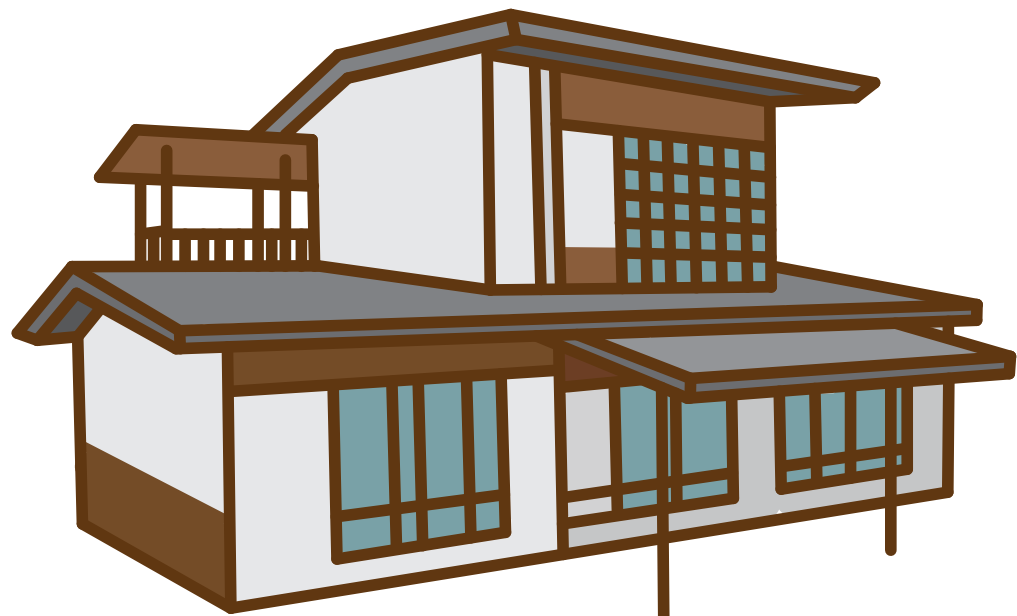


空き家を資産に

空き家は、適切に管理し、早めに利活用することで、大切な資産として未来へつなぐことができます。この特集では、空き家を資産として生かすためのポイントや活用事例、相談先を紹介します。



早期の行動には良いことが

売却・賃貸しやすくなる

築年数が長くなく、状態が良いと買い手、借り手の目にとまりやすくなります。

住宅の劣化・修繕費を抑えられる

雨漏り、腐食、カビの発生による修繕や解体を回避できます。

維持管理の費用を抑えられる

固定資産税、火災・損害保険などの固定費用がかからなくなります。

空き家の所有者になった、相続する可能性がある場合は、早めに行動することで価値の下落を抑え、利活用時に有利になる可能性があります。



「古い家だからこそ味わえる魅力がある」
——この家を知ったきっかけを教えてください。
山形への移住を考えていたとき、山形市の空き家バンクで見つけました。写真を見た瞬間、築60年とは思えないほどモダンで、庭もあり、「ここならゆとりのある暮らしができそう」と感じました。

「古い家だから価値がない」と思っています。実は、築年数を重ねた家だからこそ魅力を感じる人もいます。空き家バンクを通じて築約60年の住宅に住み始めたTさんに、空き家の魅力や利活用の可能性についてお話を伺いました。

空き家で新しい生活 ～利活用事例～



Tさん(埼玉県出身)
2023年に山形に移住。
同居人と猫2匹で暮らす。

——実際に住んでみていかがでしたか。
デザイン性の高さは写真以上に、とても魅力的でした。一方、築年数がたっていたため、入居前に大家さんが水回りや内装をリフォームしてくださり、建具や家の雰囲気を残しながら快適に暮らせる住まいになりました。
——住んでみて感じる、この家の魅力を教えてください。
1番の魅力は、暮らしに「余白」ができたことです。広さがあるので仕事や趣味のスペースを持つことができ、自分たちらしい暮らしを楽しんでいます。住み続けるうちに、「古い家」ではなく、「昔だからこそ丁寧に造られた家」だと感じるようになりました。
——最後に、空き家を所有している方へメッセージをお願いします。
古さは欠点ではなく、その家だけが持つ魅力であり、新しい家にはない価値があります。
家は、人が住むことで生き続けます。空き家が再び誰かの暮らしの場となり、新しい思い出が生まれることには大きな価値があります。大切に住み継がれてきた家だからこそ、次の世代へつないでほしいと思います。



before



after

早ければ早いほど空き家は資産として利活用しやすくなります。

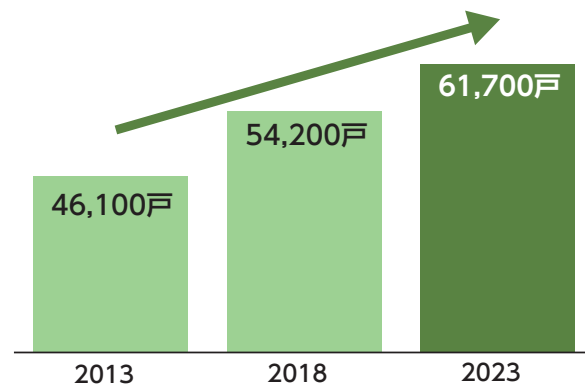
まずは専門団体に相談しましょう(詳細は4、5ページへ)。

空き家は増加傾向

- ・少子高齢化による人口減少
- ・高齢者の施設入居や死亡による相続
- ・建物の解体による固定資産税の増加

など

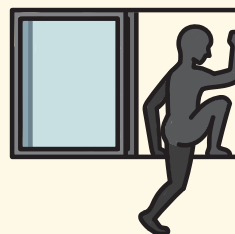
これらが原因で空き家の数は年々増え続けています(図1)。空き家を十分に管理できないと感じている方が約3割いるなど、大きな負担となっています(空き家意向調査2019年度)。



(図1) 県内の空き家数の推移
(出典：総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

放置すると危険

不法侵入



壊れた窓から出入りされ、窃盗や放火の危険あり

景観の悪化



枝のはみだしやごみの散乱などで近隣トラブルの可能性あり

ねずみや害虫



ふん尿や死骸による悪臭が発生し、衛生環境が悪化

倒壊



屋根や柱の劣化が進むと、地震や強風などで倒壊

空き家をどうしたい？

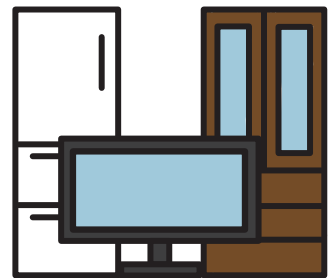
空き家をどのようにしていくかで相談する先が異なります。次の図で相談先を確認しましょう。

まずは相談しましょう！

空き家全般に関する問い合わせ 問 住宅政策課 ☎内線470

家・土地を持ったままにする

家財処分など



- ・個人で処分できる量ではない。
- ・仏壇の処分に困っている。

管理



- ・定期的な管理ができない。

相続や登記



- ・遺産分割協議が滞っている。
- ・登記の更新が分からない。

一般廃棄物の適正処理の相談

許可業者により運搬・処分します。

廃棄物指導課
☎内線687

空き家の管理の相談

シルバー人材センター
「空き家の見回りサービス」
☎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
☎641-9280

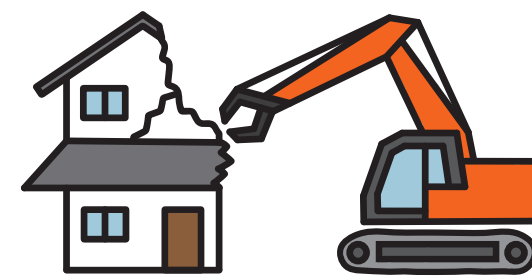
空き家の登記や相続問題の相談

山形県行政書士会
☎642-5487

相続登記相談センター
(山形県司法書士会)
☎0120-13-7832

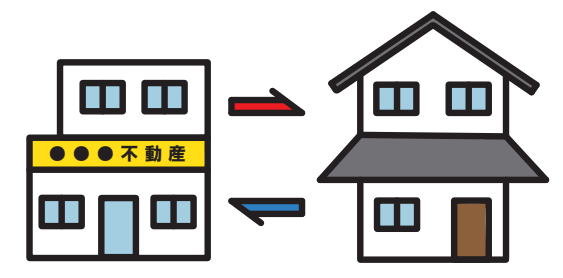
家や土地を、お金などに変えて活用

空き家の解体



- ・見積もりを取りたい。
- ・アスベスト調査をしたい。

売買



- ・空き家が売却の難しい敷地にある。
- ・プロに売買の仲介を任せたい。

空き家の解体の相談

山形県解体工事業
協同組合
☎635-6000
山形県解体工事業協会
☎644-9900

不動産の売買や建築関係などの相談

労働者協同組合にわとこ
☎606-0384

(一社) 全国空き家相談士協会(山形支部)
☎664-0224

(一社) 空き家相談・活用支援協議会
☎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)
☎642-8133

(公社) 全日本不動産協会
山形県本部
☎665-0100

空き家に関する控除・補助金もあります

譲渡所得の 3,000万円特別控除

空き家を相続した方がその家屋か敷地の譲渡にかかる譲渡所得から3,000万円特別控除が受けられる場合があります。



低未利用土地などの譲渡 100万円特別控除

要件を満たす低未利用土地などを譲渡した場合に、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ます。



費用の40% (上限100万円) 補助

老朽危険空き家除却補助金

国が定める「不良住宅」に該当する空き家の解体費用。



費用の50% (上限50万円) 補助

市街化区域空き家除却補助金

市街化区域内の再建築が可能な敷地上の空き家の解体費用。



空き家バンクを利用しませんか？

空き家物件の情報を、定住を希望する方や空き家の利用を希望する方に紹介し、空き家の利用促進を図る制度です。売却、賃貸を希望する空き家所有者から提供される空き家の情報を、市ホームページや窓口（住宅政策課）で公開します。



空き家バンクに関する補助金

対象費用の
(上限10万円) **50%**

空き家バンク利活用推進補助金

空き家バンクの登録者が登録物件の家財処分や清掃などを行う費用。

対象費用の
(上限5万円) **50%**

空き家バンク取引仲介手数料補助金

市外からの移住者が登録物件を売買・賃貸借契約した際の仲介手数料。

対象費用の
(上限50万円) **2/3以内**

子育て世帯向け空き家バンク改修補助金

物件を購入した子育て世帯が、市内建設業者に依頼して市が定める改修工事の費用。

※補助金は、今年度の募集定員に達し受け付けを終了している場合があります。