

山形市

空き家対策

空き家管理活用チャート

ケース1

- ・子どもに家を残したい。
- ・空き家を物置にしているが、将来親族等が住む予定だ。
- ・自宅に住み続けたい。

ケース2

- ・相続前に整理したい。



ケース3

- ・家族の変化や希望に合わせて住み替えたい。
- ・施設等に入りたい。
- ・家族の生活資金や老後の費用に備えたい。

家・土地を持ったままにする

**親族等が
住むまで
保 管**

**空き家を解体して
空き地として保管**

- ・草木の管理は必要です。
- ・土地の固定資産税が増える場合があります。

空き家として保管

- ・定期的な維持管理が必要です。(通風、草木、郵便物、雨樋等)
- ※近隣や地域の方に連絡先等をお知らせしましょう。
- ・登記を確認し、必要に応じて登記名義を更新しましょう。

**空き家を賃貸、
更地にして賃貸**

- ・定期的な収入が期待できます。
- ※更地にした場合、土地の固定資産税が増加する場合があります。

**リフォーム・
建替え**

- ・費用がかかりますが、賃貸等もしやすくなります。

**空き家や
その土地を売却**

- ・まとまった収入が得られます。
- ※不動産を共有で相続した場合は、売買等の際に、全員の合意が必要となります。

家財処分等の問題

- ・家財を処分したいけど個人で処分できる量ではない。

管理の問題

- ・遠方に居住しており定期的な管理ができない。
- ・常に空き家の状況確認ができない。

相続や登記の問題

- ・遺産分割協議が滞っている。
- ・登記名義人が上の世代のままになっている。
- ・相続人全員を把握できていない。
- ・登記情報の更新の仕方が分からない。
- ・相続人のなかに外国に住む人がある。

空き家解体の問題

- ・アスベスト調査の義務化。
- ・見積もりをとりたい。

売買の問題

- ・売却が難しい敷地にある空き家。
- ・隣家との売買の交渉。
- ・相続人の意思統一。
- ・プロに売買の仲介を任せたい。

一般廃棄物の 適正処理について

- ・許可業者により運搬・処分
- 山形市廃棄物指導課
☎023-641-1212
(内線687)

空き家管理について

- ・山形市シルバー人材センター「空き家の見回りサービス」
☎023-647-6647
- ・東北電力「空き家管理サービス」
☎0120-175-234
- ・日本造園建設業協会山形県支部
☎023-641-9280

空き家の登記や 相続問題の相談

- ・相続登記相談センター(山形県司法書士会)
☎0120-13-7832
※お近くの司法書士を案内します。
- ・山形県行政書士会
☎023-642-5487

空き家の解体についての相談

- ・山形県解体工事業協会
☎023-644-9900
- ・山形県解体工事業協同組合
☎023-635-6000
- ※危険な空き家を対象とした解体補助金があります。詳細は住宅政策課までお問い合わせください。

不動産の売買や建築関係など

- ・労働者協同組合にわとこ
☎023-606-0384
- ・(一社)全国空き家相談士協会
☎023-664-0224
- ・(一社)空き家相談・活用支援協議会
☎023-676-6461
- ・(公社)山形県宅地建物取引業協会
山形県宅地建物取引業協会山形
☎023-642-8133
- ・(公社)全日本不動産協会山形県本部
☎023-665-0100

空き家になる前相続する前に行動しよう

◎相続する前に親族で話し合おう

- ・元気うちに誰が管理し、処分の仕方など話し合いましょう。決めた事が効力をもてるように公正証書遺言や自筆証書遺言書保管制度の利用を検討しましょう。
- ・地域包括支援センターは、地域の身近な高齢者総合相談窓口です。高齢者の在宅生活に関し不安をお持ちの方はお気軽にご相談ください。詳細は右記二次元コードからご覧ください。



こんな問題を回避できます

- ・相続人が分からない、相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。
- ・相続人同士の交渉が難航し家庭裁判所へ遺産分割調停を申し込むことに…。

◎登記の確認をしよう

- ・不動産が親の2代前の名義のまままで登記されていたので、関係者を探すために司法書士に調査を依頼した例もあります。

◎隣近所や地域の方と電話番号など連絡し合えるようにしておきましょう。

- ・空き家の管理が行き届かなくなって困るのは近隣住民の方々です！連絡先を交換しておくことで、問題が起きたときに速やかに対処できます。

◎家財や物品を減らすなど、すっきりさせておきましょう。書類の整理や保管場所の確認も大切です。

家や土地を放っておくとどうなるか

- ・家の劣化、老朽化、カビ、害虫や害獣の発生、伸びた枝や倒木による損壊・不動産価値の下落
- ・周辺への迷惑(例) 景観、衛生、防火・防犯上の不安、伸びた草木による通行の妨げ、屋根材の落下や塀の倒壊など
- ⇒損害賠償が発生したり、行政の指導や税制優遇解除の措置を受けたりする場合があります。
- 定期的な管理ができるような環境づくりをしましょう。

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

空き家となったお住まいを相続した方が、その家屋又は敷地を譲渡(売却)した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円の特別控除を受けられる場合があります。ただし適用の要件等がございますので詳細は右記二次元コード(市HP)からご覧ください。



低未利用土地等の譲渡に係る100万円特別控除

一定の要件を満たす低未利用土地等の譲渡をした場合に、長期譲渡所得から100万円の特別控除を受けることができる制度です。ただし適用の要件等がございますので、詳細は右記二次元コード(市HP)からご覧ください。



《空き家全般に関するお問い合わせ》 山形市まちづくり政策部住宅政策課

TEL: 023-641-1212 (内線470・471)