

令和2年度 第1回越谷市空家等対策協議会



日時:令和2年7月17日(金)

午後2時30分～

場所:越谷市役所本庁舎5階

第1委員会室

次第

1. 開会

2. あいさつ

3. 会長・副会長の選出

4. 報告事項

(1)越谷市空家等対策計画の概要及び実施状況について

(2)新たな取り組みについて

5. その他

6. 閉会

配布資料

【資料 1】 スライド資料

【参考資料 1】 越谷市空家等対策計画 概要版

【参考資料 2】 越谷市空家等対策協議会運営要領

空家等対策の推進に関する特別措置法

越谷市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

越谷市空き家等の適正管理に関する条例

越谷市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

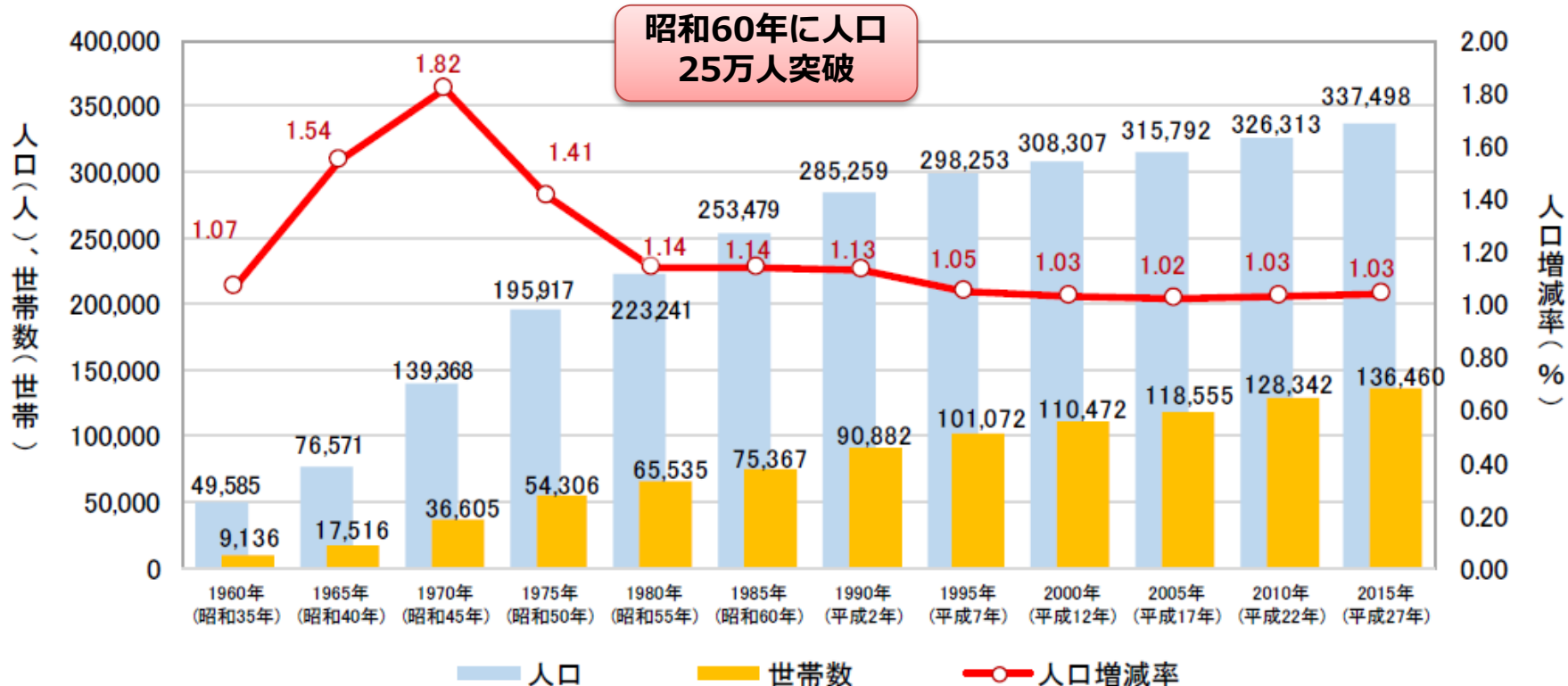
4. 報告事項

(1)越谷市空家等対策計画の概要及び実施状況について

本市の人口・世帯数の推移

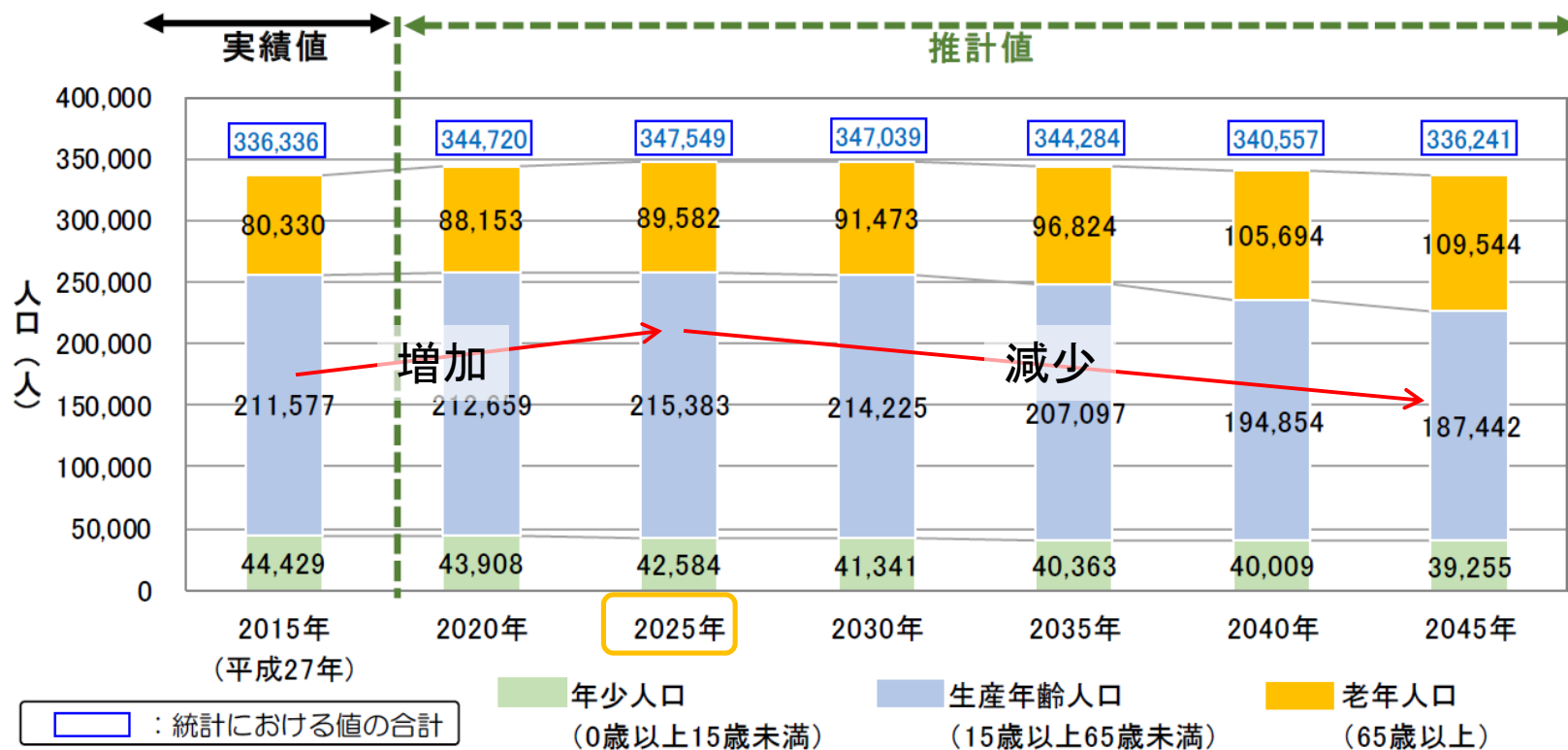
1世帯あたりの平均人員
3.36(人/世帯)

1世帯あたりの平均人員
2.47(人/世帯)



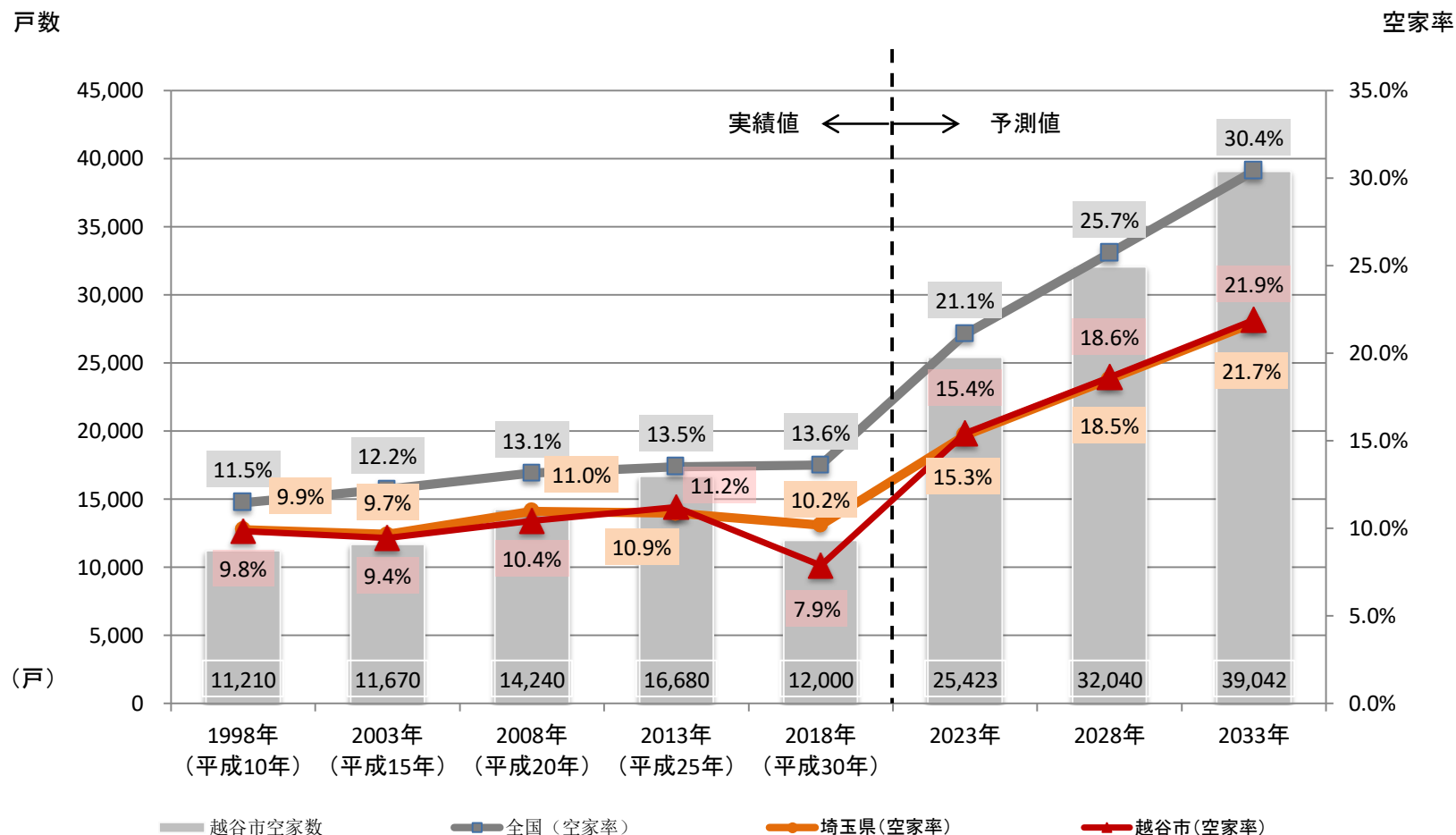
資料：国勢調査

将来人口予想



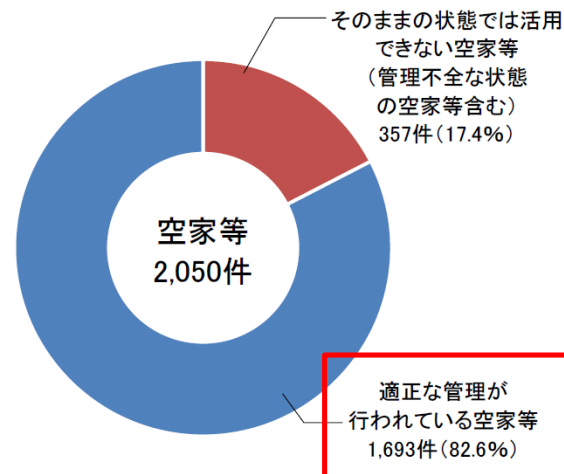
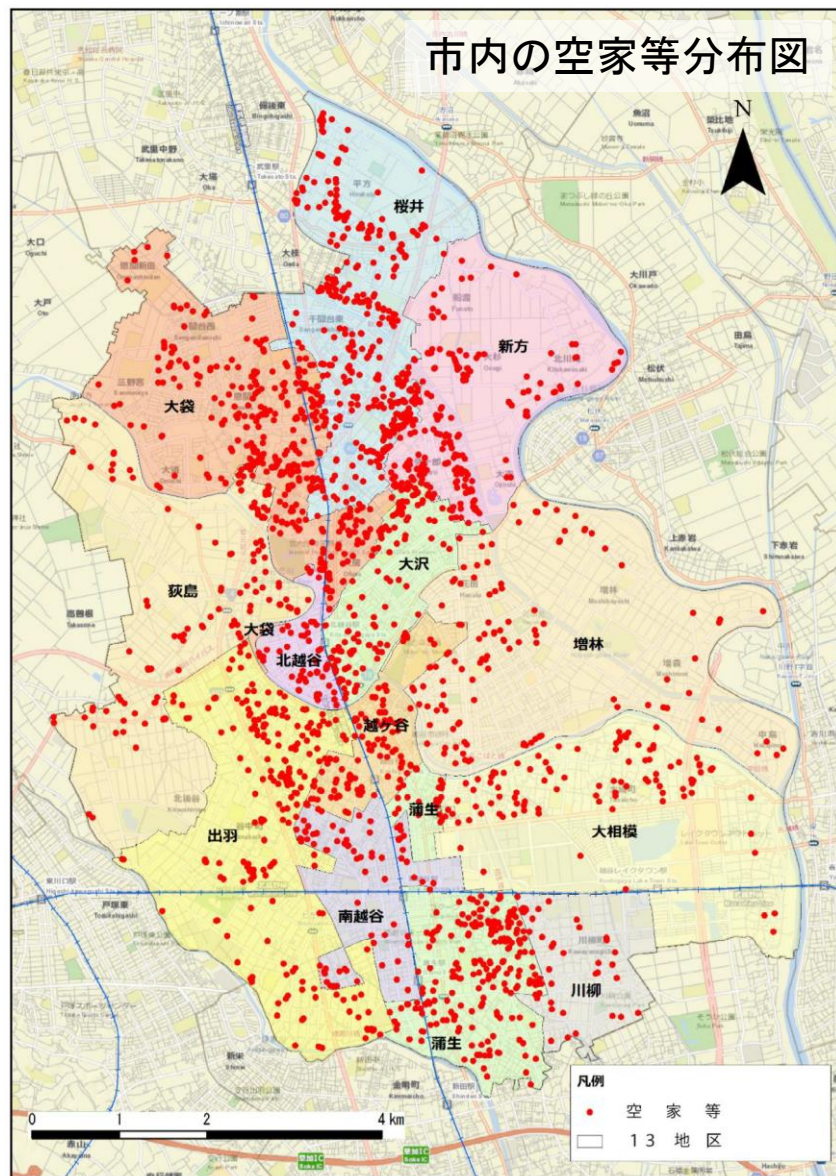
資料：国立社会保障・人口問題研究所「地域別将来推計人口」（平成30（2018）年推計）

空家数・空家率の推移と将来予想



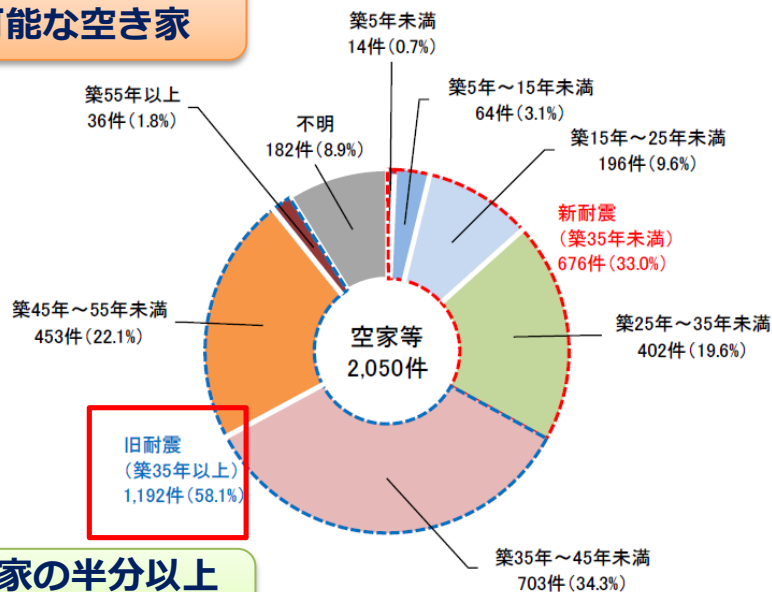
予測値については、埼玉県の予測値を参考に算出

空家等実態把握調査の結果



8割以上が活用
可能な空き家

空家等の管理状況



空家の半分以上
が旧耐震

空家等の築年数

越谷市空家等対策計画の基本方針

1. 適正管理対策

- (1)管理不全な状態の空家等への対応
- (2)適正管理のための支援
- (3)解決が困難な事案への対応

2. 予防・抑制対策

- (1)予防行動の促進
- (2)建築物の良質化

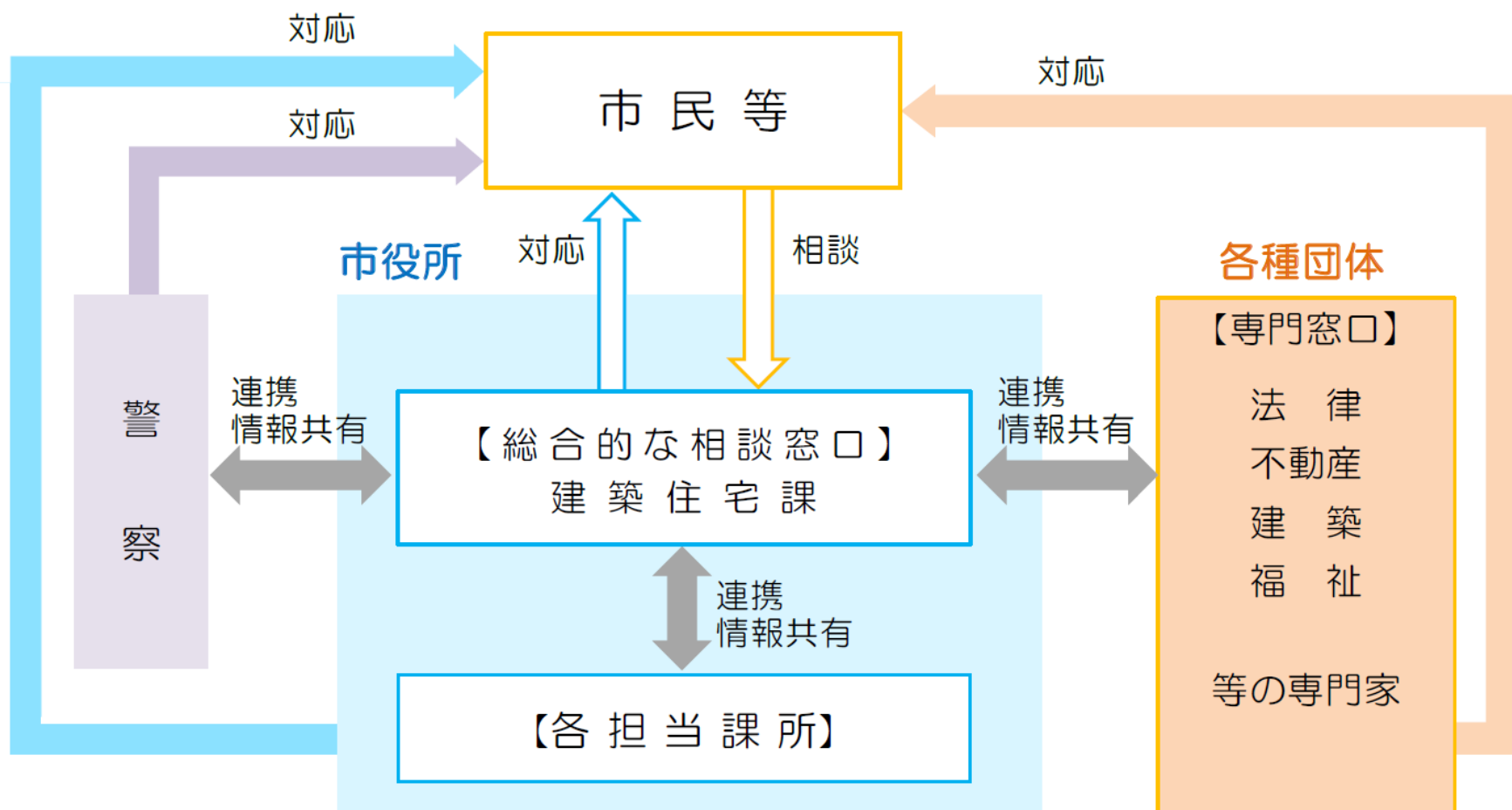
3. 活用・流通対策

- (1)空家等の流通の促進
- (2)空家等の多様な活用
- (3)跡地の活用促進

空き家等の問題解決に向けた連携イメージ



空家等に関する相談体制



計画の周知に関する取り組み

**市内不動産の所有者等に対する啓発チラシの送付
(納税通知書に同封)**



約12万通

ホームページの改定



約1.1万回閲覧

(令和2年3月末時点)

13地区における説明会の実施



418人の参加

**住宅産業懇話会及び
宅建協会越谷支部勉強会での
講師依頼**



約45人の参加

計画の周知に関する取り組み

固定資産税等の納税通知書への同封文

建築住宅課からのお願い

～空き家は適切に管理しましょう～

平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。同法に基づき市から管理不全状態の「特定空家等」に認定され、勧告を受けると、賦課期日(1月1日)までに勧告に対する必要な措置が講じられない敷地については、住宅用地に対する課税標準の特例(※)が適用されなくなります。空き家をお持ちの方は、適切な管理をお願いします。また、市で実施した越谷市空き家等実態把握調査のアンケートによると、空き家になるきっかけには、施設入所や相続が多いことが分かりました。事前に家族や親族と話し合い、住宅の今後について今から考えておきましょう。

相談等は下記までご連絡ください。

〈空き家についての相談先〉

建築住宅課 ☎ 048-963-9235 (直通)

※住宅用地に対する課税標準の特例

住宅の敷地に使われている土地(住宅用地)には税負担を軽減する特例措置が適用されます。特例措置の適用がなくなると固定資産税等が大幅に増額となります。(詳しくは同封の「平成31年度固定資産税・都市計画税のおしらせ」をご覧ください。)

1. 適正管理対策

(1) 管理不全な状態の空家等への対応

適正管理対策の状況(令和2年3月31日時点)

① 管理不全空家等相談 累計件数 701件
うち、所有者等不明の件数: 9件

② 特定空家等の件数

累計認定件数: 87件

(状況の内訳)

指導中件数: 63件

完了件数 : 24件

1. 適正管理対策

(1) 管理不全な状態の空家等への対応

改善前

改善後

スライドをご覧ください

外壁等の改修

1. 適正管理対策

(1) 管理不全な状態の空家等への対応

改善前

改善後

スライドをご覧ください

樹木の伐採

1. 適正管理対策

(1) 管理不全な状態の空家等への対応

改善前

改善後

スライドをご覧ください

建物の除却

1. 適正管理対策

(1) 管理不全な状態の空家等への対応

改善前

改善後

スライドをご覧ください

飛散防止措置

1. 適正管理対策

(1) 管理不全な状態の空家等への対応

助言・指導書同封チラシ(納税通知書にも同封)

越谷市から建物所有者・管理者の方へ

越谷市では、平成31年(2019年)3月に越谷市空家等対策計画を策定し、空家等の適正管理対策、予防対策、活用・流通対策に取り組んでいます。

建築物をそのまま放置していると・・・



適正管理に努めましょう！

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月より施行されました。これにより、管理不全状態にある空家等を、「特定空家等」に認定し、市長は、所有者等に対し、適正な管理を行うよう必要な措置を講ずることができるようになりました。

空家法に基づく措置のフロー



勧告の対象となった「特定空家等」に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されます。(住宅用地の特例措置による部分についての課税標準額が、最大で固定資産税は6倍、都市計画税は3倍になります。)

建築物が管理不全な状態にならないように予防しましょう！

- 誰が相続するかなど家族で話し合っておく
空家が発生する要因として、「相続」があります。建築物を誰がどう引継ぐかをあらかじめ話し合っておくことが、空家予防のポイントです。
- 専門家に相談する
相続に関しては、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士、司法書士等の専門家に相談しましょう。
市でも無料相談を受付けておりますので、お気軽にお問合せください。
- 地震に強い住宅にする
耐震診断・改修を行うことで、住宅の安全性を向上させ、空家化を予防しましょう。一定の条件を満たすことで補助金制度もあります。



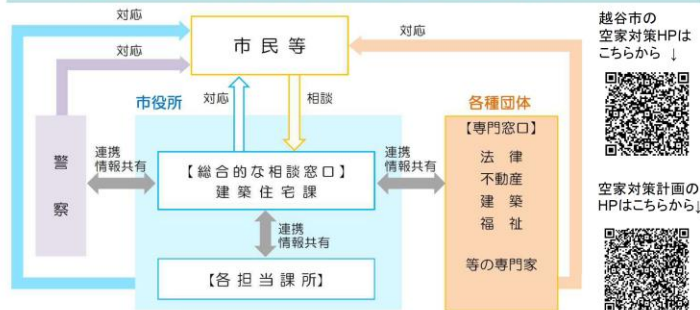
活用・流通させましょう！

- 人に貸すまたは売る
建築物や空地は、様々な活用方法があります。そのままにしておくと、老朽化が進みますので、建築物が健全なうちに、活用や流通することを考えましょう。
また、相続した空家または空家を解体した後の土地を売却した場合、一定の条件を満たすことで譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる制度があります。
- 空家バンクの活用
市内にある空家を所有者が登録していただき、空家の購入や賃貸を希望する方へ、情報提供をすることで、新たな利用者とマッチングする制度です。興味のある方は、お気軽にお問合せください。



まずは市役所へご相談ください！

様々な相談に対応できるよう、各種団体と連携しています！



お問い合わせ先 建築住宅課 TEL: 048-963-9235

1. 適正管理対策

(1) 管理不全な状態の空家等への対応

助言・指導書同封チラシ(R1.7~)

空家等の所有者のみなさまへ 空家・空き地を 活用、流通しませんか？

越谷市では、平成31年(2019年)3月に越谷市空家等対策計画を策定し、空家や空き地の発生予防や活用・流通に取り組んでいます。

空家を所有していると・・・



売却し新たな所有者へ



空家を借りたい人への
賃貸



解体して駐車場へ



越谷市と公益社団法人埼玉県建物取引業協会越谷支部は、空家等対策に関する協定を締結し、より具体的な相談を受けられるようになりました。

専門家による売買や賃貸等の相談を希望する場合は、同封の情報提供同意書をご記入のうえ、越谷市建築住宅課へお送りください。



送付先
越谷市都市整備部建築住宅課
〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
電話 048-963-9235

相 談 事 例 を

ご 紹 介 し ま す !



Case01 空家に家財等の残置物が多いのですが売却できますか？

相談 相続した空家の管理が大変なため、売却を考えているが家財等の残置物が多く、手がつけられない状況でどうすればよいかわからない・・・。

提案 残置物を残したままでも、処分を含めて売却をすることができます。現状での売却の費用負担の提案を行いました。

解決 自分で残置物の整理をしないため、現地での作業もなくスムーズに売却することができました。売却の費用負担も事前に提案をしてもらえたので、安心して話を進めることができました。

Case02 古い家なので、リフォームしないと賃貸できませんか？

相談 親が高齢者施設に入居し空家のままとっている・・・。賃貸として活用したいけど、しばらく誰も住んでいなかったし、老朽化もしているし、お金を掛けてリフォームをしないと貸すことはできないか・・・。

提案 空家を借りたいという方は、できるだけ安く借りたいという方が多いです。リフォームできれいになっていなくても、自分でDIYを行いたいという方もいます。貸し出す条件等を提示し、利用希望者を募集しました。

解決 誰かが利用してくれると、建物の傷みもひどくならないし、管理上や税制上の費用負担も少なくなりました。リフォームをしなかったため、賃貸にあたっての初期費用も少なくて済んでよかったです。

空 家 等 無 料 相 談

専門家による空家等無料相談を
毎月第2月曜日に開催しています。
詳細は、「広報こしがや」または
「公式ホームページ」をご覧ください。
相談の予約は、越谷市建築住宅課まで。



越谷市都市整備部建築住宅課
電話 048-963-9235

1. 適正管理対策

(2) 適正管理のための支援

**宅地建物取引業協会 越谷支部
との協定締結(平成31年2月)**



**適正管理だけでなく
予防、活用・流通対策
でも連携**

**適正管理対策推進に向けて、
公益社団法人越谷市シルバー人材センター
との協定締結**



令和元年11月25日締結

所有者等の依頼に応じ、適正管理の実施

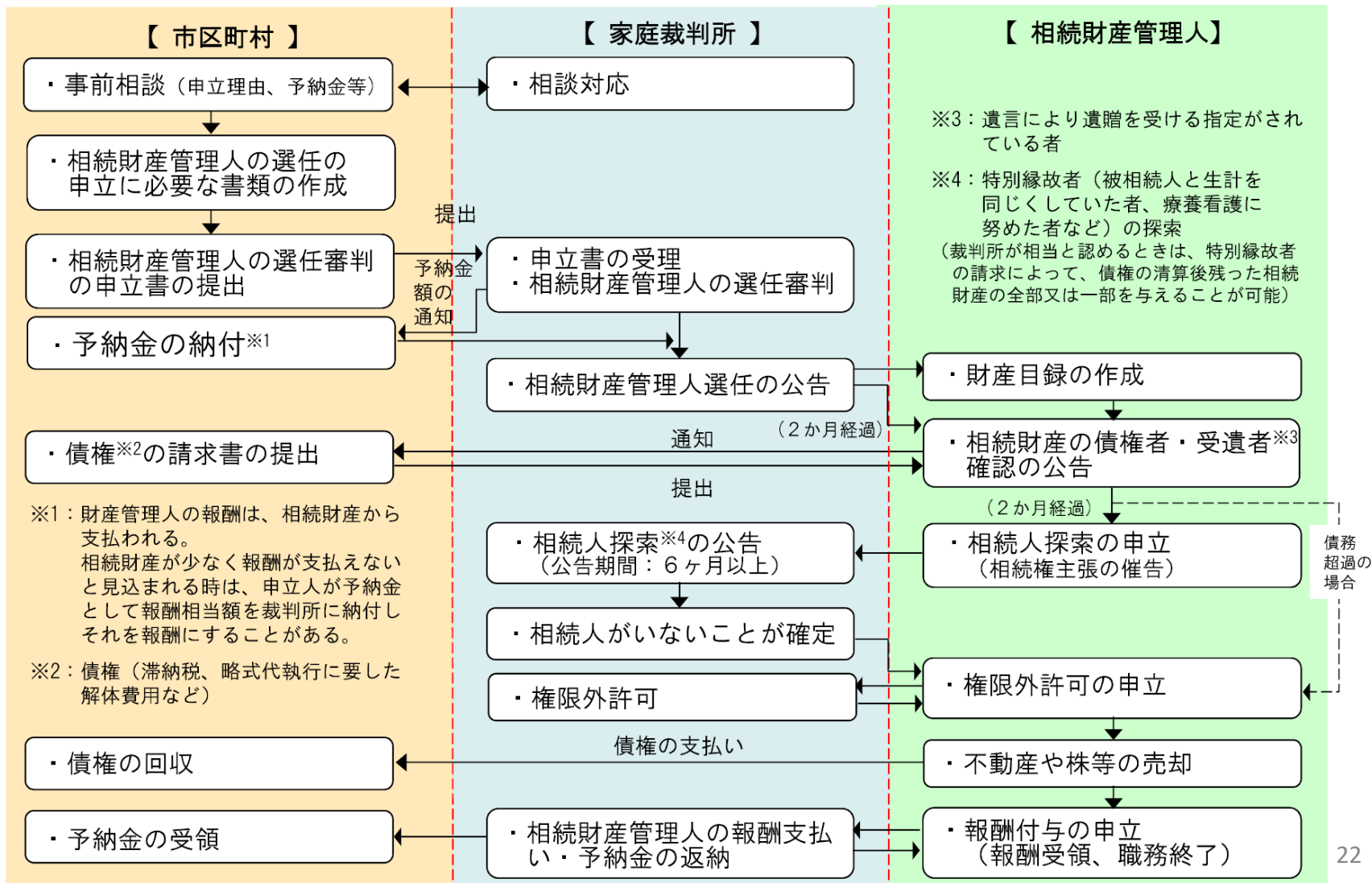
- ・空家等の見回り及び点検
- ・空家等の清掃、除草及び植木の剪定



1. 適正管理対策

(3) 解決が困難な事案への対応

所有者不明案件への対応(財産管理人制度の活用)



(3) 解決が困難な事案への対応

所有者不明案件への対応

相続財産管理人選任申立案件

(令和元年1月申立て、3月選任)

- ・所有者が死亡したことにより空家化
- ・警察からの相談により受付
- ・法定相続人は不存在
- ・親族は管理等ができない状況
- ・近隣から植栽繁茂や防災上に関する通報あり



今後、状態の改善はされず、悪化するのみ



相続財産管理人制度の活用により、空家等の管理・清算

2. 予防・抑制対策

(1) 予防行動の促進

背景・概要

空き家の
発生要因

相続 が 6 割

※平成26年空き家実態調査(国)

空き家予備軍への
積極的な働きかけ
⇒ **相続おしかけ講座**

相続対策により
空き家の増加を抑制
(売却、適切な管理の実施等)

相続おしかけ講座



講師：司法書士
行政書士

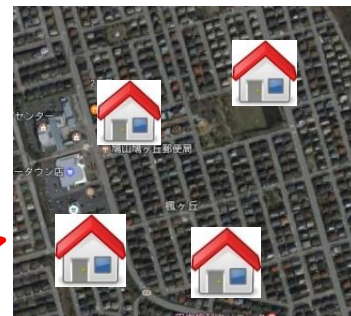
講演
相談



【高齢者の集まり】(空き家予備群)

- ・高齢者向けサロン
- ・福祉施設、病院等の家族会
- ・自治会の集会

遺言作成
など、
**相続対策の
意識啓発**



5 軒に 1 軒が空き家予備軍

<令和元年度 出張講座の様子>



R1.10.8 老人福祉センターけやき荘



R2.2.12 立野自治会館

2. 予防・抑制対策

(1) 予防行動の促進

空家の予防対策として相続対策講座の実施

- ① 日時: 令和元年10月8日
場所: 老人福祉センター けやき荘
対象: 市内在住60歳以上
講師: 司法書士2名

⇒17名の参加

- ② 日時: 令和2年2月12日
場所: 立野自治会館
(自治会からの申し込み)
講師: 司法書士2名

⇒17名の参加

今年度は、アクセスしやすい
中央市民会館において、
年齢制限等を設けない講座を実施予定
(講座後に希望者には個別相談も)

司法書士による

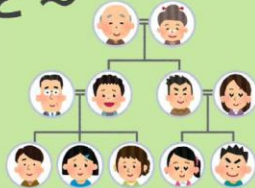
参加
無料

相続ココだけの話

～ 家族に負担をかけないために

今できること～

空家等の予防対策の一環として、
将来家族に負担をかけないために、
今からできる相続対策を専門家が
分かりやすくご説明します！



遺言 認知症リスク 成年後見制度 家族信託

開催地: 老人福祉センター けやき荘 集会室

開催日: 令和元年10月8日(火)

午後2時から午後3時

講師: 司法書士



申込: 9月9日(月)から10月3日(木)

定員: 30名(ご参加はお申込み順となります)

越谷市の
空家対策HPは
こちらから →



ご予約・お問合せ
越谷市都市整備部建築住宅課
〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
電話 048-963-9235

2. 予防・抑制対策

(1) 予防行動の促進

死亡届受付時に市民課が配布する案内

こ 案 内

この度、ご親族様がお亡くなりになられたことに対しまして、心よりお悔やみ申し上げます。

本日、死亡届をお受けしましたが、関連する主な手続きが下記のとおりでございますので、各担当窓口へおいでくださるようご案内いたします。

(全ての手続きが該当するとは限りません) なお、亡くなられた方の住所が越谷市以外のときは住所地の市区町村役場にお問い合わせください。

※下記全般の手続きの際、印鑑・来庁される方の本人確認できるものが必要な場合がありますのでご持参ください。

※①～⑥裏面地図参照

項 目	内 容 ⑥は必要なもの	担 当 課
一 般	□ 印鑑(実印)の登録をされていた方 ⑥印鑑登録カード ⑥市民カード	① 市民課 住民記録担当 本庁舎1階 2-1 番窓口 048-963-9126
	□ 住民基本台帳カードをお持ちの方 カードをお返しください ⑥住民台帳基本カード	
年 金	□ 国民年金に加入していた方 国民年金の喪失及び変更手続き (障害基礎年金・遺族基礎年金・寡婦年金を受給していた方は国民年金担当へ) ⑥国民年金手帳 ⑥年金証書	② 市民課 国民年金担当 本庁舎1階 2-15 番窓口 048-963-9155
	□ 老齢年金等を受給していた方 未支給年金等の請求 ※必要書類は手続きにより異なりますので、確認してください。	越谷年金事務所 越谷ツインシティBシティ3階 048-960-1190
健 康 保 険	□ 国民健康保険に加入していた方 (資格取得後3ヶ月以内の死亡で国保加入前、社保本人で加入していた場合は、加入期間を問わず社会保険から支給されます。) ⑥国民健康保険証 ⑥葬祭費支給申請書 ⑥喪主の印鑑(朱肉用) ⑥喪主の通帳 ⑥喪主氏名記載の葬祭費領収書の写し、もしくは会葬礼状等	③ 国民健康保険課 第二庁舎1階 5-2～3 番窓口 給付担当 048-963-9154 保険担当 048-963-9146
	□ 後期高齢者医療保険に加入していた方 ⑥後期高齢者医療保険証 ⑥葬祭費支給申請書 ⑥喪主の印鑑(朱肉用) ⑥喪主の通帳 ⑥喪主氏名記載の葬祭費領収書原本、もしくは会葬礼状等	③ 国民健康保険課 後期高齢者医療担当 第二庁舎1階 5-1 番窓口 048-963-9170

項 目	内 容 ⑥は必要なもの	担 当 課
介 護	□ 介護保険被保険者証をお持ちの方 介護保険資格の喪失手続き ⑥介護保険被保険者証 ⑥要介護認定を受けて介護サービスを利用していた方は、相続人の方の通帳及び印鑑	④ 介護保険課 第二庁舎1階 7 番窓口 048-963-9168
子 育 て	□ 児童手当を受給されていた方 受給者の変更手続き ⑥請求者名義の通帳、⑥請求者及びお子様の健康保険証 ⑥こども医療費受給資格証(中学校修了前のお子様がいる方)	⑤ 子育て支援課 第二庁舎2階 30 番窓口 048-963-9166
障 害 福 祉	□ 身体障害者手帳をお持ちの方 手帳をお返しください ⑥左記の手帳 ⑥来庁者の印鑑 ⑥受給者証 ※18歳未満の方の身体障害者手帳及び療育手帳は子育て支援課へ返還 □ 療育手帳(みどりの手帳)をお持ちの方 □ 精神障害者保健福祉手帳をお持ちの方 ※重度心身障害者医療費、重度心身障害者手当等の給付を受けていた方は、受けていたサービスにより異なりますので、障害福祉課へお尋ねください。 □ 自立支援医療受給者証(精神通院医療)をお持ちの方	⑥ 障害福祉課 第三庁舎1階 8 番窓口 (TEL) 048-963-9164 (FAX) 048-963-9171

※ お問い合わせは、上記担当課等にお申し出ください。

※ 福祉関係手続きでわからないことがありましたら、本庁舎1階(庁舎案内図●)「なんでも相談窓口」にご相談ください。

※ ご葬儀の後、寝つきが悪くなった、食欲がない、また、ご家族がなさこんでいるようだ、等の気になることがありましたら、第三庁舎1階(庁舎案内図★)「保健所精神保健支援室」にお気軽にご相談ください。電話048-963-9214

※ 亡くなられた方が住んでいた家が空き家になることで、周辺の生活環境に影響を及ぼすことがあります。空き家等でお困りのことがありましたら、本庁舎3階「建築住宅課」にご相談ください。電話048-963-9235

相続登記について(法務局より)

土地や建物の所有者が亡くなった場合、相続登記が必要になります。お近くの法務局へご相談ください。相談は予約制となりますので事前にお電話でご予約をお願いします。(※書類の提出等お手続きは相続する土地や建物を管轄する法務局です。)
(参考) 法務局ホームページ[未来につなぐ相続登記] <http://houmukyoku.moj.go.jp/saitama/page000114.html>

※ 亡くなられた方が住んでいた家が空き家になることで、周辺の生活環境に影響を及ぼすことがあります。

空き家等でお困りのことがありましたら、本庁舎3階「建築住宅課」にご相談ください。電話048-963-9235

相続登記について(法務局より)

土地や建物の所有者が亡くなった場合、相続登記が必要になります。お近くの法務局へご相談ください。相談は予約制となりますので事前にお電話でご予約をお願いします。(※書類の提出等お手続きは相続する土地や建物を管轄する法務局です。)

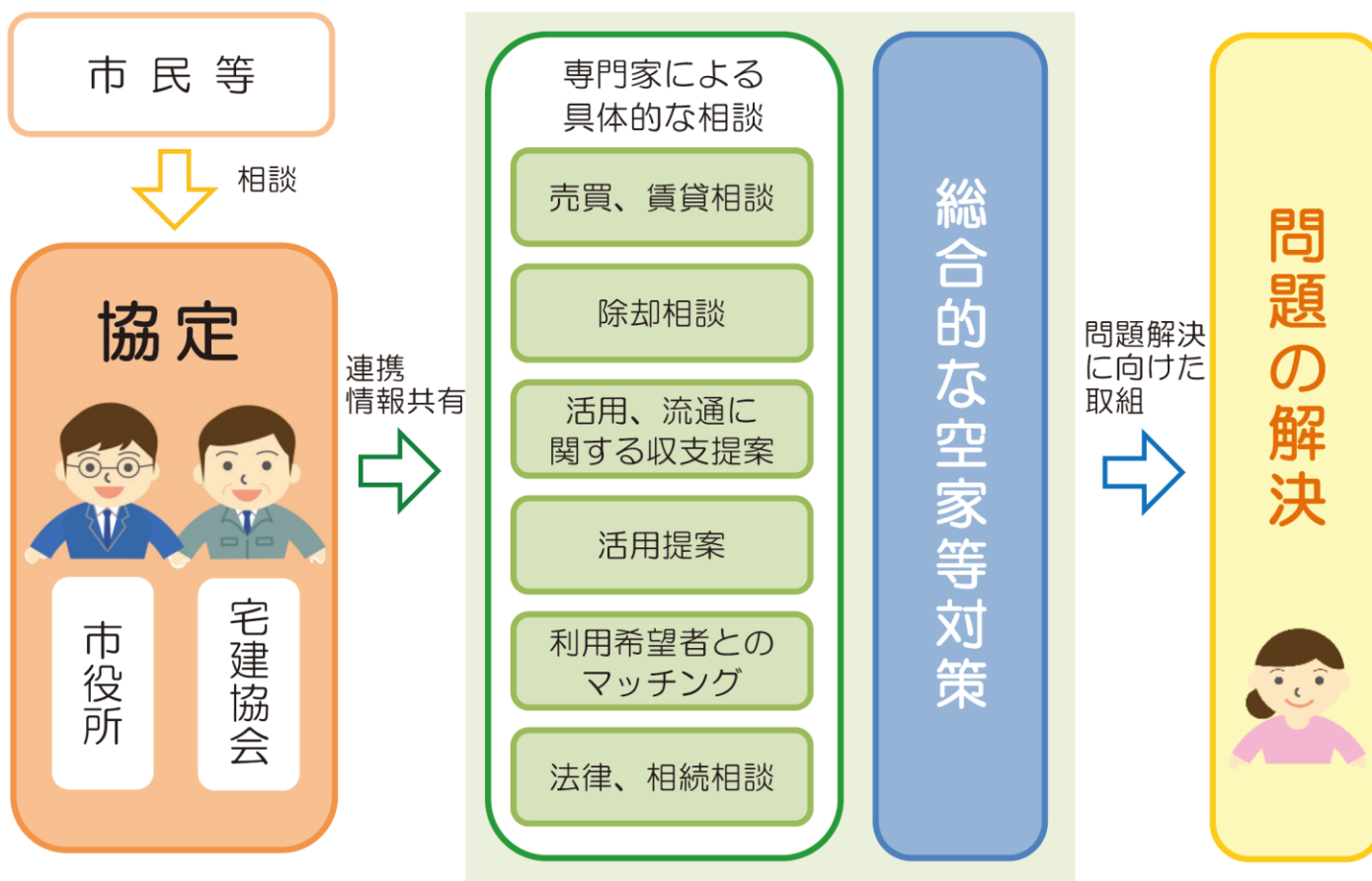
(参考) 法務局ホームページ[未来につなぐ相続登記] <http://houmukyoku.moj.go.jp/saitama/page000114.html>

⇒ 空き家に関する相談先及び相続登記について掲載し、周知を図る

3. 活用・流通対策

(1) 空家等の流通の促進

平成31年2月に宅地建物取引業協会 越谷支部と協定締結



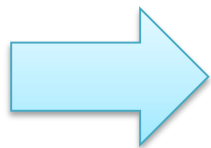
3. 活用・流通対策

(1) 空家等の流通の促進

活用・流通対策の状況

空家相談会の実施(月一回)

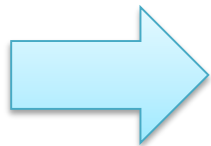
(令和元年4月～令和2年3月末時点)



13名の参加

【相談内訳(重複あり)】

売却・賃貸希望	7件
購入・賃貸希望	3件
解体	4件
活用・跡地利用	2件
税金・3,000万控除	2件
施設入所	1件
相続	1件



相談会の参加により、2件が仲介成立

3. 活用・流通対策

(1) 空家等の流通の促進

空家指導に伴う所有者からの同意（令和元年4月～令和2年3月末時点）

19名からの同意



4名が仲介成立

- ・助言・指導書へ同封
- ・窓口で相談者等へ配布

越谷市空家等の売却及び有効活用等に関する情報提供同意書

年 月 日

越谷市長 様

I 同意者

登録情報について、市が協定を締結している、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部に情報を提供することに同意します。

住所 〒

(フリガナ)

氏名

印

電話番号

携帯

E-mail

※記入された個人情報、本相談の目的以外には利用いたしません。

II 空家等について、下記の相談内容を希望します。（複数可）

- | | |
|--------------|------------------|
| 1. 現状のまま賃貸希望 | 5. 解体後、更地にして売却希望 |
| 2. 現状のまま売却希望 | 6. 修繕後、賃貸・売却を希望 |
| 3. 管理を希望 | 7. 地元のために使用してほしい |
| 4. 解体のみを希望 | 8. その他（ ） |

III 空家等の情報

下記内容について、分かる範囲でご記入ください。

申込者の権利関係	・土地及び建物の所有者 ・建物所有者 ・その他（ ）			
空家等の所在地	越谷市			
空家等の状況	用途	住宅 ・ その他（ ）		
	構造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・その他		
	建築時期	（大正・昭和・平成） 年 月 頃		
	土地面積	㎡		
	建物面積	1階	㎡ / 2階	㎡ : 計 ㎡
	間取り	（例：3LDK）		
	その他			
空家等になった時期	（昭和・平成・令和） 年 月 頃から			
管理状況	・月に1回以上			
	・1年に1回程度			
現状の問題点等	・数ヶ月から半年に1回程度 ・数年に1回程度			

IV 空家バンクへの登録について

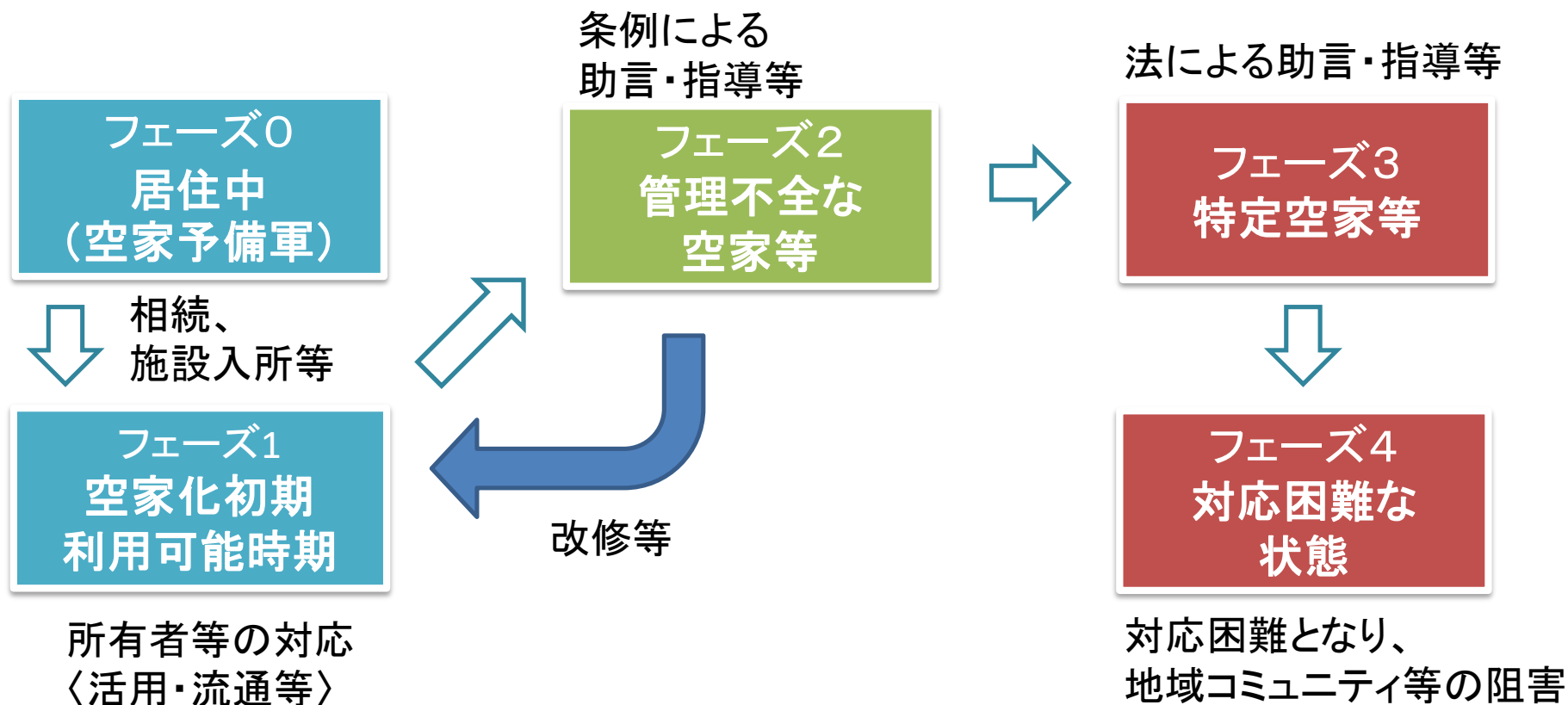
☐ 希望する

☐ 希望しない

4. 報告事項

(2) 新たな取り組みについて

(2)新たな取り組みについて



【空家問題の特徴】

所有者等が高齢化すると、所有者等による対応が困難となる
相続等により、処分の手間、時間、コストが増加

(2)新たな取り組みについて

予防対策の促進

(フェーズ0～1)

「住まいの終活」

フェーズ1の利活用可能期までに
「住まいの終活」の推進



「住まいの終活」の支援策を検討

支援策案

- ・チラシ作成
- ・エンディングノートの書式作成
- ・福祉関係部局と連携

参考資料:

平成29年度 先駆的空き家対策モデル事業(国土交通省事業)

住まいの終活促進資料(イメージ)



(2)新たな取り組みについて



住まいの終活促進資料(イメージ)

目次

記入ページ：主に、ご本人が読み、書くページです	
第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみましょう ～所有している住宅などの不動産について～	4
1. 自分自身のこと	4
2. 私の家系図	5
3. あなたのお住まいについて（記入表）	6
解説ページ：主にご家族や相続される（された）方が読むページです	
第2章 終活の参考となる制度について	16
1. 相続人と法定相続分	16
2. 不動産を家族・親族に信託する方法（民事信託）	17
3. 生前贈与	17
4. 任意後見制度	17
5. 遺言	18
6. 死後事務委任契約	18
第3章 相続された方へ	19
1. 亡くなられた場合の手続き	19
2. 土地・建物の相続登記について	19
①相続登記の必要性について	19
②法定相続情報証明	20
第4章 相談できる関係団体のご案内 ～「わが家」の終活ノートをもって相談してみましょう～	21
○ 相談先一覧	21
○ 横浜地方法務局	22
コラム ～相続に関する法律の改正などについて～	23
(1) 自筆証書遺言の方式緩和について	23
(2) 法務局における自筆証書遺言の保管制度について	23
(3) 配偶者の居住の権利について	23
資料編：各種契約書のひな型	24
1. 信託契約書（例）	24
2. 生前及び死後の事務委任契約・任意後見契約（例）	27
（資料引用：法務省ホームページより）	

(2)新たな取り組みについて

第1章「わが家の」終活ノートを作成してみましょう



(3) 決めておきたいこと

何をしたいかによって、どのようなことをしなければならないかを次のとおりご案内します。相談にあたり参考にしてください。

①生前にスッキリさせたい場合（生前に効果を実現させる場合）

	やること	相談先
生前に売却・贈与する場合	登記簿の確認、隣地境界の確認、家財の整理	司法書士 (21ページ) 行政書士 (21ページ) 土地家屋調査士 (21ページ) 不動産事業者 (21ページ) ファイナンシャルプランナー (21ページ)
賃貸する場合	家財の整理	—
	管理する人を決める	不動産事業者 (21ページ)
	任意後見契約（含む財産管理委任契約）の締結	司法書士 (21ページ) 行政書士 (21ページ)
	信託契約の締結	17ページ

②ご自分の相続がスムーズに進められるために準備しておく場合

	やること	相談先
・相続登記がされていない ・建物が未登記 ・相続財産が未分割であることがわかった場合	相続登記	司法書士 行政書士 土地家屋調査士 (未登記の場合) ファイナンシャルプランナー (未分割の場合)
家族などに相続させる（遺贈する）	遺言書を作成 第2章5を参照	司法書士 行政書士 ファイナンシャルプランナー
自分の死亡後の住まいのことは遺産分割などにより家族の相談に任せるが、当面の管理者を指定しておく場合	信託契約や死後事務委任契約の締結 第2章2、6を参照	司法書士 行政書士 ファイナンシャルプランナー
不動産の取得者が売却予定の場合	登記簿の確認、隣地境界の確認（境界でもめている場合は、ご自身の代で解決させておく）	土地家屋調査士 不動産事業者

住まいの終活促進資料(イメージ)

◆今のお住まいをどうしたいですか。

ここに記載したことにより、遺言のような法律上の効果は発生しませんのでご注意ください。

また、家財の整理も考えておきましょう。相続人にとってお金も負担もかかることを忘れずに！

～土地について～

自分が生きている間

- ☐ 売りたい
- ☐ 貸したい
- ☐ 死ぬまで住み続けたい
- ☐ その他

自分が死んだ後、相続する場合

- ☐ 自分が死んだ後、相続人の間で相談してほしい
- ☐ 特定の家族などに引き継がせたい
- ☐ その他

～建物について～

自分が生きている間

- ☐ 売りたい
- ☐ 貸したい
- ☐ 死ぬまで住み続けたい
- ☐ その他

自分が死んだ後、相続する場合

- ☐ 自分が死んだ後、相続人の間で相談してほしい
- ☐ 特定の家族などに引き継がせたい
- ☐ その他

(2)新たな取り組みについて

適正管理の促進（フェーズ1～2）

ふるさと納税を活用した、適正管理の促進・周知

公益社団法人越谷市シルバー人材センター 空家等の管理サービス



越谷市シルバー人材センターでは、越谷市と協定を締結して市内の空家等の管理業務（見回り等）を実施しています。

見回りサービス

1 見回り（作業員が目視でチェック）

外側から建物や敷地内に異常がないか確認

- ・建物及び外構等の確認（破損等の状態確認）
- ・庭の雑草・植栽等の確認（繁茂状態、越境の有無の確認）
- ・敷地内のゴミや物品の確認（※片付け・処分は別途相談）
- ・ライフライン（電気・ガスメーター）の状況確認
- ・郵便受けの確認（※廃棄・転送は別途相談）

2 報告書を作成・送付

写真付の報告書を作成し、メールもしくは請求書に同封してお客様にお届けします。

(2)新たな取り組みについて

適正管理の促進（フェーズ1～2）

ふるさとチョイス
あなたの意思をふるさとに

何をお探しですか？

ふるさと納税ガイド

ログイン | 会員登録

お気に入り

寄付する

お礼の品をさがす

自治体をさがす

使い道をさがす

ランキング

特集・キャンペーン

ガバメントクラウドファンディング*

災害支援

お知らせ

新型コロナウイルス被害の支援にご協力ください

TOP > 自治体をさがす - 都道府県を選択 > 埼玉県の自治体 > お礼の品詳細

公益社団法人越谷市シルバー人材センター
空家等の管理サービス



越谷市シルバー人材センターでは、越谷市と協定を締結して市内の空家等の管理業務（見回り等）を実施しています。

見回りサービス

1 見回り（作業員が目視でチェック）
外側から建物や敷地内に異常がないか確認
・建物及び外構等の確認（破損等の状態確認）
・庭の雑草・植栽等の確認（繁茂状態、越境の有無の確認）
・敷地内のゴミや物品の確認（※片付け・処分は別途相談）
・ライフライン（電気・ガスメーター）の状況確認
・郵便受けの確認（※廃棄・転送は別途相談）

2 報告書を作成・送付
写真付の報告書を作成し、メールもしくは請求書に同封してお客様にお届けします。

寄付金額

円

以上の寄付でもらえる

感想0件

お気に入り

数量: 1 在庫: あり

ファスト寄付で申し込む

寄付へ進む

> ファスト寄付とは？

（ふるさと納税サイトイメージ）

36

(2)新たな取り組みについて

活用・流通の促進(フェーズ1)

空き家に対するイメージチェンジ



空き家は活用できる「資源」にもなるため、所有者と利用者に働きかけることで、さらなる活用流通の促進を図る

- ・所有することのメリット、デメリット
- ・空き家バンクの活用方法
- ・活用事例を紹介等

名 称		越ヶ谷 蔵のある街づくりプロジェクト
場 所		越谷市越ヶ谷
用途	旧	蔵
	新	カフェ等（予定）
建築年		江戸時代末期
改修箇所		○曳家（約8 m移動。体験学習として、地元の小学生を招待。） ○構造的な部分も含め、全体改修を実施。 ○蔵の周辺 644.51 ㎡を住宅分譲地として開発。 蔵は改修し、市に寄贈することとしており、シンボルとして住民の共有物として活用する。
空き家活用のきっかけ		
○当該地区は旧日光街道沿いの宿場町で、蔵など歴史的、伝統的な建造物が残っている。しかし、所有者の高齢化や建て替えなどで開発が進み、歴史的な街並みが失われつつあるため、蔵を残す魅力ある街づくりをしようと企画。		
○残した蔵は、新築分譲住宅の入居者で構成される組合が活用方法を検討し、カフェ等として運営する予定。		
課題		
○コストがかかる。（当該事業では、補助金等はなし。）		



資料：平成30年3月 埼玉県空き家対策連絡会議

(2)新たな取り組みについて

空き家を売却する

■メリット



- 空き家の維持費用や管理の手間がかからない
- 一時的にまとまった収入が得られる
- 現金化することにより相続人で遺産分割しやすくなる

■デメリット



- 建物に思い入れのある人は多い
- 空き家は希望価格で売れるとは限らない
- 土地を測量する場合、境界確認などに手間がかかることがある

相続してから早めに売却すると受けられる税制優遇があります
(空き家の譲渡所得3,000万円特別控除(適用条件あり))



～実際に売却した方の声～

亡くなった父親の自宅を相続しました。その処分方法について兄弟で話し合った結果、売却することになりました。兄弟とも父親の自宅から離れたところに住んでおり継続的な維持や管理が難しかったのでいい選択をしたと思っています。



ー空き家バンクを活用する方法もありますー

「空き家バンク」とは、市町村が空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。

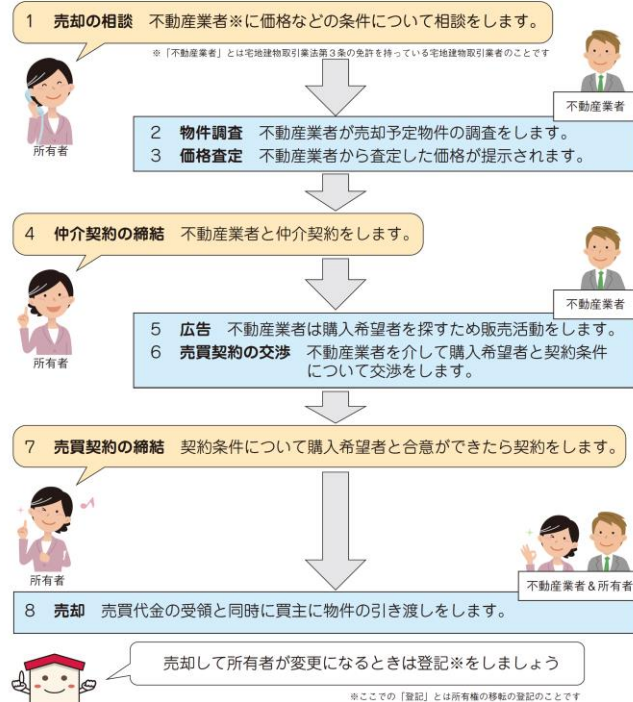
空き家バンクは、空き家の有効活用を通して定住促進による地域の活性化を図ることなどを目的としています。

市町村が運営する空き家バンクは、市町村の空き家バンク担当窓口からお申込みいただけます。



活用・流通促進資料(イメージ)

■相談から売却までのイメージ



相談先

【空き家の売却に関すること】

- ・(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会 048-811-1868
 - ・(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部 048-866-5225
 - ・埼玉土地家屋調査士会 (測量に関する相談に限る) 048-862-3173
- ※土地の売買などが含まれる場合は測量が必要になることがあります

【空き家バンクに関すること】

- ・市町村の空き家バンク担当窓口 (空き家バンク設置市町村に限る)
- P11 市町村の相談先へ



(2)新たな取り組みについて

活用・流通促進資料(イメージ)

空家等(中古住宅)活用の事例

事例11 花谷(町田)邸

空家等 → 住宅

- 不動産活用形態: 自己所有。
- 所在地: 八尾市郡川
- 構造規模など: 築90年(昭和5年建築)の木造2階建て
延べ床面積: 約120㎡
- 活用用途: 住宅、近く1階部分をカフェを開店する予定。現在も2階を改装中。
- 居住人数: 夫婦
- 居住年数: 約3年



北側外観

居住者のコメント

- 義母より「先代から譲り受けた家なので残してほしい」という意向があり、改装して居住することにしました。
- 立地が、山のふもととの古民家で畑仕事など田舎暮らしができ、しかも、大阪の都心に近く利便性にも優れています。
- 建築や工事にに関して、素人でしたが、永くこの家で暮らすことも考え、工事業者へ依頼せず、自らの方法を調べて、屋根工事・基礎工事など、すべての工事をDIY(自力工事)で行いました。しかも、改装コストをかなり少なくできました。



手前リビング 奥は座敷 内観



キッチンと中庭 内観

● 改装内容の特徴について

- 築約90年の雨漏りなどで悩んだ古民家をDIY(自力工事)で改修工事が行われた。
- 1階部分は、キッチン・浴室などの水廻りとリビングを全面的に改装し、その他の1階部分や屋根の修繕工事を行い、現在も2階を改装中です。
- 土壁や無垢材など自然素材にこだわり、シンプルに仕上げられている。



リビングと薪ストーブ・奥はキッチン 内観

● 空家等活用のメリット

- 冬以外は、内装材が調湿し、住み心地が良い。夏も風通しがよく冷房がなくても過ごすることができる。
- 現代の生活スタイルの中で、和風の空間は、非日常の楽しみがある。
- 木造の民家は、つくりが単純で理解しやすく、DIY(自力工事)で改修・改装工事がしやすい。DIYは、改装コストの軽減にもつながられる。

● 空家等活用のデメリット

- 気密性が低く、すきま風があり冬が寒い。
- 改装して住みだしても、建物が古いので不具合が次々出てくる。

(2)新たな取り組みについて

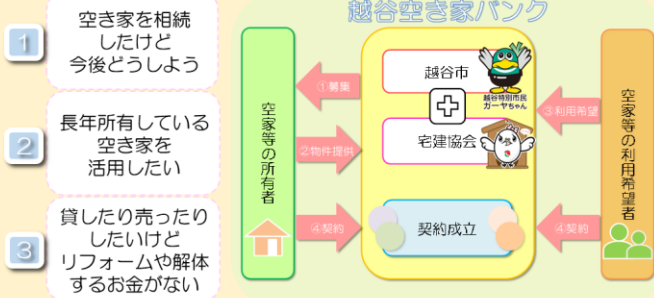
空家バンクの活用

越谷 **空き家バンク** はじめました！

空き家バンクとは？

空き家の賃貸や売却を希望する所有者から提供された情報を広く紹介し、利用希望者とのマッチングを行う制度です！

こんな方は空き家バンクへの登録がおすすめ！



どんなメリットがあるの？

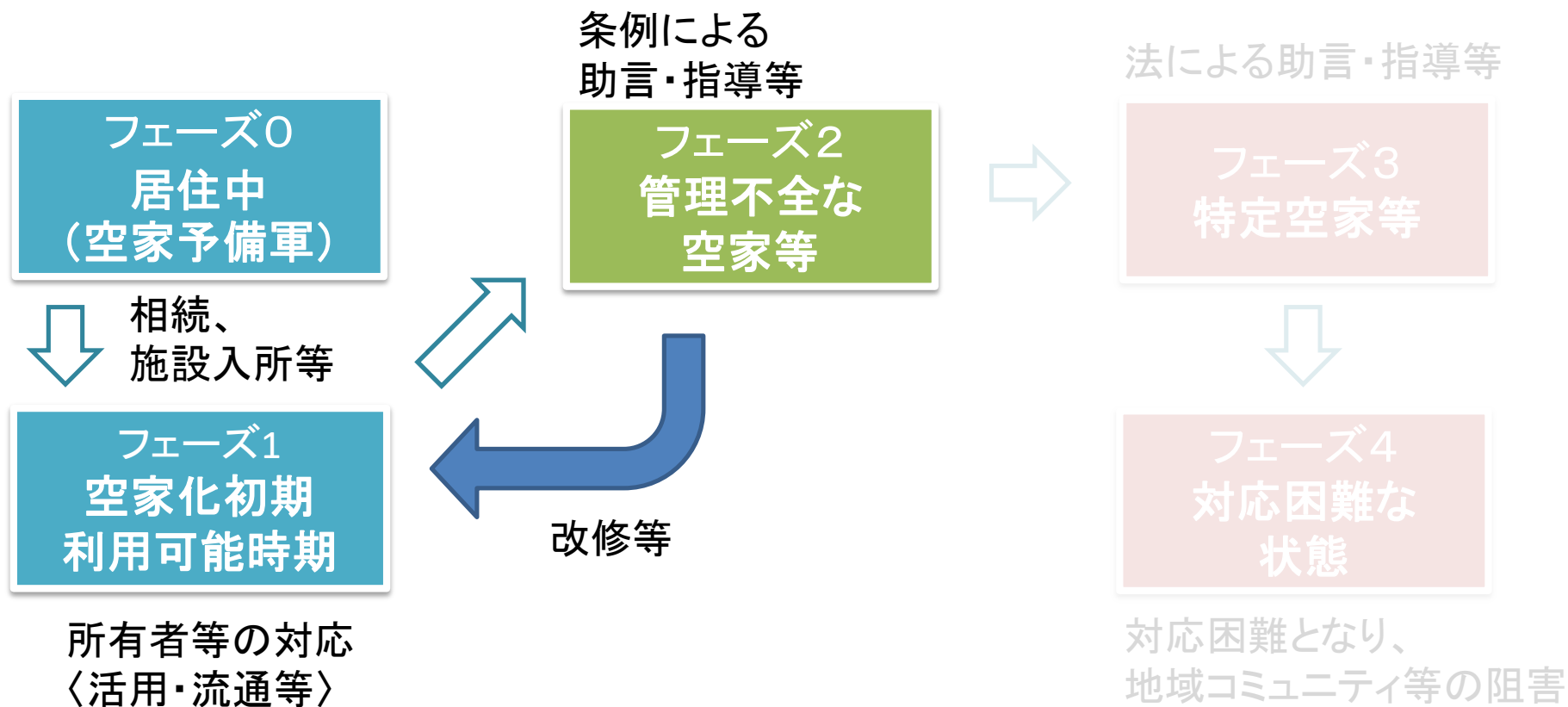
- ・市と宅建協会が連携しているから安心！
- ・所有者はリフォームや解体をせずに登録ができる！
- ・物件によっては利用者が自分好みにDIYできる！

詳しい相談はこちらまで！
越谷市役所 建築住宅課
TEL:048-963-9205

市公式HP⇒



(2)新たな取り組みについて



【空家問題の特徴】

所有者等が高齢化すると、所有者等による対応が困難となる。
空家等の状態悪化や相続等により、処分の手間、時間、コストが増加。

ご清聴ありがとうございました。



越谷特別市民
ガーヤちゃん