産関係4団体

- ・（一社）熊本県宅地建物取引業協会
- ・（公財）日本賃貸住宅管理協会熊本県支部
- ・（一社）熊本県賃貸住宅経営者協会
- ・（公社）全日本不動産協会熊本県本部



空き家アンケートの対象者に空き家バンクのお知らせ通知を送付。

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に創設した空き家バンク制度の実施状況の報告と今後のスケジュール。

空き家バンク（2020年2月～） 方向性3③

②現在の進捗状況

2021年3月末時点で

空き家バンク登録事業者 **23社**登録済み。
（現在、審査中の事業者が11社あり。）

空き家バンク物件登録申込 **8件**受付済み。
※現在、空き家バンク登録のため調整中。

③今後の予定

2021年度から申込物件の条件が整い次第、空き家バンクに物件情報の登録を行う予定。物件情報は、熊本市空き家バンク及び全国版空き家バンクに掲載し、利用希望者に情報提供する。

なお、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っていく。

○空き家バンクの今後のスケジュール

→ 実施 → 継続

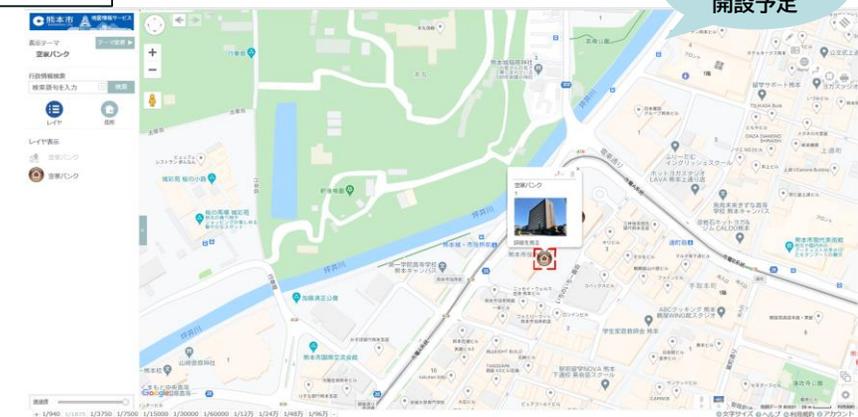
取組み	4月	5月	6月
空き家バンクに登録物件の掲載	・熊本市空き家バンク ・熊本市地図情報システム ・全国版空き家バンク	→	→
市民に空き家の情報提供		→	→
登録物件の募集			→
登録事業者の募集			→

④今後の連携・展開予定について

❖「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

2021年5月
開設予定