

その空家 どうしますか？

庄内町の空家数
323戸
H31.4 現在

庄内町で倒壊の
危険性のある空家
21戸 / 323戸



放置された空家が
地域の人たちを悩ませています

- 倒壊の危険
- 犯罪の誘発
- 雑草の繁茂
- 樹木の越境
- ごみの不法投棄
- 景観の悪化
- 衛生の悪化
- 悪臭の発生
- 屋根・外壁の飛散・落下
- 害虫の発生
- 火災発生の危険

空家の何が問題なのか

空家そのものが問題なのではありません。適正に管理されていない空家が問題を生み出します。放置された状態が続くと、建物の劣化が進み、屋根材や外壁材の飛散や落下、倒壊の危険、樹木の越境といった防災面、害虫や悪臭の発生・野生動物の生息場所になるなどの衛生面、放火による火災や不審者の侵入といった防火・防犯面の問題を引き起こし、地域の安全を脅かす存在になります。

このように、管理不全の空家は地域の活力やコミュニティの衰退を招く恐れがあり、所有者だけの問題ではなく地域の問題となり、さらには建物の倒壊により人命にかかわるような問題に発展する可能性があります。

空家はどんどん増えています

近年、少子高齢化や人口減少、核家族化などを背景に、全国的に空家が増加しています。総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、総住宅数に占める空家（二次的住宅や賃貸・売却用を除く）の割合が5.6%となっています。

町では、平成31年4月1日現在で323戸の空家が確認されており、そのうち「倒壊」や「建築材の飛散」など危険性が高い建物が21戸も

あり、早急な対応が必要となっています。

所有者・管理者の責任

土地や家屋は個人の大切な財産であり、所有者等の責任で適正な管理をしなければなりません。建物の劣化を防ぐとともに、近隣に暮らす住民のみなさんに迷惑をかけるような定期的な管理をしましょう。管理を怠ると周囲に被害を及ぼし、損害賠償に発展する場合があります。

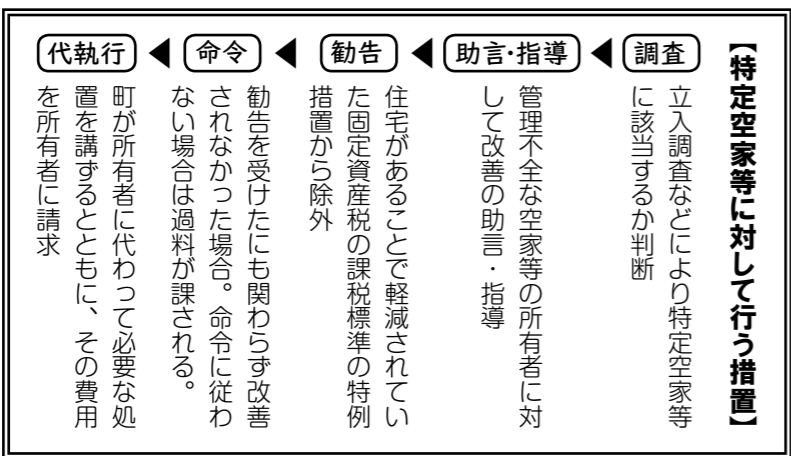
相続放棄しても管理責任は残る

相続を放棄したからといって、空家の管理をしなくてよくなるわけではありません。民法第940条の規定により、相続放棄した後も管理責任は残り、次にその不動産を管理できる人が決まるまで（家庭裁判所による「相続財産管理人」が選任されるまで）管理し続けなければなりません。

危険な空家に厳しい措置

全国的な空家問題の解決に向けて、町では「庄内町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、平成29年3月に「庄内町空家等対策計画」を策定しました。また、国では「空家等対策の推進に関する特別措置法」を定めており、危険な空家等に対して、市町村が必要な措置を講じるこ

これにより、危険な空家は町が「特定空家等」に指定し、次のような措置を講じることができるようになりましたが、空家所有者が持つ「財産権」の制約（不利益処分）を伴う行為が含まれるものであるため、慎重に手続きを行うよう法律で定められています。



未来に「負」動産を残さない

空家問題は、現在空家を所有して

空家を解体したら固定資産税が高くなるの？

住宅が建っている土地の固定資産税は、条例に基づき「課税標準の特例措置」として最大6分の1まで軽減されていますが、住宅を解体すると、その軽減特例の措置が受けられなくなるため、土地の税額は軽減前の課税標準額により算定されます。しかし、固定資産税は住宅にも課税されているため、解体すれば住宅分は課税されなくなり、土地のみとなりますが、軽減特例の措置が受けられないからといって、必ずしも税額が多額になるわけではありません。なお、特定空家等として勧告を受けた場合は、軽減特例の対象から除外されるため、税額は軽減前の課税標準額により算定されます。

次世代に「負」動産を残さないために、自分の家や親の家の将来について考えておきましょう。

悩んだら相談！まずは問合せください

◆◆まちの相談窓口◆◆

◆◆総合案内◆◆

適正管理されていない空家等について相談したいときは…

建設課都市計画係
☎ 0234-42-0860

空家等の利活用について相談したいときは…（貸したい、借りたい、売りたい、買いたい）

企画情報課まちづくり推進係
☎ 0234-42-0162

相談したいこと	問合せ窓口
雑草や樹木の繁茂、害虫や害獣、敷地内のごみの散乱や堆積	環境防災課環境係 ☎0234-56-2909
倒壊や火災、犯罪の危険性がある空家	環境防災課危機管理係 ☎0234-56-3395
建物や土地の税金	税務町民課資産税係 ☎0234-42-0139
空き店舗の利活用	商工観光課商工労働係 ☎0234-42-0138

◆◆専門機関による相談窓口◆◆

<売買・賃貸・管理代行>	<登記窓口>
山形県宅地建物取引業協会(鶴岡) ☎0235-24-8846	山形地方法務局酒田支局 ☎0234-25-2221
山形県全日本不動産協会(鶴岡) ☎0235-25-1577	鶴岡支局 ☎0235-22-1003
<解体>	<相続>
山形県解体工事業協会 ☎023-644-9900	山形県司法書士会 ☎023-623-7054

ご活用ください！お得な支援制度

借りたい！
買いたい！



利活用希望者

- 空き家情報活用システム
- 持家住宅建設祝金
- 住宅リフォーム祝金

貸したい！
売りたい！



空家所有者

- 空き家情報活用システム
- 家財道具の処分経費等補助

解体したい！



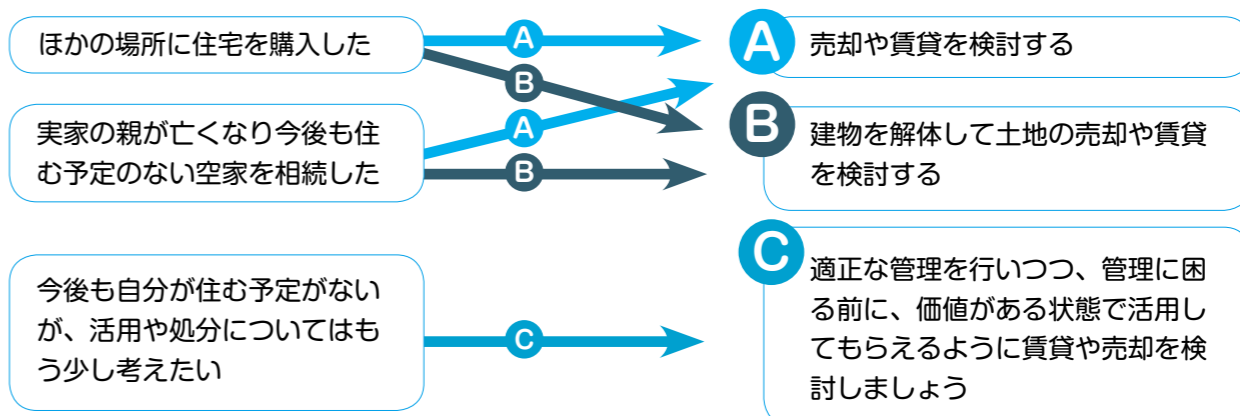
空家所有者

- 解体支援補助

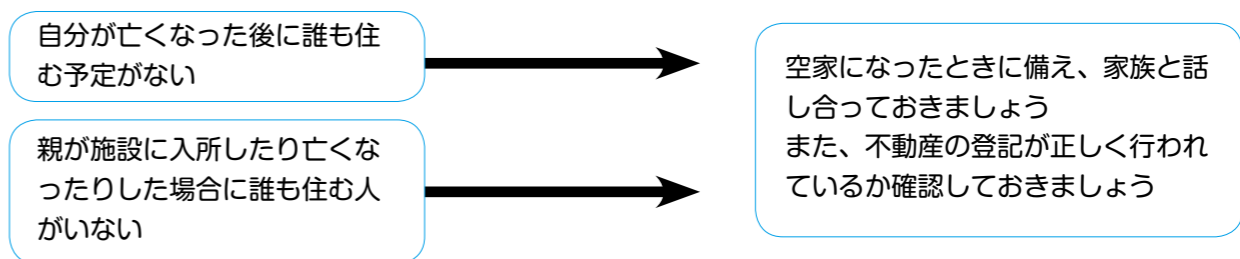


詳しくは次ページをご覧ください！

空家を所有している方



空家を所有するかもしれない方



速やかに相続登記を行いましょう

所有者が亡くなった場合に相続の手続きがしっかり行われていないと、所有者が共有名義となってしまう。そうすると、空家を売りたい、貸したいと思っても、複数の相続人がいるためすぐに行うことが難しくなるなど、様々な弊害がでてきます。
そのためにも、相続による不動産の名義変更は早急に行うことが重要です。
このように、空家の管理は、目に見える建物の管理だけではなく、登記のような権利関係の整理も大切です。

空家管理のポイント！

誰も住んでいない家は傷みが早くなってしまいます。適正な管理を心がけましょう。

- 除草・庭木の剪定
 - 建物の破損確認
 - ポストの整理
 - 玄関の施錠
 - 貴重品は置かない
 - 通風・換気
 - 水回りの通水
 - 雨漏りの有無の確認
 - 家財の整理
 - 室内の清掃
- ※雪下ろしが必要な地域の空家は、倒壊や落雪により周囲に迷惑をかけないように定期的に雪下ろしをしましょう。
※ご自身での管理が難しい場合はシルバー人材センターにご相談を！除草や庭木の剪定などを依頼することができます。
■シルバー人材センター ☎0234-42-3122

いつまでもきれいなまちを残したい

危険な空家になって周囲に迷惑をかけてしまつ前に、今から活用や処分について家族や親戚と話し合い、準備しておきましょう。

お得に処分！

老朽化した空家の解体支援

建設課都市計画係
☎0234-42-0860



【受付期間：6/28(金)まで】

- 対象となる空家：
 - ・建物の老朽化等により、今後倒壊等による危険性が伴う不良住宅に該当するもの
 - ・個人が町内に所有するもの（共有名義の場合は、関係者全員の同意が必要）で、住宅として使用されていた老朽空家および工作物
 - ・公共事業等の補償の対象となっていないもの
 - ・所有権以外の権利が設定されていないもの（その権利者が解体について同意しているものは可）
- 対象者：
 - ・上記空家の登記事項証明書（未登記の場合は、家屋課税台帳兼家屋補充課税台帳）上の所有者または相続人
 - ・所有者または相続人から上記空家の解体について委任を受けた方等

●対象経費：解体撤去業者による空家等の解体、撤去、処分（家財道具、車両、機械等の処分は除く）に要する費用

●補助額：※事前調査を行い、空家の老朽度により補助額が決定します。

調査事項	評定点	補助対象限度額
空家の老朽度	10点～100点未満	対象経費の3/10 町内業者施工30万円 町外業者施工24万円
	100点以上	対象経費の1/2 町内業者施工50万円 町外業者施工40万円

●募集戸数：9戸
（応募多数の場合、審査により決定）

家財道具の処分経費等補助

企画情報課まちづくり推進係
☎0234-42-0162



- 対象事業：
 - ・空家内の家財道具その他不要物の搬出・処分
 - ・空家の清掃
 - ・敷地内の雑草、樹木等の処分その他環境整備
 - 対象者：
 - ・空家の所有者または売却・賃貸を行うことができる権利を有する方
 - ・平成31年4月1日～令和2年3月20日に空家を購入した方または借り受けた方
- ※「空家」とは、庄内町空き家情報活用システムに登録されている空家をいいます。

- 対象経費：
 - ・不要物の処理手数料
 - ・不要物の収集、運搬料金
 - ・リサイクル料金
 - ・廃棄処分業者への委託費用
 - ・ハウスクリーニング費用
- 補助額：対象経費の1/2（上限20万円）
- 申請受付：随時受付しますが、令和2年3月31日（火）までに実績報告書の提出が必要となります。



ほかにも県の補助制度が活用できます！

中古住宅利子補給

住宅ローンの利子の一部を補助します。移住者がいる世帯であれば補助額が2倍になります。

中古住宅診断補助

中古住宅の売買時に建築士が住宅の状態を確認する調査で、調査費用の半額を補助します。

■問合せ：山形県県土整備部建築住宅課
 ☎023-630-2433 ※詳しくは問合せください。

空家相談会を開催します

空家の利活用や解体、相続等のお悩みに応えるため、不動産業や司法書士等の専門家による空家相談会を実施します。

- 日時：8/10(土) 13:00～
- 場所：余目第三公民館
- 参加費：無料 ※事前申込みが必要です
- 問・申込み：建設課都市計画係
 ☎0234-42-0860

お得に活用！

空き家情報活用システム

企画情報課まちづくり推進係
☎0234-42-0162



町内の空家を売りたい方・貸したい方と、庄内町への移住定住等を目的として空家を買いたい方・借りたい方からシステムにご登録いただき、庄内町定住支援サイトを通じて空家の紹介を行う取組みです。
 ※町が空家を管理し、売買・賃貸の仲介を行うものではありません。交渉・契約は、空家登録者と利用登録者の2者間で行っていただくこととなります。売買・賃貸借契約におけるトラブルを避けるため、宅地建物取引業者等の仲介をお勧めします。



持家住宅建設祝金

建設課都市計画係
☎0234-42-0860



- 対象者：
 - 次の①から④までのすべてに該当する方
 - ①町内で自ら居住する住宅や自ら営む店舗、併用住宅等の新築、修繕、増改築、設置工事を行う方
 - ②町内に住所を有する方、または令和2年3月20日まで町内に転入しようとする方
 - ③工事の施工にあたり町内業者と契約する方
 - ④同一世帯員全員が町税(国民健康保険税を含む)を滞納していない方
- 祝金の額：
 - ※事前着工は交付の対象となりません。
 - 修繕、増改築等工事 → 交付対象工事費の8%（上限80万円）
 - ※新築工事にも利用できます。
 - ※条件を満たせば住宅リフォーム祝金と併用できます。
- 申請受付：随時受付しますが、令和2年3月20日（金）までに実績報告書の提出が必要となります。

住宅リフォーム祝金

建設課都市計画係
☎0234-42-0860



- 対象者：
 - 次の①から⑤までのすべてに該当する方
 - ①町内で自ら居住する住宅の修繕、増改築工事を行う方
 - ②町内に住所を有する方、または令和2年3月20日までに町内に転入しようとする方
 - ③①の工事が、減災・部分補強、寒さ対策・断熱化、バリアフリー化、県産木材使用、克雪化、三世帯同居リフォームのいずれか1つ以上含み、かつ点数表による点数が10点以上となる方
 - ④工事の施工にあたり県内業者と契約する方
 - ⑤同一世帯員全員が町税(国民健康保険税を含む)を滞納していない方
- 祝金の額：
 - ※事前着工は交付の対象となりません。
 - 世帯タイプ（三世帯、移住、近居、新婚、多子世帯）や県産木材の使用、空家活用の有無などにより額が変わります。（対象工事費の10%（上限20万円）～30%（上限50万円））
 - ※条件を満たせば持家住宅建設祝金と併用できます。
- 申請受付：随時受付しますが、令和2年3月20日（金）までに実績報告書の提出が必要となります。