

# 適切な空き家の管理 できていますか？

近年、「空き家」の増加が昭和村だけではなく全国的な問題となっております。あなたの家、あなたの家族、ご親戚の方が住んでいた家は大丈夫ですか？

住居として利用していない建物などからの落雪や積雪により倒壊のおそれがある建物などが、万が一他人や人的・物的損害を与えた場合、**その責任は所有者・占有者の責任となります。**

## 昭和村における現状

近年、村では「からむし織体験生事業」や「新規農業参入推進事業」などを通し多くの方が移住しています。そうした移住者の定住には住居の確保が欠かせません。村では空き家バンク制度をつくり、空き家の利活用を推進しています。また、空き家バンクに登録された物件の改修工事費及び家財道具の廃棄にかかる費用について、援助金を支給しており、村としても空き家をより一層活用したいと考えておりますので皆様のご理解、ご協力をお願いいたします。

### 犯罪と災害リスク

第三者の不法占拠や犯罪者の侵入などで犯罪リスクが増加します。不法投棄があったりすると環境悪化の懸念もあります。

さらに、建物の倒壊や放火による火災などがあれば、災害リスクにもつながります。

### 有効活用されないリスク

空き家を放置しても固定資産税はかかります。本来なら、そこを賃貸住宅等に活用すれば収入になります。

あるいは、不動産屋に売買して、欲しい人に買ってもらうこともできます。

### 資産価値が下がるリスク

空き家があると、その空き家だけでなく、周囲の資産価値も下落するリスクがあります。

景観を損ねたり、犯罪や災害リスクを高めたりすれば、その地域の不動産評価額が低くなり中古物件の価格も下がってしまいます。また、スズメバチ、害獣による被害が発生した場合、所有者の管理責任が問われることがあります。

### 空家対策特別措置法による懸念

平成27年5月には「空家対策特別措置法」が施行され、所有者に対して空き家の除却等の強制的な措置や、固定資産税の減免措置から除外するという措置が可能となりました。行政処分として強制的に取り壊された場合、その費用は所有者に負担させられます。

家族の思い出がつまった我が家も、人と一緒に年をとり何もせずに放っておけばすぐに**住めない家**になってしまいます！昭和村では、これらの被害を事前に防ぐために次のような制度の実施、情報提供を行っております。

空き家バンク制度  
P.2

空き家改修援助金  
P.3

空き家に関する情報提供  
P.4

【お問合せ先】 福島県大沼郡昭和村大字喰丸字宮前1374  
昭和村役場産業建設課観光交流係  
☎ 0241-57-2124

# 昭和村空き家バンク

使わなくなったお家の売却・賃貸を希望する方から申込みを受けた物件を、物件の利用を希望する方へ紹介する制度です。**特に昭和村は落雪や積雪による倒壊リスクが大きく、使用しなくなると急激に劣化してしまいます。早めのご対応が、家の価値を守ることに繋がります！**

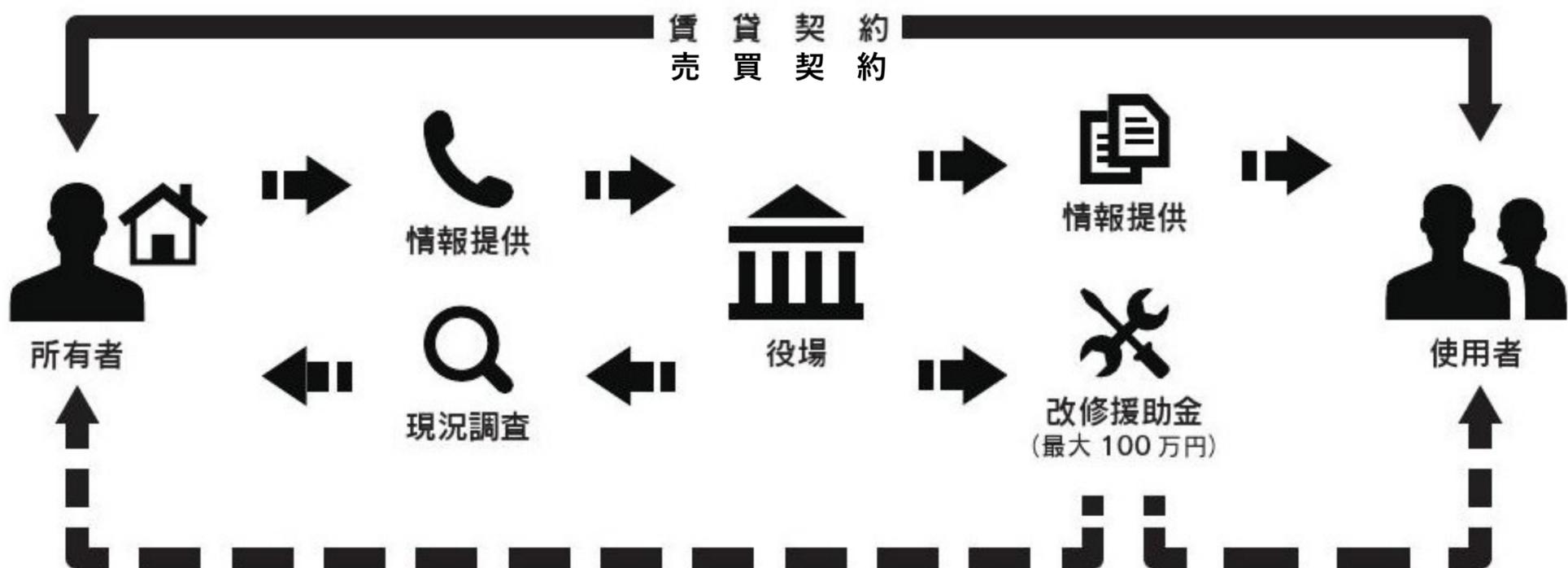
## 対象物件

- 昭和村内の空き家（近く居住しなくなる予定のものを含む。）であること
- 個人が居住を目的として建築した建物
- 空き家を解体した空き地（宅地）等

## 申請対象者

- 空き家に係る所有権その他の権利により、当該空き家の賃貸等を行うことができる方
- 空き家を解体した空き地（宅地）等の所有者

## 利用の流れ



### 1. 情報提供・現況調査

所有者の方から、空き家に関する情報を提供いただきます。空き家の現在の状況や上下水道の接続状況・間取りなどの調査に伺わせていただきます。

### 2. 情報提供・紹介

定住・二地域居住を希望する方へ当該物件の情報を提供いたします。

### 3. 利用開始・賃貸契約

物件の利用を開始する場合には、所有者と使用者の間で売買・賃貸契約を締結していただきます。役場は、あくまで情報の提供と所有者・使用者の紹介のみとなります。

- ※1 空き家バンクに登録された物件の管理はこれまで通り所有者が行っていただきます。不動産業とは異なり、役場が管理を代行するものではありません。
- ※2 ご希望の場合は、宅地建物取引業者を紹介することも可能です。

## 登録の手続き

- ❶ 空き家バンク登録申込書（様式第1号）、空き家バンク登録カード（様式第2号）を提出いただきます。
- ❷ 空き家の現在の状況や要改修の箇所を確認、間取り等を調査するため、現地調査を行います。

# 空き家改修援助金 最大100万円

住環境整備と住宅供給を図り空き家を有効活用するための家屋の改修費用、残存物の処分費用を補助します。「貸したいけど、大規模な修繕をしないと貸せない」「家財道具があって片付かず貸せない」など、お困りの方は一度昭和村役場産業建設課観光交流係までお問合せください。

## 空き家とは

個人が居住を目的として建築し、現に居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む。）村内に存在する建物を言います。

## 補助対象建物

○空き家バンクに登録された空き家

## 補助対象者

○空き家バンクの所有者

○空き家バンクの所有者の承諾を得た利用者

## 改修援助金

改修に要する経費150万円を限度額とし、その経費の3分の2の額  
(上限100万円)

## 補助対象事業

- (1)台所の改修費用 (2)トイレの改修費用 (3)風呂の改修費用 (4)下水道の接続費用  
(5)残存物の処分費用 (6)専門的な技術を要する清掃費用  
(7)その他居住するにあたり適当と認められる内部改修費用

## 注 意 点

空き家を賃貸する目的で補助を受けた所有者は、補助を受けた日から起算して原則5年以上賃貸住宅として使用しなければ、補助金の返還を求められることがあります。

- ※1 本制度のその他要件はお問合せください。
- ※2 県で行っている「福島県空き家・ふるさと復興支援事業」等の空き家改修に係る補助金と併用が可能です。（補助対象者は村の基準と異なりますので、ご確認願います。）

**工事を始める前に申請の  
相談を行う必要があります。  
お気軽にご相談ください。**



# 空き家に関する情報提供

空き家に灯を！  
空き家に元気を！



**空き家の所有者になるかもしれない  
もしくは所有者になった場合**

## 1 家族、親族で話し合しましょう

空き家になったら誰が管理をするのか、所有者が入院や施設入所する前に家族、親族で話し合っておきましょう。自分に万が一のことがあったときは誰が管理をするのか、自らの考えを家族間で話し合っておくことをお勧めします。

## 2 登記の内容を確認して、相続登記をしましょう

空き家の登記状況を確認すると、法務局への登記がされていない、相続登記がされていないケースが多く見られます。現状に合った登記がなされていない場合、売却などの活用が難しくなってしまう可能性があります。まずは、現在の内容を確認し、将来のトラブルに備え、きちんと相続登記を行きましょう。

## 3 建物の劣化予防のため、定期的な管理をしましょう

建物は、人が住まなくなると老朽化が早まります。大雨、台風、地震等に備え、適正に管理しましょう。また、『しばらくはきちんと管理していたが、管理に来るのが大変で、最近はずっかり放っておいてしまっている...』という方は、ご近所迷惑にならないように、親戚等と相談し、早めに対応しましょう。

### 空き家を借りた・買った方の声

- からむし織体験生（織姫）制度を1年経て、住居を探していましたが、空き家バンクを通して、良い物件を見つけることができました。貸主の配慮もあったため、住居の確保が上手くいき、とても助かっています。住居を見つけるのにとっても苦労したので、利用できる空き家が増えると良いと思います。
- 退職後に田舎暮らしをすることを夢見てきました。「田舎暮らしの本」という雑誌に昭和村の空き家が掲載されていたことをきっかけに移住を決め、念願の夢が叶いました。一部改修が必要になる箇所がありましたが、大きい古民家、奥会津ならではのつくりがとても気に入っています。今後、私のような移住希望者が増えてくると思いますので、空き家バンクの登録数増加やPRに注力していただき、移住者が増えれば活気のある村になりますね。

### 空き家を貸した・売った方の声

- コロナ禍でなかなか昭和村に帰れなくなり家の管理ができなくなっていました。どうしようかと考えていたところ昭和村役場から空き家バンクのご案内がありました。冬期間の管理も心配でしたが、家財道具もそのまま使ってもらい、安心していきます。
- 家の所有者である父が老人ホームに入居し、家の管理に困っていました。しかし、空き家バンクに登録してすぐに売買の話が成約して良かったです。新しい移住者が入居して、地域が活気づくことはとてもありがたいことだと思います。