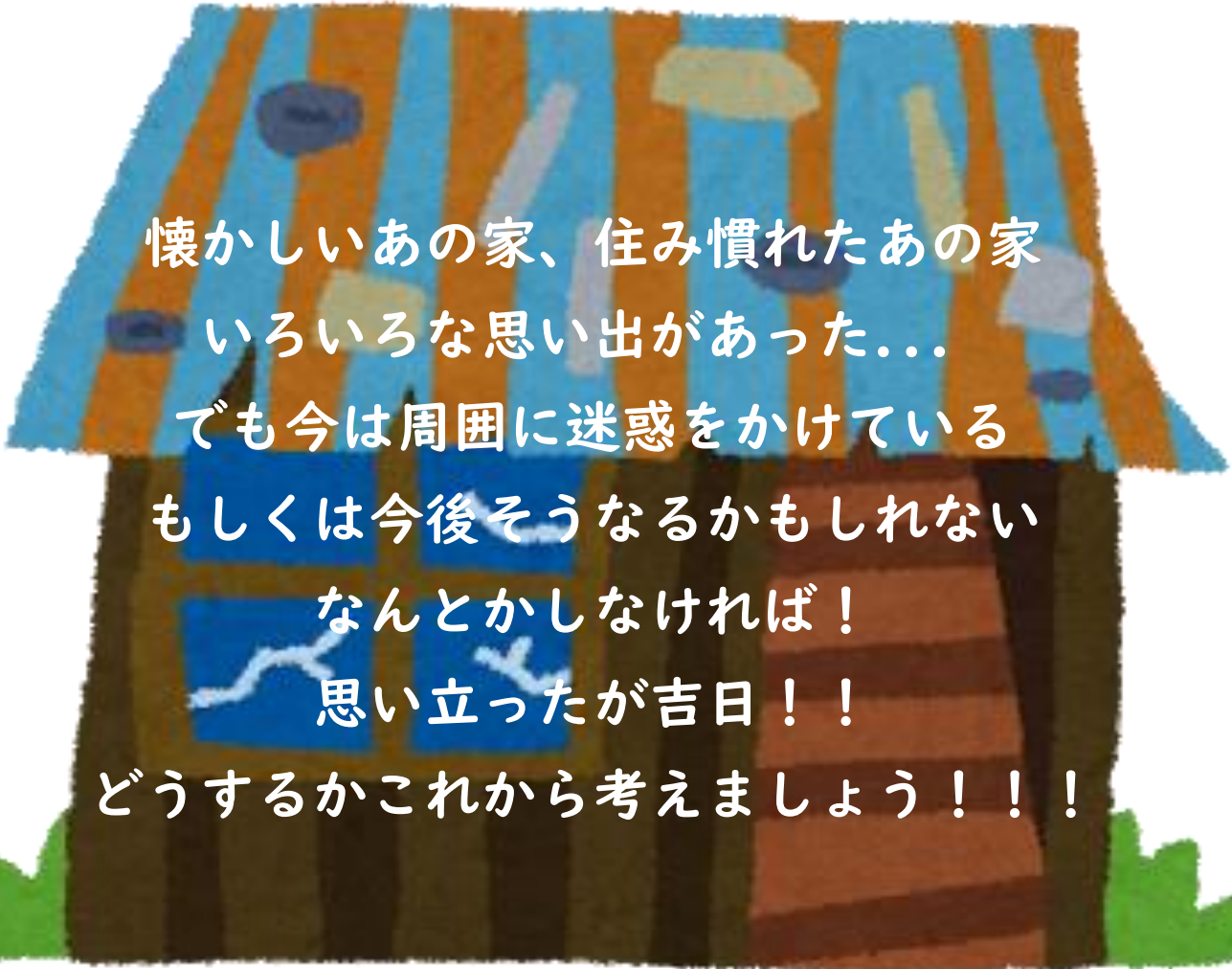


やってみよう!

空き家について 考えてみませんか?



懐かしいあの家、住み慣れたあの家
いろいろな思い出があった...
でも今は周囲に迷惑をかけている
もしくは今後そうなるかもしれない
なんとかしなければ!
思い立ったが吉日!!
どうするかこれから考えましょう!!!

空き家問題を解決するには、
「良好な維持管理」「解体」「利活用」
の方法があります。



○目次

そもそも「空き家」とは？	・・・	p.2
空き家を放置することにより生まれる危険！！	・・・	p.3
適正な維持管理	・・・	p.5
解体	・・・	p.7
利活用	・・・	p.8
その他の関連支援制度	・・・	p.9

○はじめに

- ・ 空き家なども含めた家屋は大切な個人資産です。
- ・ 所有者や管理者が解体撤去も含め適正に管理することが**原則**です。
- ・ 適正な管理を怠り周囲に被害を及ぼした場合、その建物の所有者などは損害賠償などの管理責任を問われてしまうことになります。



- ・ 喜多方市では空き家対策を実施しており、苦情や相談が多く寄せられ解決に向けた提案を行ったところ、所有者自ら解決に向けて対応した事例が多数あります。
- ・ 空き家の課題解決には、空き家所有者の方々がきちんとした自己意識を持って対応することが重要です。



そこで!!!

- ・ その解決には専門的な知識がたくさん必要となりますので、専門家などへの相談も大変効果的です。
- ・ この冊子は、空き家所有者が建物を今後どのようにしたら良いか考えるキッカケになればと思い作成しました。

○そもそも「空き家」とは？

居住や他の使用もなされていないことが常態化している建築物のこと。



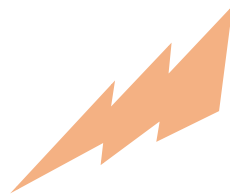
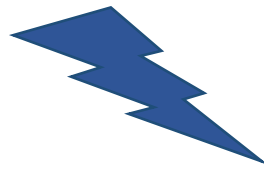
つまり！

放置されている建築物のことをいいます。



「空き家」になる例

- ・実家に一人で住んでいた親が亡くなり、住む人がいなくなった。 など



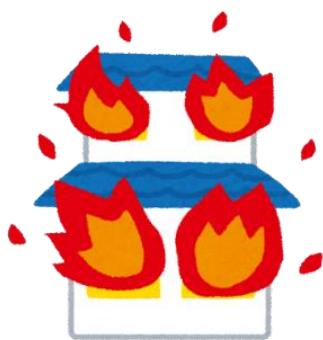
○空き家を放置することにより生まれる危険！！



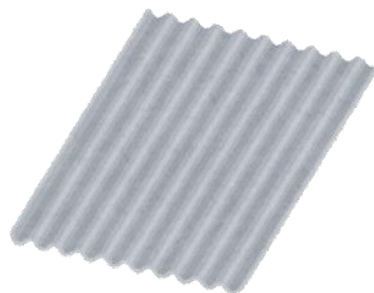
①害虫・害獣の発生



②ゴミの不法投棄による異臭発生



③不審者の侵入・火事の発生



④屋根の飛散や外壁の落下などによる歩行者への被害発生



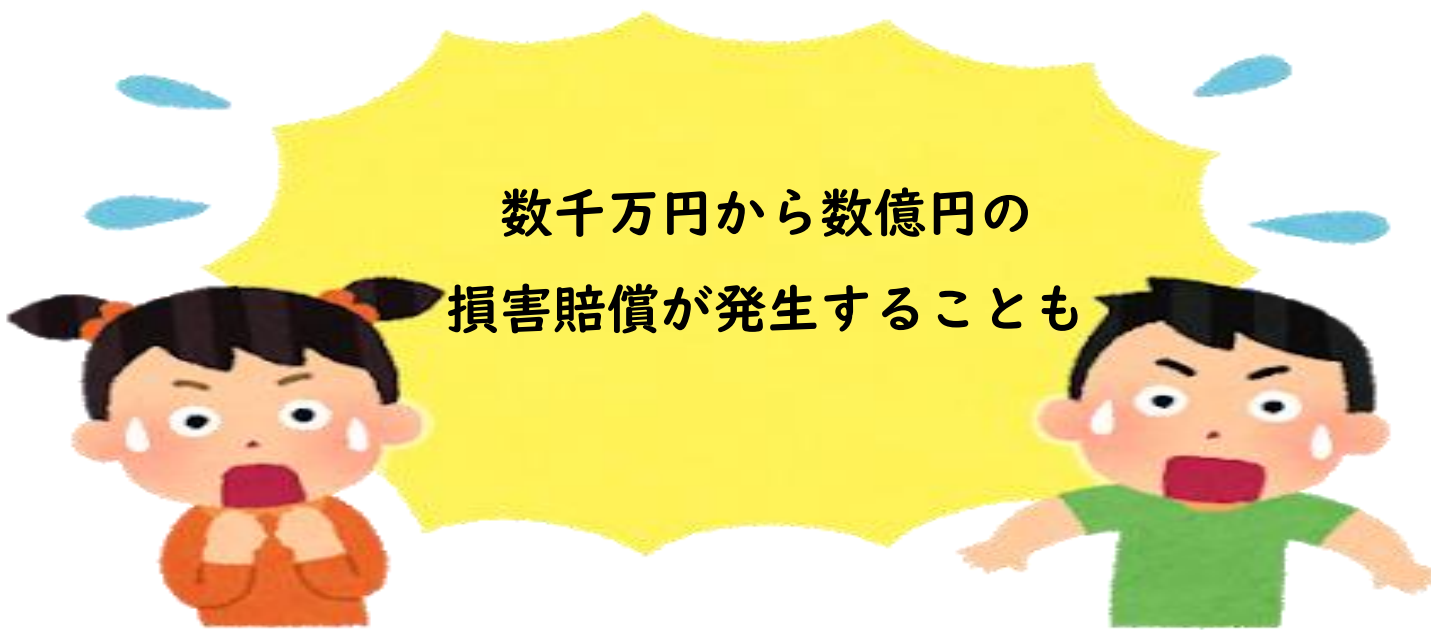
⑤雪害による物損被害発生




⑥老朽化して倒壊したことによる周辺への甚大な被害発生

など...

これらの危険が原因で.....



数千万円から数億円の
損害賠償が発生することも



そうなる前に対策を
考えましょう！！



○適正な維持管理

・除草、除雪

除草や除雪も、土地や建物を管理するためにはとても重要なことです。定期的に状況を確認して対策しましょう！

⇒遠くに住んでいる、思うように動けないなど、自分では対応できないときは専門業者に依頼しましょう！！

【除草や除雪をしない問題点】

建物にダメージが残るだけでなく、草木の隣地への繁茂、雪による倒壊など、周囲にも迷惑をかけてしまいます。

《喜多方市の支援制度》

喜多方市シルバー人材センターの紹介

空き家の現状確認や、庭木の剪定などの管理業務（有償）を行っています。

問 公益社団法人 喜多方市シルバー人材センター
TEL：0241-23-1313



・相続登記

土地や建物の所有者が亡くなったら、個人や複数人に相続する権利が生まれます。この方々を法定相続人と言います。

新しい所有者や管理者が分かるように、みんなで話し合っって相続代表者を決めて、すぐに相続登記をしましょう！

⇒専門家の司法書士や弁護士に相談しましょう！！

【相続登記しない問題点】

土地や建物を処分しようとした時すぐにできないなど。

《喜多方市の支援制度》

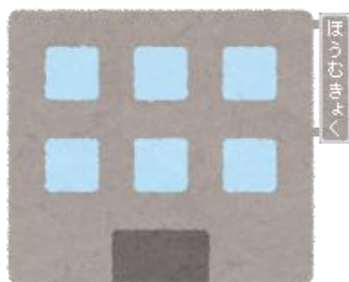
空き家等相続登記支援補助金（上限5万円）

空き家バンクへの登録を目的とする方、又は、非課税の方が空き家の相続登記を行う場合、その費用の一部を補助します。

・所有権移転登記

土地や建物を売買したら、売った人から買った人に所有する権利が移ります。法律的な証明にもなるので必ず所有権移転登記をしましょう！

⇒専門家の不動産業者や司法書士に相談しましょう！！



○解体

今後住む予定も使用する予定もない。もしくは建物が老朽化してきており、このまま残しておくことが不安だ...

そのような方は解体を考えましょう！

⇒解体の資格を持っている業者に相談しましょう！！

【解体をしない問題点】

放っておけば景観を阻害するだけでなく、倒壊したら周囲に多大な被害を及ぼしかねない...

もし自分が亡くなったら子供に負の遺産を残してしまう...

《喜多方市の支援制度》

老朽危険空き家等解体撤去補助金（上限 50 万円）

市が現地を確認して危険度が判定 C と判断された空き家の解体撤去費用の一部を補助します。

空き家等解体撤去促進補助金（上限 15 万円）

市が現地を確認して危険度が判定 B と判断された空き家の解体撤去費用の一部を補助します。



○利活用

・空き家の売買

今後住む予定も使用する予定もない。
だけど、建物はまだ綺麗で解体するにはもったいない...
また、子供にはいらないとと言われてしまった...
そのような方は売買を考えてはどうでしょうか！

⇒専門家の不動産業者に相談しましょう！！

【売買をしない問題点】

いつまでも自分で管理をしなければならない...
現所有者が亡くなったら放置されてしまう...

《喜多方市の支援制度》

喜多方市空き家バンク制度

空き家の情報を市ホームページに掲載し、情報を提供しています。

空き家を「売りたい人」
「貸したい人」

物件の登録

利用者登録

喜多方市
空き家
バンク

物件の交渉
契約

入居決定

空き家を「買いたい人」
「借りたい人」

○その他の関連支援制度

□喜多方市の制度

・空き家改修支援事業補助金

喜多方市空き家バンク制度を通じて購入又は賃借した住宅の改修費用を補助します。

問 都市整備課 建築景観係 TEL：0241-24-5267

喜多方市 空き家 改修



・木造住宅耐震診断者派遣事業

一定条件を満たす戸建て木造住宅を対象に、耐震診断者（耐震診断を行う建築士など）を派遣します。

・木造住宅耐震化支援事業

耐震診断により耐震基準に適合しないと診断された木造住宅に対する耐震化工事費の一部を補助します。

問 都市整備課 営繕住宅係 TEL：0241-24-5246

喜多方市 住宅 耐震化



・ブロック塀等安全対策事業

避難路沿いにある地震などで倒壊するおそれのあるブロック塀などの除去・改修・建替えについて、費用の一部を補助します。

問 都市整備課 営繕住宅係 TEL：0241-24-5246

喜多方市 ブロック塀



・多世代同居住宅取得支援事業

市内で住宅を取得し多世代で同居する方に、その取得費用の一部を補助します。

問 地域振興課 TEL：0241-24-5306

・移住者住宅取得支援事業

移住者の住宅取得に要する費用の一部を補助します。

問 地域振興課 TEL：0241-24-5306

・浄化槽設置費補助

設置費用の一部の補助と工事資金の融資あっせん(利子補給)を行います。

問 下水道課 TEL：0241-24-5250

喜多方市 空き家 支援制度



□福島県の制度

・「住んでふくしま」空き家対策総合支援事業

空き家を有効に活用し、居住又は生活の拠点としようとする方に対し、補助金を交付します。

問 福島県 喜多方建設事務所 建築住宅課
TEL：0241-24-5727

住んでふくしま 空き家



□国の制度

- ・ 空き家の発生を抑制するための特例措置
(譲渡所得の 3,000 万円特別控除)

相続時から 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 万円を特別控除します。制度自体や提出書類などの詳細については、国交省のホームページをご確認ください。

特例期限：2023 年 12 月 31 日

空き家 3,000 万円控除



□独立行政法人住宅金融支援機構の支援制度

・フラット 35 地域連携型 (UIJ ターン、子育て支援)

市と住宅金融支援機構が連携し、子育て世帯および移住者の住宅取得を支援します。

「喜多方市移住者住宅取得支援事業」又は「喜多方市多世代同居住宅取得支援事業」を利用して市内に住宅を取得する場合、住宅ローン「フラット 35」の借入金利が当初 5 年間又は 10 年間、年 0.25 パーセント引き下げられます。

問 住宅金融支援機構 お客様コールセンター
TEL : 0120-0860-35

フラット 35 地域連携型



・フラット 35 地域連携型(空き家対策)

市と住宅金融支援機構が連携して、空き家住宅取得を支援します。

喜多方市空き家バンクを通じて取得した住宅を、「喜多方市空き家改修支援事業」を利用して改修する場合、住宅ローン「フラット 35」の住宅取得費に係る借入金利が当初 5 年間、年 0.25 パーセント引き下げられます。

問 住宅金融支援機構 お客様コールセンター
TEL : 0120-0860-35

フラット 35 地域連携型



○ お試しチェック

Q 1. 所有している建物数を把握している。

はい (棟)

いいえ

Q 2. 所有している建物は、すべて使用している。

はい

いいえ (棟)

Q 3. 建物の登記をしてある。

はい

いいえ

Q 4. 建物の登記名義人を把握している。

はい (名義人:)

いいえ

Q 5. 建物の相続登記手続きは済んでいる。

はい

いいえ

Q 6. 相続登記手続きが済んでいない場合、相続人の人数を把握している。

はい (人)

いいえ

Q 7. 建物の相続人全員と連絡が取れる。

はい

いいえ

Q 8. 建物の固定資産税を誰が納税しているか把握している。

はい (納税者:)

いいえ

Q 9. 将来建物を受け継ぐ人物がいる。

はい

いいえ

Q 10. 実家は、現在住んでいる建物である。

はい

いいえ

⇒ 『いいえ』の数が多いほど、将来危険な空き家となるリスクが高くなります！

○ メモ欄



※本冊子でご紹介した補助制度には諸条件がありますので、詳細につきましては各問合せ先へご連絡下さい。

喜多方市空き家相談窓口

喜多方市 建設部 都市整備課 建築景観係

〒966-8601 喜多方市字御清水東 7244 番地 2

TEL : 0241-24-5267

FAX : 0241-25-7073

e-mail : toshiseibi@city.kitakata.fukushima.jp