

空き家をお持ちの みなさまへ



山形県空き家活用支援協議会

事務局：山形県住宅供給公社内

居住中から空き家になったときのことを考えておきましょう。

住宅は、居住者の移転や世代交代等で、空き家になることがあります。住む人がいなくなった時にスムーズに継承していくためには、住んでいるときから、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相談などでの引き継ぎ方を早めに準備しておくことが望めます。

空き家になったら、早く対応することが重要です！

空き家を放っておくとかえってお金がかかる！？

建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草や病害虫の除去、建物の補修などの費用が大きくなります。



空き家と賃貸住宅では、相続税がちがう！？

相続税は、評価額が基礎控除額を超えた分にかかってきますが、空き家の状態より賃貸住宅にしていた方が、相続税を計算する際の評価額が低くなることもあります。



空き家の放置が思わぬ損害を生むことに！？

空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空き家の所有者等の責任となり、損害賠償を問われることもあります。また、行政から指導などを受け、処分されることもあります。



住まなくなった家売るなら…

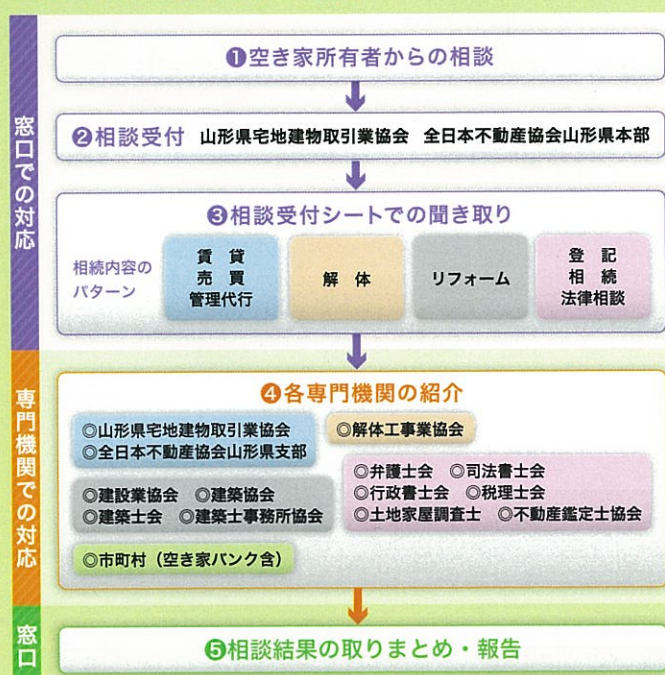
マイホームを売った譲渡所得は3,000万円まで非課税ですが、住まなくなって3年以上経つと居住用財産として扱ってもらえず、課税されます。



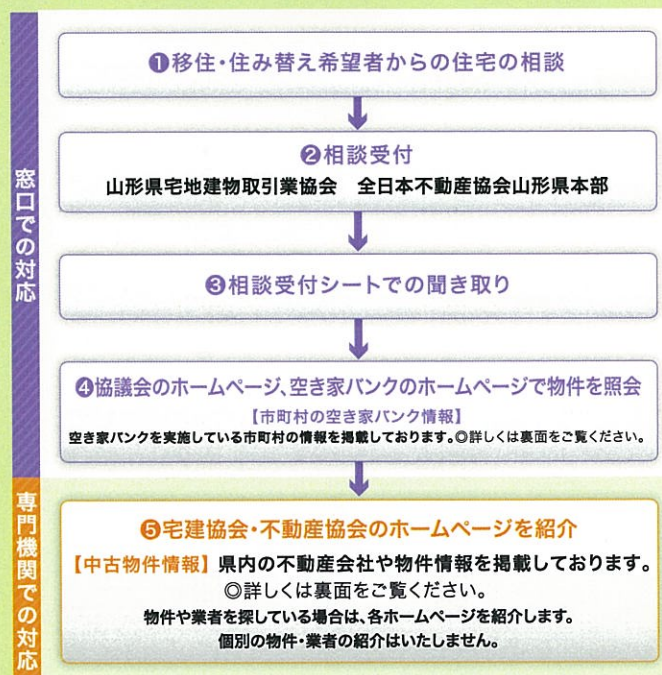
空き家所有者、移住・住み替え希望者からの相談の流れ

※予約制

空き家お持ちの方の場合



住宅取得希望者の方の場合



所有されている家に**住まなくなったら**、
遠方や住む予定のない**ご実家等を相続したら**、
親を呼び寄せて**実家が空き家**になったら…

適正な管理 そのままがいいけど、周りに迷惑かけたくない！

- ・通風・換気・通水 ・ポスの整理
- ・外周の清掃、草取り ・屋根や外部まわりの点検 など

現状を維持する場合は、定期的なメンテナンスが必要です。

- ・雨漏りなどを発見した場合は補修が必要です。放置すると構造部材が腐朽するなど急激に劣化するおそれがあります。
- ・遠方にお住まいなど、ご自身での管理が難しい場合は、空き家管理サービスを利用するのも1つの方法です。
- ・近隣との関係が良好だと、異常があった場合などの連絡や対処もやりやすいものです。



売却・賃貸 誰かに使ってもらえたら家が喜ぶかも！

人が住んでいない住宅は早く傷みます。
ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことを考えましょう。

- ・住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を依頼するのが、一般的です。
- ・不動産業者が取り扱っていない山間部などでも、市や町の空き家バンクで賃貸や売却ができることがあります。
- ・将来の利用予定がある場合は、契約更新がない「定期借家契約」もあります。



解体 まだ使えるかな？壊したほうがいいかな？

住宅を解体して土地を活かす方法もあります。

- ・家庭菜園 ・駐車場 ・貸地 など

- ・土地活用の可能性は、場所によって、様々です。不動産業者や建築士等にお問い合わせください。
- ・市や町の空き家バンクに、空き地を登録できる場合もあります。



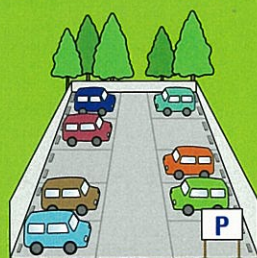
空き家や空き地がまちづくりに活かされている例もあります。



リフォームして
シェアハウスとして活用



リフォームして小規模
多機能施設として活用



駐車場として賃貸



貸農園として賃貸

◎1.相談は無料ですか？

A1.窓口での相談は無料ですが内容により有料となる場合があります。また、ご相談の内容によっては専門の協会等の紹介となります。

◎2.空き家を売りたい(貸したい)がいくらで売れる(貸せる)か見当がつかないが、どうしたらよいのか？

A2.土地・建物の状況や面積、使用状況、修繕履歴、周辺環境などによって異なるため、連携している専門家の協会をご紹介します。

ご相談者が直接専門家へご依頼ください。最終的には売主(貸主)の判断で希望売買価格(賃料)を決定するケースが多いようです。

◎3.空き家を寄付したいが、どこに相談すればよいのか？

A3.自治体の中には土地・建物の寄付を受け付けているところもありますので、詳しくは各自治体にご相談ください。

◎4.解体したいが資金がない。どこに相談すればよいのか？

A4.自治体の中には廃屋状態になっている空き家の解体費用を助成しているところがあります。詳しくは各自治体へお問い合わせください。

◎5.空き家情報はどこで見られるか？

A5.各不動産業者のホームページや、自治体が「空き家バンク」を立ち上げ、インターネットで情報を公開しています。

詳しくは下記ホームページをご覧ください

空き家について
情報を知りたいとき

【市町村の空き家バンク情報】

空き家バンクを実施している市町村の情報を掲載しております。

◎すまいる山形暮らし情報館

http://www.pref.yamagata.jp/ylife/public_html

【中古物件情報】

県内の不動産会社や物件情報を掲載しております。

◎(公社)山形県宅地建物取引業協会

<http://www.yamagata-takken.or.jp/>

◎(公社)全日本不動産協会 山形県本部 <http://yamagata.zennichi.or.jp>

相談窓口一覧

■公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会 (12箇所)

名称	所在地	お問い合わせ先	対応エリア
山形県協会	〒990-0023 山形市松波1-10-1	☎023-623-7502 ☎0800-800-7509	山形県全域
山形	〒990-0023 山形市松波1-10-1	☎023-642-8133	山形市、上山市、山辺町、中山町
米沢	〒992-0012 米沢市金池6-3-33	☎0238-23-0001	米沢市
長井	〒993-0083 長井市大町7-6 大和不動産(株)内	☎0238-84-0421	長井市、小国町、白鷹町、飯豊町
南陽	〒999-2211 南陽市赤湯299-2 和興ビル内	☎0238-40-3880	南陽市、高畠町、川西町
寒河江	〒991-0053 寒河江市元町1-9-1	☎0237-86-4341	寒河江市、河北町、西川町、朝日町、大江町
天童			天童市
東根	〒994-0002 天童市乱川2-7-28	☎023-652-9070	東根市
村山			村山市、尾花沢市、大石田町
新庄もがみ	〒996-0001 新庄市五日町725-7 (株)あじさい地所内	☎0233-29-7333	新庄市、金山町、最上町、舟形町、真室川町、大蔵村、鮭川村、戸沢村
鶴岡	〒997-0862 鶴岡市ほなみ町1-2	☎0235-24-8846	鶴岡市、三川町、庄内町
酒田	〒998-0878 酒田市こあら1-5-16	☎0234-26-4420	酒田市、遊佐町

■公益社団法人 全日本不動産協会 山形県本部 (4箇所)

名称	所在地	お問い合わせ先	対応エリア
山形県本部	〒990-0023 山形市松波1-15-7	☎023-642-6658	山形県全域
村山相談所	〒990-0023 山形市松波1-15-7	☎023-665-0100	山形市、天童市、東根市、村山市、尾花沢市、大石田町、上山市、山辺町、中山町、寒河江市、河北町、西川町、朝日町、大江町、新庄市、金山町、最上町、舟形町、真室川町、白鷹町
置賜相談所	〒992-0037 米沢市本町2-7-13	☎0238-24-4155	米沢市、長井市、南陽市、小国町、高畠町、川西町、飯豊町
庄内相談所	〒998-0851 酒田市東大町3-27-10	☎0234-24-0003	酒田市、遊佐町、鶴岡市、三川町、庄内町、新庄市

■事務局 山形県住宅供給公社 〒990-0041 山形市緑町1-9-30 緑町会館5階 ☎023-631-2240