

熊本市空家等対策計画 令和3(2021)年度進捗状況報告

2022. 3. 31
空家対策課

目次

基本方針1. «予防»

- ❖市有施設や町内自治会を通じた情報提供
- ❖空家等対策啓発資料展の実施
- ❖H30年空家等実態調査対象家屋の納税義務者への啓発
- ❖建物の相続人への働きかけの実施
- ❖空き家出前講座の開催
- ❖市民セミナー・相談会
- ❖熊本市ホームページを用いた空家等問題に関する啓発
- ❖その他各種媒体を用いた啓発
- ❖我が家の終活パンフレットの作成
- ❖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
- ❖熊本市老朽危険空家等除却促進事業
- ❖略式代執行
- ❖略式代執行費用
- ❖代執行
- ❖空家等に関する金融商品の紹介

基本方針3. «利活用»

- ❖利活用パンフレットの作成
- ❖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

市有施設や町内自治会を通じた情報提供

方向性1②

2022年3月末時点 パンフレット及びチラシ 約**35,000部**配布



「住まいの支援制度」のご案内チラシ New
空家対策課及び住宅政策課の住まいに関する支援制度の概要をまとめたチラシ

①実施内容詳細

空き家のあれこれパンフレットやチラシ（空き家バンク、管理事業者紹介制度、譲渡所得の特別控除、出前講座、セミナー・相談会、住まいの支援制度の案内）を次の方法等により情報提供。

【市有施設等】

・区役所、公民館、コミュニティセンター、高齢者支援センターささえりあに空き家バンクのポスター及びチラシを設置

・空き家対策の資料展を開催し、各区役所、総合出張所のロビー等に各種チラシを設置

【町内自治会】

・町内自治会長へ空き家バンク、管理事業者紹介制度、出前講座の案内チラシを送付

・町内自治会にて、住まいの支援制度の案内チラシの全戸回覧を実施

空家等対策啓発資料展の実施(2020年度～)

方向性1②

市施設の窓口の一部を借りて、空き家対策関連資料の展示を開催。

約**800部**配布



資料展示状況

①実施内容詳細

各区役所、各総合出張所（まちづくりセンター内）など、市民が訪れやすい施設9か所で、6、9、1月の計3回、それぞれ2週間にわたり開催。

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
- ・住まいの支援制度のご案内チラシ
- ・セミナー・相談会の案内チラシ

②今後の実施内容

引き続き、年間を通じて展示を実施。

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

H30年空家等実態調査対象家屋の納税義務者への啓発

方向性2③

新規

平成30年に実施した空家等実態調査の空家等2,408件へ各種制度のチラシを送付



空き家バンク、
管理事業者紹介制度、譲渡
所得の特別控除等の案内チ
ラシを送付



H30年空家等実態調査
対象家屋の納税義務者

①実施内容詳細

- ・平成30年に実施した空家等実態調査において判明した空家等3,698件のうち、2,408件の固定資産税納税義務者に対して各種支援制度（空き家バンク、管理事業者紹介制度、譲渡所得の特別控除）のチラシを送付
- ・老朽度D～Eランクの空家等の納税義務者に対しては、老朽危険家屋等除去促進事業（空き家の除却補助）のチラシを送付

②今後の実施内容

空き家の所有者が適正管理や利活用へ踏み切るタイミングは、所有者の事情により異なるため、引き続き、チラシを定期的を送付予定。

建物の相続人への働きかけの実施(2020年～) 方向性2③

本年度、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



「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

- ・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。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、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

固定資産税課と更に連携し、すべての土地・建物所有者に送付する「納税通知書」の案内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制度の案内文を掲載し送付予定。

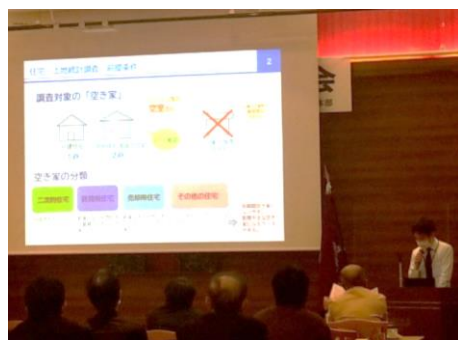
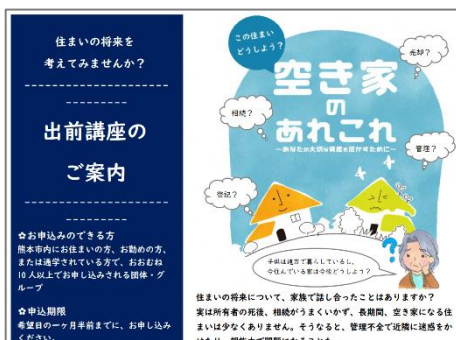
熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

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

空き家出前講座の開催 方向性1①

本年度1回開催 参加者人数：約111人 2022年3月末時点



開催の様子

①実施内容詳細

・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（地域住民を対象とした講座1件は、新型コロナウイルスまん延防止等重点措置期間により開催中止）

- ・本講座について、興味をもっていただけるよう様々な手段でPRを実施
 - ・市ホームページで紹介
 - ・町内自治会長への案内
 - ・市内の高等学校への案内

②今後の実施内容

次年度も、新型コロナウイルス感染状況などを注視しながら実施。また、空き家の多い地域を中心に周知を行い、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。

市民セミナー・相談会 方向性1②、方向性2⑥

1月29日開催予定であったが、新型コロナウイルスの影響で開催中止

〈開催計画〉

日程 / 令和4年1月29日（土）
 時間 / 13時30分～16時30分
 会場 / 熊本市中央公民館
 参加費 / 無料
 定員 / セミナー40名、相談会50名

演題	講師
我が家の未来について考えよう	市職員
今からできる！相続対策	司法書士
これからどうする？どうなる？空き家の税金	税理士

①実施内容詳細

我が家を空き家にし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企画。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企画。しかし、新型コロナウイルスまん延防止等重点措置による公民館の臨時休館により開催を延期。

②今後の実施内容

新型コロナウイルス感染状況などを注視しながら、延期したセミナー・相談会を開催する。また、新たなセミナー・相談会については、オンライン又はサテライト形式での開催も検討する。

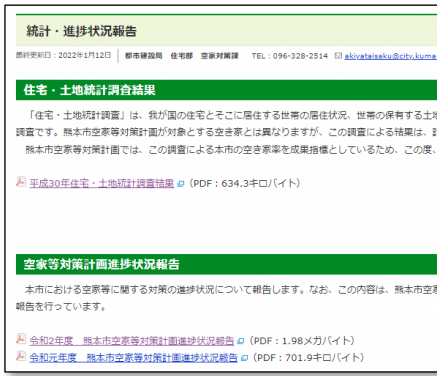
熊本市空家等対策計画進捗状況（基本方針ごとの取組み状況について）

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や各種広報媒体を用いた啓発活動

熊本市ホームページを用いた空家等問題に関する啓発

(2020年～) 方向性1②



統計・進捗状況報告

空家対策課アクセス数TOP3

- 1 空き家バンク
↑ 都市建設局内でもTOP5内の常連
- 2 老朽危険家屋除却補助
- 3 熊本市の空き家対策

①実施内容詳細

昨年度、アクセシビリティ向上のため記事内容やレイアウトを大幅にリニューアル。今年度も昨年度に引き続き改善を図った。改善事項は以下2つ。

- ・主な取り組みコーナーに「統計・進捗状況報告」のメニューバーを追加し、住宅・土地統計調査結果と空家等対策計画の進捗状況報告を掲載
- ・記事の視認性の向上及び利用者のアクセシビリティの改善を図るため、記事の内容によって「情報提供」「各種制度」のカテゴリ分けを実施。

その他各種媒体を用いた意識啓発

新規

方向性1②



市政だより10月号特集記事3ページにわたり予防方法や支援制度を周知



市広報番組「市っとるね! マナブくん」YouTubeにもアップ

市広報LINEによるセミナー・相談会のお知らせ



①実施内容詳細

市政だよりの特集記事、市政広報テレビ・ラジオ番組にて、我が家を空き家にしないための方法や各種制度を周知。また、SNS(市広報LINE)や新聞情報誌(すばいす)により各種支援制度や空き家対策セミナー・相談会を周知。

②今後の予定

引き続き、時期を捉えて実施する。

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1. «予防»

住宅を所有している高齢の方を対象とした、我が家を空き家にし
ないための終活パンフレットを作成

我が家の終活パンフレットの作成

新規

方向性1②

テーマは我が家の終活



主な掲載内容

- ・自分自身、家族、親族のこと
- ・家系図などの整理
- ・所有する不動産の整理
- ・我が家の将来的な方向性の整理
- ・終活の参考となる制度や関連情報
- ・熊本市の支援制度

①実施内容詳細

空き家になる恐れのある住まいに居住している高齢の方を対象とし、我が家に関する情報を整理したり、我が家の将来的な方向性を考えるための一助となるような内容のパンフレットを作成。パンフレットには相続や遺言書作成等の際に参考となる制度に関する情報も掲載。

②今後の実施内容

ホームページ等を用いて広報するほか、出前講座の参加者や空き家の多い地域にお住まいの方々への配布、H30年空家等実態調査で把握した空家等の納税義務者等へのDMを実施。

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～)

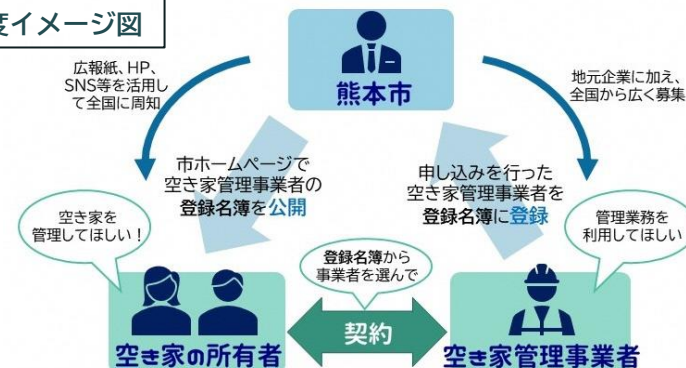
基本方針1方向性2⑤、基本方針2方向性1②

- [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。

制度イメージ図



②現在の進捗状況

登録事業者 **25事業者**（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）

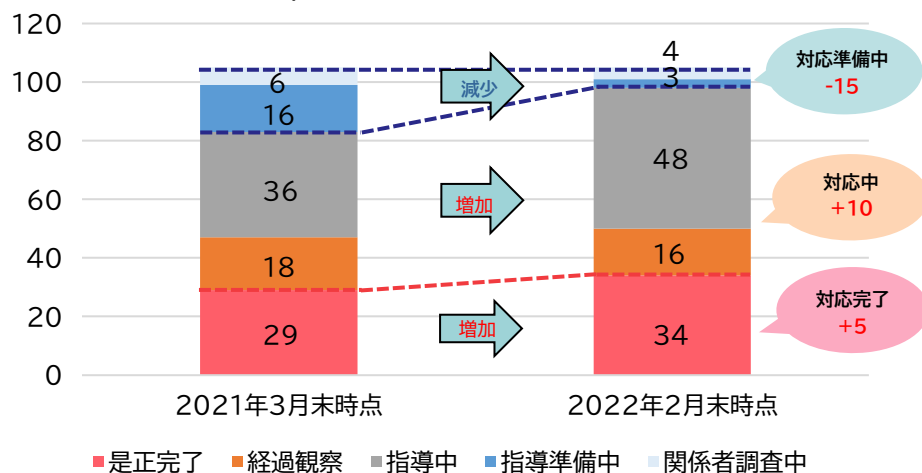
基本方針2.「適正管理」

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:5件増、対応中:10件増、対応準備中:15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

所有者等調査を進め、引き続き指導・助言を進める。

急急危険回避措置(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、急急危険回避措置を実施

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

急急危険回避措置実施件数	2018年	2019年	2020年	2021年
	6件	5件	4件	1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。

	2019年	2020年	2021年
交付決定数	10件(4)	15件(2)	9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



横手の空き家

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	2021年
	1件	2件	2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

略式代執行費用回収状況(2019年～)

方向性2⑥

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行い相続財産管理人が選任された。

その後、市は相続財産管理人に債権（解体費用）の申出を行った。その結果、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	-

なお、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】

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予定。

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。

その後、熊本市空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項の規定に基づく命令並びに第14条第9項及び第14条第10項の規定に基づく代執行に係る処分基準を定める要綱を12月に制定。

措置が実施されなかったため、再度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再々度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。

②今後の実施内容

戒告の措置期限までに措置が実施されなければ、行政代執行（解体工事）を実施予定。

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2. ≪適正管理≫

基本方針3. ≪利活用≫

中古住宅の流通促進及び管理不全な空き家の発生抑制並びに地域社会の活性化及び市民サービスの向上を図るため、中古住宅と空き家に関連する住宅ローンを紹介したチラシを作成

基本方針3. ≪利活用≫

空き家の利活用の選択肢や利活用事例、利活用を促進するための各種支援制度をまとめたパンフレットを作成

空家等に関する金融商品の紹介

新規

基本方針2方向性1③、基本方針3方向性1①



掲載金融機関

熊本銀行
熊本信用金庫
熊本第一信用金庫
熊本中央信用金庫
肥後銀行
住宅金融支援機構

掲載している融資の用途

- ・中古住宅の購入資金
- ・空き家の解体工事資金
- ・リフォーム資金
- ・耐震改修工事資金 など

①実施内容詳細

市内の金融機関と連携し、中古住宅の購入や増改築、空き家の解体等に関する住宅ローンを紹介する案内チラシを作成。

②今後の実施内容

ホームページ及び市政だよりでの広報のほか、不動産団体をはじめとする関係団体への周知、平成30年空家等実態調査で把握した空家等の納税義務者等へのDMを実施。

利活用パンフレットの作成 方向性1②

新規

空き家の市場への流通促進のため、利活用パンフレットを作成



①実施内容詳細

すでに空き家を所有している方のみではなく、今後、空き家を所有する可能性のある方も対象として、空き家の市場流通を促進するための利活用パンフレットを作成。大切な我が家や実家を管理不全な空き家にならないために「今すべきこと」や利活用の選択肢を掲載するほか、各選択肢ごとの利活用事例を掲載することで読者に具体的なイメージをもってもらい、利活用の一歩を踏み出してもらおうことが狙い。

②今後の実施内容

ホームページ等を用いて広報するほか、出前講座の参加者や空き家の多い地域にお住まいの方々への配布、H30年空家等実態調査で把握した空家等の納税義務者等へのDM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»

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

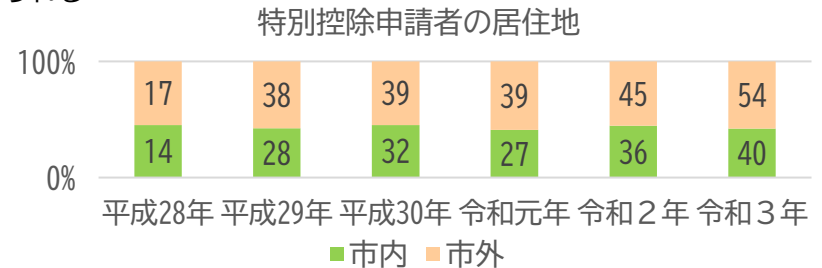
空き家の譲渡所得の3000万円特別控除（2016年～2023年12月31日） 方向性1②

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

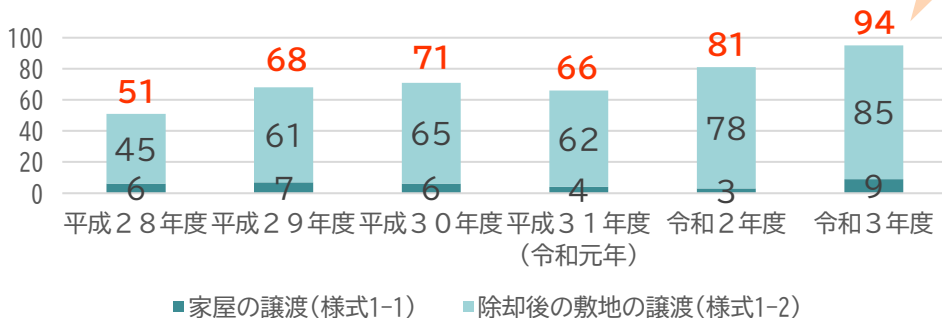


①実施内容状況

- ・制度開始後、申請件数は年々伸びてきている状況であり、令和3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



特別控除の被相続人居住用家屋等確認書 受付件数



- ・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

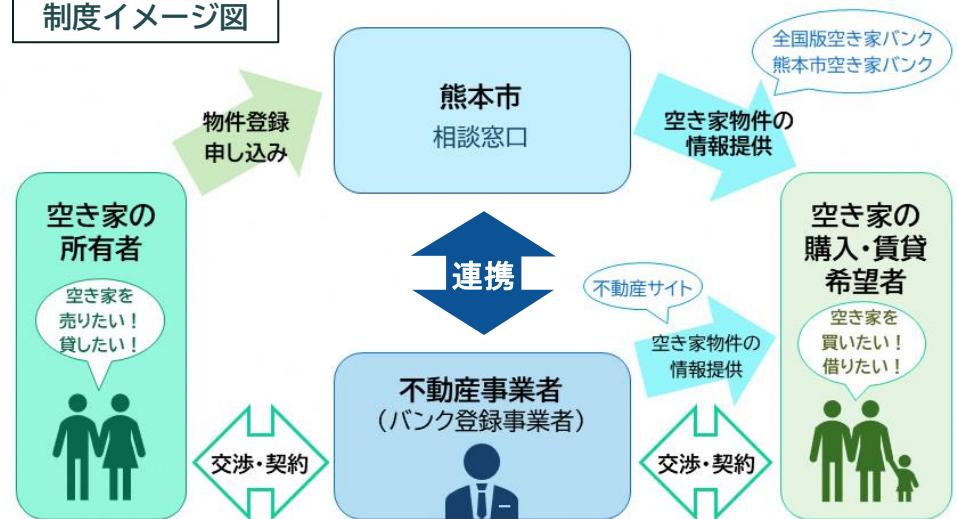
空き家バンク（2020年12月～） 方向性3⑧

- [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 **60社**
 空き家所有者からの物件登録申込 **24件**
 空き家バンク登録済み物件 **10件**
 （10件中 **5件**が成約済み）

自治体名	R2登録実績件数※	
	売却	賃貸
千葉市	1	0
相模原市	1	0
静岡市	7	0
浜松市	14	0
神戸市	11	4
岡山市	1	1
北九州市	28	2
福岡市	0	0

※他政令市調査によるもの

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。