

社会福祉法人 東大和市社会福祉協議会

平成30年度第2回 自治会長・マンション管理組合理事長会議次第

平成30年 9月 7日

社協第2会議室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 内 容

(1) 平成29年度事業報告・決算について

(2) 平成30年度赤い羽根共同募金運動の協力依頼について

(3) 講演「空き家問題について」

講師 東京司法書士会三多摩支会社会問題対策部

司法書士 松村 友子氏

(4) 情報交換

4 閉 会

平成29年度 東大和市社会福祉協議会事業報告

I. 事業概要

当社会福祉協議会は、誰もが暮らしやすいまちづくりを目指して、多様化する地域福祉の課題に取り組み地域福祉の推進に努めています。平成29年度は、「みんなの和 社協プラン 第四次東大和地域福祉活動計画」（平成28年度～平成32年度）の2年度目となり、前年度の具体的な取り組み状況の検証を行い平成29年度の活動の充実を図りました。

高齢者人口の増加に伴う孤立化問題や子育て支援が必要な家庭など、多様化する地域の諸課題を視野に入れ、平成29年度は主にボランティア・市民活動センターの充実や精神障害者地域生活支援センター事業の推進、高齢者を対象とした生活支援コーディネーター事業の充実及び災害時対策などに取り組んでまいりました。

ボランティア・市民活動センターの充実では、平成29年7月にセンター運営の活性化や市民活動の普及発展を目的に、ボランティアグループ、NPO法人、農商工関係者及び学識経験者等幅広い分野から15名による運営委員会を立ち上げました。

精神障害者地域生活支援センター「ウエルカム」では、精神障害者への相談支援事業と地域活動支援センター事業を一体的に取り組み、日々の相談支援のほか様々な行事や利用者の要望も取り入れたプログラムなど、利用者が主体的に活動できるよう支援しました。

生活支援コーディネーター事業の充実では、市全体を担当する当会のコーディネーター（第1層）と市内3か所にある地域包括支援センターのコーディネーター（第2層）及び、市高齢介護課職員と月2回の連絡会を開き、情報収集や社会福祉資源マップ作成などに取り組んできました。

災害時対策の充実では、災害による被害を受けても業務を中断することなく、迅速かつ的確な応急対策を講じ着実に業務を遂行できるよう事業継続計画（BCP）を策定しています。平成29年度は、この計画に基づき正規職員を中心に、事務所が被災したことを想定した初動訓練を実施しました。この実施状況を検証することにより、問題点や改善点等を職員で共有することができました。

II. 事業報告

1. 法人運営事業について

（1）理事会・評議員会の開催と監査の実施

当会は、執行機関としての理事13名と議決機関（諮問機関）としての評議員28名、及び監査を担当する2名の監事等により組織されており、会議等を開催し円滑な運営に努めました。

東大社発第111号
平成30年9月7日

自治会長様
分譲マンション管理組合理事長様

社会福祉法人東大和市社会福祉協議会
東京都共同募金会東大和地区協力会
会長 中澤正至
(印章略)

平成30年度赤い羽根共同募金運動への協力について（依頼）

清秋の候、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。
日頃より当会事業にご協力を賜り、誠にありがとうございます。
また、赤い羽根共同募金運動につきましては、毎年ひとかたならぬお骨折り
をいただき、深く感謝いたしております。
今年も赤い羽根共同募金運動を10月1日から10月31日までの1か月間
全国一斉に実施することになりました。この運動は市民一人ひとりの善意に基
づく、社会福祉の増進のための募金活動であります。本趣旨をご理解いただき、
貴自治会及び管理組合内の募金についてご協力くださいますようお願い申し上
げます。

記

1 募金期間 10月1日（月）～10月31日（水）

2 配付物 ①赤い羽根募金袋 1世帯1袋
②共同募金運動の手引き.....自治会は組数分
管理組合は世帯数の1割相当分

※例年、一括でのご寄付の地区は、募金袋のみ1袋としましたが、新たに、各戸募金
を実施していただける場合はご連絡ください。

（備考）募金のとりまとめができましたら、社会福祉協議会へご連絡いただけ
れば、こちらから受領にまいります。

担当：東大和市社会福祉協議会 総務係 桜井順子
電話 564-0012

『空き家問題』について

2018年9月7日（金）

東大和市自治会長・管理組合理事長会議において

東京司法書士会三多摩支会社会問題対策部

1 「空き家問題」の深刻化

総務省「住宅・土地統計調査」によれば、2013年の全国の空き家数は、820万戸、空き家率は13.5%、ほぼ7軒に1件 過去最高を記録した。

空き家には；売却用、賃貸用、二次的住宅（別荘）、その他の空き家
特に問題なのは「その他の空き家」318万戸
空き家になったにもかかわらず、買い手や借り手を募集しておらずそのまま。
今回の「空き家問題」この「その他の空き家」についてお話しする。

2 「空き家問題」の原因

(1) 人口減少・核家族化で、親の死後、子供が家を引き継がない。

(2) 相続登記をしていない。

- ・亡くなった父ではなく、祖父の名義であった場合
父の兄弟姉妹すべて、場合によればその妻、子（従妹）が相続人
認知症の方・行方不明の方・未成年の方がいる場合

(3) 売却、賃貸化が難しい（負動産の時代）

(4) 建物を解体して更地にすると土地に対する固定資産税が最大6倍になる。

- ・不動産は捨てられない。

相続人全員が相続放棄⇒相続人不存在⇒相続財産管理人の選任⇒国庫
相続放棄は相続人になったことを知ってから3ヶ月以内
遺産の一部を処分したら法定単純承認⇒相続放棄できなくなる。
自治体が相続財産管理人選任申立 予納金20万円～100万円
実際に行われるのは稀
選任されるまで、最後に相続放棄した人に管理責任

3. 「空き家問題」先送りのリスク

(1) 空き家対策特別措置法（平成27年2月26日から完全施行）

特定空き家指定要件

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態

特定空き家に指定されるきっかけ⇒周辺住民からの激しい苦情等

市町村長は特定空き家に指定したら、所有者に対し

改善への助言・指導⇒ 勧告 ⇒ 命令 ⇒ 代執行・略式代執行

(固定資産税6倍) (解体費用は所有者)

解体費用を払わない場合・・・所有者の財産、給与 差押

(2) 解体に公費を投入していいのかという問題 モラルハザード

- ・代執行しても、所有者に支払い能力がない。
所有者不明のまま代執行する場合・・略式代執行
- ・解体費用を補助する自治体 広島県呉市 群馬県高崎市 福井県越前町
代執行するより低額

(3) 所有者としてのリスク

- ・固定資産税の問題 (相続人代表への請求)
- ・家や庭のメンテナンス費用 ・管理に通う交通費 ・解体費用

(4) 問題多いマンションの空き家 管理組合の苦労

- ・相続人が見つからない、連絡がない 相続する気がない
- ・管理組合費、修繕積立金が口座から落ちない。 相続人へ訴え、差押
- ・相続人がいない「おひとり様」マンションの増加 相続財産管理人
- ・空き家が増えて、管理や修繕が滞ると「限界マンション」

4. 「空き家問題」への対策

(1) 空き家を相続した者として

- ・空き家の登記名義人を調べてみよう⇒法務局で登記事項証明書を取得する
出来るだけ早く相続登記をする⇒売却、賃貸、解体して土地を賃貸等
相続人全員に事情を話して協力要請
- ・相続した実家は、1年はそのままにしておくケースが多い
3年目までに売却すると控除が受けられる場合も！！
相続した空き家の譲渡所得の3000万円特別控除
昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分建物以外）で
相続開始直前まで被相続人が住んでいた家屋は、取り壊すか、耐震リリフォ
ームして3年目の年末までに売ると譲渡所得から3000万円まで控除、
この控除を利用しないと20%の譲渡所得税

- ・空き家の状態を調べてみよう（空き家で維持しなければならない間）
- 特定空き家に指定されない最低限の修理・補修（近隣に迷惑をかけない）

（2）空き家を相続させる者として

- ・生前から早めの対策を考えておく。
- ・家の登記簿で登記名義人の調査
相続登記が未了なら自分の代で、自分の名義にしておく
- ・家族会議、遺言書（清算型の遺産分割）、家族信託
実家の片付けへの気持ち援助「捨てていいよ」「売っていいよ」

（3）自治会長、管理組合理事長として

- ・上記の各自の空き家問題への対策を会員と共に考える
- ・相続が発生した場合の自治会、管理組合への通知を徹底する。
- ・空き家対策特別措置法への理解を深める。