

4. 空き家の相続人不明の流れ

[相続財産管理制度手続きの流れ]

(1) 概要

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより被相続人（亡くなった方）の債権債務関係の清算を行うこと等を目的に相続財産の管理人を選任する。（民法第 951 条以下）。

(2) 申立人

- ・ 検察官及び利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）
※市町村も被相続人との間に用地買収の計画がある、税金の滞納、損害賠償請求権があるような場合申立てできる。

(3) 管轄

- ・ 被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所

(4) 効果

- ・ 相続財産管理人は被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して、被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなります。
- ・ 特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もあります。

相続財産管理人選任の申立て

(5) 申立てに必要な費用

- ①収入印紙 800 円、②連絡用の郵便切手、③官報公告料 3,670 円

(6) 申立てに必要な書類（標準的な場合）

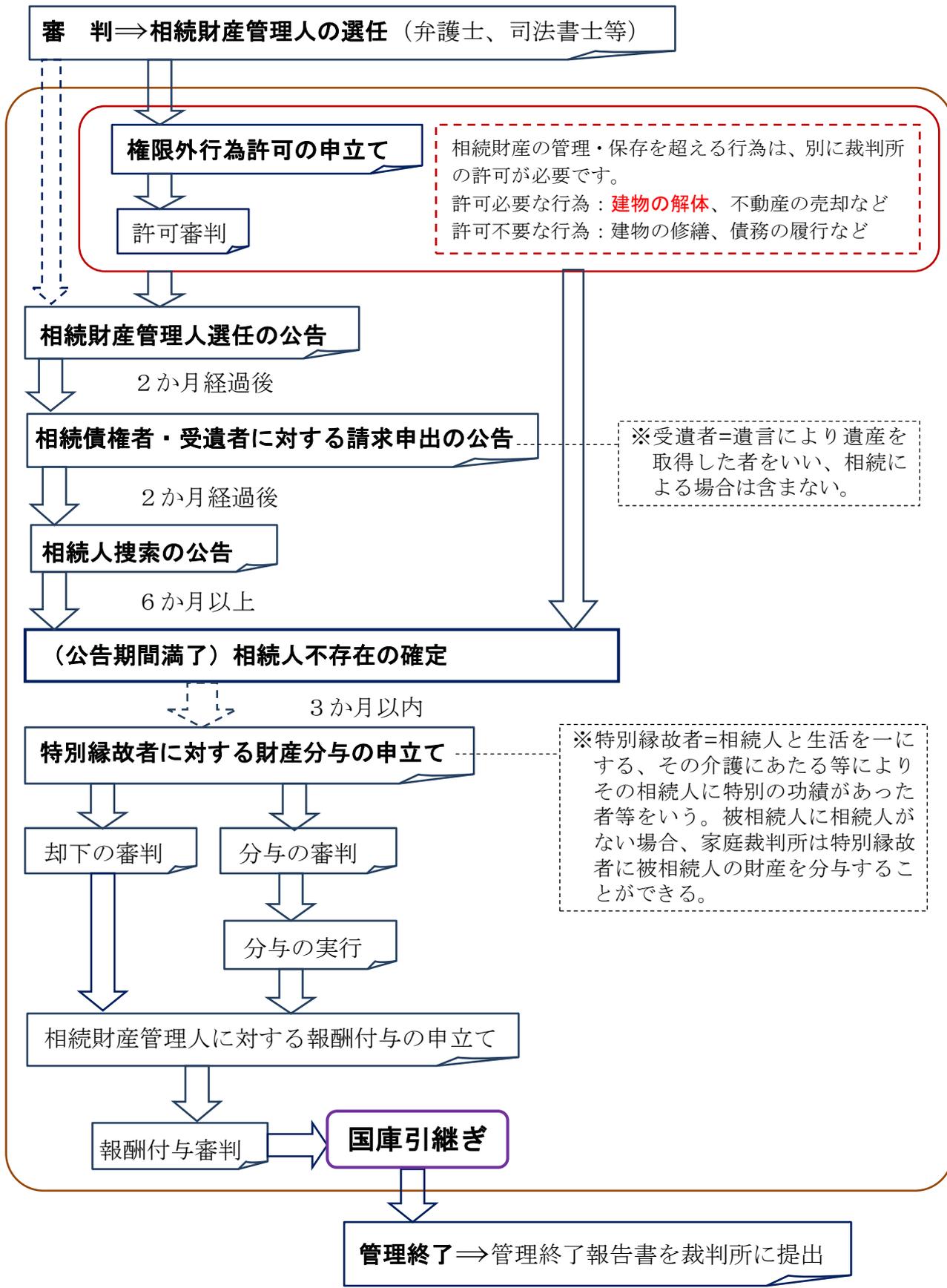
- ①申立書 ②被相続人の生涯全ての戸籍謄本等 ③被相続人の父母の生涯全ての戸籍謄本等 ④被相続人の子（及びその代襲者）の生涯全ての戸籍謄本 ⑤被相続人の直系尊属の死亡の記載のある戸籍謄本等 ⑥被相続人の兄弟姉妹で死亡者がいる場合、その兄弟姉妹の生涯全ての戸籍謄本等 ⑦代襲者としての甥姪で死亡者がいる場合、甥姪の死亡の記載がある戸籍 ⑧被相続人の住民票除票または戸籍附票 ⑨財産を証する書類（不動産登記事項証明書、預貯金及び有価証券の残高証明書等） ⑩利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料として戸籍謄本、金銭消費貸借証書の写し等） ⑪財産管理人の後補者がある場合には、その住民票または戸籍附票

予納金の納付

相続財産がほとんどないような場合に、管理費用にあてるため、家庭裁判所で事情を斟酌して通知する額を予納する。

審理 ⇒ 関係官署に対する調査、親族や財産管理人候補者への照会

- ・ 戸籍上相続人が存在しない場合
- ・ 戸籍上相続人がいるが、相続放棄等により、相続資格がない場合
- ・ 戸籍上相続人がいないが、包括受遺者がいる場合
- ・ 相続財産が存在することの確認



(7) 補足説明

Q 1. 市町村は申立人になれますか。

A. 相続財産につき買収を計画しているなど、用地買収を計画しているとか、税金を滞納しているとか、損害賠償請求権があるなど、債権債務がある利害関係人である必要があると考えられますので、専門家にご相談ください。

Q 2. 相続財産管理人の報酬はどのように支払われるのですか。

A. 相続財産から支払われます。ただし、相続財産が少なくて報酬が支払えないと見込まれるときは、家庭裁判所から一定の額（家庭裁判所及び事案により異なる。）の予納を命じられます。

なお、当該空き家の売却や他の財産や負債の清算等で残余があった場合には、予納金が返還される場合があります。

実例では、市街地では 50 万円ぐらいですが、山間地では 150 万円ぐらいとなる場合もあるようです。

Q 3 予納金について、どのような場合に民事法律扶助制度を利用できますか。

A. 申立人が個人の場合で、相続財産管理人選任申立を弁護士・司法書士に依頼したいが、申立人の収入や資産が乏しい場合、民事法律扶助制度を利用する方法があります。

民事法律扶助制度は、経済的にお困りの方を対象に、弁護士・司法書士費用を立替える制度です。申立にかかる予納金も審査のうえ、50 万円を限度にお建て替えできる場合もあります。

利用に際しては、日本司法支援センター山形地方事務所(法テラス山形)へお問い合わせください。

〒990-0042 山形市七日町 2-7-10 NANA BEANS 8F TEL 050-3383-5544

Q 4. 相続財産管理人が、相続財産を処分する必要がある場合、どのような手続きが必要になりますか。

A. 「権限外行為許可」という手続きが必要になります。建物等の解体や相続財産を処分する行為は、財産管理人の権限を越えていますので、このような行為が必要な場合は、別に家庭裁判所の許可が必要となります。

(許可が必要な行為の例) 不動産の売却、建物等の解体 等

(許可が不要な行為の例) 建物等の修繕、債務の履行 等

⇒ このため、相続財産管理に係る空き家を市町村が買い取り、建物の除却及び跡地活用等を図るような場合、相続財産に属する建物及び土地の売却は、家庭裁判所の許可を得た上で、市町村は相続財産管理人と売買契約を結び、相続財産管理人から建物及び土地を取得することになります。

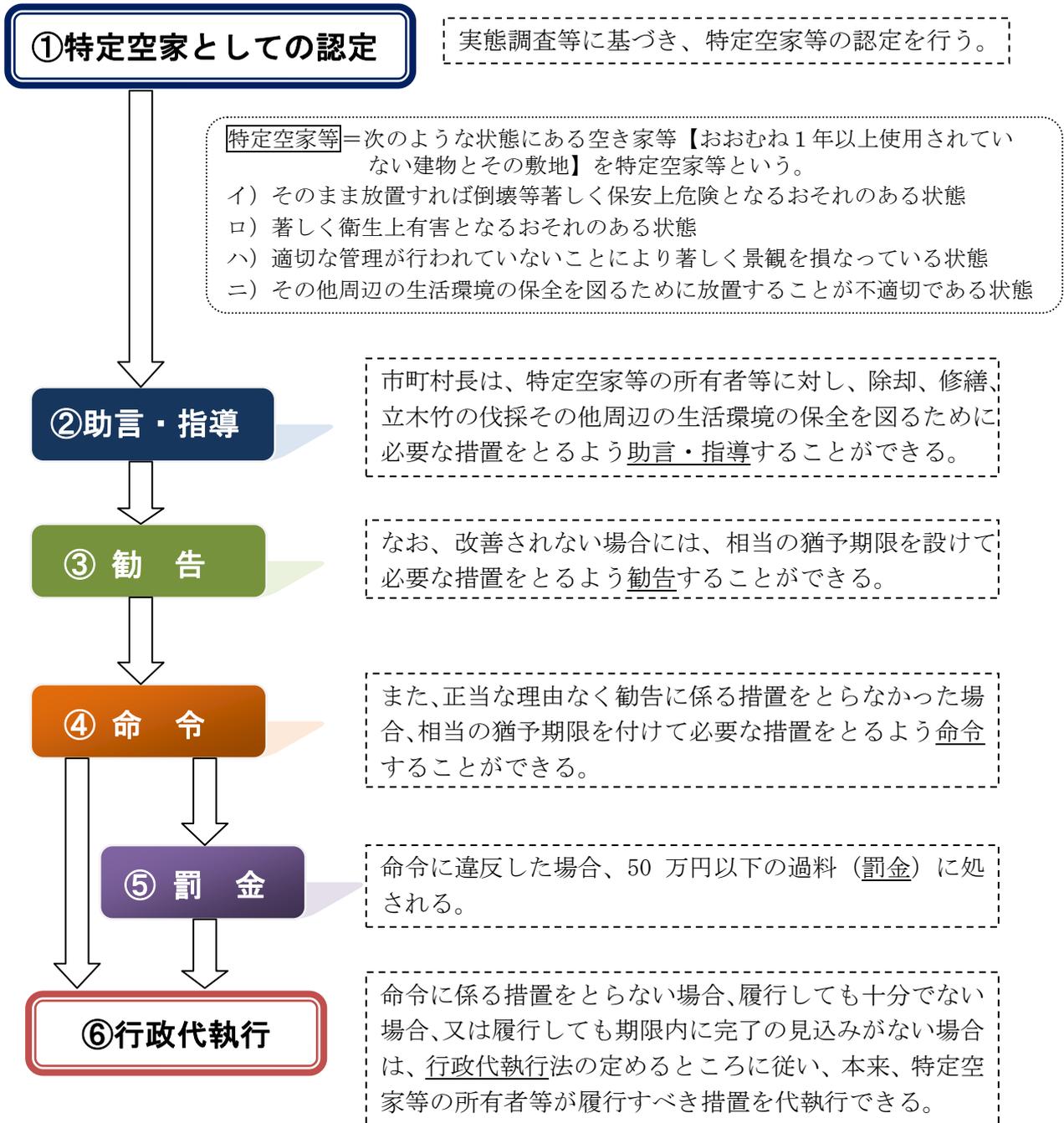
《参考文献》 裁判所HP記載内容／相続財産管理人の選任

http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/

5. 空き家の除却処分の手続きの流れ

空き家対策特別措置法に基づく、市町村が行う空き家の除却処分の手続きの流れを示します。

※主に空き家対策特別措置法第14条の規定（H27.5.26施行）による手続きの流れを示しています。



(注) 特定空家等の具体的な内容及び行政代執行に至るまでの手続きについては、H27.5.26に国がガイドラインを示す予定である。

6. 空き家の除却に土地収用法を活用する場合

〔公共事業等が入った場合に利用可能な手続き〕

(1) 概要

土地収用法第3条に該当する事業において、土地、建物の所有者が所在不明又は氏名等全く不明の場合、①事業認定、②収用委員会への裁決申請、不明裁決を経て、③起業者自ら又は市町村による代行により建物を撤去することができる。

(2) 申請者

起業者（収用法第3条各号に該当する事業を行う者 例：市町村、社会福祉法人等）

(3) 収用法第3条各号に該当する主な事業

市町村道、学校、公民館、保育園、特別養護老人ホーム等社会福祉施設、市町村が設置する公園、広場等

(4) 効果

建物の収用が認められた場合、起業者は建物の撤去ができる。

建物の収用が認められない場合、起業者は市町村長に代行の請求を行う。市町村長は、代執行手続きを経ることなく、直ちに代行して建物の撤去ができる。

土地収用法による事業認定申請（市町村、社会福祉法人等）

(5) 申請に必要な書類（主なもの）

- ①事業認定申請書 ②事業計画書 ③起業地及び事業計画を表示する図面
 - ④事業説明会等実施した状況のわかる書類 ⑤その他事業の必要性を示す書類等
- ※事業により必要となる書類等が異なるため、事前の相談が必須となる。
事前相談から正式申請まで3～4か月ほどかかっているのが一般的である。

県（県土利用政策課）：受理・審査

必要期間 1か月から1か月半

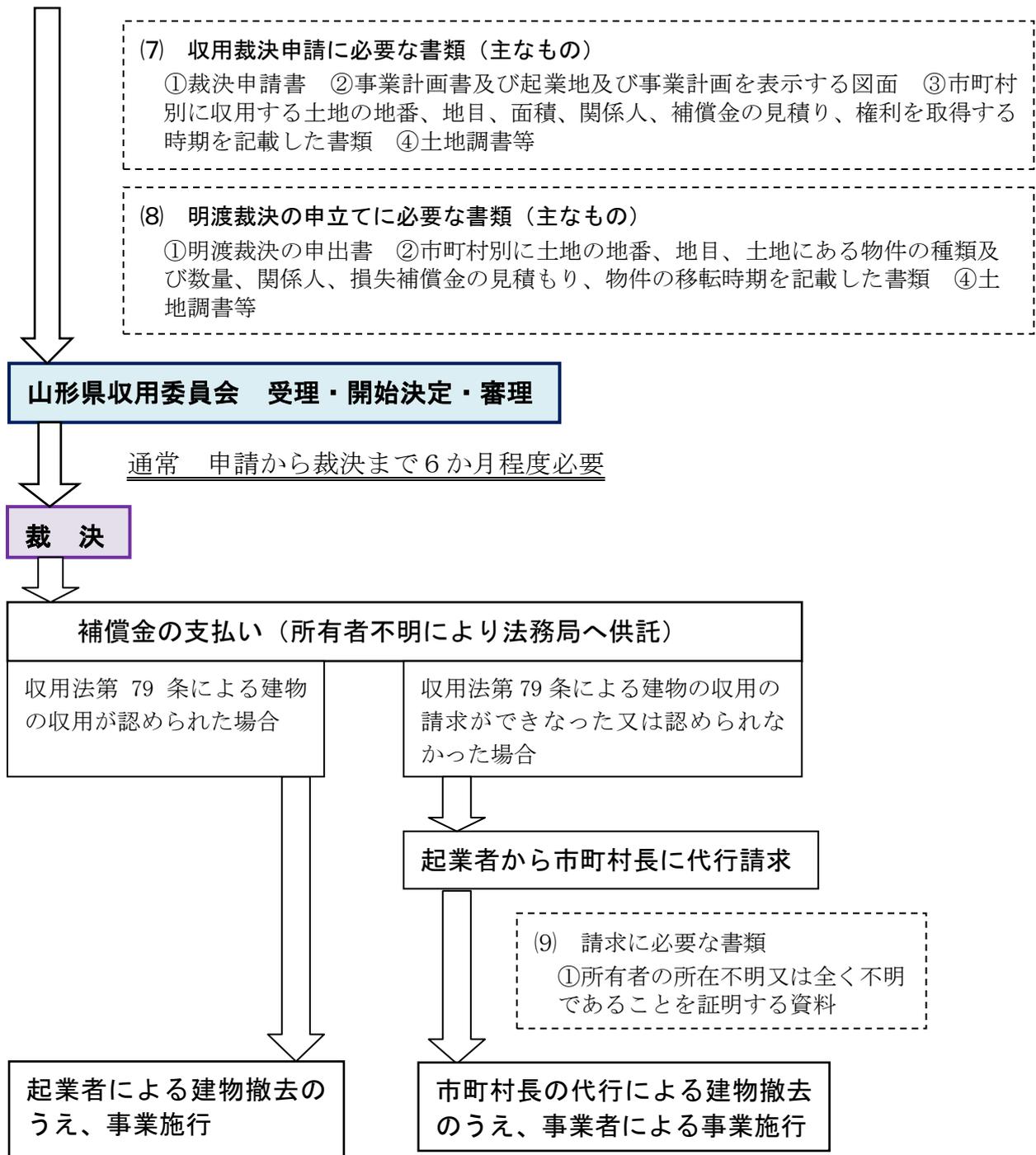
事業認定告示（収用法第16条）

不在者財産管理人制度へ移行

(6) 裁決申請

- ① 事業認定告示日から1年以内に山形県収用委員会に裁決申請（権利取得裁決）を、4年以内に裁決の申出（明渡裁決）を行うこと（収用法第39条・第29条第2項）
- ② 明渡裁決の申出の際に建物の移転料が価値を超える場合には、建物の収用を請求すること（収用法第79条：移転料多額の場合の収用請求）

収用裁決申請及び明渡裁決の申立て（収用法第39条・第47条の3）



(10) 補足説明

- 事業認定（約6か月）、収用裁決（約6か月以上）、補償金供託及び代行（市町村）まで年単位の期間が必要であり、事務量も相当量となり費用も高額となる。
- 通常は、事業認定を受けた後、起業者が裁判所に不在者財産管理人の選定を申立てて、不在者財産管理制度により手続きを進めるのが一般的である。

第5. 空き家対策に関する取組状況について

1. 空き家対策法令・条例等について

(1) 空き家対策特別措置法について

平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」が制定され、国による空き家等対策に係る「基本指針」の策定、市町村による「空き家対策計画」の作成、特定空家等に対する措置、国及び都道府県による財政上の措置等について規定されている。平成27年2月26日(特定空家等に対する措置等の一部規定は平成27年5月26日)から施行される。

※「空家等」及び「特定空家等」の定義については、13ページの注釈を参照のこと。

(2) 空き家対策に係る対応指針について

本県は、高齢化が著しく、所有者等の都市部等への転居、及び入院や福祉施設への入所等により、長期間にわたり居住しない空き家が増加している。中でも老朽化した空き家は、積雪による倒壊や管理が不十分なことによる近隣住民や通行者に危害を及ぼす可能性をはらんでいる。

一方、空き家は、防災、防犯、景観、衛生等の問題はあるが、空き家は私有財産のため、市町村が行政としての対策を講ずる場合も制約が多く対応に苦慮していた。

このため、平成23年11月から、県関係課、市町村等の参加による「空き家対策検討会」を開催し、平成24年10月に空き家対策に関する県と市町村の役割分担と必要な対策を盛り込んだ「空き家対策に係る対応指針」を策定し、市町村で空き家対策条例を制定する際の道標となり、市町村の空き家の適正管理等に関する対策等を支援している。

この対応指針では、次のような内容を示している。

- イ 空き家の発生抑制(中古住宅の流通の活性化など)
- ロ 空き家の適正管理(所有者等への啓発など)
- ハ 利用可能な空き家の活用(空き家バンク等による情報提供の実施など)
- ニ 空き家の老朽度・危険度の判定基準
- ホ 市町村が条例を作成する際に参考となるモデル条例の作成

(3) 市町村の空き家対策条例について

本県では、平成26年12月現在、28市町村において空き家対策条例が制定されている。このうち、代執行の規定まで盛り込んでいるのは9市町村である。(参考資料③参照)

また、市町村からの聞き取り調査では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の内容を見てから条例制定を検討したいという市町村もあった。

2. 空き家の適正管理について

本項目以降は、平成26年度の市町村に対する空き家対策に関する聞き取り調査の結果、並びに平成26年12月に取りまとめられた県内市町村における空き家対策に関するアンケート調査結果などを踏まえ整理したものである。

(1) 空き家の適正管理の啓発について

① 広報媒体の利用等による意識啓発

▽ 県内22市町村において、広報誌、ホームページ、チラシ等による空き家の適正管理に係る住民への意識啓発を行っている。中には、地区会長による周知を行っている市町村もある。

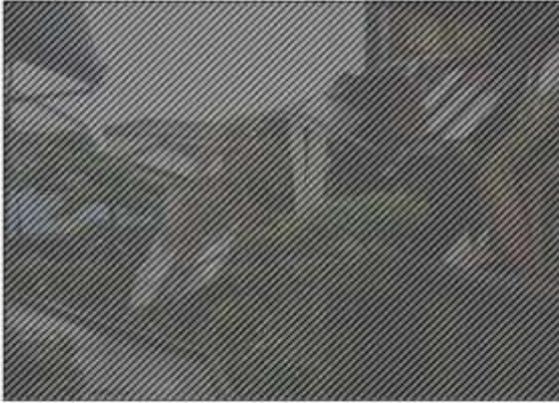
② 専門家による相談体制整備

▽ 弁護士、司法書士、不動産業者等の専門家リスト作成等による相談体制の整備を行っているのは、県内2市町村にとどまった。

③ 納税通知書等の活用

▽ 県内12市町村では、固定資産税納税通知書等に空き家の適正管理を促す文書を同封している。

表15 酒田市の空き家の適正管理の啓発文書

<p style="text-align: center;">空き家の適正管理の啓発文書 資料3</p> <p style="text-align: center;">「酒田市空き家等の適正管理に関する条例」が 本年7月1日から施行されます。</p> <p style="text-align: center;">——— 空き家や空き地の適正管理にご協力ください。 ———</p> <p>Q.なぜ、条例が制定されたのですか？</p> <p>A. 近年、管理が行き届かない空き家等が倒壊するなど近隣住民の生命、身体、財産等に被害を及ぼす恐れが出てきており、社会問題化してきているためです。</p> <p>Q.条例を制定して何をしますのですか？</p> <p>A. 危険な空き家などがあった場合、その所有者等に連絡し、被害が出る前に対処をお願いします。</p> <p>Q. 空き家が倒壊したら市で何とかしてくれるのではないのですか？</p> <p>A. 所有する土地、建物に原因で他に被害を与えた場合は、その所有者や管理者、占有者が責任を負うことが法律で定められています。 場合によってはその所有者等は、被害を受けた方から損害賠償請求をされることも想定されます。</p> <p>Q. 空き家をそのままにしていはいけないのですか？</p> <p>A. 良好に管理していれば、問題はありません。 屋根がはがれたり、雨どいが落ちて風で飛びそうになっているなど、近隣住民や通行される方に被害を及ぼす恐れがある場合は、条例により、市が勧告、指導することになります。 それでも改善されない場合は、勧告、命令を行い、なお改善されない場合は氏名等の公表をすることもあります。</p> <p>Q. 空き地を持っているのですが。</p> <p>A. 市には、空き地の草木の繁茂や虫等の発生で多くの苦情が寄せられています。空き家と同様に適正な管理をお願いします。</p> <p>Q. 空き家管理だけのために酒田までは行けないのですが・・・</p> <p>A. 管理状態について心配ごとや相談ごとがございましたら、下記まで連絡ください。</p> <p style="text-align: center;">問い合わせ・連絡先</p> <p style="text-align: center;">酒田市まちづくり推進課 市民相談室 電話 0234-26-5726 FAX 0234-26-4911 E-mail machi@city.sakata.lg.jp</p>	<p style="text-align: center;">こうなる前に・・・</p>  <p>昨年、放置された空き家が、隣家の庭に倒れてきてしまった例です。 幸い、ケガ人などは出ませんでした。</p> <p>※ ご希望の方には、条例を郵送いたしますのでお申し出ください。 また、7月1日以降は、酒田市のホームページでご覧いただくことができます。(http://www.city.sakata.yamagata.jp/)</p> <p>※ このお知らせは、酒田市内に固定資産をお持ちの方全員に同封させていただきます。 空き家等をお持ちでない方にもお知らせいたしましたことをご了承ください。</p>
--	---

出典：山形県空き家対策に係る対応指針（資料編）

(2) 空き家台帳について

① 空き家の実態調査

▽ 県内 34 市町村では空き家の実態調査済み。うち 5 市町村では宅建協会、コンサルタント、建築組合に実態調査を委託していた。

② 建物の老朽度・危険度の判定

▽ 県内 24 市町村では、職員による目視調査等による空き家の老朽度・危険度の判定を実施済みである。

③ データベース化

▽ 県内 24 市町村では、データベース化に取り組んでいる。特に東根市では、H26.7 に地図システムへの空き家情報の登録が行われた。

▽ 一部の市町では、今後、空き家の情報を電子地図で管理したいと考えている。

(3) 空き家対策ネットワークの構築等について

空き家の適正管理のため、地域（住民自治会・町内会等）の方の協力を得て進めるのも一つの方法です。また、空き家の利活用や除却を推進する上では、不動産業者、建設業者、弁護士・司法書士等法律家などと連携して進めていくことが重要である。

酒田市では、住民からの空き家に関する相談が多くなり、市として実際に問題物件で苦勞されている方や将来的に空き家を増やさないようにするため、空き家等の実態調査（平成 23 年 8～9 月）、空き家対策条例の制定・施行（平成 24 年 3 月・7 月 1 日）を経て、市独自の空き家対策として、①酒田市空き家等見守り隊モデル事業、②酒田市空き家等ネットワーク協議会の運営を行っており、どちらも効果を上げている。

① 酒田市空き家等見守り隊モデル事業

酒田市では、空き家などの調査や緊急の見回り、所有者と自治会・近隣住民が連絡を取り合える関係を作るため、平成 25 年度は 2 自治会、平成 26 年度は 3 自治会の協力を得て、「酒田市空き家等見守り隊」を組織しました。

酒田市空き家等見守り隊は、所有者の了承を得た上で、イ）敷地内に入って危険な場所がないか点検を行う、ロ）倒壊のおそれのある空き家を一部解体し、出た鉄くずを売って得た資金で倒壊防止措置を取るなどの取組みを行い、成果を上げている。

② 酒田市空き家等ネットワーク協議会

酒田市では、空き家・空き地の適正管理・利活用を促進するため、市内の次の各事業者団体・協会の協力を得て、平成 25 年 7 月 9 日に「酒田市空き家等ネットワーク協議会」を設立している。

イ）宅地建物取引業者（空き家の売買、賃借）

ロ）建設業者（空き家の解体）

ハ）司法書士（相続、権利関係などの手続き）

ニ）金融業者（解体等の融資）

なお、平成 25 年度は 94 件の相談があり、そのうち 15 件が契約に結び付くなどの実績に至っている。

空き家を照らす光

酒田市空き家等見守り隊モデル事業

空き家などの調査や緊急時の見回り、所有者と自治会・近隣住民が連絡を取り合える関係を作るため、平成25年度は2自治会、本年度は3自治会の協力をいただき「酒田市空き家等見守り隊」を組織しています。



若竹町北部自治会長
齋藤一巳さん

平成23年に行った調査で、38件の空き家が地区内にあると分かり驚きました。調査や見守り活動を通してまとめた空き家データは、その後の状況などの情報を更新して、最新の状況を把握できるようにしています。

空き家条例が制定されてから、所有者だけでなく地区の人も空き家に関心を持つようになったと思います。空き家そのものはちゃんと管理されていれば問題ありませんし、まだ住める家も多いです。近年は6件の空き家に新しい住民が入り、うれしく思います。

空き家の見回りをするときには、できるだけ所有者の了承を得た上で、敷地内に入って危険な場所がないか点検しています。その際は帽子と腕章をつけ、家の前に「見回り中」の看板を立てて行きます。怪しまれないようにするためと、近所の人に関心を持ってもらう効果もあります。

モデル事業として活動してから、所有者と連絡を取りやすくなりました。これからは見守り活動を続けたいと思っています。



新堀地区自治会長(左から)
高橋義明さん(3区)、奥山満好さん(代表・4区)、
堀由吉さん(1区)、菅原幸太さん(2区)



小泉一区自治会長
佐藤修弥さん

見守り活動としては、夜間の見回りのほか、倒壊の恐れのある空き家を一部解体し、出た鉄くずを売って得た資金で倒壊防止措置を取った例もあります。

空き家に何か起きたときは、自治会で対処することになります。その際は所有者に書面で確認を取るようになっています。

空き家の所有者は県外在住の方が多く、近所に申し訳ないと思いつつも、様子を見に来られない人が多いようです。相談があればできる範囲でお手伝いしたいと思っています。

空き家を我が家に

夫の仕事の関係で酒田市に住むことになり、家族4人で暮らせる物件を探していたところ、みんなが一目で気に入ったこの家に決めました。築年数は古いですが、作りはしっかりしていますし、前に住んでいた方が大事に手入れされていたので、とても快適です。

昔からある家の入居者ということで、近所の方も気さくに声を掛けてくれますし、子どものことも地域全体で見守ってもらっている感じがして安心して暮らせます。この家に住めてよかった！と心から思っています。



出典：酒田市広報紙から

表 17 酒田市空き家等ネットワーク協議会

空き家を「売りたい」「買いたい」と思ったら…

酒田市空き家等ネットワーク協議会

売りたい
貸したい

買いたい
借りたい

解体したい
解体などの融資を
相談したい

相続、権利関係
などの手続きを
相談したい

宅地建物取引業協会酒田
☎26-4420

全日本不動産協会酒田
☎24-0003

◆売る・貸すの相談の際は、事前に登記簿謄本(全部事項証明)、固定資産税課税明細書を用意してください。

【解体】酒田建設業協会
☎33-0702

【融資】銀行などの金融機関
へ直接(酒田金融協会)

司法書士会酒田支部
☎43-4000
(高橋支部長事務所)

当協議会は、空き家などの売買、解体、相続などを扱う会員が集まり「売る・買う・解体する」などさまざまな問題を解決するためのお手伝いをしています。昨年度は94件の相談があり、そのうち15件が契約に結びつきました。

本年度からは空き家などを「買いたい」方の相談もお受けしております。何なりとご相談ください。



酒田市空き家等ネットワーク協議会
会長 鈴木憲一さん

◆上記以外の空き家に関する相談は、市まちづくり推進課地域づくり係 ☎26-5725 または各総合支所地域振興課へ。

空き家をリフォームして住むなら… こんな制度もあります

①住宅改善支援事業 貸し付け

改築・修繕・耐震改修工事などにかかる費用の一部を無利子で貸し付けします。
金額／20万円～400万円(工事費の8割)

②住宅リフォーム総合支援事業 助成

部分補強・省エネ化などのリフォームにかかる費用を支援します。
金額／5万円～40万円(工事費の2割)

③木造住宅耐震診断／
木造住宅耐震改修支援事業 助成

耐震診断の実施と耐震改修工事にかかる費用を支援します。
金額／【耐震診断】費用の9割
【耐震改修支援】上限60万円または80万円
(診断結果により異なる。耐震改修工事費が20万円を超える工事の場合のみ工事費の2分の1以内)

④地域材利活用普及事業 助成

本市に住所のある方で、個人住宅の改築・修繕・耐震工事などを市内施工業者が酒田産木材製品を使って行う場合に、木材製品にかかる費用を支援します。
金額／上限10万円(費用の2分の1以内)

◆空き家の所有者で、市税などの滞納がなく、リフォーム後に居住する予定の方が対象となります。

◆各制度の予算額に達した場合は受け付けを終了します。

◆各制度との併用や重複利用をする場合は、金額の減額や対象外となることがあります。

○ 図①～③市建築課確認審査係 ☎26-5749、④市農林水産課水産林務係 ☎26-5753

出典：酒田市広報紙から

3. 利活用可能空き家対策について

(1) 所有者の意向確認について

▽ 県内 12 市町村では、アンケート調査等により、空き家所有者等の賃貸等の意向について確認している。

(2) 空き家の利活用の促進

① 空き家バンクによる空き家の利活用の促進 ⇒後添図 11 参照

▽ 空き家バンクは、空き家の賃貸・売却を希望する所有者が物件を登録し、市町村のホームページで空き家利活用希望者に紹介する制度。

平成 26 年 9 月 1 日現在、17 市町村が運営しており、12 市町村が設置を検討中。

空き家バンク運営状況（実施市町村の合計）					
	問合せ件数	現地案内件数	契約数	年度末の登録物件数	
				県外移住者	
H25	314	83	33	4	58
H24	226	96	33	21	48
H23	181	56	22	10	70

※ 県では、移住情報ホームページ「すまいる山形暮らし情報館」において、県内の空き家バンクを紹介しているほか、メールや電話による相談業務を実施している。

② 空き家利活用相談窓口

▽ 不動産業界の 2 団体の本部・支部の 15 か所に空き家利活用相談窓口を設置して、空き家所有者から相談を受けるもの。（平成 27 年 7 月開設予定）

売買、賃貸、管理、解体、相続などの相談を、それぞれの専門業界団体に取次いで処理し、老朽危険空き家の発生抑制と利活用の促進を図る。

■山形県空き家活用支援協議会

空き家利活用相談窓口を設置し、運営していくための組織

- 構成 〈公社〉山形県宅地建物取引業協会、
〈公社〉全日本不動産協会山形県本部、
山形県住宅供給公社、山形県

■山形県空き家対策連絡調整会議

空き家利活用相談窓口の活用を促進するため、市町村と民間関係団体相互の連携協力や情報交換を行う

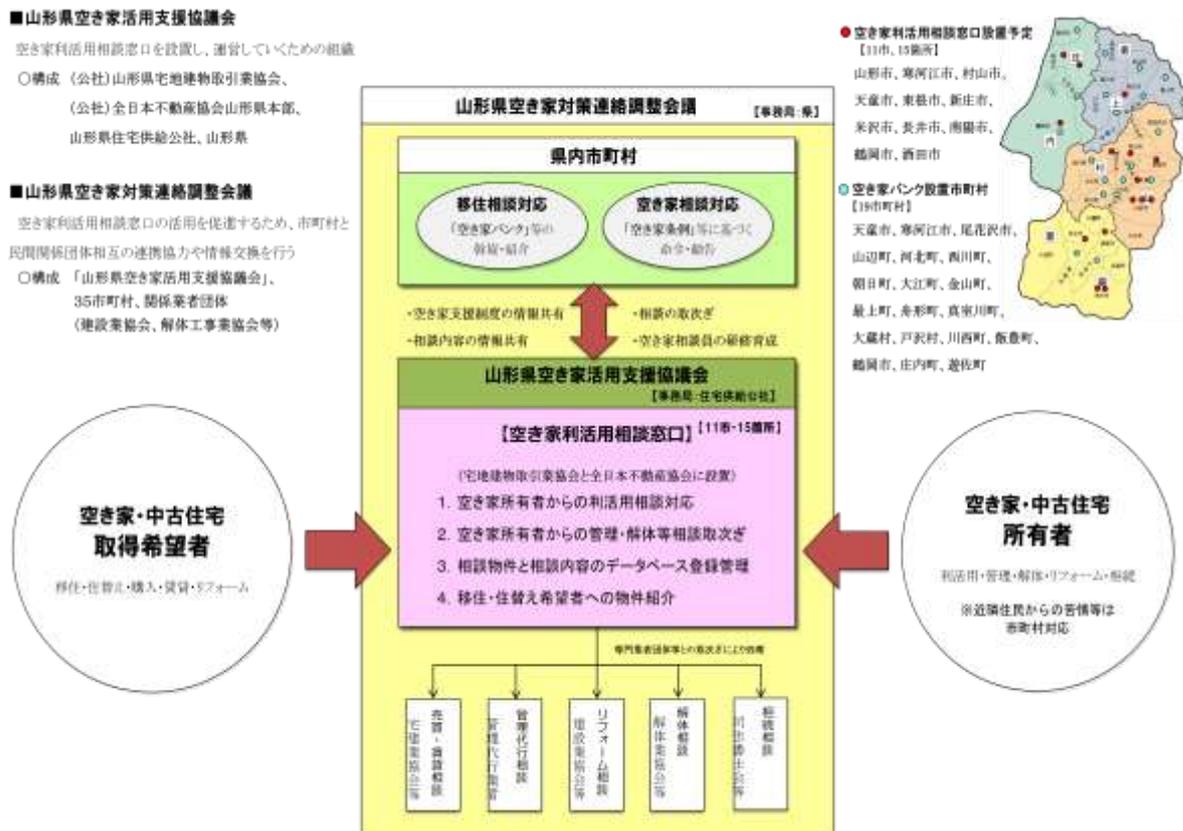
- 構成 「山形県空き家活用支援協議会」、
35 市町村、関係業者団体
〈建設業協会、解体工事業者協会等〉

●空き家利活用相談窓口設置予定

【11市、15箇所】
山形市、寒河江市、村山市、
天童市、東根市、新庄市、
米沢市、長井市、南陽市、
鶴岡市、酒田市

●空き家バンク設置市町村

【19市町村】
天童市、寒河江市、尾花沢市、
山辺町、河北町、西川町、
朝日町、大江町、金山町、
最上町、赤松町、真室川町、
大蔵村、戸沢村、川西町、飯豊町、
鶴岡市、庄内町、遊佐町



(3) 空き家を活用した移住・定住促進制度

① 定住促進空き家活用事業【総務省補助事業】⇒解説資料①参照

〔概要〕 過疎地域市町村が、地域の空き家を10年以上借り受けるなどして、台所、トイレ等の水回り等の改修を行った後、利用希望者に賃貸借する場合の空き家を改修する費用を補助する。

＜補助率：国・市町村各1/2。ただし、市町村分に過疎債75%充当可能。＞

〔実績〕 平成24年度に5棟整備（最上町）、平成25年度に5棟整備（庄内町）

② 山形県移住推進等空き家利活用支援事業（補助金制度）⇒後添図12参照

〔概要〕 移住希望者等が、市町村の運営する空き家バンクを利用して空き家を購入・賃貸借し、台所、トイレ等の水回りや屋根、外壁等の改修を行った場合に補助金を交付。若者世帯、新婚世帯、県外からの移住世帯には補助率及び交付限度額のかさ上げを実施。

＜補助率：1/6～2/3、補助額10～40万円＞

〔実績〕 平成24年度 5件、平成25年度 6件

（注）平成26年度で事業終了。

③ 市町村独自事業

イ) 市町村が空き家を借り上げ、リフォーム後利用者に貸し出す事業

▽ 遊佐町移住促進空き家利活用支援事業 ⇒解説資料②参照

ロ) 県の補助を活用した空き家改修の助成制度

▽ 12市町

ハ) 空き家利用者に対する奨励金支給制度

▽ 朝日町の空き家バンク制度を利用し、空き家等を売買・賃貸し、6か月経過した場合、奨励金として助成する。（助成額：10万円）

▽ 大江町の空き家バンク制度を利用して、空き家等を売買・賃貸し、6か月経過した場合、奨励金として助成する。（助成額：10万円）

ニ) 空き家の出し手に対する清掃等への助成制度

▽ 朝日町空き家バンク登録促進補助金…朝日町の空き家バンク登録物件の家財道具の搬出・処分及び清掃等に要する経費を補助する。（助成額：最大3万円）

ホ) 空き家・空き地バンク制度

▽ 舟形町では、平成25年7月に「空き家・空き地バンク」を開始したことから、「空き家等利用意向調査」を実施し、空き家等の所有者等に利用予定、利用形態、解体予定等を調査し、空き家バンクに誘導している。

(4) 空き家を活用した地域活性化対策

① 空き家再生等推進事業（事業主体：市町村等）⇒解説資料③参照

○ 活用事業タイプ（補助率：国・市町村各1/2または国・市町村・所有者各1/3）

〔概要〕 地域活性化に役立てる施設に空き家を改修する費用を補助するもの。

〔実績〕 平成24年度：上山市（旧武家屋敷から文化・観光施設へ転換）

平成25年度：南陽市（農協事務所から交流施設）、

庄内町（農協コメ倉庫からまちづくり拠点施設）

（注）平成27年度から補助要件の見直しが行われる。

(5) 平成 27 年度山形県の空き家に関する新規事業

① 空き家をリフォームして住む場合の補助・融資

▽ 平成 27 年度から山形県住宅リフォーム総合支援事業が拡充され、空き家をリフォームして住む場合を補助・融資の対象とします。

■ご利用の条件

○ 「自ら所有し、自ら居住する住宅」または「空き家を購入または賃貸して居住する住宅」であること

○ 山形県内に所在地を有する個人事業者または山形県内に本店を有する法人事業者が工事を施工すること。

▽ 補助・融資を利用するには、部分補強、省エネ化、バリアフリー化、県産木材使用、克雪化のいずれか一つ以上を含むリフォーム工事であることが必要です。

▽ ただし、賃貸の目的で建てられた住宅の空き家・空き室は、補助・融資の対象外です。また、リフォーム工事向けの「補助金」と「融資」は併用できません。

▽ 補助・融資の内容は次のとおりです。

補 助 : 工事費の 10% (上限 30 万円)

融 資 : 固定金利 2.5% (融資額 100 万以上 500 万円以下)

対 象 : 空き家の「貸し手」も「借り手」も利用できる制度です。

備 考 : 三世帯同居、移住世帯、新婚世帯及び子育て世帯の場合は、更に有利な制度が利用できます。

イ) 補助率の引き上げ 10%⇒20%

ロ) 上限額の引き上げ 上限 30 万円⇒40 万円

ハ) 融資利率の引き下げ 固定金利 2.5%⇒2.0%

② 中古住宅の売買の際に行われる「住宅の現況検査」費用への補助

▽ 中古住宅を安心して売買していただけるよう、住宅の現況検査（インスペクション）費用への補助制度を創設します。

▽ インスペクションの内容…基礎、外壁など住宅の部位ごとに生じている劣化現象（ひび割れ、破損など）の状況を目視等を中心とした「非破壊」検査により把握し、調査・検査結果を依頼主に報告すること。

▽ インスペクションを行う技術者の条件…県が指定する団体に、インスペクション技術者として登録されているものであること。

▽ インスペクション補助の内容…検査費用の 2 分の 1 を補助します。(上限 3 万円)
※ただし、住宅の売買契約が成立した場合（所有権移転が済んだ場合）に限ります。

(5)について、申請手続きなどの詳しいことは決まり次第発表されます。



補助金や低利融資などの支援制度は、山形県住宅情報総合サイト「**タテッカーナ**」のホームページで確認できるよ。
市町村ごとに住宅支援制度を検索することもできるよ。

詳しくは <http://tatekkana.pref.yamagata.jp/> にアクセス

または、 **タテッカーナ** で **検 索**