

第3章 空家等対策の課題と取組み



1. 空家等対策の課題と基本方針

前章で明らかになった空家等の現状及び実態調査の結果を踏まえ、今後の対策に向けた課題を整理します。

空家等の管理については、空家法第5条において「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されており、所有者等が自らの責任において的確に対応することが前提とされています。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。このような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としつつ、本町は情報提供や助言、その他必要な援助を行いながら、地域の実情に応じて地域活性化の観点から空家等の有効活用を図るとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等に対しては、所要の措置を講じるなど、空家等に関する対策を実施します。また、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている空家等に対しては必要な措置を検討します。

空家等は所有者等の私有財産にあたり、所有者等が自らの責任により、適正に管理することが原則です。また、空家等を放置することなく有効に利活用することで、空家等の適正管理だけでなく、住宅ストックとして住宅市場への流通を通じた地域活性化への寄与や移住・定住等の促進を図ることも期待されます。

これらを踏まえ、本町は町内の空家等の状況から導き出された課題に対し、次に示す方針を定め、それぞれに対応する具体的な施策を提示することで、空家等対策の基本方針とします。



課題

1 空家等の傾向と予防的対応の必要性

統計上、本町の空き家率は全国及び千葉県平均と比べて高い傾向にあり、空家等実態調査の結果からは年度によって変動があるものの、全体としては増加傾向にあります。また、将来的な人口減少・高齢化の更なる進展が見込まれる中、高齢夫婦のみ世帯や高齢者単身世帯の増加に加え、生産年齢人口の減少が進んでいることから、今後空家等となり得る建築物（空家予備軍）の増加が予想され、本町の空家等は更に増加していくことが懸念されます。

そのため、情報提供・発信の強化など、空家等になる前の予防・抑制に対する取組みが求められます。

基本方針

1 空家等の予防的対応の強化

本町の空家等は人口減少に伴い今後も増加していく可能性が見込まれる中、一度、権利関係が適切に整理されずに空家等となってしまうと、利活用・除却等に必要な合意形成が困難となります。また、空家等の放置状態が継続すると、特定空家等となり、町民の生活環境への影響が長期化する可能性があります。

そのため、居住中・使用中の段階から空家等とならないよう、町民及び所有者等の管理意識の醸成を図るため、必要な情報の提供を行いながら、空家等の予防的対応の強化に努めます。

空家等になる前の
早めの対応が
地域の安全・安心に
つながるんだね！





課題

2 空家等の有効活用に向けた施策の方向性

空家等実態調査の結果によると、築年数が経っている空家等が多くなっています。その一方で、人口減少下においても、世帯数に対して既存の住宅ストック数が上回っている状況です。そのため、量的に充足している住宅ストックを積極的に活用し、住宅としてだけでなく、地域活性化に寄与できる幅広い用途での利活用の推進検討も含めた施策の強化が求められます。また、空家等実態調査の結果では、売却を希望する所有者が一定数いる一方で、買主の募集に向けた具体的行動を行っていない所有者も多く存在していることから、今後、空家等の状態のまま放置されることが懸念されます。

そのため、空家等の利活用とともに所有者の意向を後押しできるよう、処分希望者と購入希望者のマッチング強化等による空家等の市場流通を促進する取組みが求められます。

基本方針

2 空家等の住宅市場への流通促進と利活用の推進

空家等の流通には既存の住宅流通の活性化が必要となるため、地域全体の魅力の向上を図りつつ、空家等の活用を推進していく必要があります。しかし、所有者等の知識不足・認識不足等により、不動産市場に流通せず、そのまま放置されている空家等が少なからず存在しています。また、不動産市場に流通可能な空家等についても、長期間放置することにより、築年数の経過や耐震性の欠如等、住宅の性能や品質の評価が下がり、不動産市場で流通することができなくなるおそれがあります。

そのため、空家等の所有者等に対し、適切な情報を提供しながら、利活用を考えるきっかけづくりや、「九十九里町空き家・空き地バンク」や「アキソル」をはじめとする利用したい人とのマッチング事業の強化など、関係団体と連携した空家等の利活用や住宅市場への流通促進に向けた取組みを推進します。

適正な管理や
利活用を進めるために
各種支援制度を
利用しよう！



本方針は「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」に基づき策定しています。



課題

3 空家等の放置による影響と管理支援の強化

空家等実態調査の結果によると、高齢の空家等の所有者が多く、遠方に居住しているため管理が困難なケースも少なくありません。また、所有者が不明な空家等が存在していることも確認されています。そのため、町内の空家等の管理頻度が低く、適正に管理されていない空家等が多く存在しています。

適正な管理が行われていない空家等が放置された場合、防災・防犯・衛生・景観等の観点から地域の住環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域コミュニティの縮小や資産価値の低下など、地域全体の活力や魅力の低下を招くことが懸念されます。そのため、管理体制の構築や除却・改修に向けた支援制度の拡充等が求められます。

基本方針

3 空家等の管理不全への対応と法的措置の活用

適切な管理が行われていない空家等は、防災・防犯・衛生・景観等の観点から、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから、このような空家等に対し、適正な管理を促進していくことが重要になります。

そのため、住民からの通報や継続的な実態調査を通じて、適切な管理が行われていない空家等の早期発見に努めるとともに、空家法に基づき、管理不全空家等や特定空家等の認定を行い、必要な法的措置を講じることで、空家等の適正な管理及び特定空家等の解消を推進します。

空家等の適正な管理は
所有者が主体的に取り組むべき
重要な責務といえるね。





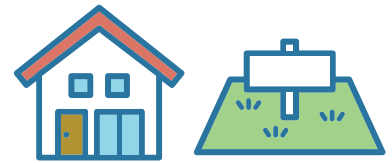
2. 空家等対策の取組み

本町における空家等対策の取組みは以下のとおりとします。

2-1. 空き家・空き地バンク

九十九里町空き家・空き地バンクの概要

「空き家・空き地バンク」を介して、空家等の賃借または売買を希望する所有者から提供いただいた物件情報を、町内への移住・定住等を検討されている利用希望者に提供します。本町は空き家・空き地バンクを通じて、情報の収集と提供、所有者と利用希望者の連絡調整を行います。



<p>対象となる 空き家</p>	<p>町内にある住宅、店舗、倉庫等の建物（賃貸または分譲を目的とするものを除く）で、現に使用していない（近く使用しなくなるものを含む）もの。ただし、老朽化が著しい物件や、大規模な修繕が必要な物件は登録できません。</p>
<p>対象となる 空き地</p>	<p>町内にある土地で、空き家の跡地または住宅等の建築のために造成された土地で、現に使用していない（近く使用しなくなるものを含む）宅地（登記地目が宅地のものに限る）。ただし、管理状態が著しく不良な物件は登録できません。</p>
<p>空き家・空き地の 登録ができる方</p>	<p>空き家等に係る所有権その他の権利を有し、その空き家等の売却または賃貸を行うことができる方。</p>
<p>利用の登録が できる方</p>	<p>空き家に定住し、又は定期的に滞在して、九十九里町の生活文化、自然環境等への理解を深め、地域住民と協調できる方。</p>
<p>登録方法</p>	<p>登録申込書等を作成の上、まちづくり課管理係に提出してください。ご不明な点がありましたらお気軽にお問い合わせください。また、物件の調査、売買・賃貸借に関する契約は、町と協定を結んだ宅建業者に仲介を依頼することを推奨します。町は空き家に関する情報提供のみを行い、空き家の売買・賃貸借には一切関与しません。 なお、物件の登録・利用には費用はかかりませんが、物件の売買・賃貸契約については、仲介手数料が発生しますので、ご了承ください。</p>



空き家・空き地バンクのお問い合わせ先 **九十九里町まちづくり課 ☎0475-70-3156**
 受付時間：午前9時から午後5時（土曜・日曜、祝日および年末年始を除く）



2-2. 空家等対策における連携事業「アキソル」

アキソルの概要

本町は、増加する空家等への対策として、空家等問題解決のための総合プラットフォーム「アキソル」を運営する株式会社ジチタイアドと、空家等の解消に向けた連携協定を締結しました。

「アキソル」は、空家等の相談窓口の一つとして、空家等問題の解決に向けてサポートを行います。空家等に関するお悩みを無料で相談することができ、空家等の問題解決に向けた必要な情報の提供や事業者とのマッチング、物件を0円であっても手放したい方の相談等を受付けています。

(※内容により一部費用が発生します。相談のみであれば無料です。)



こんなお悩みを抱えている方は今すぐ無料相談へ！

相続 登記が済んでいない

使う予定がなく**解体**したい

遠方に住んでいて**管理**が大変

手放す前に**遺品整理**が必要

売れない 空き家を手放したい

何をしたらいいかわからない

相談窓口：株式会社ジチタイアド

アキソルカスタマーサポート

0120-772-135

受付時間：午前9時から午後6時（土曜・日曜、祝日および年末年始を除く）



第3章 空家等対策の課題と取組み

< 参考資料：空き家・空き地バンク及びアキソルに関するチラシ① >
令和7(2025)年度配布済み 発行元：九十九里町税務課 ※固定資産関係書類郵送時に同封



空き家・空き地のマッチングシステム

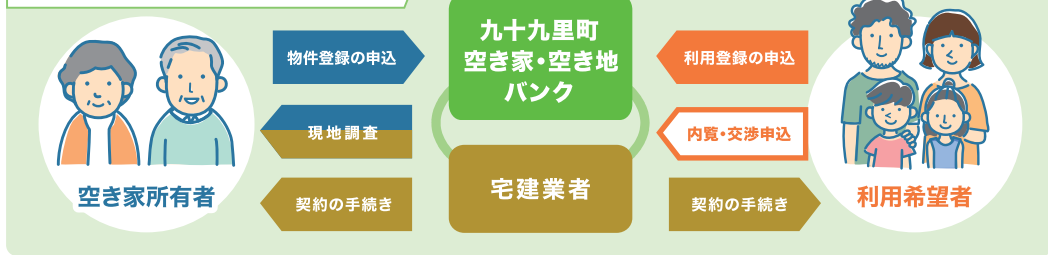
あなたの使っていない空き家・空き地、 空き家・空き地バンクに登録しませんか？

町では、空き家・空き地の売却や賃貸を促進するため、
空き家・空き地バンク制度を設けています。

使う予定のない空き家があればぜひご登録ください。登録は無料です。
登録後は、宅建業者の仲介による交渉・契約となります。



空き家・空き地バンクのイメージ



空き家・空き地バンクのお問い合わせ先 九十九里町まちづくり課 ☎0475-70-3156

九十九里町×株式会社ジチタイアドの官民連携事業についてのお知らせ

売却・賃貸以外のご相談はこちら

株式会社ジチタイアドは、九十九里町と“空き家および空き地の活用促進と解消を目指す連携協定”を令和6年11月に締結しました。当社が運営する相談窓口「アキソル」では、空き家・空き地の所有者からの相談を受け付け、問題解決に向けたサポートを行っています。



使う予定がなくて解体したい 空き家を買い取ってほしい
売れない空き家を手放したい 何をしたらいいかわからない

そのお悩み
今すぐご相談へ！
まずはお気軽にお電話ください



無料
相談



0120-772-135

株式会社ジチタイアド アキソルカスタマーサポート

空き家のお悩みを解決する総合サービス

受付時間：平日9時～18時 所在地：福岡市中央区薬院1-14-5 MG薬院ビル7F

詳細はこちら





< 参考資料：空き家・空き地バンク及びアキソルに関するチラシ② >
令和7(2025)年度配布済み 発行元：九十九里町税務課 ※固定資産関係書類郵送時に同封

空き家をお持ちの皆様へ

空き家や相続に関する法律が変わりました。 あなたの空き家は大丈夫ですか？

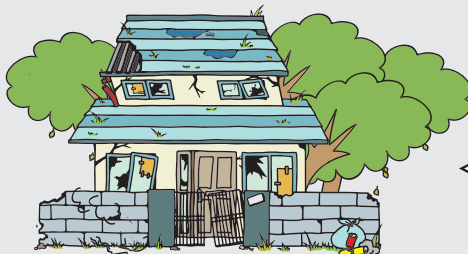
全国的に問題となっている空き家に関して、
2023年に空き家対策特別措置法が改正されました。
現在空き家を所有されている場合は、お早めに対応いただきますようお願いいたします。



**2023年12月
空き家特措法の
改正**

**空き家を放置すると
固定資産税が増える可能性があります。**

放置すれば特定空家となるおそれのある空き家が「管理不全空家」と認定され、町から指導・勧告が行われると、住宅用地の特例措置解除となり、固定資産税が増える可能性があります。
そうならないように、適切な管理や、対処が必要です。



こんな状態になっていませんか？

- 草木が繁茂している
- 屋根の一部が破損している
- 窓ガラスが一部割れている
- 空き家になって5年以上経っている
- 景観を損なっている

→管理不全空家に認定される可能性があります。

空き家を放置せず、適切な管理・解体・売却など、今後の方針を早めに決めましょう。

**2024年4月から
相続登記の
義務化
が始まりました**

相続登記とは、不動産の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。

相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。

固定資産税納税通知書に「○○様分」と記載のある方は特にご注意ください、お早めに法務局や司法書士へのご相談をお願いします。詳細がわからないなどお悩みのある方は、法務局又はakisol(アキソル)のいずれかにお問い合わせください。

相続登記の義務化について

千葉地方法務局 東金出張所 ☎0475-52-2402

