

令和7年度第1回龍ヶ崎市空家等対策推進協議会

日 時：令和7年7月23日（水）

午前10時から

場 所：龍ヶ崎市役所 附属棟1階第1会議室

次 第

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 議 事
 - （1）空家等対策の推進状況について
 - （2）財産管理制度の活用について
 - （3）今後の取組み等について
- 4 その他
- 5 閉 会

- ・資料 1 空家等の改善例（3件）
- ・資料 2 空家バンクの成約例（3件）
- ・資料 3 特定空家等に対する措置状況
- ・資料 4 管理不全空家等に対する措置状況
- ・資料 5 財産管理制度の種類
- ・資料 6 財産管理制度申立予定の物件概要
- ・資料 7 空家等実態調査（令和7年度更新）（案）

・参考資料

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会委員名簿

※資料 5及び参考資料以外の配布資料は、机上に置いてご退席ください。

1 空家等対策の推進状況について

(1) 空家等における苦情等の現状

	市民等から苦情等があった実物件数	適正管理を促した空家等の件数		
			改善された空家等の件数(含：一部改善)	改善された空家等の割合(含：一部改善)
ベース値 (H27年度)	40件	—	—	24.0%
H29年度	44件	59件	39件	66.1%
H30年度	57件	86件	64件	74.4%
R元年度	104件	138件	95件	68.8%
R2年度	69件	107件	93件	86.9%
R3年度	53件	87件	63件	72.4%
R4年度	42件	75件	54件	72.0%
R5年度	49件	73件	52件	71.2%
R6年度	39件	77件	51件	66.2%
(6月末時点)	13件	42件	17件	40.5%
R7年度 (6月末時点)	4件	35件	9件	25.7%

<令和7年度の改善内訳> (6月末現在)

	改 善 件 数					
	改 善 (5件)			一 部 改 善 (4件)		
	建物の解体	草木等の除去	その他 (危険箇所の修繕等)	建物の一部解体	草木等の除去	その他 (危険箇所の修繕等)
9	1	1	3	0	4	0

空家等の適正管理は、「龍ヶ崎市空家等対策計画」や「龍ヶ崎市空家等の適正な管理に関する条例」に基づき、地域住民等から管理不全な空家等に関する苦情や相談があった物件に対して、現地調査・所有者等の調査（戸籍調査含む）の後、文書による適正管理依頼をはじめ、所有者等宅での面会や電話による改善要請を実施しています。

(資料1 参照)

(2) 空家バンクにおける空家等の利活用の現状

	登録物件数	成約件数	補助金の交付件数
H30年度	3件	1件	—
R元年度	1件	0件	—
R2年度	4件	1件	—
R3年度	6件	6件	0件
R4年度	16件	14件	0件
R5年度	15件	12件	5件
R6年度	27件	15件	4件
(6月末時点)	9件	4件	0件
R7年度 (6月末時点)	8件	5件	1件

<令和7年度の空家バンク内訳> (6月末現在)

登録物件 (8件)			成約 (5件)			補助金交付 (1件)	
空 家		空 地	空 家		空 地	家財処分 補助	改修補助
売 却	賃 貸		購 入	賃 借			
7	0	1	5	0	0	1	0

(公社)茨城県宅地建物取引業協会などの関係機関との連携強化により、幅広い周知活動を行ってきた結果、制度の認知度が向上し、物件登録数、成約数ともに順調に推移しています。

(資料2参照)

（３）特定空家等に対する措置状況

前回の推進協議会（令和７年２月１３日）の時点において改善されていない特定空家等は、９件（令和元年度認定５件、令和６年度認定４件）ありました。その後、所有者等により２件が解体され認定が取り消されたことで、現在は７件（令和元年度認定４件、令和６年度認定３件）となっています。

（資料３参照）

（４）管理不全空家等に対する措置状況

前回の推進協議会でいただいた意見を参考に、１７件の空家等が市長により管理不全空家等に認定されました（令和７年２月２０日付け）。

現在は、「管理不全空家等の運用スケジュール」に基づき、所有者等に対して改善に向けた指導を２回実施しましたが、改善が見られない空家については、勧告を行う予定でいます。

なお、勧告を行った場合には、当該空家に係る住宅用地特例が解除されることとなります。

（資料４参照）

（５）空家対策の情報発信

新たに㈱サイネックスと協働で、「龍ヶ崎の空家の手引き」を作成しました。

コミュニティセンターへ設置するとともに、空家の対策講座、講演会等で配布し活用法について紹介していきます。

2 財産管理制度の活用について

(1) 財産管理制度について

財産管理制度とは、相続人が不存在のときまたは適切な管理がされていない財産を、裁判所が選任した財産管理人が管理・処分する制度です。

財産管理制度の申し立てを行う際には、裁判所に対して予納金（裁判所が選任する財産管理人の報酬や財産の維持管理費用、処分にかかる手続き費用などに充当）を納める必要があります。管理期間中に財産を売却し、売却益が予納金の額を上回った場合などは、申立人に予納金が返還されますが、不足する場合には、追加で納付を求められることがあります。

※被管理者が十分な財産を保有しているなど、予納金の納付が免除されるケースもあります。

(2) 空家対策における財産管理制度の法的位置づけ

令和5年12月に施行された改正空家等対策の推進に関する特別措置法において、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、所有者不明建物管理制度、所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が、対象の空家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となりました。

(資料5参照)

(3) 財産管理制度申立て候補物件について

財産管理制度活用フローに従い、相続人不存在により「財産管理制度活用の候補」となった物件について「財産管理制度申立候補一覧表」にまとめ、事務局において予納金回収見込みについてリスク分類を行いました。物件の状態や行政として可能な調査結果を基に、リスクが低く予納金回収が見込めるであろうと分類した物件について、空家等対策検討委員会（内部会議、7月4日開催）に諮り、比較検討が行われました。予算の関係もあり、最終的に1件（別紙資料）が選定されましたので、この物件への財産管理制度申立て準備を進めたいと考えています。

どの制度を活用するかは、今後、関係団体等に意見等を伺いながら検討していきます。

<本市の活用事例>

No.	物件情報	相続財産管理人選任申立ての経緯	必要経費
1	所在地：龍ヶ崎市内 ・建物3棟ほか 13.22㎡、52.06㎡、29.75㎡ほか ・土地 535.53㎡	・所有者死亡により相続人不存在。固定資産税の滞納を理由（利害関係人）に申立て（H30年7月）。 ・建物の解体により終結。	・予納金なし（2000万円程度の預貯金あり） ・収入印紙、切手代
2	所在地：川原代町 ・建物1棟 77.83㎡ ・土地 160.18㎡	・相続放棄により相続人不存在。緊急安全措置として樹木等の剪定作業を行った際の高所作業車リース代を理由（利害関係人）に申立て（R3年9月）。 ・継続中（購入希望者へ売却済）	・予納金100万円 ・収入印紙、切手代

(資料6参照)

3 今後の取組み等について

(1) 空家バンクの取組状況

市公式ホームページや広報紙などを活用した地道な周知・啓発により登録件数が増加しております。今後も登録数、成約数を増やしていくためにも周知活動が重要であると考えており、様々な媒体を活用して制度の周知に取り組んでいきます。

空家バンクの周知啓発

固定資産税納税通知書同封チラシ



若者・子育て世代が家を買おうと補助が出来ます
住宅ローンを活用して住宅を取得した若者・子育て世代に補助金を交付しています。
詳細は龍ヶ崎市公式ホームページをご覧ください。お問い合わせください。

次の3つの条件に当てはまる方が対象となる可能性があります

- 40歳未満(夫婦共々)
- 令和7年1月1日～12月31日までの1年間に家を新築し、10年以上のローンを組む
- 年齢制限と10年以上のローンを組む

住まなくなった家・使わない土地があったら、まずは気軽に相談を！
お持ちの「空家」放置していませんか？
空家の適正管理は所有者の責務です！

住まなくなった家や土地の管理を怠るとリスクが…

税額が上がる！ 倒壊や最悪で損害賠償！

空家バンク登録で土地や建物を有効活用しませんか？

空家バンクとは…	補助の種類	対象者	補助金の額
空家を所有している方 「売りたい」と「買いたい」を組み合わせる制度です。	家財処分補助金	登録者	上限10万円 (対象費用の1/2)
	空家改修工事補助金	利用登録者	上限50万円 (対象費用の1/2)

上記各事業のお問い合わせ先
龍ヶ崎市役所 まちの魅力創造課 人口問題対策室 内線:377
0297-64-1111 (内)

令和6年4月1日～
不動産の相続登記が義務化！

相談会での周知・啓発

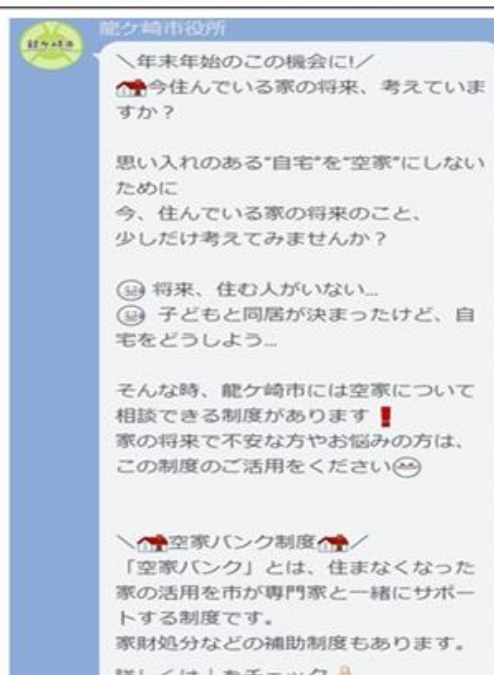


住まいの相談会

不動産の相談は
「住まいの相談会」へ！

空家・空室をお持ちの「売りたい」「買いたい」の方と、中古住宅・土地を希望している「買いたい」「売りたい」の方を繋ぎ合わせる制度です。物件の状況に精通した不動産業者が繋ぎ合わせてくれます。物件情報がない状況でも相談できたり、近所や安心感があるのが、市独自の「空家バンク」の特長です。

LINEによる情報発信



龍ヶ崎市役所

＼年末年始のこの機会に！／
今住んでいる家の将来、考えていますか？

思い入れのある「自宅」を「空家」にしないために
今、住んでいる家の将来のこと、
少しだけ考えてみませんか？

① 将来、住む人がいない…
② 子どもと同居が決まったけど、自宅をどうしよう…

そんな時、龍ヶ崎市には空家について相談できる制度があります！
家の将来で不安な方やお悩みの方は、この制度のご活用をください！

空家バンク制度
「空家バンク」とは、住まなくなった家の活用を市が専門家と一緒にサポートする制度です。
家財処分などの補助制度もあります。
詳しくは↓をチェック！

広報紙「りゅうほー」



＼年末年始の家族会議の議題にぜひ！／
空家を売りたい！買いたい！そんな時は…

活用する予定がない空家・空室を有効活用するため、「空家バンク」を実施しています。年末年始で家族が顔を合わせる機会に、「家」や「土地」のこれからを考えてみませんか？

「空家バンク」の仕組み

空家を所有している方
「売りたい」と「買いたい」を組み合わせる制度です。

空家を所有している方
「売りたい」と「買いたい」を組み合わせる制度です。

空家を所有している方
「売りたい」と「買いたい」を組み合わせる制度です。

空家を所有している方
「売りたい」と「買いたい」を組み合わせる制度です。

（２）空家の対策講座の開催【新規】

市の空家事情や対策について参加者に知ってもらい、空家にしない、させないための具体的な対策方法を専門の講師を通じて学べる連続講座を開催します。

日にち	内容	場所
7月25日（金）	市の空家対策について	市役所附属棟
8月20日（水）	生前整理について	
9月25日（木）	相続の必要性について	

（３）生前整理講演会の開催

「空家にさせない」ための意識啓発の取組として、生前整理講演会を昨年度に引き続き開催します。

R7年度開催日	場 所
11月14日（金）	龍ヶ崎西コミュニティセンター
12月11日（木）	市役所附属棟
1月16日（金）	駒柴コミュニティセンター

R6年度実績（参加者数）	
松葉コミュニティセンター	21名
北文間コミュニティセンター	25名
市役所附属棟	31名
龍ヶ崎コミュニティセンター	20名

（４）不動産相談会の開催

今年度も、宅建協会牛久・竜ヶ崎支部との共催により、サプラにおいて不動産相談会を開催します。新たなスーパーマーケットのオープン（予定）後の来客が多く見込まれる時期に、2日間連続で開催します。

昨年好評だった事前予約枠と当日受付の2体制とすることで、相談者の集中防止や待ち時間の短縮を図ります。

R7年度開催日	場 所
11月28日（金）	サプラスクエアサプラ
11月29日（土）	1Fフェスタコート

R6年度実績（相談件数）		
1回目	20件	サプラスクエアサプラ 1Fフェスタコート
2回目	17件	



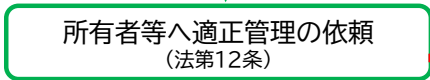
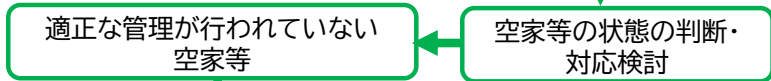
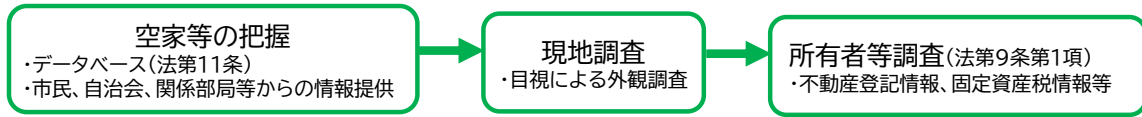
【昨年開催の様子】

（５）空家等実態調査（令和7年度補正）について

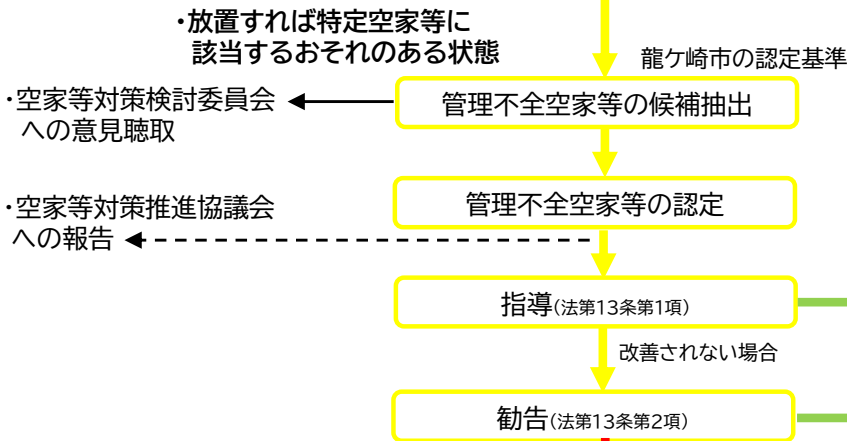
令和9年4月からの次期空家等対策計画の策定に向け、別紙の方法により、担当職員が現在の空家数を把握する調査を行うことを検討しています。（資料7参照）

空家等の適正管理運用フロー

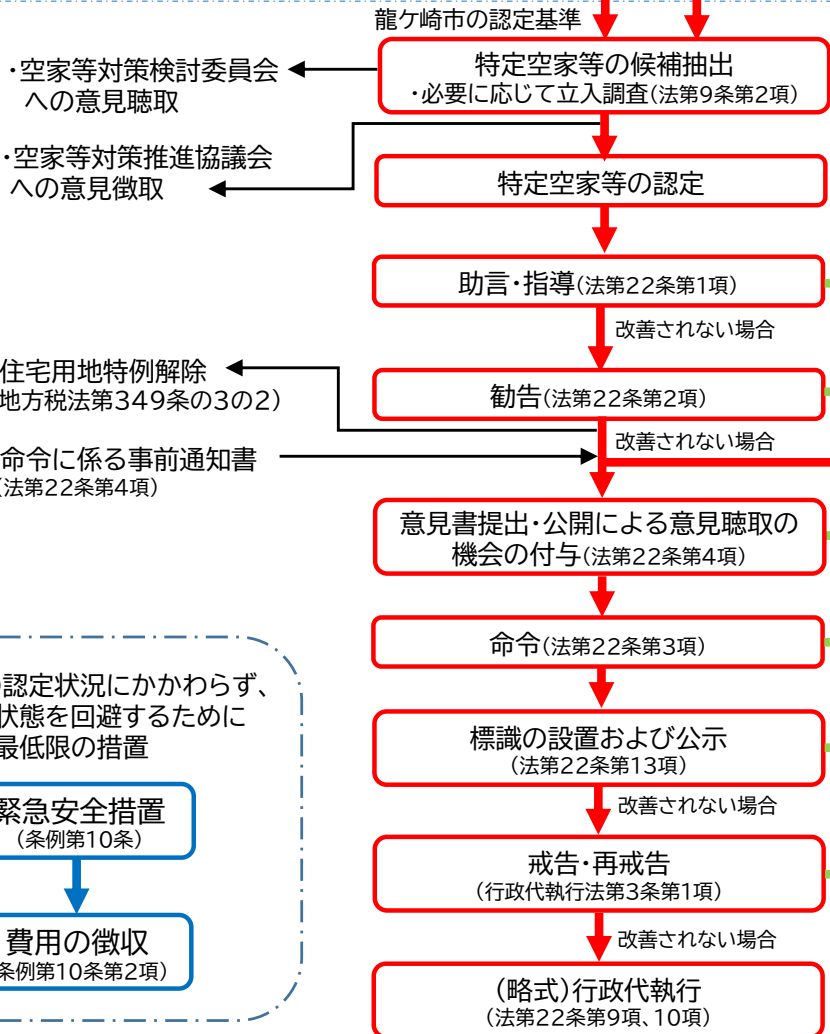
適切な管理が行われていない空家等の把握、所有者等への働きかけ



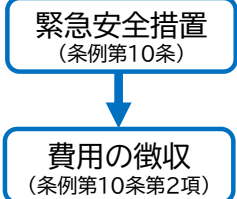
管理不全空家等の認定及び措置



特定空家等の認定及び措置



◇空家の認定状況にかかわらず、危険な状態を回避するために必要な最低限の措置



費用の徴収(行政代執行法第5条、第6条)

適正な管理状態に改善

特定空家等の認定の取消

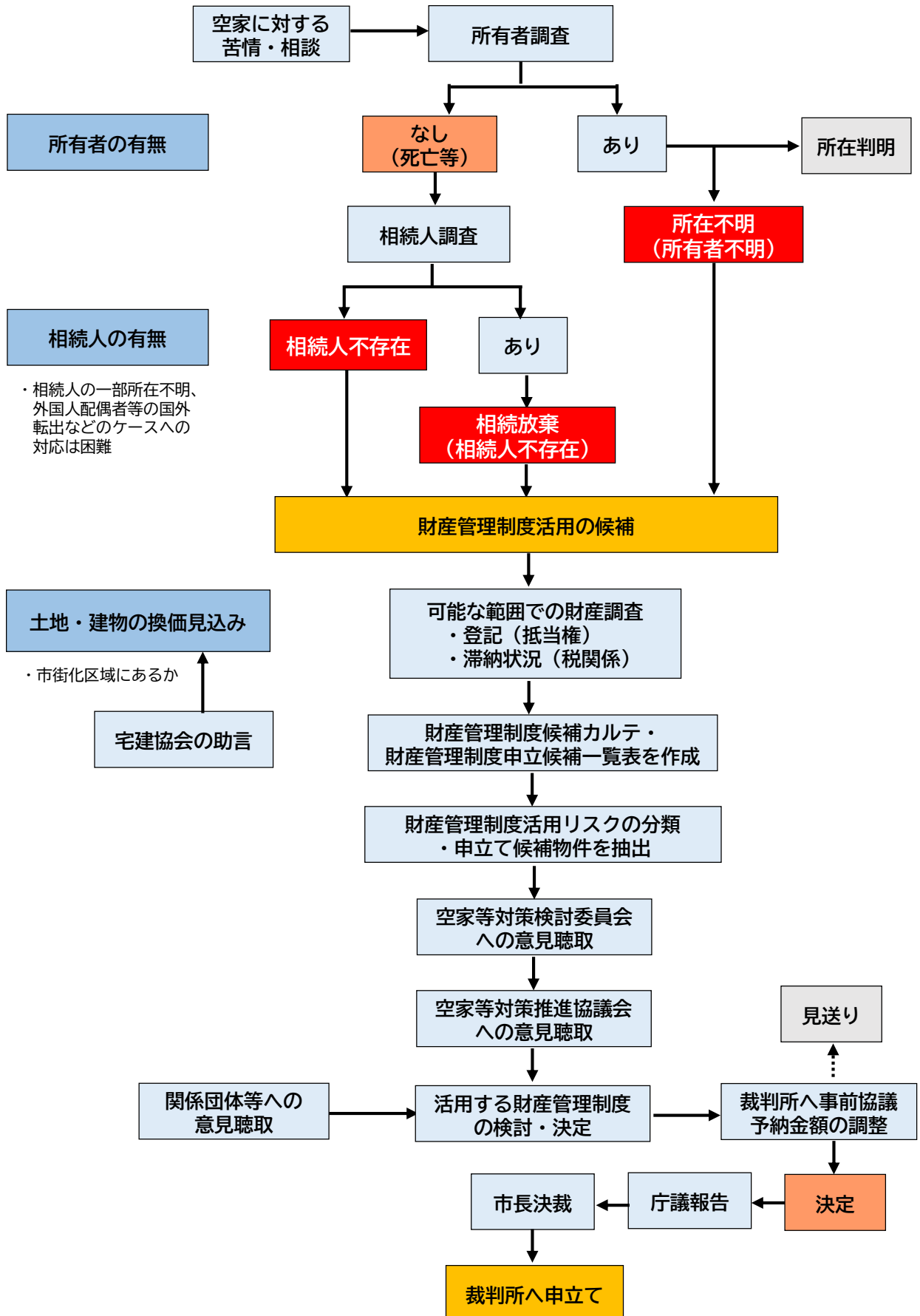
管理不全空家等の運用スケジュール

所管	業務内容	～R6	R7												R8				
		～12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
まちの 魅力創造課	所有者等へ適正管理の依頼 (法12条)	→→																	
	管理不全空家等の候補抽出		候補抽出																
	空家等対策検討委員会への 意見聴取		意見聴取																
	管理不全空家等の認定			認定															
	空家等対策推進協議会への 報告			報告															
	認定・指導通知 (法第13条第1項)			所有者等 へ通知	→	→	→	→											
	催告 (法第13条第2項)								所有者等 へ催告	→	→	→							
	税務課へ催告案件の情報提供 (住宅用地特例解除見込)								税務課へ 情報提供										
	催告案件の現況調査 (改善状況確認)													現況調査	→				
	税務課へ催告の撤回情報提供 (住宅用地特例解除者確定)													税務課へ 情報提供					
税務課	課税事務														課税事務	→			
	固定資産税・都市計画税納税 通知書の発送																	納税通知 書発送	

1/1
賦課
期日

特住
宅用
地の
解除
の

財産管理制度活用フロー



空家等の改善例

資料 1

	改 善 前	苦情等の概要	改 善 後	改善策の概要
1		空家敷地内のトタン屋根が破損し近隣住民宅の敷地内に飛散したケース。 		適正管理の依頼を送付するも改善がなされず。その後、所有者宅を訪問し直接改善を依頼。剥がれかけていたトタンが除去され改善された。
2		建物の外壁が剥離しており強風等により飛散のおそれがあるケース。 		相続人へ適正管理の依頼を行った結果、遺産分割協議が難航していることを確認。これを受けて、専門家への相談を推奨。当該物件は、危険箇所のみ補修が実施された。
3		平成 29 年度より草木等の繁茂により対応していたケース。敷地全体が草木に覆われていることで空家の状態確認が難しい。 		相続人が施設入所のため改善が困難であった。長年対応に苦慮していたが、相続人に草木の剪定に関する同意を徴取。東京電力や道路管理者と連携し伐採が行われ一時的に改善された。

空家バンクの成約例

資料2

	成 約 前	登録等の概要	成 約 後	成約の概要
1		令和5年度に申請された物件。 建築年：昭和48年 土地面積：98.94㎡ 		登録後、売買契約に時間を要したが媒介業者の営業によって今年4月購入者（個人）が決定した。
2		令和6年度に申請された物件。 建築年：昭和40年 土地面積：271.07㎡ 		登録後、媒介業者の営業によって購入者（個人）が決定した。 今後は、購入者により建物が解体され再建築が予定されている。
3		令和6年度に申請された物件。 建築年：昭和63年 土地面積：225.91㎡ 		登録後、媒介業者の営業によって購入者（個人）が決定した。 今後は、空家バンク補助金（リフォーム）を活用され居住される予定。

財産管理制度の種類

資料 5

	①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度	④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件	従来の住所又は居所を去った者がその財産の管理人を置かなかったとき	相続人のあることが明らかでないとき	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地について、必要があると認めるとき	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物について、必要があると認めるとき	所有者による土地の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき	所有者による建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき
財産の範囲	不在者の全財産	相続財産全部	・所有者不明土地 ・所有者不明土地にある動産（土地所有者が所有するもの） ・上記の処分等により管理人が得た財産	・所有者不明建物 ・所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ・建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの）	・管理不全土地 ・管理不全土地にある動産（土地所有者が所有するもの） ・上記の処分等により管理人が得た財産	・管理不全建物 ・管理不全建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ・建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの）
申立先	家庭裁判所 （不在者の従来の住所地・居住地）	家庭裁判所 （被相続人の最後の住所地）	地方裁判所 （当該土地の所在地）	地方裁判所 （当該建物の所在地）	地方裁判所 （当該土地の所在地）	地方裁判所 （当該建物の所在地）
管理人の権限	・保存行為 ・利用又は改良を目的とする行為 ・建物の処分（取壊し・売却） ＊家庭裁判所による権限外行為許可が必要	・保存行為 ・利用又は改良を目的とする行為 ・建物の処分（取壊し・売却） ＊家庭裁判所による権限外行為許可が必要	・保存行為 ・利用又は改良を目的とする行為	・保存行為 ・利用又は改良を目的とする行為 ・建物の処分（取壊し・売却） ＊地方裁判所による権限外行為許可が必要	・保存行為 ・利用又は改良を目的とする行為	・保存行為 ・利用又は改良を目的とする行為 ・建物の処分（取壊し・売却） ＊地方裁判所による権限外行為許可が必要
メリット	管理対象が不在となった人の総財産であるため、管理人による債務の弁済が可能	管理対象が亡くなった人の総財産であるため、管理人による債務の弁済が可能	・管理対象の所有者がわからない不動産に限定されるため、管理期間の短縮と予納金の低額化が期待できる ・法人も利用可 ・未登記でも利用可		所有者の同意が得られる場合、管理不全状態を解消できる	
デメリット	・権限外行為（処分行為）は、不在者の財産保護や利害関係人の利益保護になるかで判断されるため、裁判所が当該許可を出さない可能性がある ・所有者が行方不明であることを証明するための調査に時間を要する	清算人が財産すべてを把握し、処分を検討するため、管理期間が長くなり、追加で予納金等を求められる可能性もある	・空家の解体・売却が権限外行為であるため、裁判所が当該許可を出さない可能性がある ・申立てをした場所以外で同一所有者の申立てを行う場合、改めて申立てをする必要があること ・空家等の処分から得られた財産以外から予納金を回収することができない ・被相続人に預貯金があったとしても手出しできない ・管理命令の登記に係る登録免許税の納入が必要		・所有者等が協力的ではない空家等の場合、実効性が低い ・管理人報酬や管理行為に要した費用等は、所有者等の負担だが、空家等の処分ができない場合、予納金から一時的に支払われ、債権は非強制徴収債権となり、迅速な債権回収ができない ・空家の解体には所有者の同意が必要であること（共有者や法定相続人が多数いる場合など、所有者全員の同意がなければ除却できない）	

※この表は、国土交通省資料「空家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料」および令和6年度全国空家対策推進協議会で報告された「財産管理制度の活用に向けた手引き」を参考に作成しています。

空家等実態調査(令和7年度更新)(案)

調査目的

- 保有する空家情報の現況反映（空家の改善状況、推定空家の把握）
- データベース化
- 空家等対策計画へ反映

実態調査（更新）の方法

- ①保有する空家情報から把握している改善物件を除外
- ②現地調査（改善状況確認）
- ③固定資産税情報等と突合し、空家であることを推定

意向調査について

1003件については意向調査済み。その後の253件については適正管理を行う中で、詳細内容を調査済みのため、意向調査は実施せず。

実態調査（更新）フロー



空家等の実態調査対象空家

<H28年度調査> < ~現在> <調査対象>

