呉市空き家対策講演会

呉市の空き家問題

～現状と施策～

空き家問題

呉市空き家対策講演会

少子高齢化

人口減少

防犯・防災

衛生・景観

空き家の増加は大きな社会問題に

急激な少子高齢化や人口減少に伴って，空き家の総数（賃貸用などを除いた利用目的のない空き家）は３８６万戸と２００３年から２０２３年の間に１．８倍となり，今後も増加することが見込まれています。空き家の増加は，地域の生活環境に悪影響がでるだけではなく，所有者にも大きな重荷となり，問題が複雑化しています。

空き家率

呉市の空き家率

24.7%（2.1%↑）

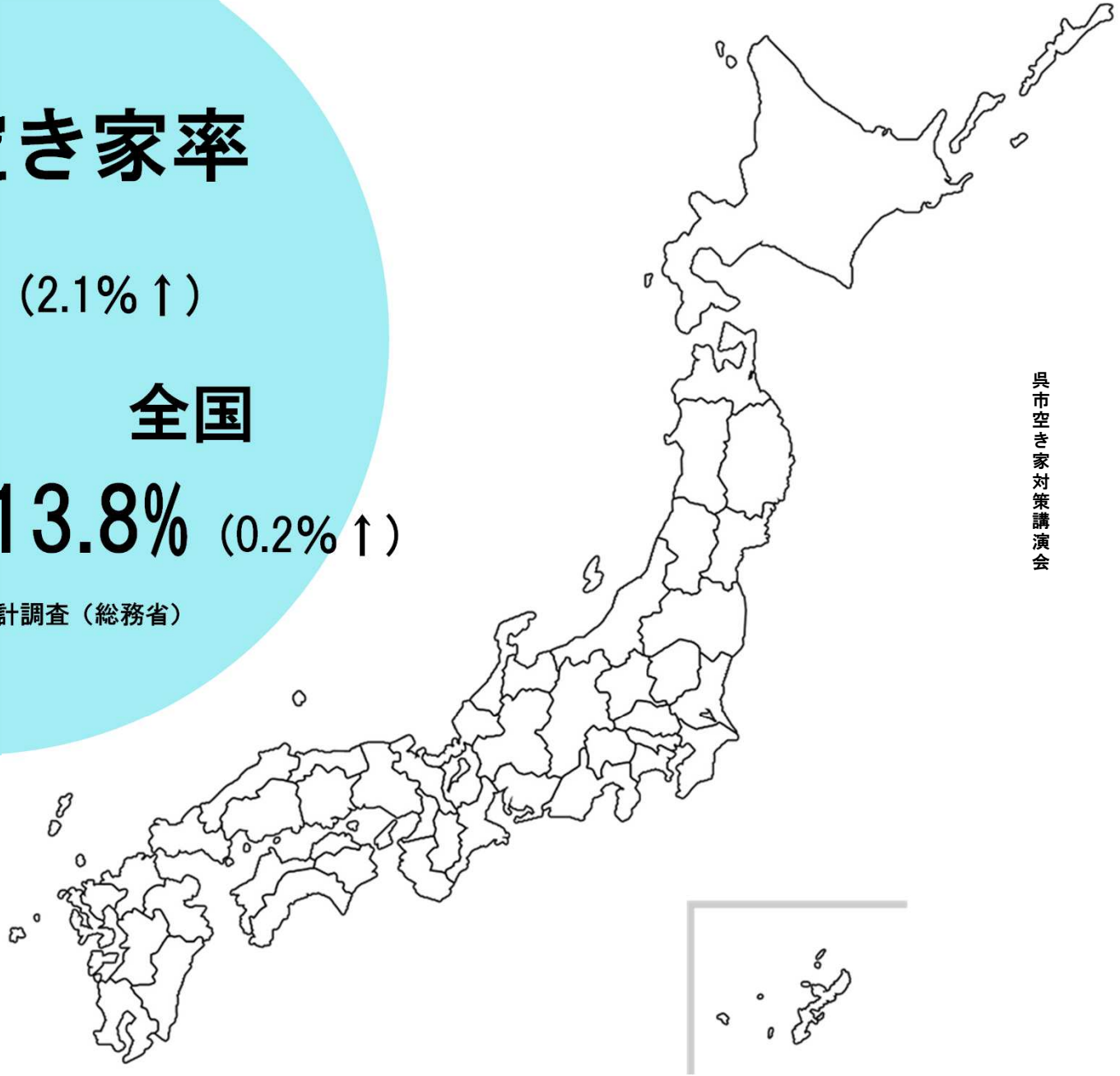
広島県

15.8%（0.7%↑）

全国

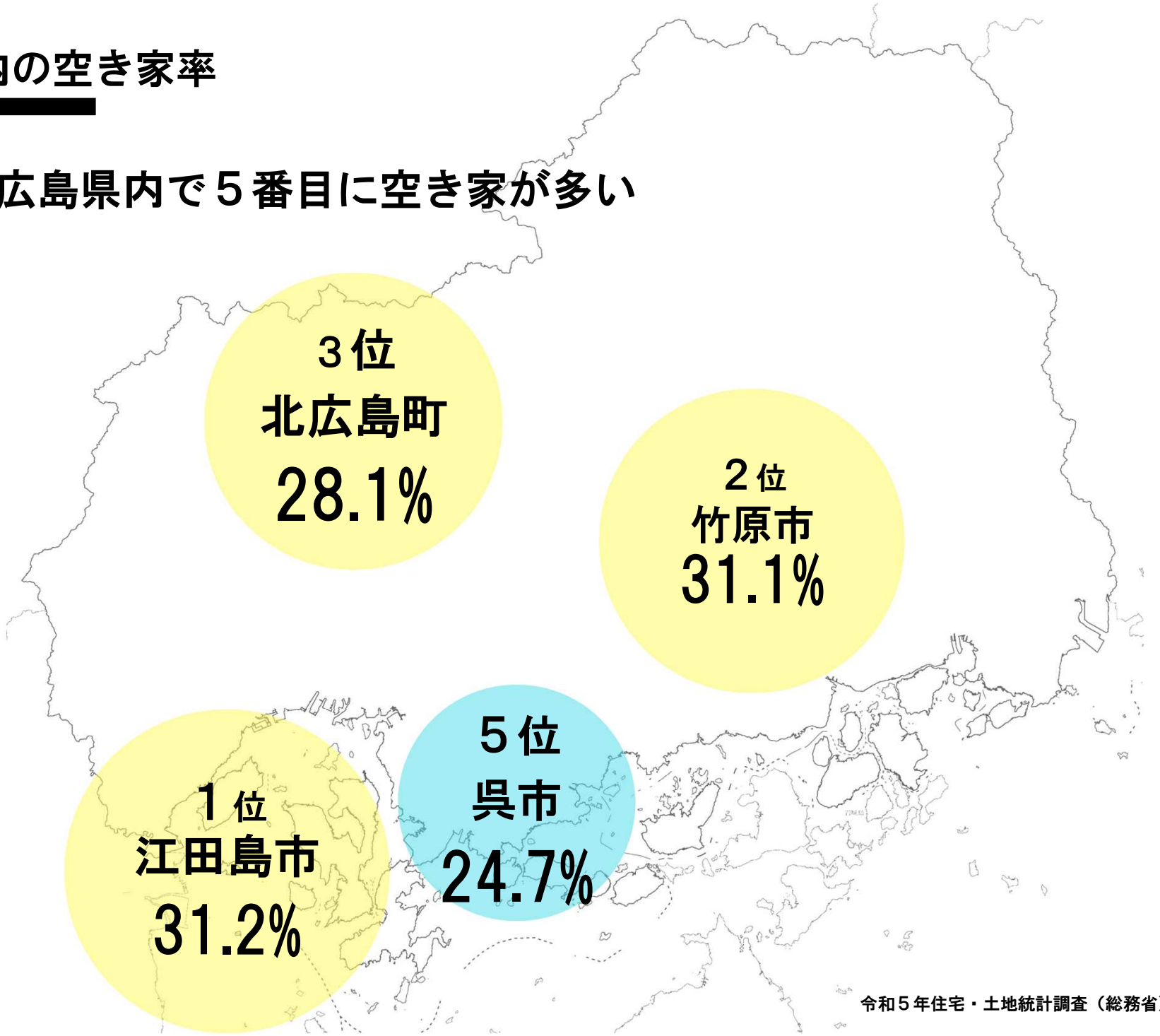
13.8%（0.2%↑）

令和５年住宅・土地統計調査（総務省）



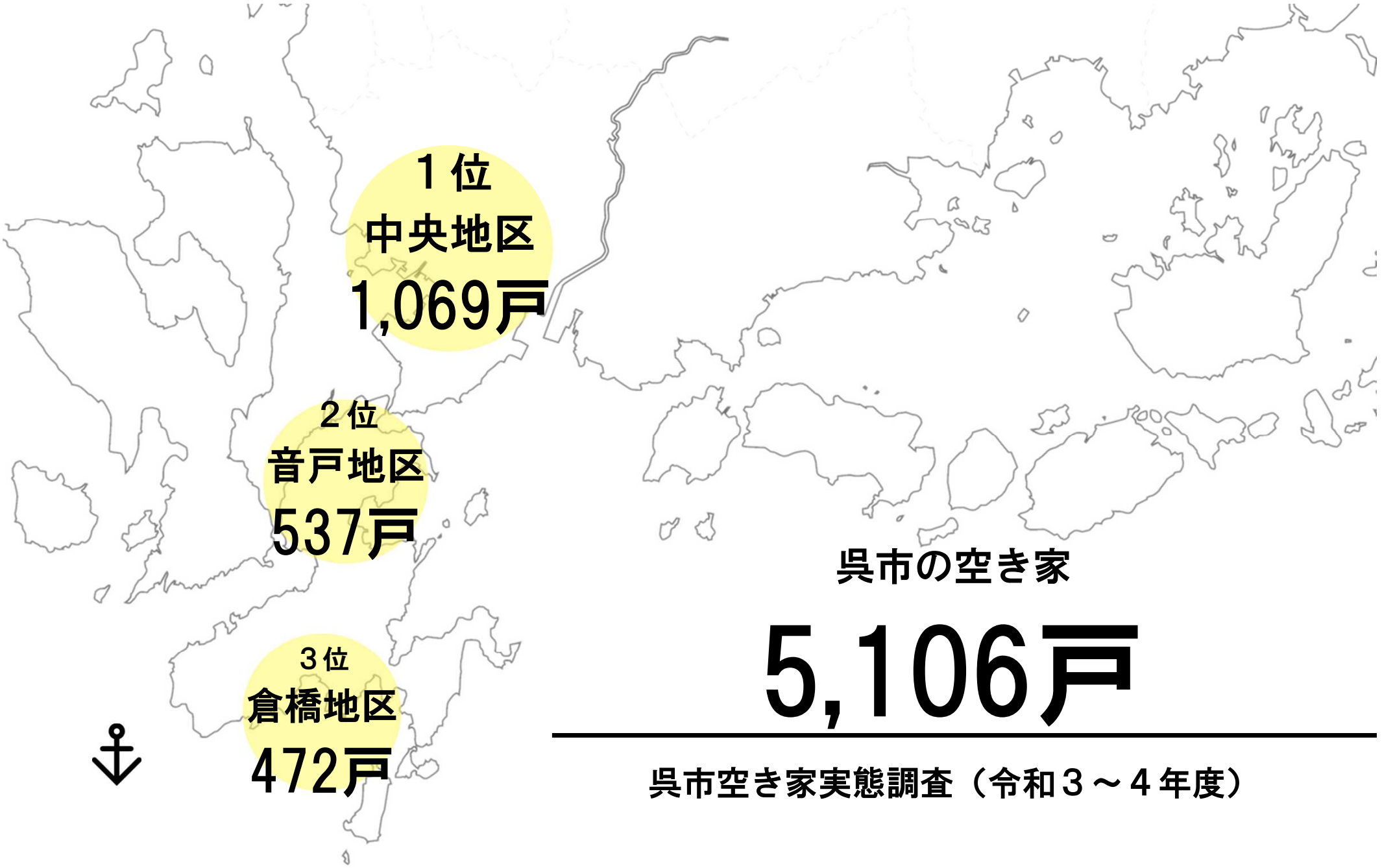
広島県内の空き家率

呉市は広島県内で５番目に空き家が多い



令和５年住宅・土地統計調査（総務省）

呉市内の空き家

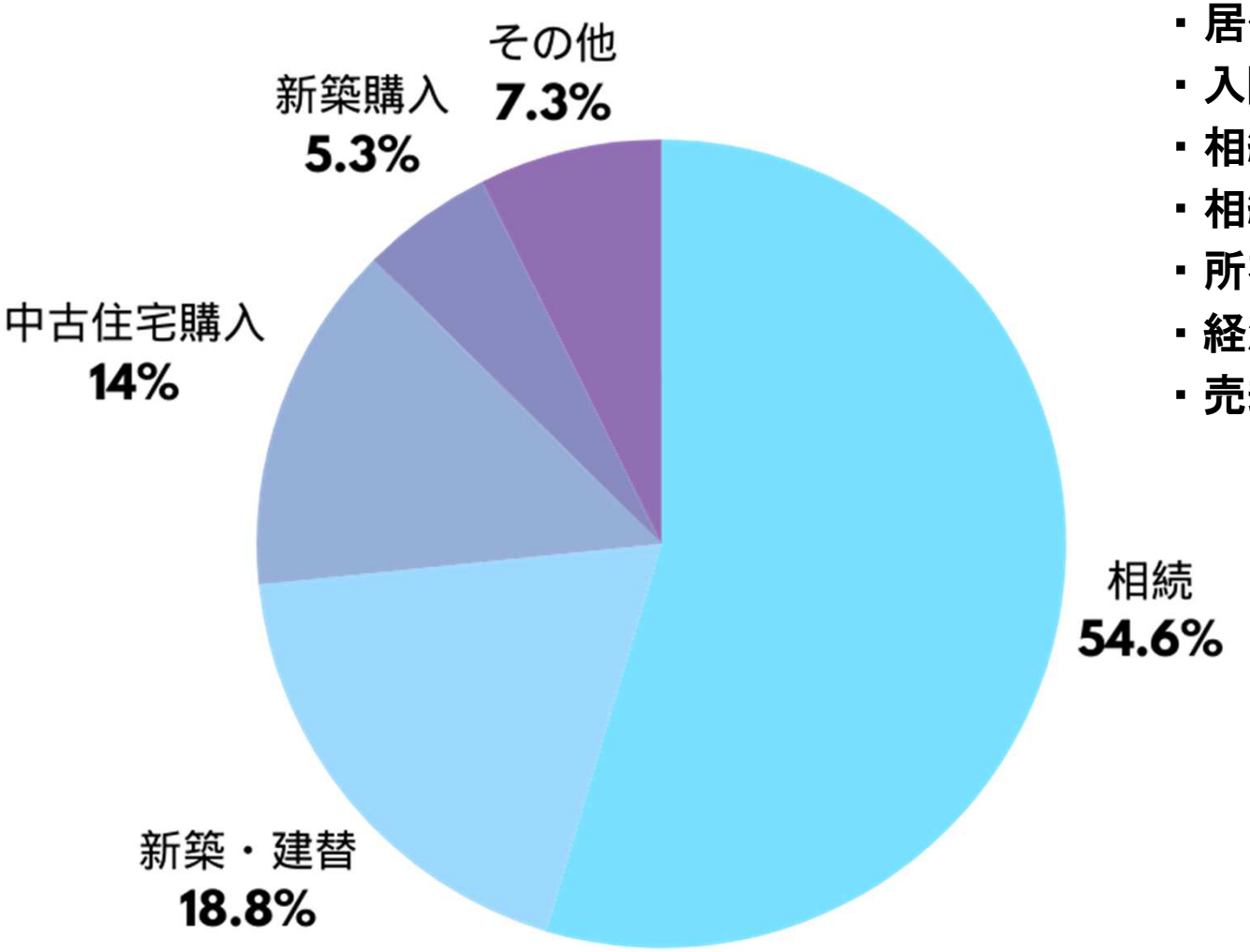


呉市の空き家

5,106戸

呉市空き家実態調査（令和３～４年度）

空き家の発生（取得）要因

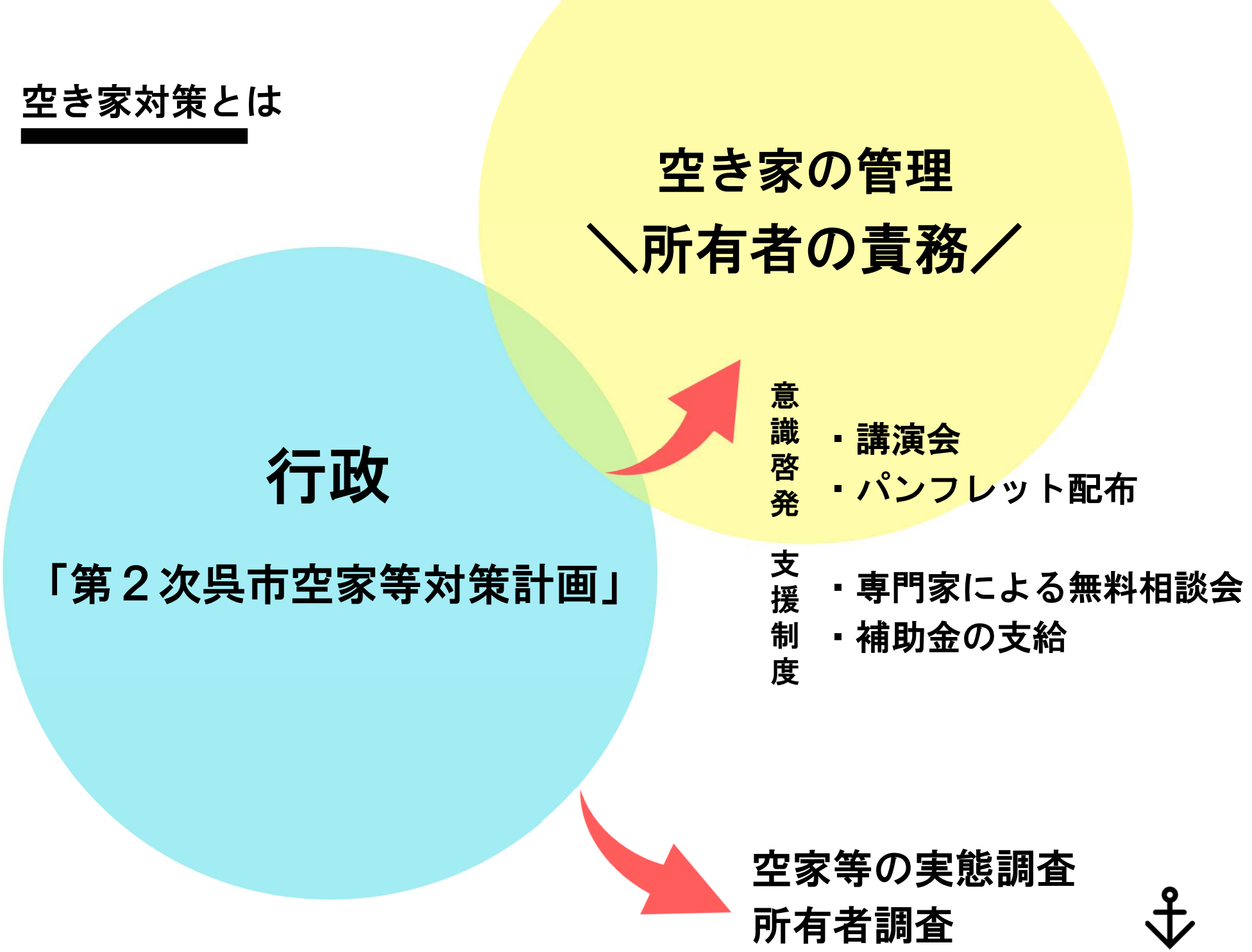


令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

―具体例―

- 居住者の死亡
- 入院や施設への入所
- 相続人が多数
- 相続放棄
- 所有者が遠方に居住
- 経済的困窮
- 売却等への抵抗感

空き家対策とは


空き家の管理
＼所有者の責務／
行政
「第２次呉市空家等対策計画」
意識啓発
・講演会
・パンフレット配布
支援制度
・専門家による無料相談会
・補助金の支給
空家等の実態調査
所有者調査

「空家特措法」の改正

空家等対策の推進に関する特別措置法

令和５年１２月１３日　一部改正が施行

空家所有者の責務強化

空き家管理の努力義務に加え，
自治体等の施策に協力する努力義務を追加

空家等の活用拡大（空家等活用促進区域）

市町村が設定した区域の接道規制や用途規制を合理化

「管理不全空家等」の新設による指導対象空き家の拡充

特定空家等と同様に，勧告を受けた場合は固定資産税の住宅用地特例を解除

緊急代執行制度の創設

一定の要件を満たした場合に，事前手続きを省略して危険な空き家の除却が可能に

4つの施策

1
空き家化の予防
（発生抑制）

2
空家等の
利活用促進

3
管理不全な
状態の解消

4
跡地の利活用

1

空き家化の予防（発生抑制）

意識啓発

相続登記義務化
特定空家等・管理不全空家等
呉市空き家対策講演会
納税通知書と一緒に支援制度の周知
出前トークによる関連制度の情報提供

支援制度

相続土地国庫帰属制度
相続登記の登録免許税免税
空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除
専門家による無料空き家相談会

2
空家等の利活用促進

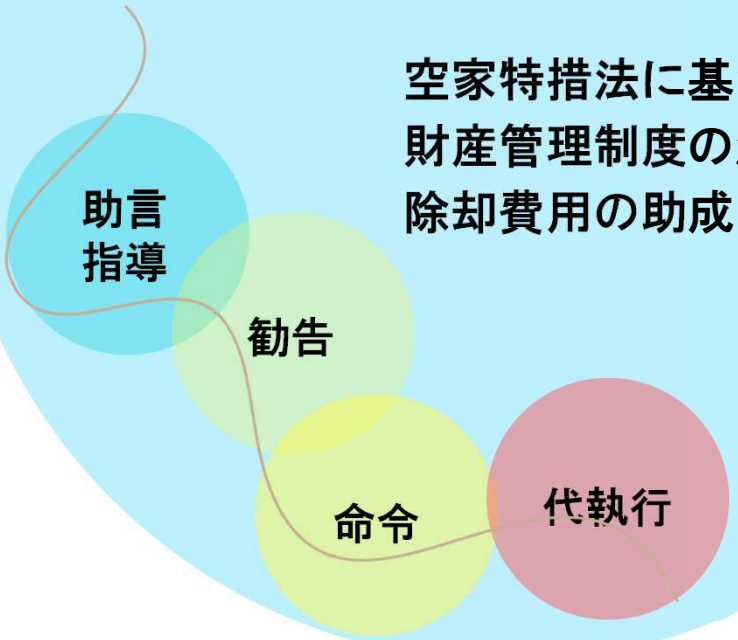
売買や賃貸借の促進
移住者向け情報発信の強化
ニーズにあった用途

呉市空き家バンク制度
呉市移住希望者中古住宅取得支援事業
呉市新婚・子育て世帯定住支援事業
呉市空き家家財道具等処分支援事業
呉市新婚・子育て世帯まちなか定住促進事業

KURETO
呉市移住定住ポータルサイト

3
管理不全な状態の解消

空家特措法に基づく改善措置
財産管理制度の活用
除却費用の助成



４つの施策

4
跡地の利活用

新たな用途

地域の防災資材置場
備蓄倉庫
レンタル市民農園
サテライトオフィス
民泊
グリーンインフラ

敷地の集約

狭小な宅地の解消
狭あい道路の解消

隣接地活用

４つの施策

空き家の今後

利用

賃貸

売却

解体

我が家の「終活」

空き家をどうしたいか，どうするのか，ご家族やご親族で話し合うきっかけにしてみてください。

呉市空き家対策講演会

呉市の空き家問題

～現状と施策～

呉市空き家バンク

空き家の利活用

危険建物除却促進事業

空き家の解体助成

呉市空き家バンク

呉市内の空き家等を有効活用するため，空き家の売却や賃貸情報をHP上にし，購入希望者等をマッチングする制度です。不動産市場では流通しにくい「古い」「道路が狭い」「駐車場なし」といった物件でも登録が可能で，空き家を引き継いでくれる人を見つけることができる制度です。

古い，せまい，不便，階段，山の上，駐車場がない，

こんな物件でも登録ができます

呉市空き家バンク
物件一覧

広島県で流通していない空き家

なんと **約11万戸** も

広島県空き家対策対応指針（広島県）

呉市空き家バンク

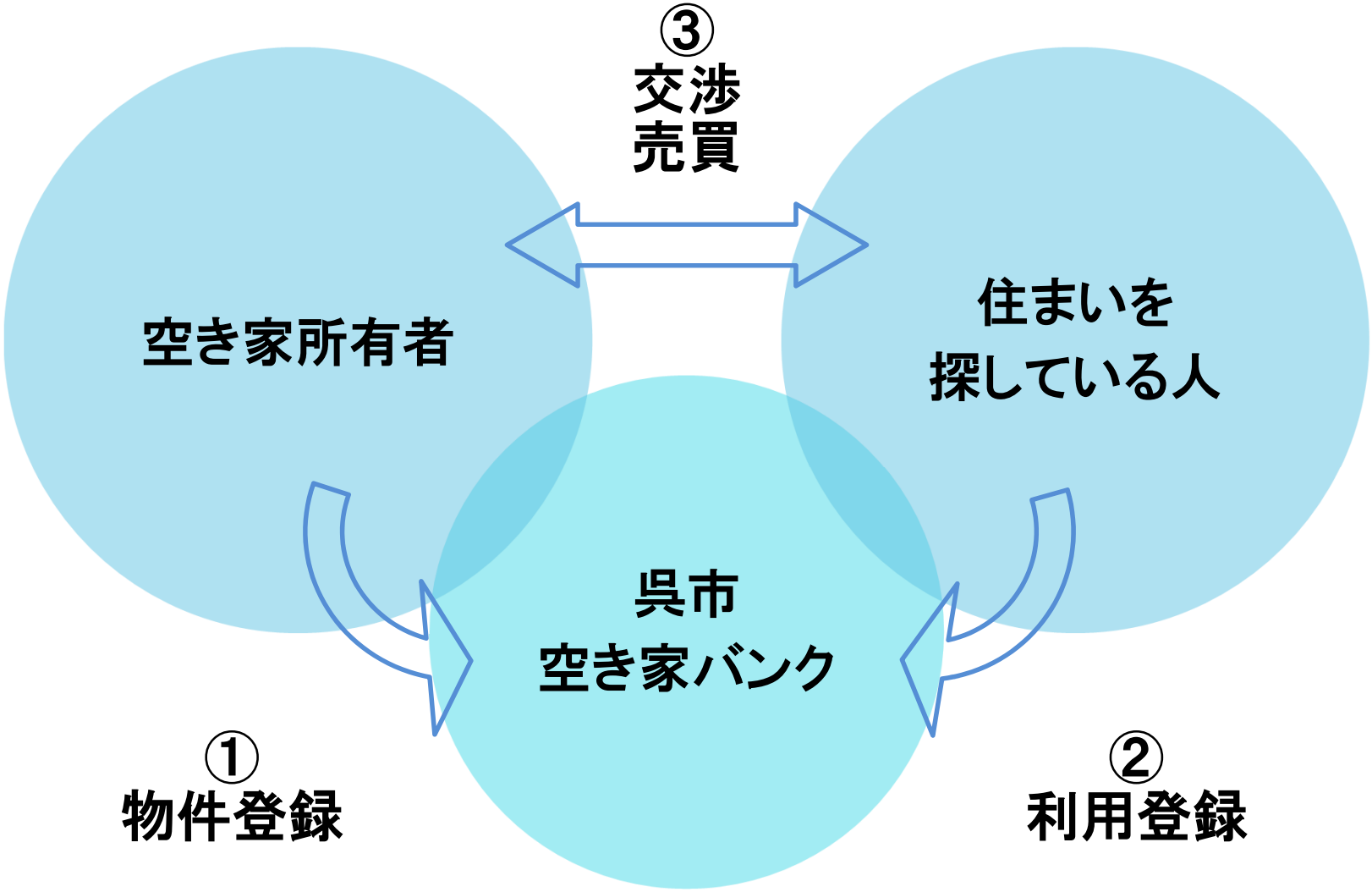
祝

呉市空き家バンク
累計成約件数

300件突破

呉市空き家対策講演会

呉市空き家バンク



呉市空き家バンク

利用登録で身分確認

呉市空き家バンクで物件購入や内覧を希望される方は，身分証明書を提出する利用登録が必要です。物件所有者の皆様には身分確認を行った方のみをご紹介しています。

インターネットで全国に

インターネットで情報提供を行うので，全国から購入希望者を募集することができます。

空き家バンクの物件を探されている人は，約7割が呉市外・広島県外の人です。

手数料は無料

呉市空き家バンクへの登録に関しては，HP掲載・成約時などに一切の手数料は発生しません。また，呉市が実施しているほかの補助制度を併用して利用することもできます。

別荘　オフィス　店舗

実際の声

- 関東と広島の2拠点生活・事業のため
- 定年退職したので余生を生まれ故郷で
- 安芸灘で島暮らしをしたい
- 自分の店を持ちたい

ほかの補助制度を一緒に使う

（令和6年度実績より）

物件所有者

呉市家財道具処分支援事業

物件購入者

呉市新婚・子育て世帯定住支援事業

移住希望者住宅取得支援事業

呉市空き家バンク

不動産業者と併用NG

申込時のトラブルを防止するため，不動産事業者へ仲介等を依頼されている物件は登録できません。

媒介契約が終了すれば，空き家バンクへの登録は可能です。

山林などは登録不可

空き家を有効活用することを目的とした制度のため，「山林」や「農地だけ」は登録ができません。

「空き家と農地」「空き家と駐車場」であれば一緒に登録ができますが，農地売買には農業委員会の許可が必要です。

当事者間で交渉・契約する

呉市は「交渉希望者の紹介」までをお手伝いします。内覧や契約の手続きは，当事者間で行っていただきます。

・内覧を近所に住む親族に依頼する

・不動産登記を司法書士に依頼する

などは必要に応じて依頼できます。

登録可能

- 空き家
- 宅地
- 空き家＋畑・田
- 空き家＋駐車場

登録不可

- 農地のみ
- 山林
- 雑種地など土地のみ
- 空き家＋山林

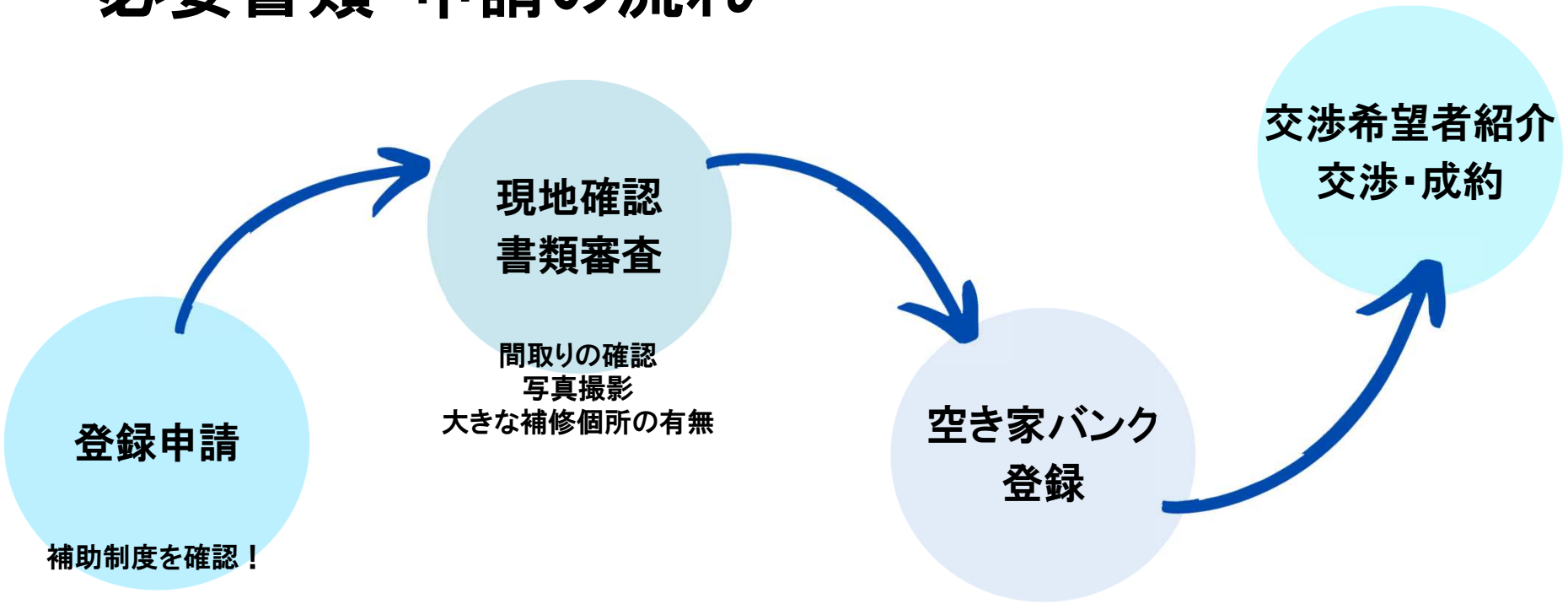
↓

空き家のみの登録

農地・森林の売買や活用には他の制度利用も

農地中間管理機構　森林経営管理制度

必要書類・申請の流れ



申請書類の提出

- ○物件申込書
- ○物件登録カード
- ○本人確認書類の写し
  （氏名・住所・生年月日が確認できるもの）
- ○全部事項証明書（土地・建物）
- ○名寄帳の写し（建物が未登記の場合）
- ○地主の承諾書（借地の場合）

いつでも登録可

間取り図がなくてもOK！

写真は市職員が撮ります！

危険建物除却促進事業

危険な空き家の除却を促進するため，空き家の解体する際の費用の一部を助成する制度です。
空き家の解体を進めることで，
地域の防災・減災に寄与します。

令和６年度より，
車両の進入が難しい敷地での解体工事の場合は
補助金額の上限が５０万円になりました！

解体後

倒壊・外壁や瓦の落下など…

危険な空き家は周辺の住人・通行人にけがを負わせてしまう可能性があります。

早期に解体を進めることは，空き家持ち主・近所の人双方が安心できる暮らしにつながります。

どんな空き家が対象？

- 呉市内にある空き家　※未登記でも対象となる場合有。事前に相談
- 戸建て住宅，長屋，共同住宅，併用住宅で住居のための建築

  ※併用住宅は，住居部分が全体の１／２以上であること
- 「危険建物」と認定された建物

「周りに暮らす人が危ない」
という状態の空き家が対象です

- 雨漏りがひどく，天井が落ちている
- 瓦などの屋根材が落下している
- 床が傷んでぬけているところがある
- 外壁に穴があいている
- 柱や梁が腐っている，傾いている
- 周りの家や道路との距離が近い

その他の条件は？

申請できる人

・建物の所有者（法定相続人を含む）

・土地の所有者（法定相続人を含む）

※法人名義の空き家でも申請可
ただし，建設業や不動産業を営む法人は対象外

解体業者

・呉市内に本店や支店等を有する業者

・次のいずれかの許可または登録がある業者

建設業の許可（土木工事業，建築工事業，解体工事業）
解体工事業の登録

解体後の土地整地

・がけ上の場合：

崩落防止措置

防水シートなどで養生

※土のままや浸透性の防草シートはＮＧ

・がけ上以外：

土砂が道路や隣地に流出しない

雨水が適切に側溝に流れる

その他

・危険な建物のみを撤去し，基礎を残す場合も

補助対象　※基礎を残しても危険でない場合のみ

・家財道具を撤去する費用などは補助対象外

危険建物除却促進事業

申請から解体までの流れ

1
危険建物の
認定申請

土地建物の名義が誰になっているか確認

2
現地調査

部屋の内部も写真撮影
代表者の立会が必要

3
補助金申請

解体業者の見積
土地建物の全部事項証明書など

4
解体工事

補助金の額が決まらないと始められない
着手届と請負契約書等を提出

5
完了の報告

完了届の提出
現地確認後，補助金のお支払い

呉市空き家対策講演会

呉市からのお知らせ

呉市空き家対策講演会

利用

賃貸

売却

解体

ー　空き家についての相談窓口　ー

呉市　都市部　住宅政策課

企画・空き家対策グループ

（呉市役所本庁舎５F）

TEL　０８２３-２５-３５１４

本日のZoomウェビナーは
終了となります

ご視聴ありがとうございました