

橋本市空家発生予防プロジェクト

嵯峨谷地区モデル活動報告書



1. モデル地区の概要

1-1. モデル地区の範囲

橋本市高野口町嵯峨谷の一部の区域
(嵯峨谷区の区域のみ)

1-2. 取組内容 (案)

- ①地区内全住戸の将来見込及び意向調査
- ②地区内全住民への出前講座
- ③空家化即活用の体系化

1-3. 取組期間

令和4年11月1日から令和5年10月31日まで

1-4. 地区責任者

嵯峨谷区	井本 正和	区長 (令和4年度)
	新家 正人	区長 (令和5年度)

2. 活動内容

2-1. 物件台帳整備

地区内の全世帯が所有する住宅・土地の台帳を世帯毎に作成した。

①所有物件調査

【実施方法】

(1) 居住世帯の把握

住民基本台帳により地区内の住民登録者を世帯別に把握。

(2) 所有者等の特定

登記データにより世帯別の所有不動産を把握。

独自Point!

住宅の相続や処分の際に農地等その他の土地についても同様に相続や処分を進めることが想定できるため、土地の調査も併せて行った。

【調査結果】

把握した土地計	8 7 1 筆
宅地・雑種地	4 9 筆
田・畑	2 8 3 筆
山林・保安林	5 3 9 筆

②管理・相続・処分意向調査

【実施方法】

世帯ごとに把握した土地の一覧（物件台帳）を全世帯に市から配布し、調査欄への記入を依頼。

配布日 令和5年3月19日

回収方法 返信用封筒又は訪問による

提出期限 令和5年5月31日

独自Point!

同時に家系図の作成を促し、死亡した祖父母等の名義のまま残っている土地（相続未登記）を把握した。

希望世帯に対し、世帯毎の物件所在地図を作成、配布することで、名義人や世帯主から家族への物件情報の共有の円滑化を図った。

【調査結果】

調査対象	21世帯
回答者数	10世帯
回収率	47.6%

2-2. 出前講座

地区内の住民を対象に出前講座を開催した。

【開催概要】

開催日時	令和5年9月24日（日）午後2時～
開催場所	山村体験交流促進センター
開催内容	セミナー

独自Point!

司法書士（兼土地家屋調査士）に講師を依頼した。

毎年開催している区総会に合わせ、日時を設定した。

【周知方法】

- （1）全住民あてに市からチラシを送付
- （2）全住民あてに自治会からチラシを回覧

【開催結果】

参加者数	22名
------	-----

独自Point!

全世帯が出席した。

2-3. 土地建物流通促進（実施無し）

不動産の流通や子世代への引継を促進するための取組を検討したが、対象となる物件が無く、試験的な実施に至らなかった。

【取組内容】

インスタグラムアカウントを作成し、売却又は賃貸したい物件と活用希望者のマッチングを狙う取組。

現行の空家バンク制度において、物件の写真を公開しているが、周辺環境等が伝わりやすい写真や動画を公開することで、賃貸や売買を促進できるものと考えた。

2-1の管理・相続・処分意向調査の際に、賃貸や売買を希望する物件を募集したが、希望する意向は無かった。

3. 成果物

3 - 1. 物件台帳整備

- (1) 物件台帳サンプル
- (2) 家系図サンプル
- (3) 物件集計表
- (4) 世帯別物件台帳 ※対象世帯にのみ共有
- (5) 世帯別物件位置図 ※対象世帯にのみ共有
- (6) 物件一覧 ※市内部資料
- (7) 全域位置図 ※市内部資料

3 - 2. 出前講座

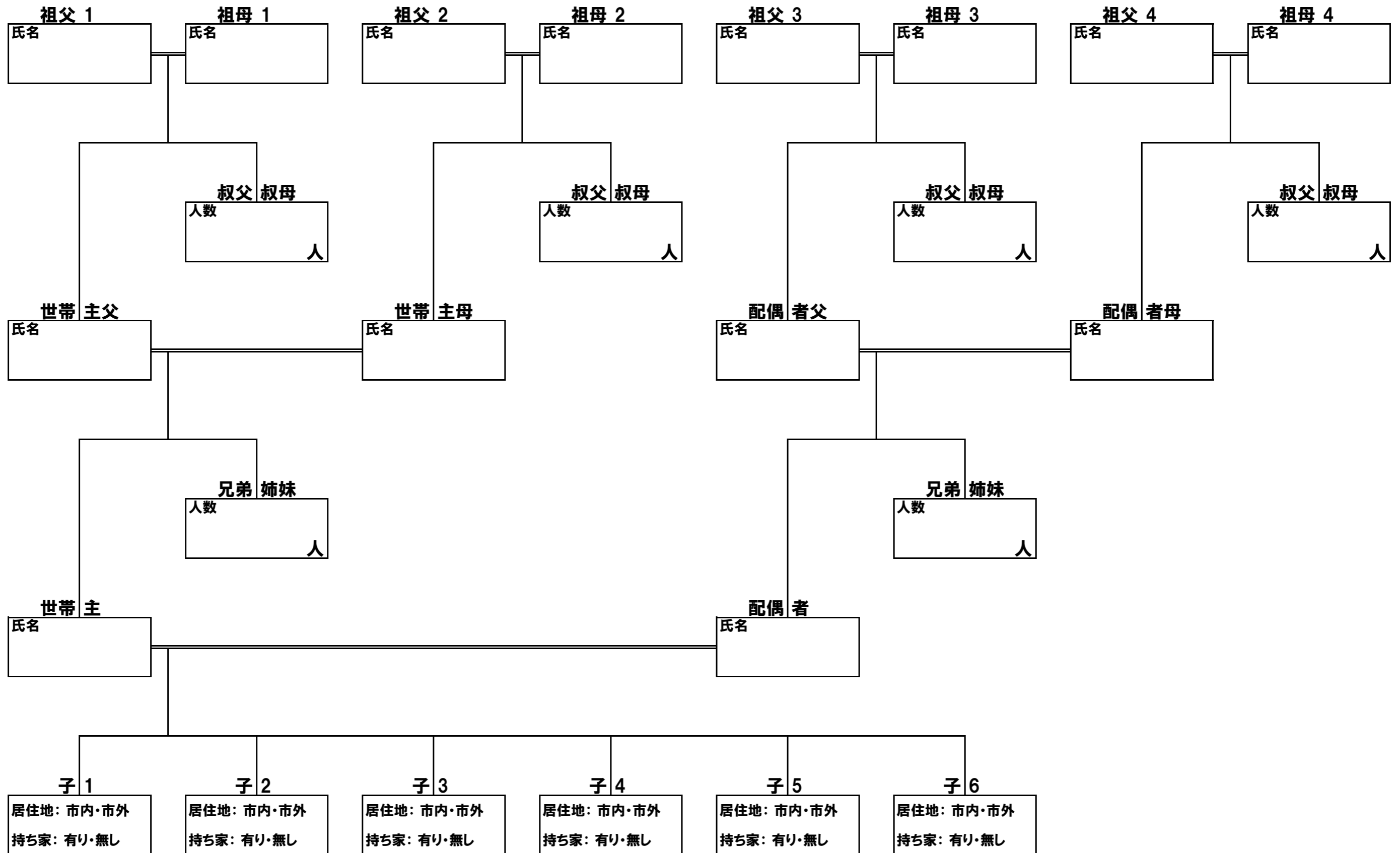
- (1) 周知チラシ
- (2) 参加者一覧表 ※自治会にのみ共有

4. 橋本市の取組への反映

4-1. 物件台帳整備

2-1で実施したように、自身や家族が所有する住宅及び土地の台帳を作成し、家族で共有する取組は、空家等対策の関係者としての家族の役割を明らかにするとともに、相続漏れが無いか、将来誰が管理するか、誰がどのタイミングで処分するかをあらかじめ検討する等空家等の発生を予防する上で効果的な取組であることから、令和5年12月13日付けで施行した橋本市空家等対策プロモーション計画においても、市として物件台帳の作成をサポートすること、所有者等において家族が所有する全ての建築物等及びその敷地の情報等を家族で共有し、将来の管理者や処分方法等をあらかじめ取り決めること等を定めており、市全域において、物件台帳作成等の取組を推進する。

嗟峨谷地区 家系図



物件集計表

【所有者属性別 地目別 筆数】

所有者属性	宅地	畑	田	雑種地	山林	保安林	計
区民	42	200	83	7	332	207	871
区民以外	10	77	39	18	284	174	602
計	52	277	122	25	616	381	1,473
区民所有割合	80.77%	72.20%	68.03%	28.00%	53.90%	54.33%	59.13%

【所有者属性別 地目別 面積】

所有者属性	宅地	畑	田	雑種地	山林	保安林	計
区民	17,816.11	162,775.24	68,950.00	2,114.15	643,692.00	435,393.00	1,330,740.50
区民以外	3,479.33	73,660.60	20,781.52	1,360.66	417,146.96	361,737.67	878,166.74
計	21,295.44	236,435.84	89,731.52	3,474.81	1,060,838.96	797,130.67	2,208,907.24
区民所有割合	83.66%	68.85%	76.84%	60.84%	60.68%	54.62%	60.24%

【登記名義人生死別 地目別 筆数】

確認できたもののうち、約1割は相続登記されていない。

登記名義人	宅地	畑	田	雑種地	山林	保安林	計
生存	29	110	50	6	247	181	623
死亡	4	24	11	1	19	8	67
回答計	33	134	61	7	266	189	690
相続未登記率	12.12%	17.91%	18.03%	14.29%	7.14%	4.23%	9.71%

【使用状況別 地目別 筆数】

宅地の未利用地は無いが、農地の約2割が未利用地となっている。

使用状況	宅地	畑	田	雑種地	山林	保安林	計
使用している	21	46	29	3	27	6	132
貸している	1	3	3	0	0	0	7
未使用	0	15	7	0	30	24	76
回答計	22	64	39	3	57	30	215
回答の対象計	42	200	83	7	332	207	871
回答率	52.38%	32.00%	46.99%	42.86%	17.17%	14.49%	24.68%
未使用率	0.00%	23.44%	17.95%	0.00%	52.63%	80.00%	35.35%

【処分意向別 地目別 筆数】

農地や山林の処分意向が多い。

処分意向	宅地	畑	田	雑種地	山林	保安林	計
売りたい	1	11	4	0	16	14	46
貸したい	0	6	3	0	3	2	14
引き継ぐ	13	17	10	1	28	11	80
将来的には全て不要	3	7	7	0	20	11	48
回答計	17	41	24	1	67	38	188

総会前30分程度での開催です。是非ご家族でご参加ください。

不動産相続に関するセミナー

不動産登記のフロが嵯峨谷にくるよ！

開催日時 令和**5**年**9**月**24**日(日)午後**2**時～

開催場所 **橋本市高野口山村体験交流促進センター**

セミナー講師 **司法書士・土地家屋調査士 和田 佳人**
わだ よしひと

《和歌山県司法書士会 常任理事・企画部長》

セミナー内容 相続登記の義務化、早めの相続登記の重要性、
相続登記を放置した場合の将来直面する問題、
終活として今のうちにできること、 など



問合せ先 〒648-8585 **橋本市東家1丁目1番1号 橋本市役所 建築住宅課**
TEL:0736-33-1115 FAX:0736-33-6151