

新しい住処を見つけ引越すことになった桃色ウサヒ。

家具もあるし、親戚が集まるかもしれないし...

思い出が詰まっているんだ。手放すのは惜しいから、そのままっておこう。

長い間暮らしたこの家を離れることになるなら、空き家になっちゃうけどどうしよう...

▼ ウサヒは家を残すことにした

それから3年後。ウサヒ再び昔の家へ。

結局、3年間で一度も使わなかったなあ...

固定資産税の額も上がっちゃったし...

ええ〜！ 久々に来てみたら雨漏りしてるし、窓も割れてる！ 壁もボロボロだ...

ウサヒが選んだ道は...

空き家等バンクに登録してみよう...

しょうがない、解体するか...

え〜！ 登録すれば「改修支援事業補助金」がもらえるのに... 確かに、今のままで住めないか...

傷みが激しいので登録できません。登録には修繕が必要ですよ。

維持するのにもお金がかかるし、解体しようでも、肝心の解体費用はどうしよう...

▼ 修繕の詳細は7頁、空き家等バンクは8頁へ

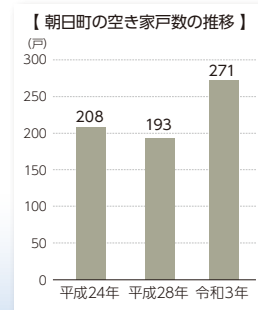
▼ 解体の詳細は7頁へ

増加し続ける空き家

総務省の調査によると、放置され続ける可能性が高い空き家は平成10年には18.2万戸でしたが、平成30年には34.7万戸と約1.9倍に増加。今後も急速に増加することが予想されています。町の空き家戸数も増加（左図参照）しており、令和3年度で271戸が空き家に該当。うち12戸が特定空き家（放置され倒壊などの危険性がある空き家）と判断されています。

財産には適切な管理を

空き家といっても、定期的に管理されているものや所有者が遠方に居住し管理がされていないものなど、その状態はさまざまです。町では放置される空き家の発生予防や、適切な管理・利活用の促進などに向け平成30年に「朝日町空き家対策計画」を策定。また「朝日町空き家対策協議会」を結成し、管理不全空き家の指導や処分などを協議して問題解消につなげていきます。



空き家問題は身近なこと

空き家問題は、誰にでも起こりうる問題です。もし、空き家となるかもしれない住宅をお持ちの方は、これを機に将来どうするかをご家族・ご親族と考えるはいかがでしょうか。

特集

考えませんか、家の未来



家へ! 今回は、ウサヒと同じことが起こらないように空き家の管理・利活用などについて特集します。

空き家の放置、危険です

想定される主なデメリット



倒壊

地震や大雪などの自然災害により、倒壊してしまう危険性があります。外装材や屋根材などが落下すると周辺の建物を傷つけたり、通行の妨げとなります。



害虫の発生・悪臭

害虫やねずみが大量に発生すると不衛生な環境となります。また、腐敗した動物の糞尿やごみが放置されると悪臭の発生につながります。



不法侵入

不法侵入者に入居されると、地域の治安悪化につながります。全国では過去に不法侵入者による放火で周辺の住宅がほぼ全焼する事例も発生しました。

放っておかれた家は傷みます

「生まれ育った家に愛着がある」「家財・荷物を片付けられない」「将来親族が使うかも」などといった理由で長期間放置される傾向にある空き家。たった1年間住まなくなっただけでも、空気がこもったり動物が住み着いたりすることで、劣化が早く進んでしまいます。

放置によるデメリット

劣化が進むと、上記のほか、生い茂った庭木が電線にかかったり、周囲の景観が悪化したりと自分だけの問題にとどまらず、近隣住民の生活環境に深刻な影響をもたらしてしまいます。

そして、周囲に被害が及ぶと所有者には損害賠償などの責任も発生します。さらに、電気代や水道料、固定資産税や保険料などの維持管理経費が必要となるほか、傷みが激

しい場合は家屋の価値が下がり、売買や賃貸、そして空き家バンクへの登録も難しくなります（8頁に詳細）。

処分され費用を請求される場合も

周辺にも危険が及ぶような状態で放置が続き、行政からの指導や勧告に応じない場合「行政代執行」が実施されることがあります。これは今後状態が悪化することを防ぐために、行政が解体手続きを進めるもので、作業にかかった費用は全て所有者に請求されます。

家を「真・動産」にしないために

空き家問題は決して他人事ではありません。たとえ今は空き家を所有していても、思わぬきっかけで実家や持ち家が空き家になってしまう場合もあります。なるべく手間と費用をかけないためにも早めの相談・手続きが大切です。

管理不全空き家も、
土地の固定資産税が

最大 **6倍** になる

可能性があります

通常、居住用の敷地として利用されている土地（住宅用地）は税負担が軽減されます。しかし、管理が不十分な空き家の敷地にはその特例が適用されない場合があります。

昨年12月、適用外となる家屋が見直され、倒壊などの恐れがある「特定空き家」に加え、窓や壁などが破損しており放置が続くと特定空き家となる可能性がある「管理不全空き家」も税負担軽減の適用外となりました。

適用外となった場合、200㎡以下の部分は土地の固定資産税が最大6倍、200㎡を超える部分は3倍となる可能性があります。

「空き家になった」その先は

空き家をリフォームしたい

空き家等改修支援事業補助金

賃貸や購入にあたり、空き家等バンクに登録された物件を改修した場合、工事に要する経費の一部を補助します。

【補助率】

工事費用の2分の1（上限額50～70万円。居住者の世帯要件などによって変動。また、町内建設業者と請負契約した場合は、10万円を加算）

【対象工事】

- 台所やトイレ、浴室、洗面所など水回りの改修
- 内装、屋根、外壁などの改修

※賃借する利用者が工事を実施する場合、所有者などの承諾が必要

空き家を解体したい

空家除去支援事業補助金

空き家になった住居を解体撤去する工事を、解体業者と請負契約した場合経費の一部を補助します。

【補助率】

工事費用の2分の1（上限額50万円。町内建設業者と請負契約した場合は75万円）

【対象家屋】

下記のいずれにも該当するもの

- 一戸建て住宅、または併用住宅で住居部分の床面積が2分の1以上のもの
- 所有権以外の権利が設定されていないもの（設定されている場合は当該権利者から除去の同意を得ているもの）
- 公共事業などの補償の対象でないもの

「空き家等改修支援事業補助金」の活用事例

補助金を活用してリフォームした一例を紹介します。

1. 空き家等バンクにて家を購入
2. 片付け・残置物の処理
3. 見積りをとって、補助金を申請
4. 水回りや電気関係など、専門的な技術が必要なところは専門業者に依頼。自分でできるところは自ら作業



写真は台所の様子。ほかの部屋や廊下もできるところは自分たちでリフォーム

補助金を活用してみよう

合併浄化槽の設置など、予算を超えてしまったため補助金を利用して助かりました。自分たちの作業は、現在も休みの日など隙を見つけて楽しみなから進めています。

解体も一つの手段

解体には200万円以上の費用がかかるといわれています。金銭的な理由で解体ができないことがあります。金銭的に許されなかった空家除去支援事業には、昨年度26件の申請があり近年増加傾向にあります。長い時間を過ごし、愛着がある家を解体することは、心情的に辛く感じる方も少なくありません。しかし、そのまま放置するとさまざまな悪影響が生じる可能性があります。維持管理に悩んでいる方は、まず一步を踏み出すために、不要な物を少しずつ整理するほか、再利用する方法を考えてみてはいかがでしょうか。

解体にも補助金があるんだ。改修支援補助金は、売らないうちから解体もできる。



▼町内の建設業者の紹介はこちら

朝日町建設総合組合
事務局：(株)阿部工務店 ☎67-2257
朝日町商工会 ☎67-2207

▼各補助金に関するお問合せはこちら

建設水道課 整備係 ☎67-2115

▼危険な空き家を見かけたらこちら

総務課 危機管理環境係 ☎67-2111

暮らしの話、聞きました

空き家等バンクを活用して移住を決めた方、同じ地域の方からお話を聞きました。

先輩居住者：阿部 馨さん・洋子さん
 白倉区は戸数も少なく、ほとんどの住民が高齢者です。そんな中で武藤さん夫婦が移住してくれて区民みんなで喜んでます。2人はまつりや公民館の雪囲い作業など、区内の集まりにも積極的に参加してくれて、本当に頼りになるしありがたいですね。また、2人がYouTubeに動画をアップすると毎回視聴し2人の価値観を知ったり、家をリノベーションする様子を楽しんだりしています。積もった雪を除雪するだけでなく、かまくらを作っていたときは感心しました。これからも世話を焼きすぎない程度に、適度な距離感を保ちながら仲良く暮らしていきたいです。



CASE 1 白倉区
移住者：武藤 一馬さん・由衣さん
 東北3県で「良い空き家」を探し中、朝日町の空き家バンクを知りました。住む前は、仕事ができる環境か、町民と馴染めるかなど不安な点がありましたが、内見で町民の方とお話した際、心地よい距離感で接してくださり移住を決意しました。仕事（デザイン関係）に関してはネット環境が整っている上で、クリエイターも多いため連携が取りやすく良い刺激をもらっています。不安だった雪は除雪車が綺麗にはいてくれて、何よりオーナーさんや区民の方がサポートしてくださるので乗り越えられています。特産品や自然などももちろん、素敵な人が多くいて面白い町だなと感じています。



先輩居住者：志藤 一枝さん
 私が移住したばかりで、英語塾を始めたとき「一枝さん一人だと子どもを預けるのが不安だけど、長く町に住む人が一枝さんを応援しているから信用できる」と言われたことがあります。その言葉は今でも大事にされていて、周りに感謝する言葉はもちろん、次は自分が移住者の方を支えられるような雰囲気づくりを心がけています。文ちゃん岩崎さんとは似た立場にあったからか、すぐに打ち解け合うことがと本音で話しています。これからも「おたがいきまの気持ち大切に、助け合いながら暮らしていきたいです」。



CASE 2 川通区
移住者：岩崎 文高さん
 退職を機に山形への移住を考え空き家バンクで探していたところ、問合せに素早く反応をいただいたので、朝日町への移住を決めました。志藤さん一家には日ごろからお世話になっています。旦那の政利さんに除雪作業を手伝ってもらったり、農作業を体験させてくれたりと面倒を見てくれるので、特に大変に感じることはありません。そして、一枝さんが移住者としてとても助かっています。農業は大変ですが何もかも新鮮で楽しいですね。気候も想像より安定していて過ごしやすく、元同僚にも自慢できる楽しい生活を送っています。



取材時に志藤さんの義母・沖代さんを入れて志藤さん宅にて撮影▲

空き家等バンクを運営している 阪野正義さん（一般社団法人 希望者活動醸成機構 代表）から利用の要点をお聞きました

空き家などの成約には「交渉を進めていくうちに気が合った」など人の縁があって至ることが多い印象もあります。利用希望者の中には、理想の物件像を持つなどのこだわりが強い方もいらっしゃいます。「理想」はなかなか存在しません。成約された方は、所有者とじっくり対話し、地域のことも知って決断しています。地域の中で住民と関わり合いながら安心して暮らすためにも、利用希望者には焦らず長い目で物件を探してほしいですね。



物件を所有される方は、なるべく早いうちに登録されることをお勧めします。時間の経過での物件の損傷や、状況の変化で手続きが困難になるなどのリスク増加の可能性もあります。思い出や気持ちの整理がつかないこともあると思いますが、合理性も持ち合わせましょう。売りたい・貸したいという思いがある方は、お早めにご相談ください。物件の引き渡しまでは、数多くの作業や手続きがあります。建物にも鮮度があること意識して、少しずつ行動に移すことを心がけましょう。

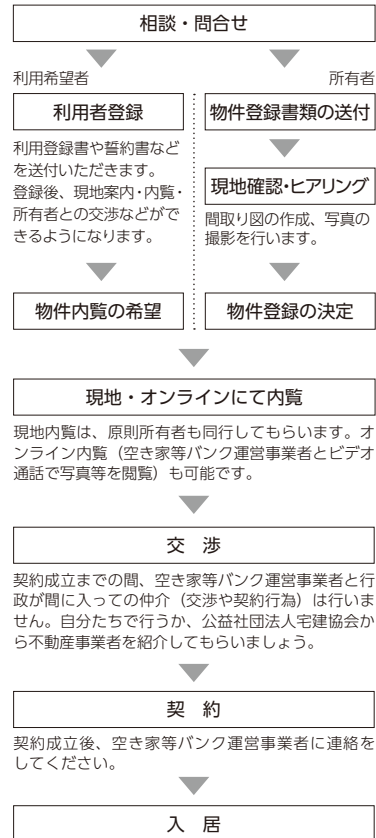
早めに登録してみませんか？

登録は引越し日の6カ月前から可能です。登録の条件（一例）は以下のとおり。気になったら空き家等バンクの相談窓口にご相談ください。

- 窓が割れていたり、壁・床・天井に穴が空いたりしていない（物理的な損傷がない）
- 仏壇や神棚などの宗教的なもの、ゴミや大量の私物が残っていない
- 所有者自身が手続き可能な状態である。共有持分の場合、全員の同意を得ている
- 家屋・土地ともに抵当権がない
- 宅地のみ登録の場合、再建築が可能

入居までの流れ

新たな居住者が確定するまでの手続きを紹介します。



入居後は区長からも区費などの説明を受けましょう。

登録された約74%が成約しました
 所有者と希望者のマッチングを支援し、空き家の利活用を推進する「空き家バンク」。各自自治体の空き家バンクに登録することで、全国版の空き家バンクにも情報が掲載されます。当町の空き家等バンクには昨年度時点で97件が登録され、うち72件が賃貸・売買成約に至っています。

決断したら、お早目の登録を
 成約のコツは「新たな居住者の立場で考える」こと。新たな居住者は、物

件の改修や予算、地域との関わり方を考えます。現状把握と適切な維持管理が手続きを進める肝となります。

一方、所有者自身が認知症などによって法律行為の意思能力がない場合や行為能力が制限されている場合などは、契約・手続き等ができません。所有者が亡くなられた場合は相続登記後、空き家等バンクへ登録することになります。

早めの登録申請は、スムーズに手続きを進め、成約に至るために大切なことです。

空き家等バンクの相談窓口

（空き家等バンク運営事業者）
 一般社団法人 希望活動醸成機構

メール：akiya@asahi-iju.com
 電話：050-5363-9292

担当：阪野 正義（まさよし）

※電話は業務で取れない場合があります。留守番電話をお残しください。

「空き家等バンク」で家を未来へ

朝日町空き家バンク
 ホームページ▶

