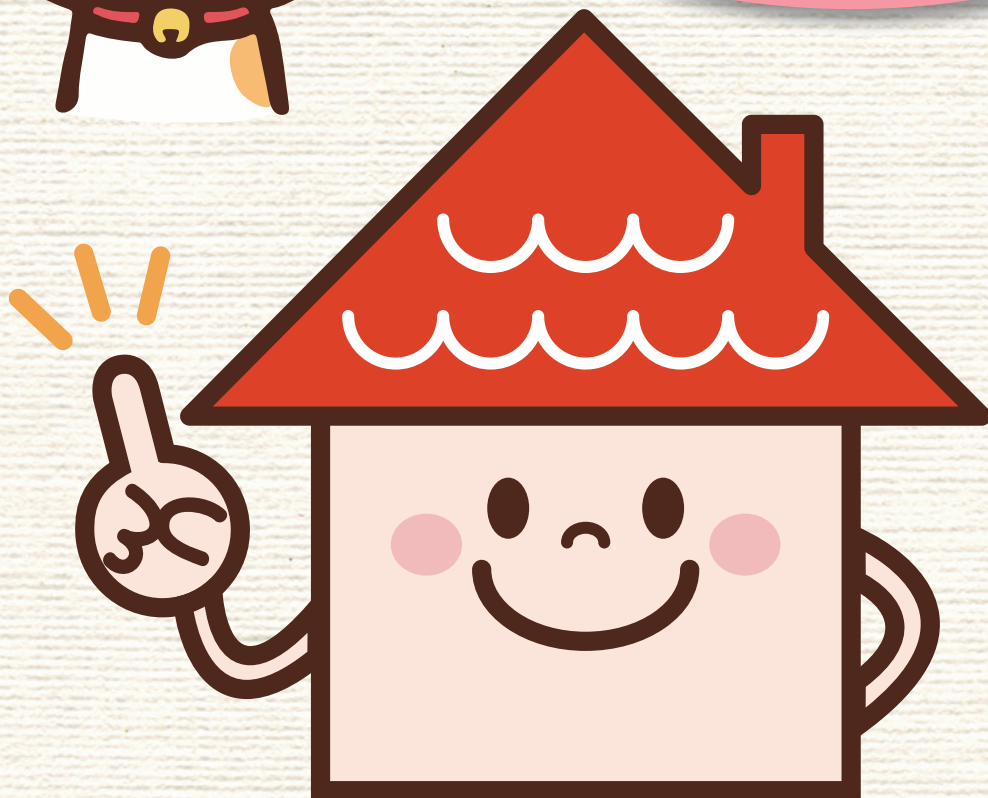


大崎市空き家ガイドブック

ひとつとではないよ 空き家の問題



空き家問題って？
空き家になるまえに
何をしておく？
空き家になったら
どうする？



大 崎 市



空き家ってなに？



どうして
空き家になるの？

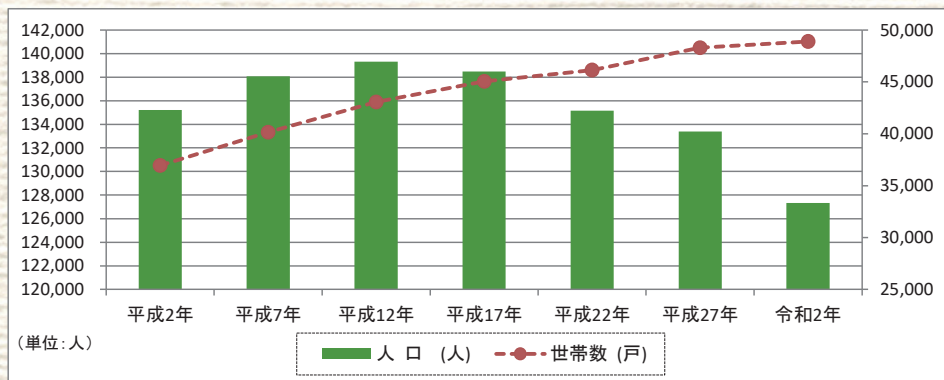
空家法（※）では、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」となっているから、1年以上使われてない建物ってことかな。

※空家等対策の推進に関する特別措置法



区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	10年前との比較(%)
人口(人)	135,208	138,068	139,313	138,491	135,147	133,391	127,330	94.22
増減率	—	102.12	100.90	99.41	97.59	98.70	95.46	
世帯数(戸)	36,955	40,145	43,061	45,041	46,146	48,307	48,893	105.95
増減率	—	108.63	107.26	104.60	102.45	104.68	101.21	

※総務省 国勢調査の結果より



少子高齢化や若い人が生家を離れて都市部などに移り住むようになったことで、一人暮らしの方が増え、その方が入院や施設に入ったり、亡くなった場合には、空き家になってしまうんだ。



●空き家になる理由・背景

- 人口減少…住む人が減る
- 世帯数増…住宅やアパート等の建物は増加
- 高齢化…ひとり暮らしの高齢者増(将来空き家になる可能性が高い)
- 市街地への人口集中…郊外の過疎化

既存の住宅に住む人がいなくなり、空き家になる



空き家の数は、
どうなっているの？

国の調査でも、年々増えているんだ。

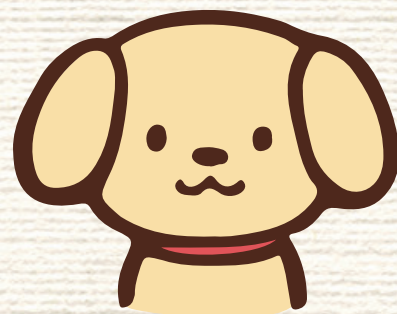
※総務省統計調査

(単位:戸)

●全国、県、市の空き家件数

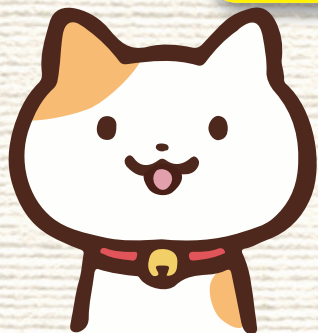
区分	大崎市		宮城県		全国	
	平成25年度	平成30年度	平成25年度	平成30年度	平成25年度	平成30年度
住宅総数 (a)	51,950	56,910	1,034,100	1,089,300	60,628,600	62,407,400
居住している住宅等	46,020	49,160	937,200	958,800	52,433,000	53,918,800
空き家 (b)	5,930	7,750	96,900	130,500	8,195,600	8,488,600
その他の空き家 (c)	3,210	3,400	43,000	50,500	3,183,600	3,487,200
空き家率(総数)(b)/(a)×100	11.4%	13.6%	9.4%	12.0%	13.5%	13.6%
空き家率(その他の空き家)(c)/(a)×100	6.2%	6.0%	4.2%	4.6%	5.3%	5.6%

※住宅・土地統計調査(総務省)より

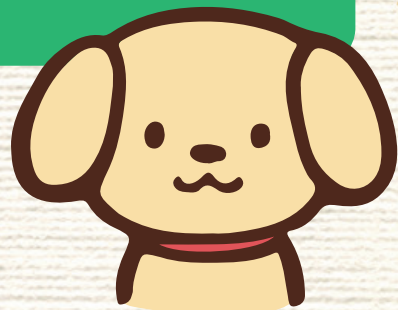




空き家って何が問題なの？



空き家そのものが問題ではないんだ。空き家が管理されなくなると、いろいろな問題が起きてくるんだ。



空き家が管理されなくなると



景観悪化
危険箇所
衛生面低下
動物の被害
など

周辺住民への
悪影響

<所有者の責任>

所有者の責任…空き家の倒壊等により周辺家屋や通行人に危害を与えた場合、所有者に過失がなくても損害賠償責任が発生します。

管理されない理由

- ①相続手続が完了していないこと。
- ②所有者又は相続人が遠隔地に居住していること。
- ③所有者又は相続人が経済的な問題を抱えていること。

市では、適正に管理されていない空き家がある場合には、文書等により所有者方へご連絡を差し上げて、注意喚起しています。

特定空家等になると

適正な管理がされておらず、著しい危険などの周辺にとって問題となる空き家は、特定空家等に認定されます。特定空家等となると、状況改善のための勧告や命令が発せられ、それでも改善されない場合は、解体等の代執行の対象となる場合があります。その場合の費用は、所有者へ請求されます。



空き家になる前に 何をしておいたらいいの？

空き家になったときに困らないように、事前に家族で話し合ったり、もしものときどうするか決めておく必要があるんだ。



話し合っておきたいこと

病院や介護施設等に入って、住む人がいなくなったとき、家の管理はどうするか。

居住者が亡くなって、住む人がいなくなったとき、だれが相続するか。

●話し合いをスムーズに進めるために

所有者の方の気持ちや考え方、財産などを整理しておきましょう。



整理といっても、
何からすればいいかわからないよ

大崎市みらいノートを活用してみてもいいかな。



●大崎市みらいノートの活用

「自分が今後大切にしたいこと、残したいこと」について書き記しておくことにより、少しずつ整理しておくためのノートです。一般的には「エンディングノート」と呼ばれますが、本市では、「わたしのこれまでの人生を振り返り、これからの人生（未来）につなげる」ために「大崎市みらいノート」と名付けました。ぜひ、ご活用下さい。

整理しておきましょう

空き家となってしまったときに、たくさんのお金や物が残されたままでは、引き継いだ所有者の方が困ってしまいます。お金や物が整理されないままでは、次の利用の支障になります。事前に不要なお金や物の整理や処分をしましょう。また、遺したい貴重品を選別しながら、整理していきましょう。

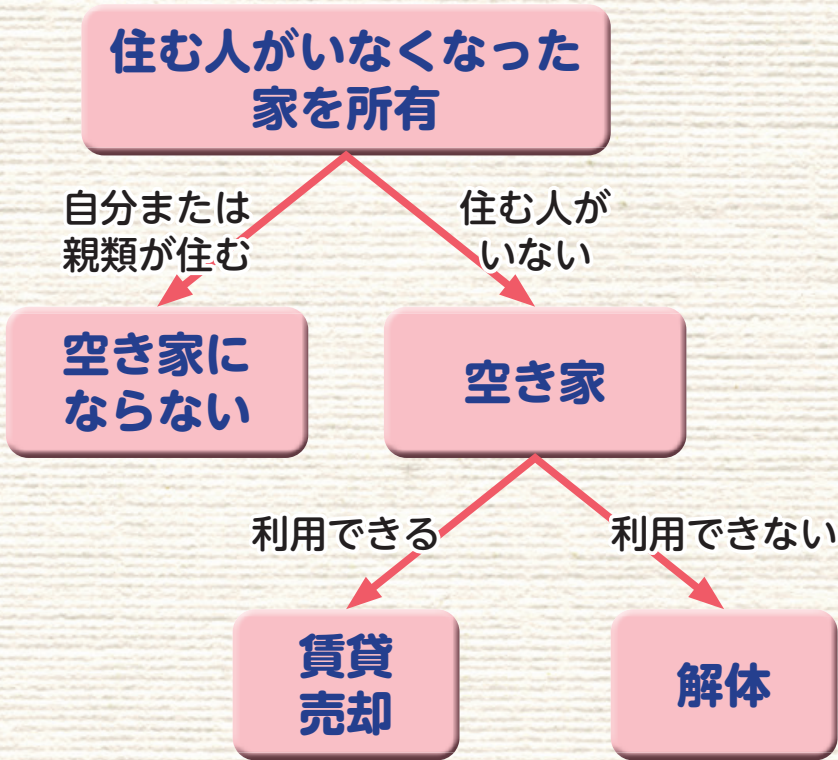


空き家になったら どうすればいいの？

空き家の所有者になる前に、家をどうして行くか決めておかないといけない。空き家にしないように住む人がいるのか、売ったり、貸したりするのか、解体してしまうのかすぐに決まらない場合には、決まるまでにはしっかり管理していかないといけない。



住む人がいなくなった
場合のフロー



実際には、空き家を、どうして行くか決まらなかったり、売却や賃貸先がなかなか決まらない場合や、解体の費用の問題から、空き家を所有し続けることも少なくありません。方針を決めるために専門家へ相談することも有効です。また、空き家を所有し続けると、管理の費用や手間もかかってきます。管理を行わないと、年数とともに家の価値も低下していきますし、周辺への影響も懸念されます。

●空き家の相談会を利用する

空き家をどうしたらいいか判断がつかない場合は、専門家へ相談してみることも有効です。市では、空き家の相談会を実施しています。開催については、広報等でご確認ください。

空き家を売却や賃貸する

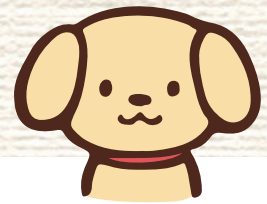
空き家の状態がいい場合には、売却を検討してみましょ。リフォーム等を行って賃貸することも検討の一つです。不動産事業者や建築士さんに相談してみることをお勧めします。また、市では、空家バンク制度を行っており、登録された物件を、移住者などの利用希望者へ紹介しています。

●大崎市空家バンク制度

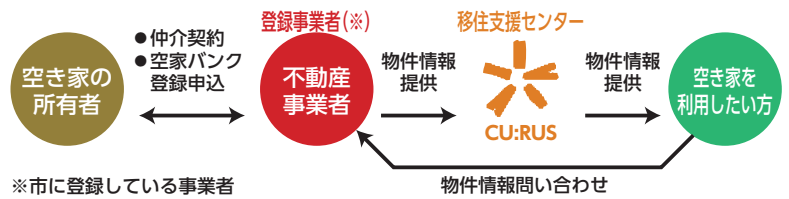
売買や賃貸ができる空き家を「空家バンク」に登録していただき、移住希望者など利用したい方へ紹介しています。



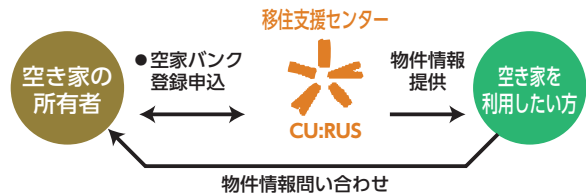
宮城おおさき移住支援センター
cu:rus (くーらす)
TEL:0229-25-4493



①不動産事業者が仲介する場合



②所有者と直接取引する場合



農地付き空き家の売買について

新たに農地を取得して就農する場合には、農地法により一定以上の農地を取得する必要がありますが、空き家に付随する農地の場合、農地法第3条による下限面積要件を緩和し、取得しやすくなっております。なお、取得の際には農業委員会の許可が必要です。

空き家を解体する

建物の老朽化や立地条件により、売却や賃貸が難しい場合には、解体し、土地の有効利用を検討されてはいかがでしょうか。

●危険な空き家に対する解体助成

倒壊等のおそれのある危険な空き家の除却に要する費用に補助金（大崎市危険空家等除却費補助金）を交付しています。予算の範囲において、除却に要する費用の2分の1（上限50万円）の助成となりますが、要件がありますので、事前にご相談ください。

空き家を保有し続けるリスク

空き家を所有し続けることは、維持管理の負担や、他人へ損害を与えた場合の賠償責任のリスクを負うこととなります。また、年数の経過により一般的には資産の価値は低下し、再利用や利活用も難しくなってきますので、早めの対応が肝心です。

●空き家管理サポート事業

遠くにお住まいや高齢などで、空き家の管理が難しい場合には、大崎市シルバー人材センターが空き家の管理業務（見回り、除草、清掃、樹木伐採など）を有償で行っておりますので、ご相談ください。

連絡先 大崎市シルバー人材センター TEL:0229-22-3138

相続手続きをしておきましょう

相続手続きをしておかないと、売却等が行えない場合があります。また、所有者がはっきりしないことで、管理不全につながることもありますので、お早めに手続きを済ませましょう。

空き家相続にかかる手続き

- ①相続の発生
 - 7日以内の死亡届の提出
 - 遺言状の有無確認
- ②相続人の確定と相続財産調査
 - 戸籍謄本や資産関係書類により確認
 - 3か月以内の相続方法の決定と手続き（家庭裁判所）
- ③遺産分割協議
 - 遺産分割について協議
 - 協議書の作成
- ④名義変更
 - 相続登記（法務局）※相続登記しないと、売却等ができない
- ⑤相続税の納付
 - 10ヵ月以内に申告・納付（税務署）



財産管理についてこのような制度もあります

●成年後見制度

認知症、知的障がい、精神障がいなどの理由でひとりで決めるのに不安がある方の財産を管理したり、身体の状態や生活の様子等を考慮して、必要な医療や福祉が受けられるよう、契約の締結や費用の支払を行ったりする制度です。成年後見人等は、ご本人の事情に応じて、家庭裁判所が選任することになります。

●信託制度

高齢になって認知症などにより自分で自分の財産管理ができなくなってしまった時に備えて、目的を決めて家族に自分の財産の管理や処分を任せる方法です。本人の意向に沿った財産管理を実行できます。

空き家に関する税制

●空き家に係る譲渡所得の特別控除

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から**3,000万円が特別控除**されます。

市で行っている支援事業

<環境保全課>

危険空家等除却費補助交付金事業

倒壊等のおそれのある危険な空き家の除却に要する費用の2分の1(限度額50万円)を交付

<建築住宅課>

①住宅購入移住支援事業 ※1

大崎定住自立圏及び隣接市以外から市内へ、移住する若者世帯に対して、住宅購入費用を支援

②住宅購入に伴うリフォーム移住支援事業 ※1

大崎定住自立圏及び隣接市以外から市内へ、移住する若者世帯に対して、リフォーム費用を支援

③空家活用定住支援事業

空き家に移住世帯の賃貸住宅として活用する所有者、事業者及び空き家利用者を支援

ア 登録助成金 「空家バンク」に賃貸可と登録した方へ助成

イ 家賃助成金 移住世帯と賃貸借契約を締結し、入居した場合に、所有者などへ助成

ウ 契約助成金 移住世帯と賃貸借契約を締結した場合に、登録事業者へ助成

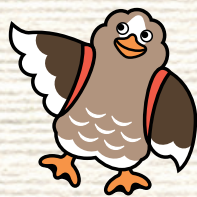
エ 改修費助成金 移住世帯と賃貸借契約を締結し、改修を行う場合に、所有者などへ助成

※1 移住者に該当する方が市内の中古物件取得時に利用できる場合があります。

<産業商工課>

商店街空き店舗活用事業補助金

中心商店街の市が指定する区域の路線の歩道などに面している空き店舗を賃借して出店する事業者に対して、店舗改装等の費用(限度額100万円)を支援



<問い合わせ先>

空き家対策全般

大崎市市民協働推進部 環境保全課
大崎市古川七日町 1-1
☎ 0229-23-6074

空家バンク

宮城おおさき移住支援センター cu:rus (くーらす)
大崎市古川駅前大通 1-5-18
ふるさとプラザ内
☎ 0229-25-4493

商店街空き店舗活用事業補助金

大崎市産業経済部 産業商工課
大崎市古川七日町 1-1
☎ 0229-23-7091

移住者の住居確保時の支援(中古住宅・空き家など)

大崎市建設部 建築住宅課
大崎市古川七日町 1-1
☎ 0229-23-2108