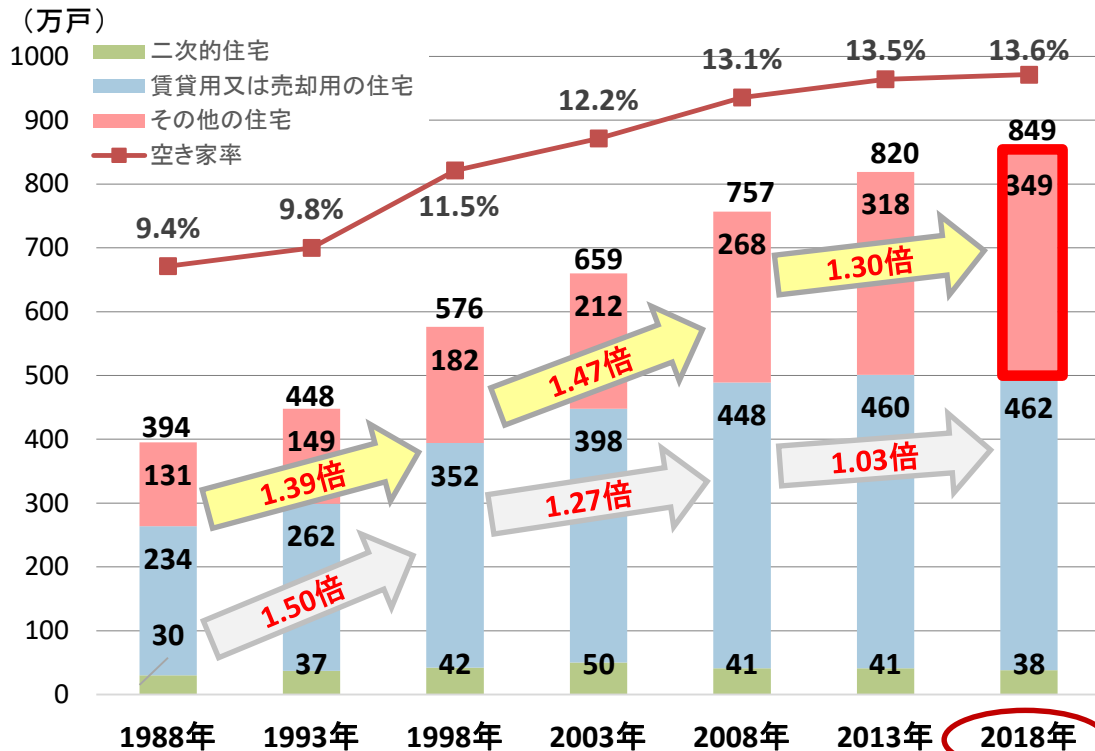


空き家を取り巻く現状について

日本の現状について

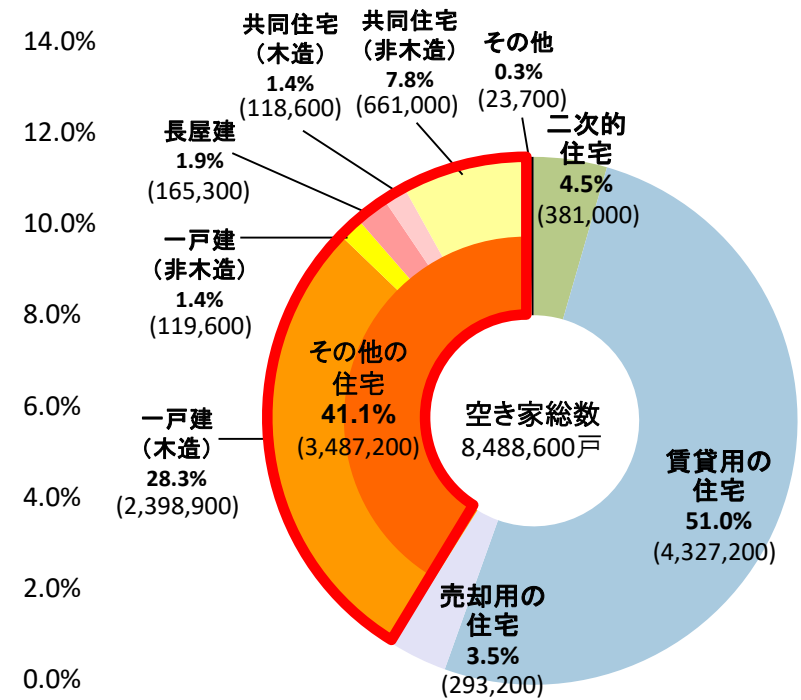
- 空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いた**その他の住宅（349万戸）**がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、その他の住宅（349万戸）のうち、**一戸建（木造）**が最も多い（240万戸）。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類別内訳】



【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

愛荘町の現状について①(実態調査)

平成27年5月、国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたことに伴い、平成29年3月に本町が取り組むべき空家等の対策や方針等を示す「**愛荘町空家等対策計画**」を策定。

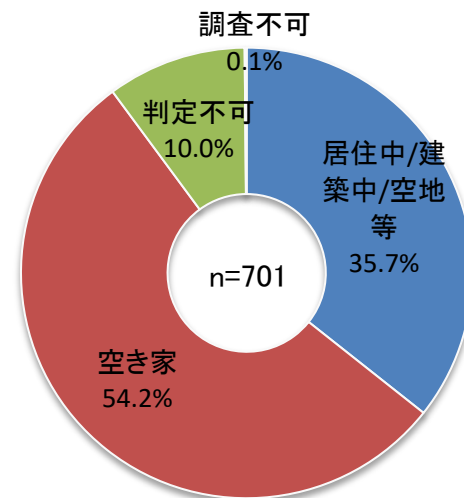


1. 空家等の実態調査

平成28年度に自治会の協力を得て、町内に所在する空家等の実態把握調査を実施。自治会からの情報をもとに、外観目視調査により、**町内の380件が空家等の可能性**があることが判明。

空き家等の件数（平成28年9～10月調査）

学区	空家等候補(件)	判定結果				
		居住中/建築中/空地等	空家等	判定不可	その他(倉庫等)	調査不可
秦荘東	198	49	134	15	5	
秦荘西	113	43	70			
愛知川	230	95	103	31	1	1
愛知川東	160	63	73	24	6	
町全域	701	250	380	70	12	1
	100.0%	35.7%	54.2%	10.0%		0.1%

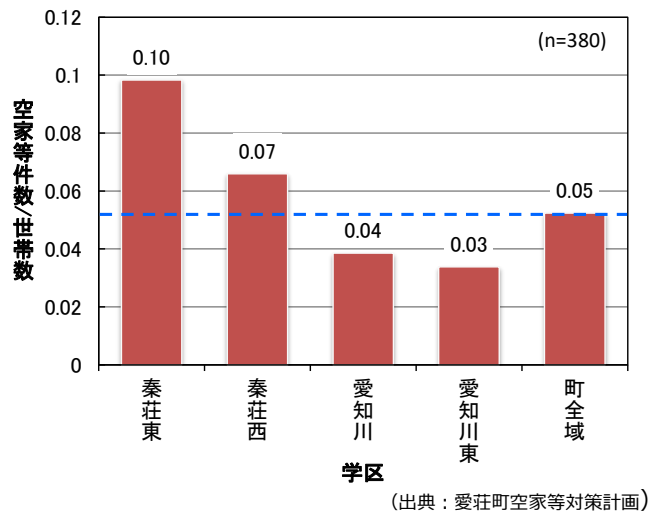


※「判定不可」: 空き家判定項目において「空き家」、「居住中/建築中/空地等」のいずれにも判別できないもの
「調査不可」: アクセスが不可能な敷地など、外観調査ができないもの

愛荘町の現状について②(実態調査)

- 学区別の空家率をみると、**秦荘東地区 (0.10) が最も高い。** (10件に1件が空き家)
- 町全域の各集落に空家等は広く分布しているが、町西部地域に比べて、**町東部地域に空家等が世帯数に対して比較的多い。**

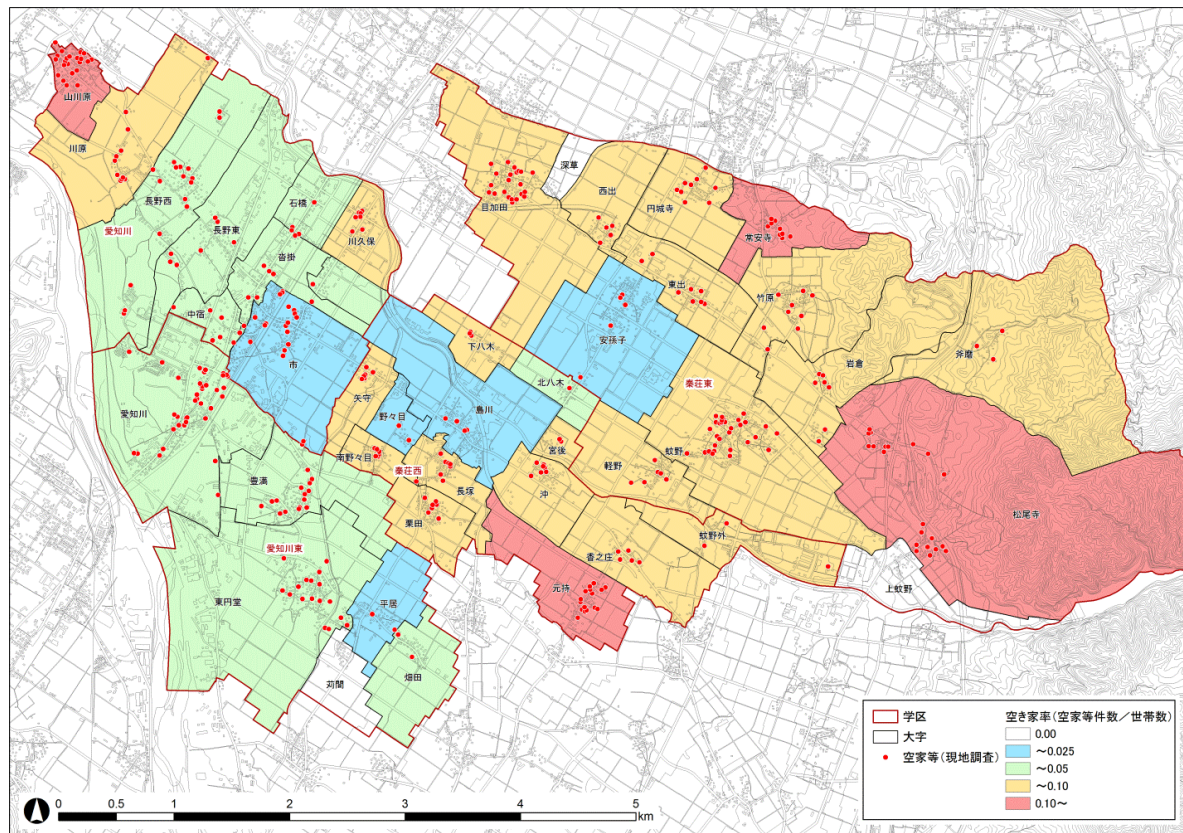
グラフ1. 学区別 世帯数比空家等件数



※比率について、空家等件数(各地域)を世帯数(愛荘町)で割って算出

※世帯数は平成27年10月1日現在の世帯数(出典：滋賀県推計人口年報)

図1. 大字別 空き家率(空家等件数/世帯数) 分布



愛荘町の現状について③(危険度調査)

2. 空家等の危険度総合評価

●空家等の管理状況について、以下①～③の観点から現地調査において、危険度の評価を実施。

- ①建物の危険性評価 ②衛生状態評価 ③周辺の生活環境保全への影響評価

●空家等の危険度評価

①～③の調査結果を基に、管理状況を「危険度A（低）」「B（中）」「C（高）」および「危険なし」に評価。
各指標を以下の分類で統合し、危険度の総合評価を実施。

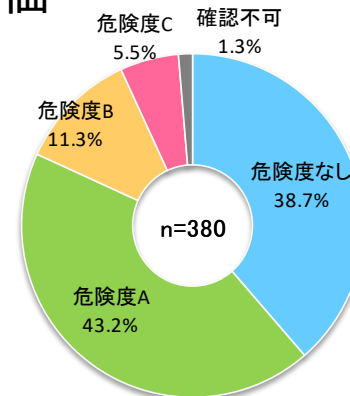
		建物危険度			
		C(高)	B(中)	A(低)	なし
周辺環境への影響 (衛生状態危険度及び生活 環境保全危険度のいずれ かの最大値)	C(高)	C	C	B	B
	B(中)	C	B	B	A
	A(低)	B	B	A	A
	なし	B	A	A	なし

※危険度の指標が一つでも「確認不可」のものは、総合評価「確認不可」とした。

上記調査の結果、**町内の空家等の6割**について、**何らかの危険性を有している**ことが判明

危険度の総合評価

総合危険度	空家等数 (件)	割合(%)
危険度なし	147	38.7
危険度A	164	43.2
危険度B	43	11.3
危険度C	21	5.5
確認不可	5	1.3
総計	380	100.0

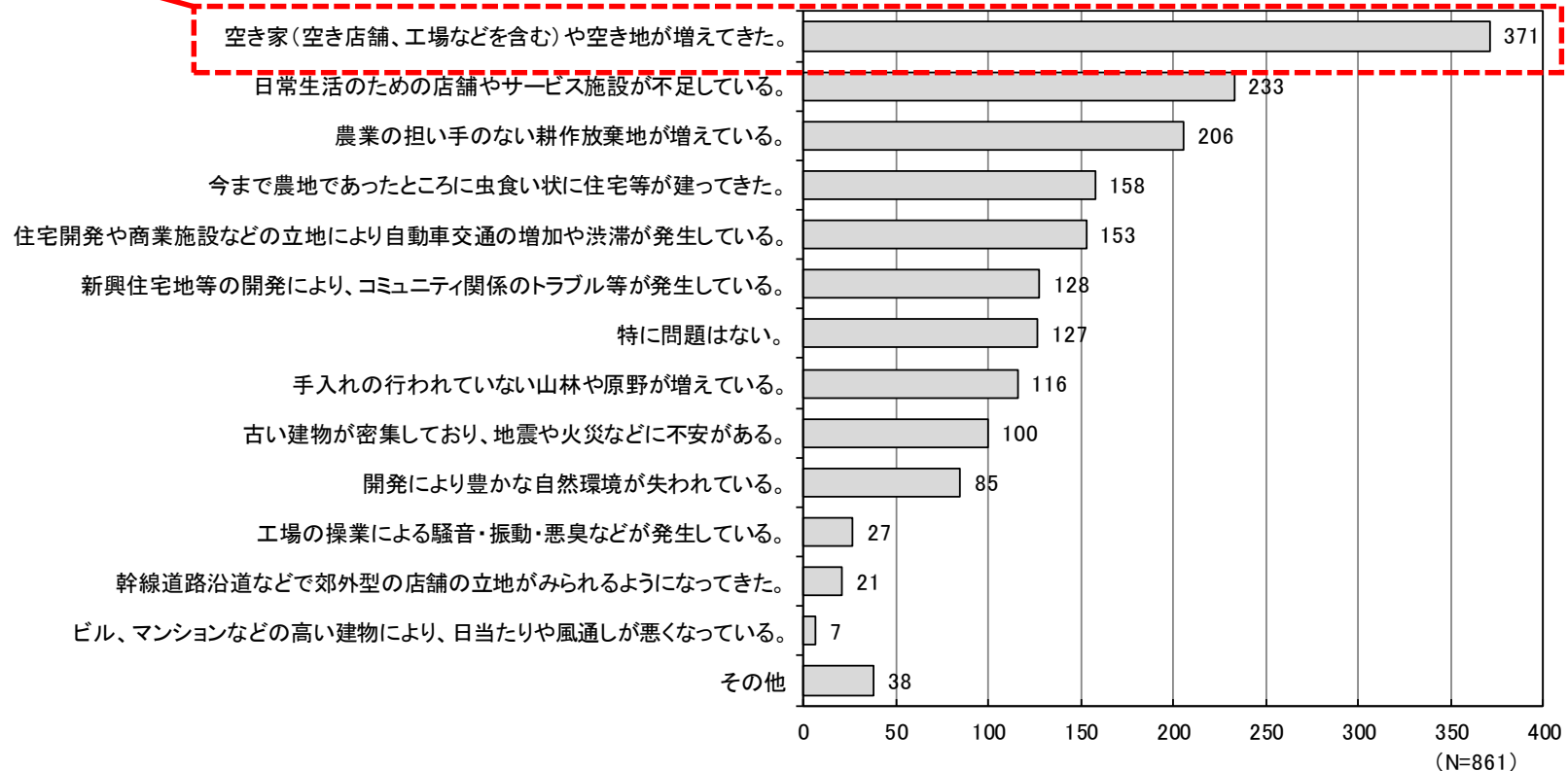


愛荘町の現状について④(アンケート調査)

令和元年度、本町のこれからのまちづくりのあり方や施策等の検討のため、町民に対してアンケート調査を実施。

- 土地・建物の状況等に対する課題として、「**空き家（空き店舗、工場などを含む）や空き地が増えてきた。**」が**最も多く**挙げられる。また、居住地別においても、**4小学校区ともに空き家問題が最も多く**挙げられる。

土地・建物の状況（複数回答）

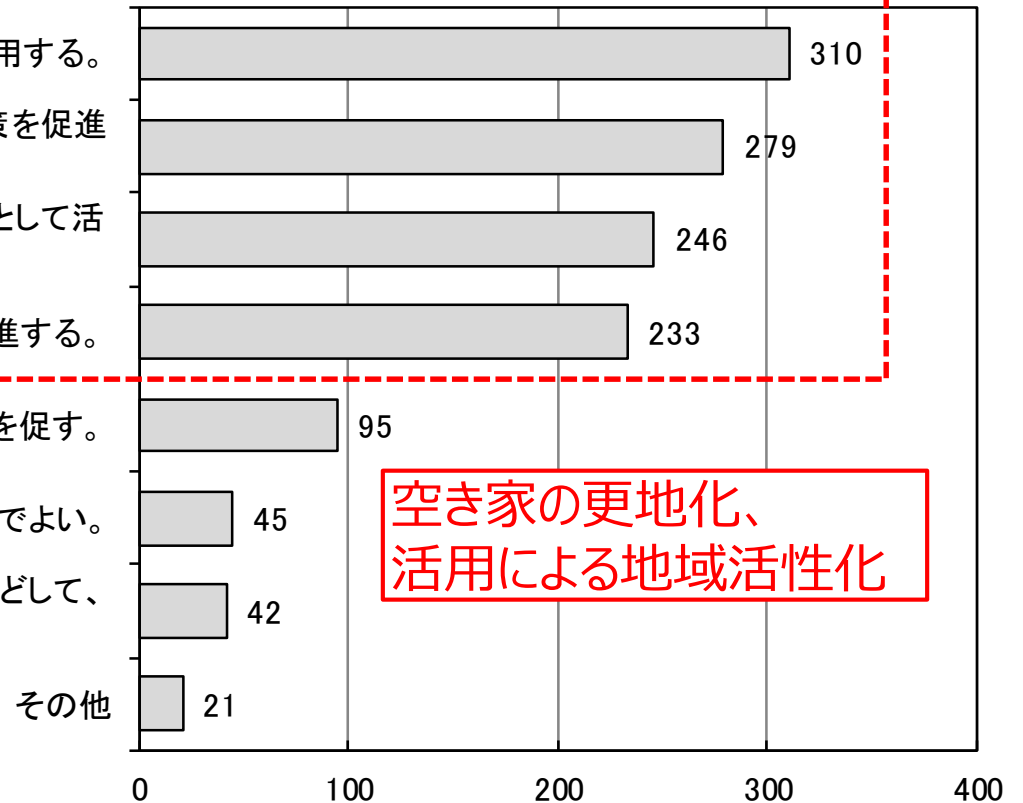


愛荘町の現状について⑤(アンケート調査)

- 空き家対策のあり方として、「**空き家を壊し、駐車場や菜園、広場等として活用する。**」が最も多く挙げられ、その他、**空き家の活用による地域の人口維持や活性化**などに関する項目が挙げられる。

空き家対策のあり方(複数回答)

- 空き家を壊し、駐車場や菜園、広場等として活用する。
- 集落を維持するため、空き家を活用した移住施策を促進する。
- 他の用途(交流施設や福祉施設、宿泊施設等)として活用する。
- 売買や賃貸を進め、住宅としての活用を促進する。
- 空き家のまま、所有者による適切な管理を促す。
- 現状のままでよい。
- 空き家のまま、所有者から管理料を徴収するなどして、地域住民等が管理する。



空き家の更地化、
活用による地域活性化

愛荘町の現状について⑥(R2・R3年度事業:利活用)

令和2年度

- 固定資産税の納税通知書に空き家バンクの案内チラシを同封し、利活用意向の向上を図った。

成果: 物件新規登録申込: 9戸 新規登録者数: 8人 マッチング依頼件数: 6件

- 愛荘町商工会と連携し、中山道愛知川宿を中心とした空家等実態調査を実施。

成果: 空き店舗・空き家新規掘り起こし数: 30戸 うち活用意向: 5戸

愛荘町では「空き家」を募集しています!



愛荘町では、町内における空き家の有効活用と移住交流による地域の活性化を図るため、愛荘町商工会と協力し、**空き家情報登録制度(空き家バンク)**を設けています。**空き家を「売りたい」「貸したい」と考えておられる所有者の方は、ぜひ愛荘町役場みらい創生課までご連絡下さい。**

空き家所有者	空き家バンク(愛荘町)	利用希望者
①空き家の登録申込	HPで空き家物件の情報提供をします	①空き家物件情報の閲覧
②交渉・契約	協力業者 愛荘町商工会から派遣された宅地建物取引業者が仲介をします	②交渉・契約

令和3年度

- 固定資産税の納税通知書に空き家バンクの案内チラシ(参考資料1)を同封し、利活用意向の向上を図った。(5月上旬発送)

成果: 物件新規登録申込: 2戸 新規登録者数: 7人 マッチング依頼件数: 4件 *見込含

- 利活用を推進するため、改修や荷物処分費用の一部を補助する制度を設置。
- 愛荘町商工会と連携し、中山道愛知川宿を中心とした空家等実態調査を継続実施。
- 空家等の利活用モデル等を検討するため、大学と協業し調査事業を実施。
- 愛荘町空家等対策計画の見直しに向けた現状把握、事業の効果検証。

愛荘町の現状について⑥(R2・R3年度事業:適正管理)

令和2年度

○ 空き家の適正管理に関する相談受付

相談件数 8件 対応中 5件(R3に引継) 対応済 3件

○ 特定空家等の認定基準の検討、協議

愛荘町特定空家等認定基準の制定(令和3年度3月)

資料4

(2021.2.24時点)

愛荘町特定空家等認定基準

(案)

令和3年(2021年)3月

愛 荘 町

令和3年度

○ 空き家の適正管理に関する相談受付

相談件数 1件 対応中 5件(R2から引継) 対応済 1件

○ 愛荘町空家等の適正管理に関する条例の制定

令和3年度 6月議会に上程

愛荘町空家等の適正管理に関する条例の制定

空家等の適正な管理に關して必要な事項を定めることにより、適切な管理が行われず放置され続けられた空家等の適切な管理を促進することで、管理不十分状態の空家等の発生を防止し、もって生活環境の保全および安全安心な暮らしの確保に寄与することを目的とする。

愛荘町空家等の適正管理に関する条例の制定

- 第1条 (目的)
- 第2条 (定義)
- 第3条 (認定基準の事項)
- 第4条 (情報提供)
- 第5条 (調査)
- 第6条 (改善または撤去)
- 第7条 (罰則)
- 第8条 (雑則)
- 第9条 (経過及び経過措置)
- 第10条 (関係法令等)
- 第11条 (施行期)
- 第12条 (その他)

施行期

令和4年1月1日から施行する。

国の動向(相続登記義務化)

(別紙1)

法務省 法制審議会資料より抜粋

相続登記・住所変更登記の申請の義務化等について

所有者不明土地(※)の主な発生原因

- 原因①: 相続発生後も、死亡した者が登記記録上の所有者のまま(相続未登記)
原因②: 住所が変更されているが、登記記録に反映されていない(住所変更未登記)

※不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡が見つからない土地

平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査
不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合
約20.1%
うち、原因①(相続未登記)によるもの 約66.7%
原因②(住所変更未登記)によるもの 約32.4%

相続未登記への対応

登記申請の義務化だけでなく、様々な方策を組み合わせることで、
不動産登記情報の更新を図るための実効的な施策のパッケージを検討中

相続未登記の発生要因

①: 相続登記をしないことが、法律上許されている

相続登記の申請の義務化

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から一定の期間内に、**相続登記の申請を義務付ける方向**で検討
- 義務違反者に対する**過料による制裁等**についても検討

②: 相続登記の手続自体が負担である

相続人申告登記(仮称)の新設

- 自らが法定相続人である旨を申し出ること、簡易に、その者の氏名及び住所を登記官が登記することを可能とする報告的な登記制度の新設について検討

③: 相続登記に要する費用が負担である

相続登記に対するインセンティブ付与策

- 義務を履行した者に対して、**費用を軽減する方策**についても引き続き検討

④: 相続登記の必要性の理解が不十分

相続人への登記の促し

- 登記所が他の公的機関から**死亡情報等**を取得し、これを活用して**相続登記の申請を促す取組**などについて検討

⑤: 被相続人の所有不動産を全ては把握していない

所有不動産目録証明制度の新設

- 相続人の請求により、登記官が**被相続人名義の不動産登記情報を検索・調査**して、その結果を**証明する制度**の新設について検討

住所変更未登記への対応

住所変更登記の申請の義務化

- 登記官が事前の申出に基づき他の公的機関から住所の異動情報等を取得して登記に反映させる仕組みの検討と併せて検討