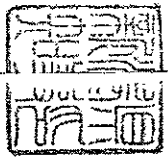


『空き家対策について』

特定非営利活動法人

新潟ホーム管理サービス

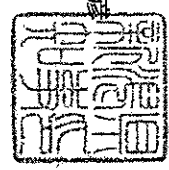
青木英朗



県生第24号の2
平成28年7月1日

上越市安江1丁目3番52号
青木 英明 様

新潟県知事 泉田 裕彦



平成28年4月4日付けで認証申請のあった下記特定非営利活動法人の設立について、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第12条第1項の規定により認証します。

記

- 1 法人の名称
特定非営利活動法人新潟ホーム管理サービス
- 2 主たる事務所の所在地
上越市春日新田1丁目3番39号パークシティビル102
- 3 定款に記載された目的
この法人は、空き家所有者に対して、適切な空き家活用提案と、地域住民に対して、地域に悪影響を及ぼさないよう空き家管理に関する事業を行い、安全で安心して暮らせる町づくりに寄与することを目的とする。

上越市空き家等の適正な管理に関する協定書

上越市（以下「甲」という。）と特定非営利活動法人新潟ホーム管理サービス（以下「乙」という。）とは、市内に存する空き家等の適正な管理の促進に向けて相互に協力するため、次のとおり、上越市空き家等の適正な管理に関する協定（以下「協定」という。）を締結する。

(目的)

第1条 この協定は、市民一人ひとりが安全安心に暮らすことができる生活環境を確保するため、市内に存する空き家等の適正な管理の促進に向け甲及び乙が積極的に協力してその活動を強化し、老朽し倒壊の恐れがある空き家等への移住を未然に防ぐとともに、空き家等の利益活用を促すことにより地域コミュニティの維持・活性化に寄与することを目的とする。

(協定内容)

第2条 甲は、乙が行う空き家等の適正な管理の促進に資する事業について、ホームページ等を活用し積極的に周知、情報提供等（以下「周知等」という。）を行うとともに、本市に存する空き家等の所有者、管理者等（以下「所有者等」という。）から、空き家等の適正な管理に関する相談があったときは、乙が行う空き家等の適正な管理に資する事業の周知等を行うなど、所有者等に対し空き家等の適正な管理に向けた助言を行うものとする。

2 乙は、甲から空き家等に関する連絡、調査等の依頼があったときは、本協定の趣旨を鑑み、積極的に甲を支援・協力するとともに、所有者等からの空き家等の適正な管理に向けた依頼があったときは、当該空き家等の適正な管理を行い、所有者等の意向を待たず、甲へ当該空き家等の管理状況を報告するものとする。

(知照)

第3条 甲及び乙は、前条第1項及び第2項に規定する空き家等の適正な管理に資する事業の実施に当たり、当該空き家等の適正な管理に係る行為に伴い生じる事故等に起因する罰金、争いその他の争訟について、その当事者とならない者は責任を負わないものとする。

(個人情報の保護)

第4条 甲及び乙は、個人情報の収集に配慮するとともに、本協定の実施に当たり、知

り得た個人情報を利用目的以外に利用してはならない。

(相互連絡)

第5条 甲及び乙は、本協定に定める事項の円滑な推進を図るため、各種情報交換を行うなど、相互連絡の強化に努めるものとする。

(協議)

第6条 本協定に異議が生じたとき又は本協定に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定する。

(有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、協定締結の日から起算して1年間とする。ただし、有効期間満了の日の1月前までに、甲又は乙のいずれからも文書による終了の意思表示がなされないときは、当該有効期間満了の日の翌日から起算して1年間延長するものとし、以後もまた同様とする。

この協定を証するため、本書2通を作成し、甲乙判印の上、各自1通を捺印する。

平成29年2月24日

新潟県上越市木田1丁目1番3号

甲

上越市長

林 秀 幸

新潟県上越市春日原田1丁目3番39号

乙 特定非営利活動法人新潟ホーム管理サービス

理事長

青木 英 明

わが家の終活



空き家



特定空き家
危険空き家



賃貸・管理サービス

賃貸・管理サービス

- 持家建築 (将来に売りたい)
- 売却入居時の空き家建築
- 短期貸付向け相談
- 廃止建築 (建築基準法を逸脱して)
- 認知症高齢者住宅 (施設・任意職員)
- 無気圧環境対策 (設備・信託・共有)

- 空き家の管理サービス (問題の解消・権利確定・集約)
- テラス・バルコニー (建築目視検査) *
- 建築空き家建築 (管理・賃貸・売却・解体・リノベーション)
- 廃つくり建築 (建築一棟利用)

* 10月以降の建築費に引き継ぎサービス

- 売却 (売却) 相談
- 再活用建築
- 特定空き家建築 (対策・築造)
- 認知症対応型共同生活介護 (50年保証)
- 元来事務相談 (関係書類の整理・整理・代行提供) *
- 空き家による近隣トラブル相談
- 自治体との相談



ご相談
無料

- あなた専任の空き家相談士が空き家等の実態にあった支援サービスをお手伝い
- オンラインで『我が家の終活』の相談を無料でお手伝い
- 建築基準法専門家から無料でアドバイスをいただけます

- いつでも相談できます (原則来店) 出張相談も受け付けます (交通費のみ実費)
- お電話での相談は 10:00~18:00 (土・日・祭日を除く)

* 土曜NPOは、上野市以外の空き家等の運営が専門に備える協賛店 様になります



* 1 空き家相談士とは、(一社)全国空き家相談士協会(www.akiyasouda.jp)が主催する認定士です。認定資格に合格し、空き家の総合的な相談に専らし、専門家へ適切なサポートを提供します。
* 2 専門系とは、NPOに所属している相談士・建築士・不動産業者の協賛店を指します。

空き家を所有している方へ

1年も放置している家は、傷んでしまいが
人が住めなくなってしまう！

●例えはこんなことで、悩んでいませんか？

- *加税が物界して、実家には難おいなくなってしまう。
- *賃貸で家をもちながら、滞りに悩んでいるため管理ができない。
- *空き家の修繕や管理の費用を払えない。

●業務内容

定期巡回 月1回 及び 災害後巡回（台風や地震など）

●費用

基本作業 3,000円/月（税別）

●基本作業内容例

- *通気・換気（80分程度）
- *通水
- *清掃（塵埃・雑音・掃除）
- *庭木のチェック
- *雨漏りのチェック
- *外部のチェック
- *梅雨時期のチェック
- *近隣訪問
- *有事後の巡回
- *ポスト内の確認
- *報告、連絡
- *看板設置



遺品整理サービスもお気軽ににご相談下さい！

NPO法人（特定非営利活動法人）

新潟ホーム管理サービス

☎ 025-543-7227

〒942-0051 新潟県上越市春日新田1丁目3番39号

【HP】 <http://home-kanri.com>

【Mail】 info@home-kanri.com

平成 30 年 度

遺 品 整 理

NPO 法人新潟ホーム管理サービス 殿

優 良 事 業 所

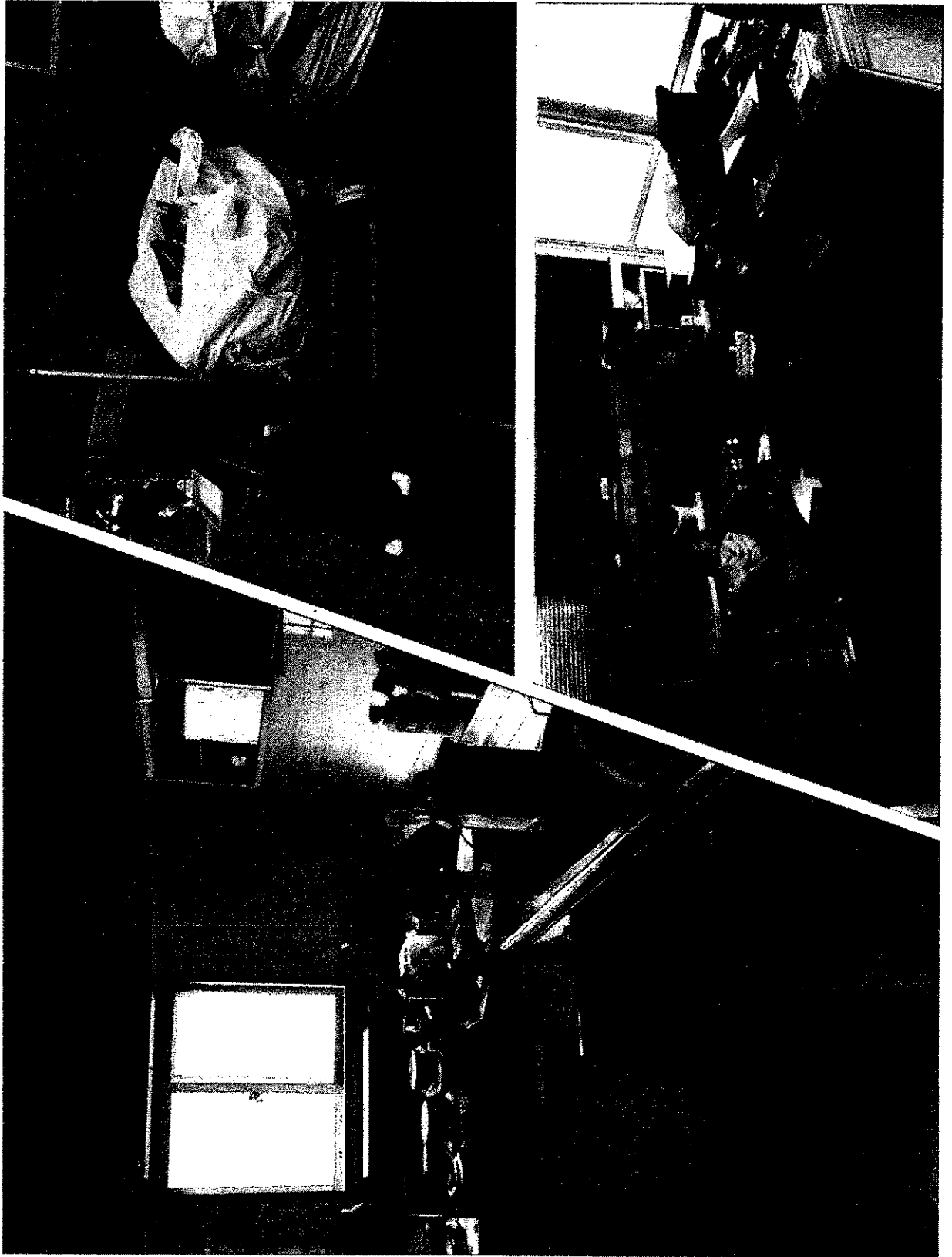
有 効 期 限 平 成 31 年 10 月 15 日

一 般 社 団 法 人 遺 品 整 理 士 認 定 協 会

理 事 長

木 村 榮 浩





皆さんのまちの空き家率と空き家戸数(備用・別荘専用・別荘専用)

順位	市町村	総戸数	空き家率	空き家戸数	備用	別荘専用	別荘専用
1	大宮市	2,965,900	4.18%	124,000	10,500	113,500	18.31%
2	大宮市	4,878,500	2.02%	98,500	15,100	83,400	-2.80%
3	大宮市	4,501,500	3.46%	155,000	10,700	144,300	10.36%
4	大宮市	3,478,900	1.19%	41,500	-0.47%	42,000	4.76%
5	大宮市	3,399,100	3.75%	126,500	-1.07%	127,500	10.52%
6	大宮市	3,033,100	4.73%	144,000	-0.68%	144,600	7.37%
7	大宮市	2,811,100	2.35%	65,500	-0.65%	66,100	11.08%
8	大宮市	2,683,600	-1.83%	-40,000	0.41%	-39,600	2.71%
9	大宮市	2,591,900	3.98%	103,000	-0.02%	103,000	7.11%
10	大宮市	1,713,900	3.28%	56,000	0.08%	56,000	5.40%
11	大宮市	1,432,100	2.77%	39,500	-0.83%	40,300	12.82%
12	大宮市	1,337,100	1.27%	17,000	-0.45%	17,500	4.90%
13	大宮市	1,330,800	4.94%	66,000	0.14%	66,000	15.46%
14	大宮市	1,087,800	5.19%	56,000	2.52%	56,000	16.74%
15	大宮市	1,006,800	2.69%	26,500	-0.27%	26,700	12.90%
16	大宮市	948,200	5.02%	47,500	-0.41%	47,900	-7.97%
17	大宮市	917,500	3.64%	33,500	1.50%	35,000	2.51%
18	大宮市	897,900	5.98%	53,000	12.27%	53,000	14.54%
19	大宮市	895,108	1.90%	17,000	0.42%	17,000	10.07%
20	大宮市	879,400	1.75%	15,000	12.97%	15,000	9.63%
21	大宮市	855,000	2.80%	24,000	-0.33%	24,000	11.88%
22	大宮市	812,900	1.87%	15,000	-0.74%	15,000	5.98%
23	大宮市	719,200	10.35%	74,000	2.57%	74,000	26.88%
24	大宮市	716,800	1.81%	13,000	1.39%	13,000	13.20%
25	大宮市	681,700	0.24%	16,000	18.08%	16,000	8.94%
26	大宮市	615,200	0.03%	1,500	-2.09%	1,500	6.39%
27	大宮市	632,900	8.29%	52,500	1.42%	52,500	5.39%
28	大宮市	593,500	1.23%	7,000	0.23%	7,000	10.50%
29	大宮市	583,100	3.55%	20,500	7.05%	20,500	7.84%
30	大宮市	578,000	2.39%	13,500	4.63%	13,500	23.59%
31	大宮市	578,000	2.39%	13,500	8.01%	13,500	10.94%
32	大宮市	546,800	4.89%	26,500	16.68%	26,500	22.86%
33	大宮市	536,500	2.42%	13,000	2.27%	13,000	14.22%
34	大宮市	489,200	3.89%	19,000	1.44%	19,000	13.67%
35	大宮市	487,100	1.74%	8,000	-0.30%	8,000	12.45%
36	大宮市	445,100	3.53%	15,500	14.42%	15,500	3.28%
37	大宮市	424,100	-0.40%	-5,000	8.28%	-5,000	14.93%
38	大宮市	449,600	3.44%	15,500	5.83%	15,500	14.93%
39	大宮市	449,600	4.10%	18,500	6.75%	18,500	3.90%
40	大宮市	432,800	0.17%	7,000	13.21%	7,000	32.43%
41	大宮市	392,100	0.17%	6,500	11.99%	6,500	8.93%
42	大宮市	380,900	-0.89%	-12,000	-0.69%	-12,000	20.05%
43	大宮市	326,100	4.38%	14,000	1.12%	14,000	9.17%
44	大宮市	326,100	5.01%	16,000	1.88%	16,000	10.83%
45	大宮市	314,200	4.17%	13,000	2.48%	13,000	5.33%
46	大宮市	256,900	3.22%	8,000	-0.12%	8,000	13.45%
47	大宮市	256,900	2.72%	7,000	9.75%	7,000	9.18%
48	大宮市	256,900	2.67%	7,000	15.34%	7,000	13.45%
49	大宮市	256,900	2.67%	7,000	15.34%	7,000	13.45%
50	大宮市	256,900	2.67%	7,000	15.34%	7,000	13.45%

【出典：国土交通省「空き家実態調査」】



人口・世帯数	人口(人)	前月比	男(人)	前月比	女(人)	前月比	世帯数(世帯)	前月比
平成28年7月1日	197,281	-75	96,351	-24	100,930	-51	74,454	32
平成28年8月1日	197,280	9	96,342	-9	100,948	18	74,551	97
平成28年9月1日	197,274	-16	96,326	-16	100,948	0	74,591	40
平成28年10月1日	197,157	-117	96,255	-71	100,902	-46	74,584	-7
平成28年11月1日	197,109	-49	96,231	-24	100,878	-24	74,632	48
平成28年12月1日	197,069	-40	96,221	-10	100,848	-30	74,661	29
平成29年1月1日	196,959	-110	96,146	-72	100,810	-38	74,647	-14
平成29年2月1日	196,796	-163	96,057	-92	100,739	-71	74,640	-7
平成29年3月1日	196,616	-180	95,988	-68	100,627	-112	74,634	-6
平成29年4月1日	195,880	-736	95,832	-357	100,248	-379	74,588	-46
平成29年5月1日	195,828	-52	95,679	47	100,149	-99	74,867	279
平成29年6月1日	195,690	-138	95,612	-67	100,078	-71	74,904	37
平成29年7月1日	195,654	-36	95,605	-7	100,049	-29	74,947	43
平成29年8月1日	195,572	-82	95,577	-28	99,995	-54	74,965	18
平成29年9月1日	195,510	-62	95,541	-36	99,969	-26	75,006	41
平成29年10月1日	195,459	-51	95,548	7	99,911	-58	75,048	42
平成29年11月1日	195,348	-110	95,490	-58	99,859	-52	75,061	13
平成29年12月1日	195,284	-65	95,436	-54	99,848	-11	75,075	14
平成30年1月1日	195,200	-84	95,398	-38	99,802	-46	75,077	2
平成30年2月1日	195,018	-182	95,305	-93	99,713	-89	75,059	-18
平成30年3月1日	194,858	-162	95,234	-71	99,622	-91	75,072	13
平成30年4月1日	194,132	-724	94,866	-368	99,266	-356	75,063	-9
平成30年5月1日	194,027	-105	94,854	-12	99,173	-93	75,322	259
平成30年6月1日	193,939	-88	94,611	-43	99,128	-45	75,399	47
平成30年7月1日	193,624	-115	94,783	-48	98,061	-67	75,379	10
平成30年8月1日	193,721	-103	94,713	-50	98,008	-53	75,444	65

人口・世帯数	人口(人)	前月比	男(人)	前月比	女(人)	前月比	世帯数(世帯)	前月比
平成30年9月1日	193,518	-103	94,675	-38	98,943	-65	75,421	-23
平成30年10月1日	193,517	-101	94,834	-41	98,883	-60	75,400	-21
平成30年11月1日	193,442	-75	94,589	-35	98,843	-40	75,477	77
平成30年12月1日	193,357	-85	94,565	-34	98,792	-51	75,536	59
平成31年1月1日	193,275	-82	94,524	-41	98,751	-41	75,538	2
平成31年2月1日	193,103	-172	94,459	-65	98,644	-107	75,533	-5
平成31年3月1日	192,950	-153	94,407	-52	98,543	-101	75,559	28
平成31年4月1日	192,068	-882	93,971	-438	98,097	-446	75,483	-76
令和元年5月1日	192,094	26	94,043	72	98,051	-46	75,704	221
令和元年6月1日	191,948	-146	93,988	-55	97,980	-91	75,716	12
令和元年7月1日	191,831	-117	93,950	-38	97,881	-79	75,776	60
令和元年8月1日	191,741	-90	93,907	-43	97,834	-47	75,834	58
令和元年9月1日	191,685	-76	93,858	-49	97,807	-27	75,860	26
令和元年10月1日	191,563	-102	93,804	-54	97,759	-48	75,881	21
令和元年11月1日	191,414	-149	93,736	-68	97,678	-81	75,878	-3
令和元年12月1日	191,292	-122	93,681	-55	97,611	-67	75,867	-11
令和2年1月1日	191,197	-95	93,642	-39	97,555	-56	75,881	14

上越市 人口・世帯数推移

国勢調査 地区別集計【修正】

区名	平成27年										平成22年										比較増減				
	世帯総数					人口					世帯総数					人口					世帯総数		人口		
	総数		男		女		世帯総数		男		女		総数		男		女		世帯総数		男		女		
	世帯総数	総数	男	女	世帯総数	男	女	世帯総数	男	女	世帯総数	男	女	世帯総数	男	女	世帯総数	男	女	世帯総数	男	女	世帯総数	男	女
全市	71,015	196,987	95,990	100,997	71,477	203,899	99,115	104,784	△ 462	△ 6,912	△ 3,125	△ 3,787													
合併前上越市	50,235	132,915	64,935	67,980	50,093	134,701	65,720	68,981	(142)	(△ 1,786)	△ 785	△ 1,001													
13区計	20,780	64,072	31,055	33,017	21,384	69,198	33,395	35,803	△ 604	△ 5,126	△ 2,340	△ 2,786													
安塚区	960	2,491	1,208	1,283	1,057	2,878	1,390	1,488	△ 97	△ 387	△ 182	△ 205													
浦川原区	1,091	3,442	1,649	1,793	1,130	3,769	1,817	1,952	△ 39	△ 327	△ 168	△ 159													
大島区	582	1,613	767	846	665	1,927	918	1,009	△ 83	△ 314	△ 151	△ 163													
牧区	717	2,001	957	1,044	812	2,322	1,110	1,212	△ 95	△ 321	△ 153	△ 168													
柿崎区	3,316	9,837	4,722	5,115	3,409	10,660	5,124	5,536	△ 93	△ 823	△ 402	△ 421													
大潟区	3,128	9,475	4,619	4,856	3,153	9,950	4,816	5,134	△ 25	△ 475	△ 197	△ 278													
頸城区	2,917	9,267	4,578	4,689	2,825	9,499	4,665	4,834	92	△ 232	△ 87	△ 145													
吉川区	1,353	4,234	2,029	2,205	1,439	4,764	2,283	2,481	△ 86	△ 530	△ 254	△ 276													
中郷区	1,288	3,867	1,861	2,006	1,352	4,303	2,043	2,260	△ 64	△ 436	△ 182	△ 254													
板倉区	2,079	6,831	3,264	3,567	2,124	7,327	3,509	3,818	△ 45	△ 496	△ 245	△ 251													
清里区	826	2,780	1,380	1,400	840	3,015	1,474	1,541	△ 14	△ 235	△ 94	△ 141													
三和区	1,684	5,625	2,752	2,873	1,695	5,918	2,864	3,054	△ 11	△ 293	△ 112	△ 181													
名立区	839	2,609	1,269	1,340	883	2,866	1,382	1,484	△ 44	△ 257	△ 113	△ 144													

調査基準日：各年10月1日 単位：世帯、人

平成27年の値は平成27年国勢調査を基に上越市が独自集計
平成22年の値は国勢調査

4戸に1戸がすでに
「空き家予備軍」

2025年には団塊世代が75歳以上



国民の5人に1人が、75歳以上



【問題先送り空き家】

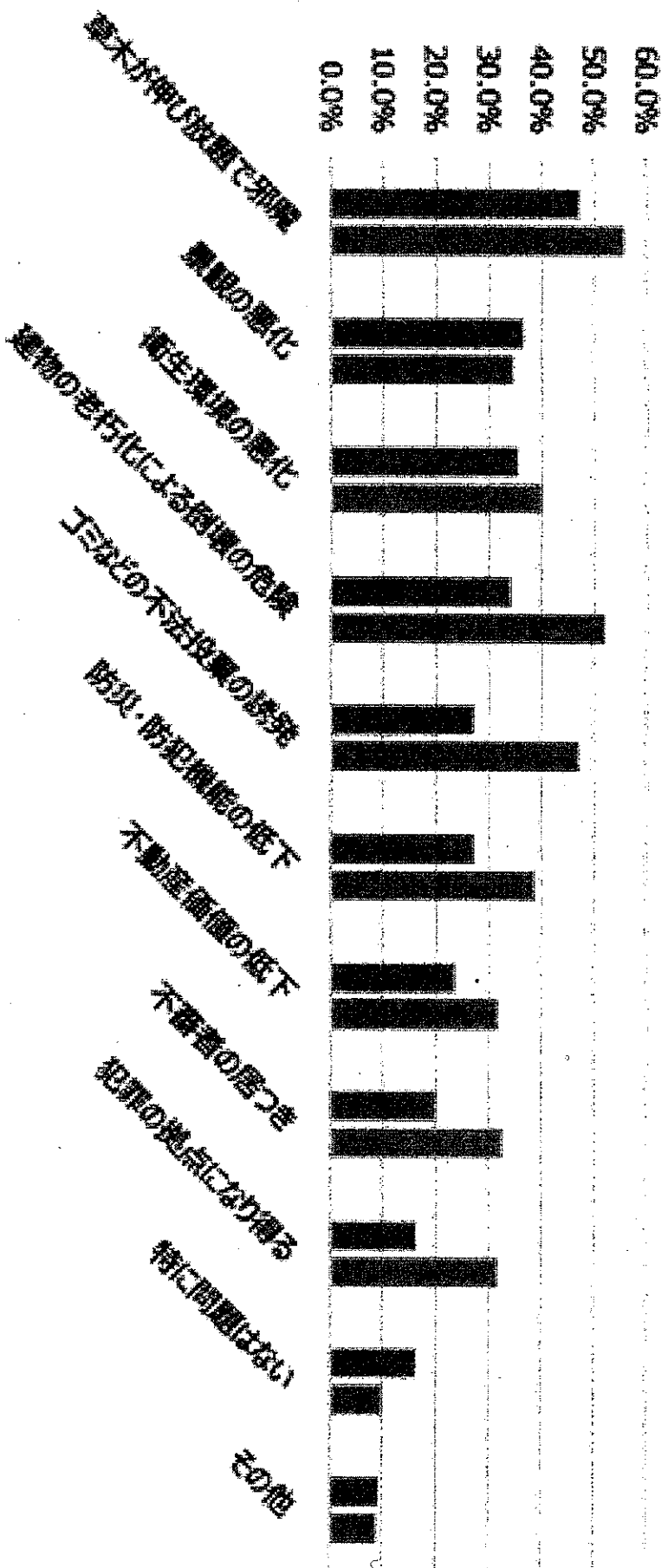
上越市 空き家の現状

上越市空き家等の状況

令和元年8月31日

区・地区名	上越市空き家等の状況			
	調査済	調査未済	調査済 空き家数	調査済 総戸数
01 東区	79	79	18	33
02 東山地区	190	190	24	31
03 本郷区	94	94	9	33
04 西区	10	10	1	8
05 南地区	191	191	23	46
06 本郷区	249	249	78	96
07 南地区	221	221	15	38
08 東山地区	320	320	38	113
09 中央区	23	23	10	7
10 東地区	127	127	14	32
11 南地区	91	91	3	12
12 三郷区	42	42	10	7
13 各町区	191	191	10	22
計	1,798	1,798	191	481
14 東区	338	338	31	35
15 南地区	65	65	6	11
16 中央	31	31	7	12
17 東山	78	78	10	6
18 南地区				
19 東区	24	24	5	10
20 三郷	4	4		2
21 南地区	39	39	9	7
22 東山	24	24	7	5
23 東山地区	120	120	18	29
24 東山	26	26	4	2
25 八千代	56	56	6	4
26 東区	43	43	8	16
27 北地区	13	13		3
28 東山地区	19	19	2	4
計	876	876	114	146
計	2,674	2,674	305	627

空き家がもたらす問題は何かと思いますか？（複数回答可）



■ 近所に空き家がある (N=85)

■ 近所に空き家がない (N=119)

空き家の定義

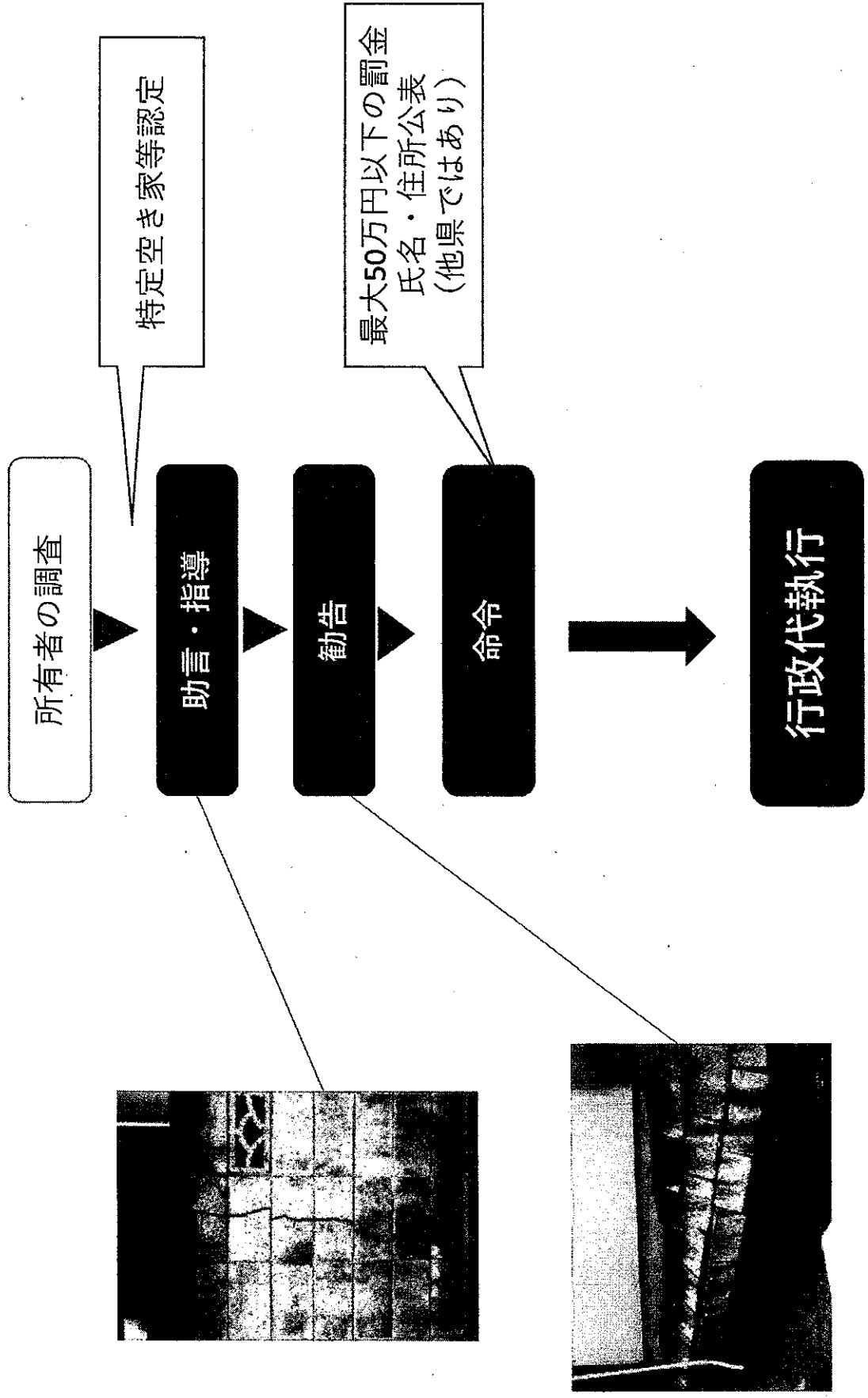
• そもそも「空き家」とは、居住その他の使用がされていないことが常態である建築物のことを示します。具体的には、1年間を通して人の出入りの有無や、水道・電気・ガスの使用状況などから総合的に見て「空き家」かどうか判断する、とされます。

• 「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、管理不全な空き家の場合、自治体による敷地内の立ち入り調査を自行うことのできたり、所有者の調査をすため住民票や戸籍、固定資産台帳の個人情報を利用でき、水道や電気の使用状況のインフラ情報を請求できる。

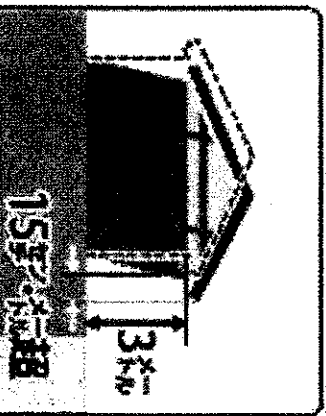
空家等対策の推進に関する特別措置法とは

国会で「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月に成立しました。

- 空き家の実態調査
- 空き家の所有者へ適切な管理の指導
- 空き家の跡地についての活用促進
- 適切に管理されていない空き家を「特定空き家等」に認定することができる
- 「特定空き家等」に対して、助言・指導、勧告、命令ができる
- 「特定空き家等」に対して罰金や行政代執行を行うことができる



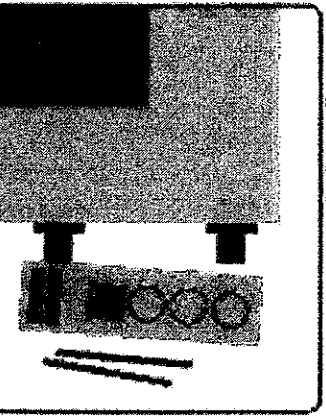
解体勧告などの対象となる空き家の主な判断目安



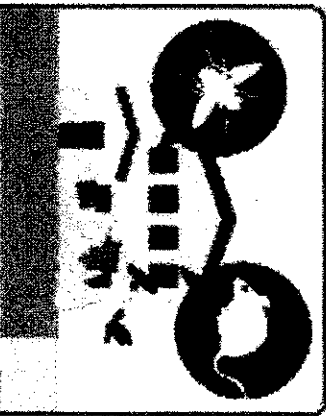
建物の傾きが20分の1を超える(高さ3メートルなら屋根のすれが横に15メートルを超える状態)



土台にシロアリの被害がある



「トタン屋根や看板などが落ちそう」「ペラペラが傾いている」などが見えてわかる



ゴミの放置や投棄で多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障がある



立ち木が建物を覆うほど残っている。道路にはみ出した枝が通行を妨げる



多くの窓ガラスが割れている

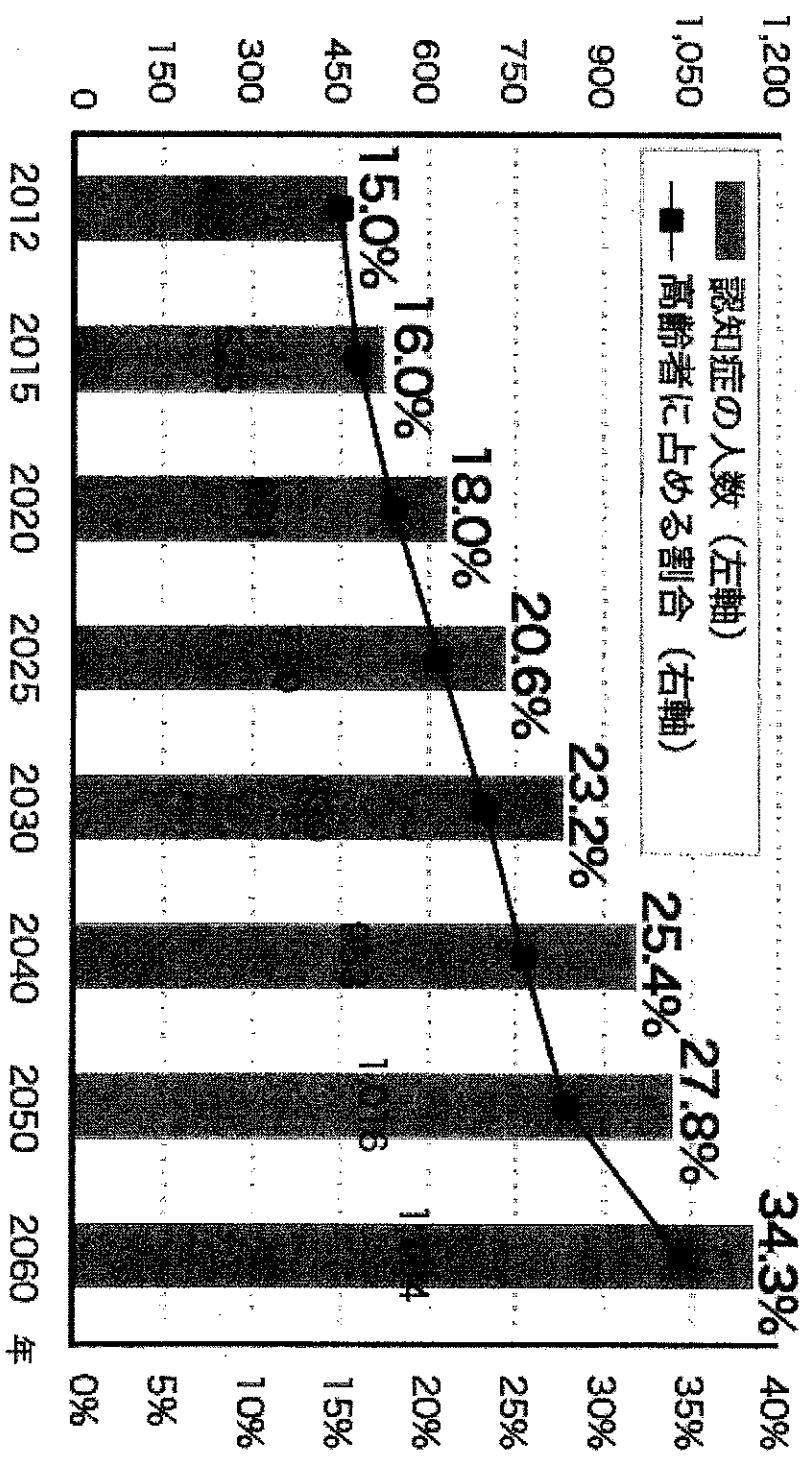
空き家の実態

- ・所有者自身が、対応したくても対応が難しいケース多い！
- ・所有者が高齢で資金的に困窮している
- ・所有者が判断を下すことが困難である
- ・相続人同士で意見がまとまらない
- ・何代も続いた相続未登記で所有者多数となり身動きが取れない
- ・ . . . etc

日本における認知症患者の人数の将来推計

(万人)

2025年には65歳以上の5人に1人



空前にきき 家にしておく

●早めの準備が鍵を握ります！

いづれ相続することが決まっても親
子間で思っていることを話していない人が
ほとんどです。双方の思いを確かめ家族全
体にとって一番の選択を考えましょう。

●話し合うタイミング

相続問題は、兄弟などが関わるため遠慮
や気まづい思考が継ぐ人からきっかけを
テイり出し、話し合いの場を設けみんなが納得
でききる方向で話し合います。

相続に要注意

- 共有していると多発するトラブル
 - 1.相続を受けた不動産は、住もうにも、貸そうにも、建て替えようにも、共有者全員の合意を取り付けなければならない。
(共有持分を売却することは可能)
 - 2.空き家の管理は、近くに住む人が管理するケースが一般的。すると「なんで私だけ」と不満を持つ原因になる。
 - 3.賃貸にするケースでも、一番責任感の強い人が修理代を負担するケースがほとんど。



相続放棄をしても・・・

- ・ 不動産の場合には、相続放棄をした後でも、次の引継ぎ手が現れ、相続財産の管理を始められるようになるまで、相続放棄をした不動産の現状を維持するための財産管理をしなくてはならない。
- ・ 要するに、「**管理義務**」がつきまといます！



成年後見人制度

- 実家の売却などの許可を裁判所からもらうには、必要性和正当性が求められる。(所有者本人でも自宅を売却したであろうと判断できる場合のみ)

任意後見制度

• まだ、しっかりと自分が判断できるときに、自分の判断能力が衰えてきた時に備えて、あらかじめ支援者（任意後見人）を決め何を支援してもらうか決めておく制度。

「家族信託」とは？

・メリット

成年後見制度に比べて、柔軟により具体的に財産の管理／運用方法を決定できる。

例えば、父親（所有者）が元気な時に、家の相続を息子にするとした内容の家族信託を結んだあと、父親に意思能力がなくなつた場合、息子は慌てずに売却や処分ができる。

・デメリット

■まだまだ認知度が低く、家族信託の専門家が少ない点

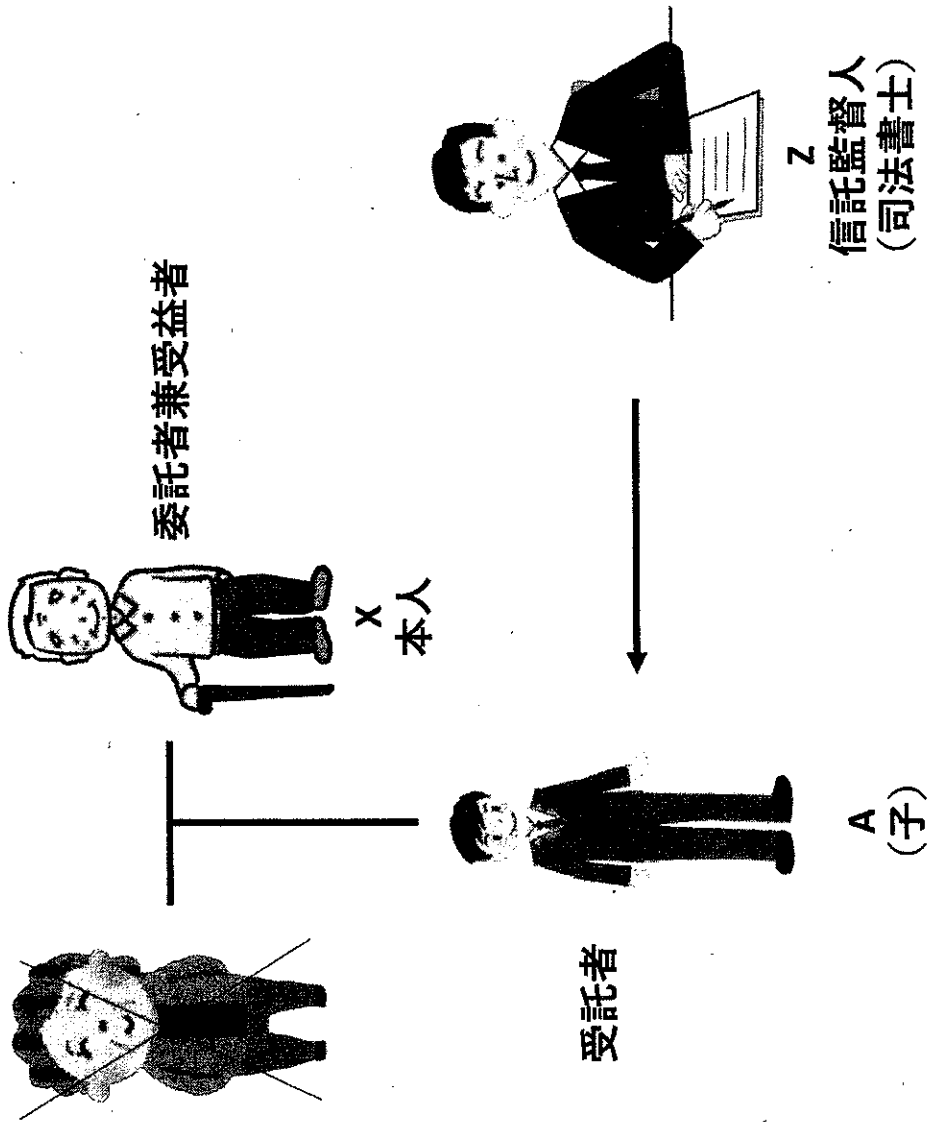
→相談相手が少ない

■家族だけでなく、他人でも受託者となることのできる為、悪用される可能性がある
→法規制が強まり、自由度が制限される可能性がある

■家族間でのトラブルが発生し兼ねない

→特定の人だけでなく、家族全員との打合せが重要

信託活用事例



火災保険について

• 相続で取得した空き家の資産価値が低く住む予定もない場合、火災保険は必要ないと考える人もいますが、もしも火災や地震、水害などの災害が発生した場合、その空き家が自然災害や火災で焼失した場合、残存物の取り壊しや、撤去作業等の費用が必要になります。そのような場合は火災保険で対応することが可能です。

• また、強風等で空き家の屋根の一部やテレビのアンテナが飛んで、近隣の家に損害を与えてしまった場合は個人賠償責任保険で対応することがあります（※天災の場合は免責事項があるので確認が必要です）。