

令和7年度
第1回姫路市空家等対策協議会

資料

目 次

【1】	民間事業者と連携した空き家対策の推進について	．．．．．	1
【2】	令和7年度における空き家対策の成果・経過について	．．．．．	6
【3】	その他主な施策の実施状況の報告	．．．．．	13
【4】	次期空家等対策計画について	．．．．．	22

【1】 民間事業者と連携した空き家対策の推進について

(1) 概要

本市における空き家数は、「令和5年住宅・土地統計調査」(総務省)において約37,560戸(総住宅数に占める空き家率14.1%)と推計されている。このうち、賃貸・売却用等を除いた「その他空き家」は16,510戸(同率6.2%)と推計されており、平成25年(6.8%)、平成30年(6.8%)から横ばいで推移している。しかしながら、全国平均(令和5年:5.9%)と比較すると、本市の「その他空き家率」は依然として上回る水準にある。

また、市が通報や調査により把握している、戸建等の空き家数は約7,100件あり、市の解体補助制度を活用した所有者による自主的な除却実績も年間で約90件であるなど、管理不全空き家の解消に向けてさらに取組を推進する必要がある。

空き家に関する相談については、住宅の維持・管理に関することをはじめ、賃貸や売却、解体、相続、税金、法制度など、所有者の状況に応じて、専門的な知識と経験に基づく適切かつ丁寧な対応が必要である。

このため、国土交通省の「空き家対策モデル事業」に採択された民間事業者との連携協定の締結を検討している。

同社の専門的な知識や経験を活用し、空き家所有者への啓発から除却・売却まで一貫して支援する体制の構築し、所有者の心理的・経済的負担を軽減することで、「姫路市空家等対策計画」に基づく管理不全な空き家の発生抑制及び早期解消に取り組むこととした。

空き家数の推移(「住宅・土地統計調査」から抜粋)

		H15	H20	H25	H30	R5
姫路市	総住宅数	205,160	237,810	252,310	251,780	266,000
	増減(指数)	12.2%	15.9%	6.1%	-0.2%	5.6%
	空き家数	31,480	36,750	35,770	37,660	37,560
	空き家率	15.3%	15.5%	14.2%	15.0%	14.1%
	その他空き家数	8,840	14,520	17,160	17,080	16,510
	その他空き家率	4.3%	6.1%	6.8%	6.8%	6.2%
全国	総住宅数	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	増減(指数)	7.3%	14.6%	5.3%	2.9%	4.2%
	空き家数	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
	その他空き家数	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200	3,856,000
	その他空き家率	3.9%	4.7%	5.3%	5.6%	5.9%
兵庫県	総住宅数	2,380,400	2,520,700	2,733,700	2,680,900	2,798,000
	増減(指数)	7.5%	13.8%	8.5%	-1.9%	4.3%
	空き家数	313,600	336,200	356,500	360,200	386,900
	空き家率	13.2%	13.3%	13.0%	13.4%	13.8%
	その他空き家数	103,800	123,900	147,700	151,900	172,700
	その他空き家率	4.4%	4.9%	5.4%	5.7%	6.2%

※住宅、空き家数の単位は戸

(2) 連携の概要

本市と以下の事業者が相互に連携し、所有者の意思決定を支援する環境を構築する。

1. 連携予定事業者：

本事業者は、令和3年から5年の3年連続で国土交通省の空き家対策モデル事業に採択され、オンラインネットワークを活用した空き家対策の標準モデルを確立している。また、全国180以上の自治体との連携実績があり、空き家の適正管理や流動化対策など本市の課題解決に資する専門的な知識及び経験を有する。

国土交通省モデル事業の採択実績（令和3年度～5年度）

① 令和3年度：住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業

AIによる解体費用シミュレーター活用推進事業

○自治体版解体費用シミュレーター

空き家所有者の「いくらになるのかわからない」「概算費用だけ知りたい」というニーズに合わせ、オンラインで家屋の解体費用を簡易に把握できるシミュレーターを開発。

② 令和4年度：住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業

「街」の循環再生を育む、除却と流動化支援事業

○すまいの終活ナビ

土地を売却しないと解体費用が捻出できないという案件が全国で増えており、解体工事会社と不動産会社の両方に所有者が声をかけるのにハードルを感じて停滞してしまうことが多いといったニーズに対応するため、解体費用シミュレーターの追加機能として解体後の土地売却相場をAIで出す機能を追加し「すまいの終活ナビ」へアップグレードを行った。

③ 令和5年度：空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等

問合せ業務DX化を実現する空き家の除却促進事業

○お困り空家の連絡フォーム

自治体の空き家対策係の対応工数を削減し、専門知見を持った自社サポートで所有者対応の質的向上と迅速化を図った。

○家じまい相談窓口

自発的な売却活動や空き家バンクの利用等を促しつつ、それでも解決しない空き家に関しては所有者と一緒に解決できる方法を考えていく窓口を設置。

2. 連携事業の概要：

これらの採択事業を通じて培われた、主要な支援内容は以下の通り。

① 所有者への「意思決定支援」

- ・姫路市版「すまいの終活ナビ」や「家じまいの相談窓口」をはじめ、空き家のお役立ちサービスを掲載したホームページを作成し活用する。
- ・連携事業者が保有する膨大なデータを活用した「解体費用シミュレーター」や売却情報を提供することで、所有者が解体・売却について早期に判断できる環境を整備する。

② 相談対応の「デジタル活用と専門家サポート」

- ・「すまいの終活ナビ」を活用して、空き家に関する様々な情報を提供するほか、オンラインで相談申込を受け付けるなど効率化を図る。
- ・本市で対応が難しい専門的な相談について、不動産・法律・建築などそれぞれの専門分野に精通した専門家を紹介し、ワンストップで支援する。
- ・近隣の迷惑空き家について市民が簡単に通報できる仕組み「お困り空き家の連絡フォーム」を導入し、管理不全な空き家の早期発見につなげる。

③ 本市への「専門的ノウハウとデータの提供」

- ・他都市における空き家に関する取組状況や各種調査結果等の共有や、啓発資料の作成、市民向けセミナーの開催に加え、解決が難しい案件への個別対応などを通じて、本市の空き家対策を総合的に支援する。

3. 連携協定による相互の役割：

① 市の役割（情報発信・動機付け）

- ・窓口や広報紙等を通じた「すまいの終活ナビ」の周知
- ・市民、所有者からの相談時に連携事業者のシステムやサービスを活用
- ・連携事業者からのアドバイスやノウハウの活用

② 連携事業者の役割（専門的支援・解決策の提示）

- ・サービスやノウハウの提供による市の施策支援
- ・自社システムやホームページの提供と必要なアドバイス
- ・市の相談対応への専門的支援等のバックアップ

4. 連携協定によるメリット：

① 市のメリット

- ・連携事業者が提供するサービスを無料で利用できるため、所有者に対して空き家の売却や活用、解体に向けた検討を促すことができる。
- ・連携事業者の専門的なノウハウやネットワークを活用することで、対応が困難な案件を解決できる可能性が高まる。
- ・職員の業務負担軽減と相談対応の質の向上が見込まれる。

② 連携事業者のメリット

- ・本市と連携協定を行うことで、同社のサービスや取組を広く市民に周知する機会が得られ、地域における事業展開の促進が図られる。
- ・本市と連携することで、他の自治体への展開時に信頼性向上が期待できる。

(3) 連携事業者の姫路市での先行取り組み事例

1. 飾磨区妻鹿

所有者死去による相続発生。相続人が遠方のため、業者選定や登記手続きができず放置状態にあった。

支援内容：連携事業者のネットワークを活用し、司法書士（相続登記）および不動産事業者をワンストップで紹介。

成果：専門家との連携により、所有者自らの手によらずに複雑な権利調整と除却に向けた合意形成を実現。

経緯：

年月日	内容
R4.12	通報により確知。現地を確認。登記簿上の所有者は亡くなっているため、相続人調査を開始。
R5.1	相続人調査終了。相続人1名(秋田県在住)に対して適正管理依頼文書を送付。送付後、相続人の妻より電話。相続放棄したいが、相続人は認知能力がないため相続放棄は難しい旨を裁判所から伝えられたと連絡。
R5.2 ～ R6.6	継続的に通報を受け、その都度、相続人へ適正管理依頼文書を送付。相続人の妻とは連絡が取れる状況だが、認知能力がないことと、遠方に住んでいるため対応できないとのこと。
R6.11	地元自治会より空き家対策専門家派遣業務の申し込み
R7.5	相続人の妻より相続人が亡くなったとの連絡。相続人の妻が空き家の所有者となったため、空き家の解決に向けて動くとのこと。
R7.6	自治会発送で専門家派遣による封書(業者一覧等)を相続人の妻へ送付した

	が、姫路で知っている業者がないため対応していないと連絡あり。
R7.7	姫路市より連携事業者の情報を提供。
R7.8	所有者と連携事業者が連絡を取り合い、解体の一括見積りと購入希望の不動産事業者を探すことで合意。
R7.9	連携事業者より売却先の不動産事業者が見つかったと報告あり。
R7.12	相続登記完了との報告。
R8.1	不動産事業者と売買に向けた協議を進めているとのこと。

2. 飾磨区大浜

所有者が死去しており、法定相続人に適正管理を依頼したが、全員が相続放棄をしたため、空家が放置された状態となっていた。

支援内容：連携事業者のネットワークを活用し、物件の市場性調査及び現状のまま引き受け可能な不動産事業者への意向調査を速やかに実施した。

成 果：市において「相続財産清算人」の申し立てを行い、清算人を通じた売却により購入希望者が空き家を除却し土地活用を行うこととなった。

経 緯：後述の【2】「令和7年度における空き家対策の成果・経過について」の中で説明。

(4) 今後の予定

令和8年2月：連携協定実施の内部決定

令和8年3月中旬：市議会建設委員会に報告

令和8年3月下旬：連携協定の締結、報道発表

令和8年4月：姫路市版「すまいの終活ナビ」の利用開始

解体工事等の業界団体に説明

個別業者に通知（過年度に解体補助実績がある業者など）

【2】 令和7年度における空き家対策の成果・経過について

(1) 管理不全空家等・特定空家等の認定状況について

① 管理不全空家等の現況について

認定番号 (特定老朽危険空家等認定番号)	認定日	所在地	用途	構造 階数	現状	除却 年度
第1号	R06.10.23	野里大和町	住宅	木造 2階建	令和7年3月5日に 特定空家等に認定	
第2号	R06.10.23	神子岡前 2丁目	住宅	木造 2階建	令和7年7月に 指導書(3回目)を送付	
第3号	R06.10.23	神子岡前 2丁目	住宅	木造 2階建	令和7年7月に 指導書(3回目)を送付	
第4号	R07.10.9	土山5丁目	住宅	木造 2階建	令和7年10月9日に 管理不全空家等に認定	

② 特定空家等の現況について

認定番号 (特定老朽危険空家等認定番号)	認定日	所在地	用途	構造 階数	現状	除却 年度
第1号	H27.12.25	四郷町中鈴	住宅	木造 2階建	○除却済【行政代執行】	R3
第2号	H27.12.25	琴岡町	住宅	木造 2階建	○除却済	H28
第3号	H28.1.12	山畑新田	住宅	木造 2階建	○除却済【行政代執行】	R1
第4号	H28.1.12	四郷町上鈴	住宅	木造 2階建	○除却済【略式代執行】	H28
第5号	H28.1.12	野里大和町	住宅	木造 2階建	○除却済	H28
第6号	H29.1.16	余部区下余部	住宅	木造 2階建	・柱や壁に傾斜や剥離が見 られ、保安上危険な状態 ・令和7年10月に勧告書 (18回目)を送付	
第7号	H29.1.16	香寺町溝口	住宅	木造 2階建	○除却済 ※解体補助金を利用し除却	H30

認定番号 (特定老朽危険空 家等認定番号)	認定日	所在地	用途	構造 階数	現状	除却 年度
第8号 (第1号)	H29.12.25	林田町下構	住宅	木造 2階建	○除却済	R2
第9号 (第2号)	H30.2.2	飾磨区細江	住宅	木造 2階建	○除却済	H30
第10号 (第3号)	H30.3.14	飾磨区妻鹿	住宅	木造 2階建	○除却済【略式代執行】	H30
第11号 (第4号)	H30.9.11	的形町の形	住宅	木造 平屋	応急措置に係る費用を法定相 続人へ請求中	
第12号 (第5号)	H30.12.13	四郷町上鈴	住宅	木造 2階建	○除却済【略式代執行】	R3
第13号 (第6号)	H31.4.26	林田町口佐見	住宅	木造 平屋	○除却済	R2
第14号 (第7号)	R1.7.17	四郷町上鈴	倉庫併 用住宅	木造 2階建	○除却済 ※解体補助金を利用し除却	R2
第15号 (第8号)	R2.5.25	林田町六九谷	住宅	木造 平屋	・柱や外壁が腐朽し、倒壊の 危険性がある。 ・令和7年10月に勧告書 (8回目)を送付	
第16号 (第9号)	R2.6.1	四郷町上鈴	住宅	木造 平屋	○除却済 ※解体補助金を利用し除却	R3
第17号 (第10号)	R3.1.20	四郷町見野	住宅	木造 2階建	○除却済 ※解体補助金を利用し除却	R3
第18号 (第11号)	R3.7.19	的形町の形	住宅	木造 2階建	・令和3年10月に応急措置 を実施 別途経緯記載	
第19号 (第12号)	R3.9.8	生野町	住宅	木造 2階建	令和7年10月に勧告書 (8回目)を送付	
第20号	R3.9.8	伊伝居	住宅	木造 2階建	令和7年10月に指導書(13 回目)を送付	
第21号 (第13号)	R5.7.5	城東町	住宅	木造 平屋	令和7年1月に指導書(3 回目)を送付。不動産業者 が仲介に入り、売買に向け 協議中。	

認定番号 (特定老朽危険空家等認定番号)	認定日	所在地	用途	構造 階数	現状	除却 年度
第 22 号 (第 14 号)	R7.3.5	野里大和町	住宅	木造 2 階建	令和 7 年 3 月 5 日に 特定空家等に認定	
第 23 号 (第 15 号)	R7.7.15	四郷町中鈴	住宅	木造 2 階建	令和 7 年 7 月 15 日に 特定空家等に認定	
第 24 号 (第 16 号)	R7.7.15	花田町高木	住宅	木造 平屋	令和 7 年 7 月 15 日に 特定空家等に認定	
第 25 号 (第 17 号)	R7.8.20	四郷町本郷	住宅	木造 2 階建	令和 7 年 8 月 20 日に 特定空家等に認定	
第 26 号 (第 18 号)	R7.9.11	木場	住宅	木造 2 階建	令和 7 年 9 月 11 日に 特定空家等に認定	

(2) 特定空き家第 18 号 的形町的形の債権回収状況について

1. 経緯

特定空き家認定以降の経緯 ※別途資料

年月日	内 容
R3.7	特定空き家に認定。
R3.9	近隣住民より建物の一部が倒壊したと連絡を受け、現地確認。
R3.10	応急措置実施通知書を所有者 A へ送付。
R3.10	応急措置工事開始。
R3.11	応急措置工事完了。
R4.3	所有者 A に対して応急措置費用請求書を送付。
R4.4	期限までに納付が無かったので督促状を送付。
R5.12	所有者 A に対して最終催告書を送付。
R6.4	応急措置費用の支払い督促を所有者へ送付。 仮失効宣言申立てを家庭裁判所へ提出。
R6.5	所有者 A の弟 B から所有者 A が死亡したとの連絡を受けたため仮失効 宣言申立てを取り下げ。 所有者 A の弟 B 及び妹 C の 2 名が法定相続人となる。
R6.10	B 及び C が所有者 A に対して相続放棄したことを確認。

	→法定相続人全員が相続放棄。
R6.11	姫路市で相続財産清算人申立てを行う方針を決定。
R7.7	相続財産清算人申立て準備の段階で、所有者 A の母名義の土地・建物が令和 7 年 6 月に B 名義に変更されていることが判明。(所有者 A の母の財産は所有者 A が相続している。) →B と C が通常の遺産分割協議により相続したため、A の財産を一部相続したことになり、相続放棄は無効。 当該土地建物は「法定相続人全員が放棄」状態ではなくなったと判断。
R7.9	B 名義に変更された土地・建物について不動産仮差押命令申立て書を家庭裁判所へ提出。
R7.10	B と C に対して法第 22 条第 1 項指導書と請求書を送付。
R7.10	B が市役所へ来庁。上記の経緯を説明したところ、兄の A に放棄はしたが、母の分については相続できるとの認識であった。その後、B が応急措置費用を支払ったため、不動産仮差押命令申立てを取り下げ。 また、建築物については除却を行うとの意向を確認。

2. 今後の対応・方針について

応急措置以降、近隣住民より建物の老朽化について通報は無く、現時点で建物については著しい危険性は無いと判断している。

草木についても、令和 5 年以降の通報はないが、今後も除却等が実施されない場合は、B 及び C(登記簿上の名義人が A のままであれば)へ法に基づく指導を再度実施予定。

(3) 財産管理人による所有者不在の空家の処分 <法第 14 条>について

1. 制度概要

相続人不存在や相続放棄により、相続人のあることが明らかでない場合、家庭裁判所への申立てにより相続財産清算人が選任される制度。清算人は被相続人の債務整理を行い、残余財産を国庫帰属させる。市は空家特措法第 14 条に基づく特例により申立てが可能で、申立先は被相続人の最後の住所地の家庭裁判所となる。

2. 住宅課において相続財産管理人の選任申し立てをした物件について

(1) 飾磨区大浜（令和 5 年度通報物件）

① 空き家の概要

構造等：木造平屋建

用途：専用住宅

敷地面積：47.93 m²（登記簿による）

延床面積：24.00 m²（登記簿による）居宅部のみ

築年月日：不詳

家屋の状況：屋根が崩落する等の危険な状態

登記簿上の建物・土地所有者：T 氏

相続人：配偶者、子、両親は既に死亡。第三順位の相続人は全員放棄済

② 通報以降の経緯

年 月	内 容
R5.8	通報により確知。現地を確認。登記簿上の所有者は亡くなっているため、相続人調査を開始。
R5.10	相続人調査終了。第 3 順位の 8 名に対して、適正管理依頼文書を送付。
R6.4	適正管理依頼文書送付後、8 名全員が放棄したことを確認したため、法定相続人全員の相続放棄が確定。
R6.5 ～ R7.6	複数回にわたって通報があったため、近隣住民へ利害関係人となって財産管理人の選任申し立てによる解決方法を説明し、購入するよう促したが、希望者がいなかった。
R7.7	連携事業者に相談。全国的なネットワークで不動産会社などの購入希望者が現れる可能性があるため、姫路市で相続財産清算人の申し立てを行う方針を決定。
R7.8	相続財産清算人申し立て書を家庭裁判所へ提出
R7.10	家庭裁判所より清算人決定の通知が届く。

R7.11	購入希望者の情報を清算人へ報告。
R7.11	購入希望者より清算人に対して不動産購入申込書（買付証明書）を提出。
R7.12	家庭裁判所より不動産売却の許可を受け、契約の手続きを進めている。

③ 今後の予定

購入希望者により除却予定

(2) 柿山伏（平成 28 年度通報物件）

① 空き家の概要

構造等：木造平屋建

用途 居宅

敷地面積：89.35 m²（登記簿による）

延床面積：39.66 m²（登記簿による）居宅部のみ

築年月日：不詳

家屋の状況：老朽化が進行しており、管理がされていない状態

登記簿上の建物・土地所有者： K 氏

相続人：配偶者不在。子、両親、第三順位は既に死亡。

② 通報以降の経緯

年月日	内 容
H28.8	通報により確知。現地を確認。
R28.9	所有者調査を実施するが不明のため対応保留。
R5.3	再度通報。地元からの聞き取り調査などから所有者を特定したが、既に亡くなっていることが判明。相続人も全員被相続人より前に亡くなっていることから、相続人があきらかでないことを確認。
R5.6 ～ R7.5	空き家の近隣住民が購入希望とのこと。利害関係人となって申立てを行うとのことから、対応を一旦保留。
R7.7 ～ R7.9	手続きや費用面で隣人による申立てのハードルが高い旨の連絡を受け、姫路市で相続財産清算人の申立てを行う方針を決定。
R7.10	相続財産清算人の申立てを家庭裁判所へ提出。

③ 今後の予定

相続財産清算人により購入希望者へ売却後除却予定

(3) 四郷町上鈴（令和7年度通報物件）

① 空き家の概要

構造等：木造2階建て

用途 居宅

敷地面積：873.55㎡（登記簿による）田を含む

延床面積：145.44㎡（登記簿による）居宅部のみ

築年月日：不詳

家屋の状況：空き家自体に老朽箇所は無いが、周囲に草木が繁茂している状態。

登記簿上の建物・土地所有者：M氏

相続人：相続人は全員放棄済

② 通報以降の経緯

年月日	内容
R7.6	通報により確知。現地を確認。 所有者は既に亡くなっているため、相続人調査を開始。
R7.8	相続人調査の結果、法定相続人全員の相続放棄を確認。
R7.9	購入希望者がいるとの情報を得たため、姫路市で相続財産清算人の申立てを行う方針を決定。
R7.12	家庭裁判所に相続財産清算人選任を申立

③ 今後の予定

相続財産清算人により購入希望者へ売却後除却予定

【3】 その他主な施策の実施状況の報告

(1) 発生の抑制

ア 市民意識の啓発

① 空家等対策啓発チラシの作成・配布（平成30年～）

【内 容】 空き家の所有者（相続人）に対し、空き家の適正管理や相談窓口を紹介したチラシを作成

【実施時期】 令和7年4月

【実施方法】 固定資産税納税通知書に同封し啓発

【発行数】 約27万5千枚

【その他】 作成経費は、裏面に広告枠（12cm×17cm）を2枠設け、事業者の広告掲載を募集し、印刷経費に充当する。7年4月発行分は印刷経費より事業者の広告掲載料が上回ったため、実質無料で作成した。（8年4月に発行予定のチラシ表面に関しては、登記の住所氏名変更登記の義務化や、連携協定の情報を掲載予定。）

② 空き家無料相談会（令和元年～）

【日 時】 第1回：令和7年7月12日（土）10:00～16:00

第2回：令和8年2月28日（土）10:00～16:00（予定）

（第2回は12/10より募集開始）

【場 所】 姫路市国際交流センター4階 セミナー室

【参加費】 無料

【参加人数】 16組（4組/1枠を4回、計16組）

【主催者等】（主催）姫路市 （運営）ひょうご空き家対策フォーラム

【内 容】 空き家の管理や利活用及び除却等でお困りの所有者を対象とした個別相談会を開催。受付時に相談内容を聞き取り、相談内容に見合った専門家が相談員となり、より解決に導けるように配慮している。また、補助金や空き家バンク制度等について職員が説明することもある。

【相談員資格等】 宅地建物取引士、司法書士、不動産鑑定士等

③ 市政出前講座の実施（平成30年～）

【内 容】 管理不全の空き家を発生させないことを目的に、実家や今住んでいる家の今後を考えて頂くためにビデオ等を視聴し啓発している

【実施方法】 自治会等の団体からの依頼に応じて職員を派遣、時間は1時間が基本

【実 績】 令和6年度：5回、令和7年度：4回（1月現在）

【その他】 随時募集中。

イ 情報提供の充実

① 姫路市終活冊子の作成・配布（平成 31 年～）

【内 容】住宅の賃貸・売却、相続や管理など、長年過ごしたマイホームの“これから”と、所有者本人の“これから”を考えるきっかけとして、所有者本人にもしものことがあった時の備えとして、現在マイホームに住んでいる方を対象に配布。空き家のこれからとご自身のエンディングノートを兼ねた内容となっている。空き家のページでは、法改正の最新情報を入れる等、毎年内容は見直し、新たな情報を発信している。

【実施時期】令和 7 年 4 月

【発行数】6000 部

【配布場所】主に地域包括支援センター（市内 23 か所）、本庁の住宅課、高齢者支援課、介護保険課、住民窓口センターや市政情報センター等、総合福祉会館、市民会館、駅前市役所、支所・出張所・サービスセンターで配架

【その他】作成経費は紙面の広告掲載料を充当することにより 0 円

【刷新内容】4 ページ分追加。住民窓口センター、高齢者支援課、介護保険課、社会福祉協議会と連携し、各種窓口の連絡先や、亡くなった後の手続きやおくやみ窓口等（第 11 章）の紹介、終活支援情報等（第 5 章）を記載したページを追加。

<エンディングノートの発行部数の推移>

配布年度	発行部数	配布先（内訳）
R元年度	2000部	市内地域包括支援センター：2000部
R2～R4年度	2500部	市内地域包括支援センター：2400部 住宅課：100部
R5年度	2500部	市内地域包括支援センター：2300部 住宅課：100部 住民窓口C・高齢者支援課：計100部
R6年度	3400部	市内地域包括支援センター：1680部 住宅課：620部 住民窓口C・高齢者支援課：計520部 支所・出張所・SC：580部
R7年度	6000部	市内地域包括支援センター：約2000部 住宅課：約700部 庁内関係部署（住民窓口C、市政情報C、高齢者支援課、介護保険課等）：約1700部 その他出先機関等（支所・出張所・SC）：約1600部
R8年度	6000部	R7年度と同様に実施予定



(2) 利活用の促進

ア 相談体制の整備

① 市民からの通報対応

<空き家の苦情件数（新規）>

年度	老 朽	うち措置済	草木等	うち措置済※2	合 計
H26以前	146	59	0	246	146
H27	47	14	42		89
H28	61	33	52		113
H29	48	15	52		100
H30	37	21	20		57
R元	35	29	47		82
R2	54	38	49		103
R3	88	34	46		134
R4	54	20	58		112
R5	67	22	73		140
R6	50	58	86		136
R7※1	50	8	94		144
合計	737	351	619		246

※1：令和7年度は12月末現在

※2：草木等の伐採、解体、居住中となった空家の数。

② 問題（危険度等）のレベル分けについて

○危険度の分類

職員が現地調査を行う際、建物の不朽具合や周辺への影響を目視で判断。

※通報物件【老朽危険空き家】の累計（H27～R7）※令和7年12月末現在

ランク	件 数
Aランク	14
Bランク	93
Cランク	266
調査中	13
解決済み	351
合計	737

Aランク：倒壊や建築資材の飛散等の危険性が切迫しており、緊急度が極めて高い物件 （※特定空家等または同予備軍）
Bランク：直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい物件
Cランク：維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない物件

イ 空き家バンクの活用

① 空き家バンクの活用状況（平成28年2月から登録を開始。）

＜登録実績＞

年度	物件登録件数	成約件数※2	登録抹消※2	利用者登録
H28以前	11	2	0	10
H29	14	4	3	10
H30	9	5	5	20
R元	20	9	3	35
R2	12	8	6	47
R3	9	11	2	55
R4	20	11	7	51
R5	16	14	3	30
R6	11	8	2	28
R7※1	12	7	2	38
合計	134	79	33	324

※1：令和7年度は12月末現在

※2：過年度登録物件を含む

＜成約実績（詳細）＞

	登録件数	成約件数	成約率	成約まで 平均日数
全体	134	79	60.0%	240
農地付き以外	112	61	54.5%	291
農地付き (R3年7月以前の登録)	6	4	66.7%	501
農地付き (R3年8月以降の登録)	16	14	87.5%	134

令和3年8月に姫路市農業委員会の売買の条件が緩和され、空き家バンクに登録した物件とセットの農地の下限面積が引き下げられ、農地の売買が活性化し始め、令和5年4月の農地法改正により、より活発化している印象がある。

姫路市空き家バンクにおける農地付き空き家についても、農業委員会の条件が緩和される以前は、非常に売買が難しい状態であったが、緩和されて以降は売買が容易になり、成約までの平均日数が大幅に短くなっている。

② 登録謝礼金制度（令和 6 年度から開始）

市内郊外部の空き家の有効活用、定住の促進及び地域の活性化を図ることを目的とし、計画区域外、もしくは市街化調整区域にある住宅等が、空き家バンクに登録に至った際に、申請者の方へ 2 万円を謝礼金として交付する制度。

交付概要は次の通りである

- ・ 交付相手方・・・空き家バンク物件登録申請者（個人所有者）
- ・ 対象区域・・・市街化調整区域又は、都市計画区域外
- ・ 交付金額・・・2 万円／件
- ・ 交付対象外・・・暴力団員の場合、または同一物件かつ同一申請者による 2 回目以降の登録の場合は対象外

年度	件数	内訳				
		香寺町	安富町	夢前町	家島町	旧姫路市
R6	9	1		4	4	
R7※	5			1	3	1
合計	14	1		5	7	1

※令和 7 年度は 12 月末現在

③ 空き家バンク登録物件の増加に向けた取り組み

令和 5 年度から、登録物件の増加に向け、近隣の活用可能（現状のままでも居住可能）な空き家に関する情報提供を自治会に依頼。令和 6 年度は約 10 件の空き家情報を受けたが、登録に至った件数は 0 件であり、令和 7 年度は新規情報提供なし

ウ 空き家改修の支援

空き家改修支援事業

要綱に基づき、「空き家バンク」に登録された空き家を活用するために必要となる改修費用の一部を補助する。(平成 28 年 10 月から実施)

<補助金額>

- ・交流施設型 対象経費の3分の2(千円未満切捨て)、上限200万円

<補助実績> なし

(参考) 空き家活用支援事業【県事業】

空き家の機能回復及び設備改善に係る工事に要する費用の一部を補助する。

年度	件数	内訳			
		家島町	香寺町	安富町	夢前町
H28	3		1		2
H29	0				
H30	1			1	
R元	2			2	
R2	1				1
R3	3				3
R4	0				
R5	2	1			1
R6	2		2		
R7※	1				1
合計	15	1	3	3	8

※令和7年度は12月末現在

(3) 管理不全の解消

ア 除却の支援

老朽空家対策事業

要綱に基づき、老朽危険空家の解体撤去工事費の一部を補助する。自治会向けは平成23年度から、個人向けは平成27年度から実施。また、従来の老朽危険空家に加え、令和5年度より市街化調整区域内の特別指定区域内で老朽空家を解体し建て替える区分（老朽度の判断基準も異なる）を新たに創設。

<補助金額>

- ・自治会型 対象経費の2分の1（千円未満切捨て）、上限100万円
- ・個人（老朽危険）型 対象経費の3分の1（千円未満切捨て）、上限50万円
- ・個人（建替え）型 対象経費の3分の1（千円未満切捨て）、上限50万円

<補助実績>

（単位：千円）

年度	自治会型		個人型 （老朽危険）		個人型 （建替え）		合計	
	件数	補助額	件数	補助額	件数	補助額	件数	補助額
H26以前	5	3,250	—	—	—	—	5	3,250
H27	3	2,250	5	1,332	—	—	8	3,582
H28	2	1,414	7	1,999	—	—	9	3,413
H29	3	3,000	5	1,387	—	—	8	4,387
H30	6	5,634	14	6,419	—	—	20	12,053
R1	3	2,351	21	9,589	—	—	24	11,940
R2	5	4,607	38	17,039	—	—	43	21,646
R3	17	15,779	26	12,497	—	—	43	28,276
R4	14	11,813	50	22,196	—	—	64	34,009
R5	15	13,252	57	26,889	0	0	72	40,141
R6	14	12,717	61	29,602	0	0	75	42,319
R7※1	14	13,467	78	36,909	0	0	92	50,376
合計	101	89,534	362	165,758	0	0	463	255,292

※1：令和7年度は12月末現在の交付決定数

イ その他の施策

① 空家対策専門家派遣事業

【内容】空き家で困っておられる自治会に対し、空き家対策の実務的見識を持つ行政書士等を派遣。地域にある特定の空き家について、行政書士とともに可能な範囲で所有者等の調査を行い、具体的な対策を検討する。

【派遣数】毎年2自治会まで

【実施時期】毎年11～3月に派遣。職員も打合せには同席。

【その他】令和元年から現在の方式で派遣し、昨年度まで計7自治会に派遣し、相談を受けた空家7件のうち4件が解決に至っている。

今年度の受付件数は0件

② 姫路市空き家現状把握

【内容】市内の建築事務所に委託し、過去に通報があった空き家のうち、現存する特定空家以外の老朽通報物件全件と解決済み及び指導保留を除いた草木通報物件を調査。特定空家や解体補助金と同じ基準で老朽度の点数表等を作成。老朽度が高い空家を中心に、所有者等への指導文書を再送している。

【調査件数】老朽212件 草木178件（本年10月に委託契約済み）

【実施時期】令和7年10月中旬～令和8年3月末

【事業開始年度】平成28年度から

③ 姫路市空き家実態調査

【内容】姫路市内における空家等対策の推進に関する特別措置法第2条に定義される「空家等」の実態を把握し、データベースシステムに追加情報として反映しシステムの充実を図るとともに、令和8年度に改定を予定している姫路市空家等対策計画の基礎資料として取りまとめることを目的として実施。

【調査件数】市内全ての家屋

【実施時期】令和7年6月初旬～令和8年3月末

【4】次期空家等対策計画について

(1) 現計画の概要

■基本理念

空家等に関わる一人ひとりが協働し、適正管理と利活用を促進するとともに、特定空家等の発生抑制に取り組み、住環境の向上と市民の安全・安心の確保を目指す。

■基本方針

1. 空家等の適切な管理は、所有者等の責任で行われるものであることから、所有者等に対し、適切な管理に向けた情報提供や啓発を行う。
2. 空家等の期間が長期化すると建物の腐朽・破損が進み、売却や賃貸等が困難になることから、早期の段階での利活用の促進を図る。
3. 既に周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、姫路市が当該空家等の状態や周辺への悪影響の程度を総合的に判断し、状況に応じて、所有者等に対して指導、勧告、命令などの措置を講じる。

■計画の期間

令和4年度（2022年度）から令和8年度（2026年度）までの5年間

(2) 空家等対策計画(令和4年3月策定)における評価指標の目標の達成状況

計画に掲げる施策の実施状況を確認するため、数値化できる評価指標を設定し、計画の進行管理に役立てるとともに、Plan（計画）-Do（実施）-Check（評価）-Action（改善）の考え方に基づく継続的な評価・改善を行う。

評価指標	策定時 (R3)	目標 (R8)	途中経過 ※1	評価
① 空き家周辺の近隣住民等から相談を受けた空家等の解決割合	約 37%	60%	49% 達成率 82%	少し厳しい
② 特定空家等のうち除却等の改善がなされた物件数の割合	約 59%	70%	54% 達成率 77%	少し厳しい
③ 空き家バンクの登録件数	67 件	100 件	59 件 達成率 59%	厳しい
④ 空き家バンク登録物件の利活用件数	30 件	50 件	40 件 達成率 80%	達成見込
⑤ 老朽危険空家対策補助金制度の利用件数	115 件	250 件	303 件 達成率 121%	達成済

※1：R7年12月末現在

※：件数は、いずれも計画期間内の述べ件数

(3) 次期計画の方向性について

現計画の評価指標における評価は、一部厳しい状況とはなっているが、次期計画においても現計画の方向性を承継しつつ、新たな取組を加えたものとする。

- ・ 状態が良好な空き家は「バンク登録」や民間事業者による売買等に誘導し、流通を促進する
- ・ 空き家の多くは、旧耐震基準以前の老朽化した建物で、これらは利活用が困難だけでなく、放置すれば周辺への危険を招く恐れがあるため、「除却の推進」に重点を置く
- ・ 民間連携協定に基づく各種シミュレーターや相談窓口等を活用し、所有者の自発的な家じまいを促すとともに、その有効性を検証する
- ・ 所有者の死後、法定相続人が全員相続放棄されている空き家のうち、資産価値がある物件は、相続財産清算人制度の活用を検討するなど、略式代執行に至る前の法的整理による早期解消を図る

これらの方針に基づき、次期計画では「老朽危険空家対策補助金」による支援を継続するとともに、評価指標についても、除却に関する項目をさらに充実させる方向で検討する。

新計画については、令和8年度、具体的な策定作業に入っていくため、本協議会は、年3回（初夏、秋、冬）開催予定。