



令和 6 年度

寒川町の空き家の現状と対策について



寒川町の人口と住宅の現状（寒川町空家等対策計画抜粋）

現地調査結果 - 地区別空き家件数（件数順）

現地調査結果		（参考）			
地区	件数	棟数(※1)	世帯数	人口	面積 (ha)
一之宮	38	4,309	4,642	10,837	254.4
倉見	24	3,492	3,888	9,314	236.6
宮山	20	2,602	2,999	7,629	326.1
岡田	15	2,644	3,653	8,356	156.3
小谷	12	1,295	1,320	3,659	66.4
中瀬	12	775	957	2,304	18.8
小動	9	516	490	1,311	61.0
大曲	7	1,060	1,205	3,162	56.3
田端	6	817	504	1,247	133.5
大蔵	2	231	161	571	32.6

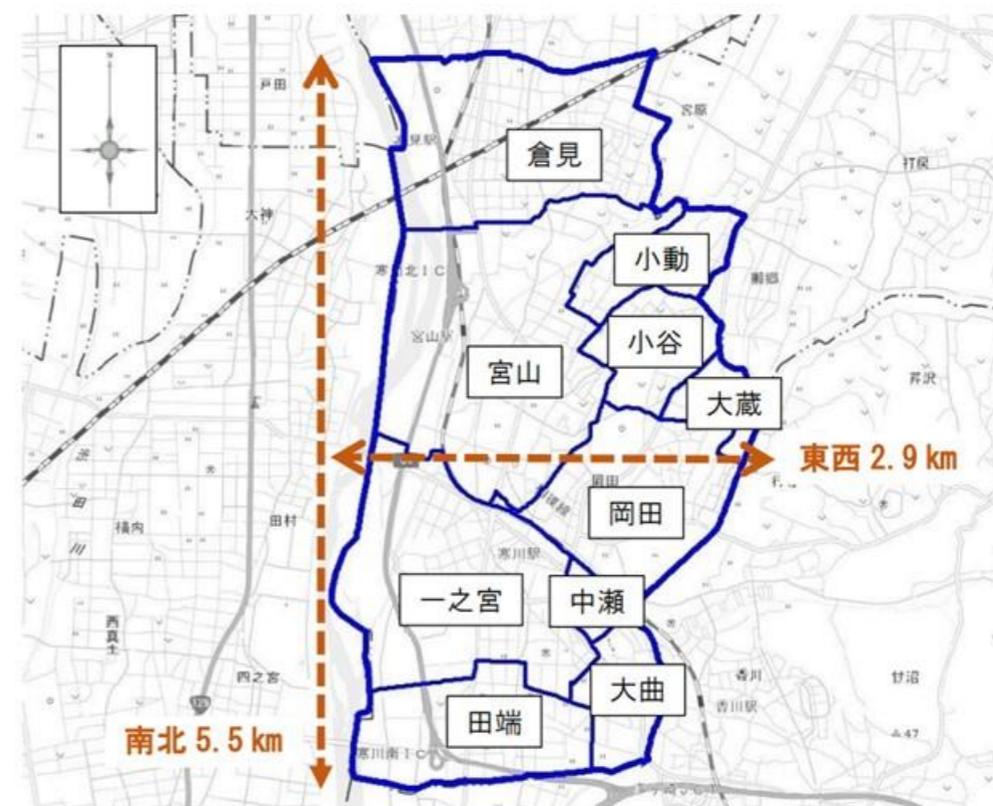
資料 棟数：固定資産税家屋課税情報（2020年（令和2年）1月1日現在）
 世帯数、人口：統計データ — 町丁目字別人口・世帯（寒川町）(※2)
 面積：統計データ — 字別面積（寒川町）

※1 棟数は、集合住宅（アパートやマンション等）が1棟としてカウントされる等の理由から、世帯数の方が多くなる。

※2 平成27年国勢調査（総務省）確定値を基にした推計値。なお、固定資産税情報と時点を合わせ、2020年（令和2年）1月1日現在の世帯数、人口を掲載している。

現地調査及びアンケート調査結果等により判明した平成30年度時点の空家件数は、145件。

地区別位置図



本町の空き家に関する具体的課題

【課題① 空き家とならない予防】

高齢化率の上昇や、65歳以上の単身世帯数の増加等により今後空き家が増加することが懸念される。所有している建物が空き家とならないよう、所有者とその親族が相続について考えるきっかけ作りなど、予防に関する周知や啓発が必要。

【課題② 空き家の適切な管理】

適正に管理されていない空き家について、周辺に悪影響を及ぼしている場合には、空き家を適切に管理することを所有者に促していく必要がある。所有者自らの改善が見られない場合には、適切な段階で空家法に基づく措置を実施していく必要がある。

【課題③ 空き家を解消する除却や利活用】

空き家の状態が長期化した場合、老朽化等に伴い資産価値が下がるとともに、管理不全となる可能性があるため、空き家を解消するために利活用や除却の促進につながる取り組みが必要。

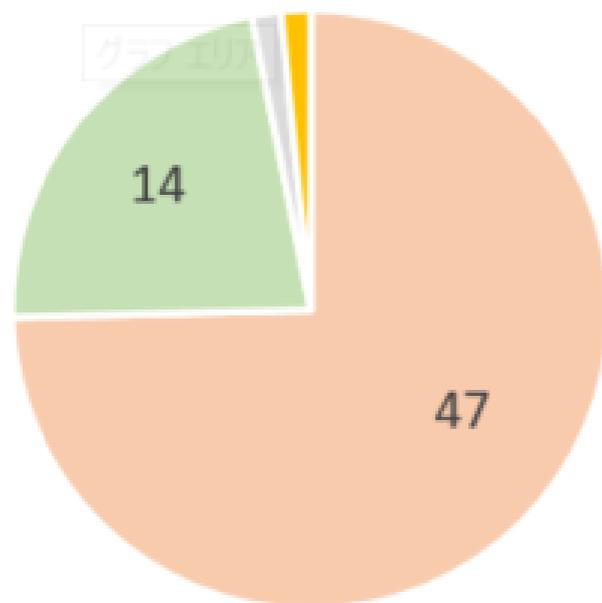
本町の基本的な取り組み方針

「予防」 ・ 「適正管理」 ・ 「除却、利活用」

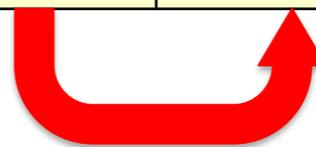
平成30年に実施した空き家実態調査結果から抽出された空き家について、住民基本台帳や固定資産税情報、GIS等を使用し継続的な調査を行っている。H30年度の当初調査時点 145件

	R5年度※R6.1.1時点	R6年度※R7.1.1時点
空き家実態調査の 継続確認結果件数	93件	82件

H30実態調査 空家解消63件の内訳



■ 滅失 ■ 売買 ■ 居住 ■ 貸家



11件の減少
※H30当初から **63件の減少**

当初調査で把握した空家数145件のうち、R7.1.1時点で63件が空家状態が解消された。この内、ほぼ全件にあたる61件は、滅失・売却により空家状態が解消されている。

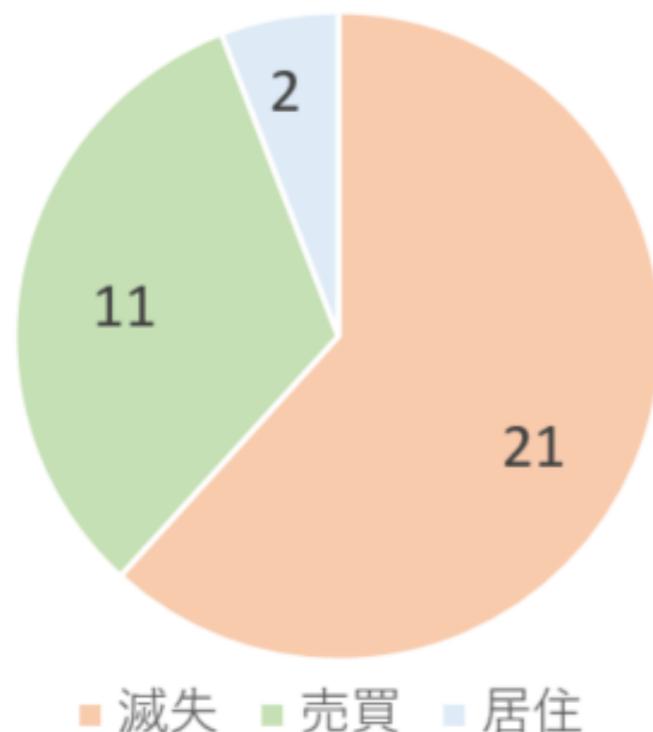
相続人等の居住により1件、貸家に供することで1件、空家状態が解消されたケースもある。

おくやみコーナー（死亡時に、ご遺族の手続き窓口をワンストップ化するサービス）で把握した空家数

	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	総計
おくやみコーナー 受付件数	7件※	24件	21件	28件	35件	115件

※R2年度は年度途中から開始

おくやみコーナー 空家解消34件の内訳



R7.1.1時点で34件が空家状態解消

R2年度以降、おくやみコーナーで把握した空家数計115件のうち34件は空家状態が解消されている。残りの81件は継続的に確認を行っていく。

R6年度に受付した35件はすべて空家のまま。滅失・売買などで空家状態が解消されるまで1~2年要する傾向がある。

おくやみコーナーにおいて、相続登記や取壊し・樹木剪定等に関する相談先の情報を提供し、空き家状態の解消や適正管理に繋げるべく取り組んでいる。

第4章 相談できる関係団体のご案内

～「わが家」の総活ノートをもって相談してみましょう～

不動産に関する制度については、わからないことが多いと思われま
そこで、このエンディングノートの相談先として以下の団体をご案
記載されている団体は神奈川県居住支援協議会の会員のうちエンデ
関わった団体です。こちらにエンディングノートを持っていき、精に
容について、ご相談してみてください。
ご相談の内容によってはさらに他の専門家をご案内することもあり
ご相談の一覧 (注) 祝日、年末年始、各団体が定めた休業日等はお休み

名称	業務内容	04月
神奈川県司法書士会 (無料相談)	不動産登記、商業登記、相続、各種契約書、裁判提出書類作成、相続登記代理、など	04月
(公社) 成年後見センター・リーガルサポート神奈川支部 (無料相談)	成年後見全般	04月・水曜

寒川町にお住まいの皆様へ
私たちは「暮らし情報センター」です。
私たちが、寒川町商工会は寒川町にお住まいの皆様暮らしにお役に立つ様々な活動をしております。
寒川町商工会は新しいサービスをご提供いたします
生せて安心！ 困らな住居！
寒川町商工会がご紹介する地元企業で安心施工！
お家の事なら何でも承ります！
ご相談・お見積りも無料！

神奈川県の外郭団体を通じた 司法書士、建築士等専門家の紹介

宅地建物取引業協会 不動産中央無料相談所	弁護士相談(13時～16時) ・不動産鑑定士相談 (第1会場 13～16時) ・建築士相談(第3会場 13～16時)	04月(1)
(公社) 全日本不動産協会 神奈川本部	不動産取引全般	04月

○神奈川県居住支援協議会の空き家利活用に関する情報提供
http://www.machikyoo.or.jp/kyojyushien/index.html
または、事務局 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 Tel: 045-664
* 空き家所有者の皆様へ * 空き家調査・利活用マニュアル
問題解決センター * 空き家所有者特定支援マニュアル
* 空き家対策取り組みQ&A * 空き家の内部動線分析・管理手法
(管理・利活用事例) * 空き家相談協力事業者登録制度

多目的のスペースが使えます。
サマソニ活動や趣味の場にも最大50K
寒川MAP

TEL: 0467-75-0185 Matsukawa@shk.or.jp

空き家の発生を抑制するための特例措置

(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。

制度のイメージ

被相続人が住んでいた家屋 → 空き家 → 耐震リフォーム (耐震性がある場合は不要) → 取壊し → 空き家の譲渡所得 3,000万円特別控除 → 譲渡 → 更地

平成31年度税制改正のポイント

これまで対象でしたが相続開始の象となりません。

相続発生日

特例の適用を受けるためには、確定申告の際に必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。家屋が存在する市区町村に申請を行ってください。

特例を受けるための手続き

家屋所在地の市区町村にて「被相続人居住用家屋等確認書」の交付申請 ※2ページ～3ページ参照

お住まいの管轄税務署にて確定申告 ※3ページ参照

特例適用

被相続人居住用家屋等確認書申請における確認事項及び提出書類について(1)

この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。家屋が存在する市区町村に申請を行ってください。

①家屋(及びその敷地)の譲渡の場合(申請様式1-1)

被相続人居住用家屋に住んでいた場合	老人ホーム等に入所していた場合
【確認事項】被相続人が相続直前まで家屋に居住していたこと又はその他これに類する被相続人であること ⇒被相続人の除籍住民票の写し(相続発生日の確認も兼ねる。以下同) 【提出書類】被相続人以外の居住者がいなかったこと ⇒譲渡時の被相続人の住民票の写し(相続発生後、2回以上移転の場合は戸籍の写しを提出)	【確認事項】被相続人が相続直前まで主として老人ホーム等に居住し、かつ、老人ホーム等入所に居住していたこと ⇒被相続人の除籍住民票の写し(老人ホーム等入所後、別の老人ホーム等に移転し、死亡した場合は戸籍の写しを提出) ⇒老人ホーム等の名称・所在地・施設の種類(※4)が確認できる書類(入所時の契約書等) 【確認事項】老人ホーム等入所前に、被相続人以外の前

②相続した家屋の用途、貸付けの用途、又は居住の用に供されていないこと
 ⇒売買契約書の写し(譲渡日確認)
 ⇒以下のいずれか
 ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類(※1)
 ・宅地業者が「既空家」と表示した広告
 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類(※2)

③【確認事項】事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと
 ⇒売買契約書の写し(譲渡日確認)
 ⇒以下のいずれか
 ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類(※1)
 ・宅地業者が「既空家」と表示した広告
 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類(※2)

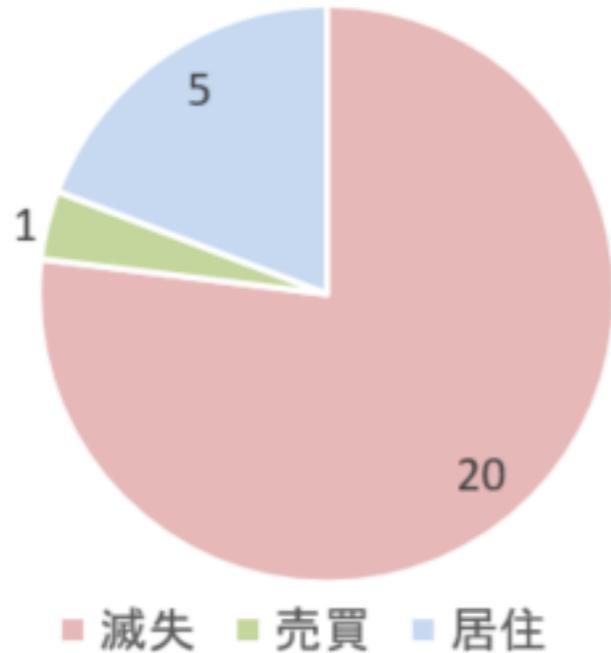
④【例】家屋を親戚住所とする被相続人用の郵便物等、また、電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類の提出があったが当該書類で宛先名称(支払人が明確でない場合)は不明(すなわち、家屋の一定使用は認められるが、事業の用に供されていないことが確認できない場合)の書類として、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたこと、証明書、不動産所得がないことを確認するための地方税の所得証明書等

【適正管理】

近隣住民からの相談・苦情や町内パトロール等で把握した、適切な管理がされていない空家等に対し、訪問や文書等により適正管理を促し、改善が見られない場合には適切な段階で空家法に基づく措置を実施。

適正管理依頼 新規対応件数	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	総計
	18件	12件	17件	10件	7件	64件

適正管理依頼 空家解消 26件の内訳



R7.1.1時点で26件が空家状態解消

R2年度以降、主に地域住民からの苦情把握した空き家数は計64件。このうちR7.1.1時点で26件は空家状態が解消されている。上記数値は各年度に新規で対応した件数の合計値で、適正管理が行われるよう、継続的な確認・指導等を行っている。

各調査等において現在空き家であるもの

① H30空き家実態調査 82件

② おくやみコーナー 81件

③ 適正管理依頼 38件

各データで重複する物件（16件）を考慮

計 185 件

R5年度末時点の件数 178件 （R5末→R6末 +7件）

おくやみコーナーにおける対応件数が増加傾向であることから、今後も増加が見込まれる

【適正管理】 【除却】

家屋全体を覆う雑草、屋根等の建材の腐食について地域住民から町に相談があった。現地確認・調査を行ったところ、当該家屋は借地上に建築されており、土地所有者は全くの他人だった。家屋所有者の相続人と、所有者の知人で本人の死亡前後に世話をしていた弁護士と連絡を取ることが出来た。

改善前（雑草繁茂 家屋破損）

空家の画像は

委員資料にのみ掲載

【適正管理】 【除却】

関係者と調整をすすめるなかで、所有者の知人に当たる弁護士が中心となって家屋相続人や土地所有者との協議を整え、当該家屋の除却に至った。

改善後（除却）

空家の画像は
委員資料にのみ掲載

