

multilingual translation >

You can get information about
Yonago on your smartphone.



音声読み上げ・多言語翻訳は「カタログポケット」で

みず・まち・自然 エンジョイ！米子

広
報

よなご

8

2025
August
No.245

特 集

どうする？
住まいのその後

市内でも増えている空き家

全国的にも、米子市内でも、空き家は増加傾向にあります。市が令和4～6年度に行った調査では、市内に4,289戸の空き家があると確認されました。少子高齢化や人口減少、世帯構成の変化などにより、



空き家は今後ますます増えると推測されています。空き家問題は他人事ではありません。誰もが当事者になる可能性のある、身近な問題なのです。

肝心なのは早めの備え

空き家になる理由は、主に次の4つです。

- ▶住んでいた人が死亡
- ▶住んでいた人が転居
- ▶貸家にしていたが入居者がいなくなった

▶施設（病院）に入所（入院）
いつ起こるか予測できないものも多いため、将来どうするかを早めに家族で話し合うなど、できることから備えておくことが大切です。



あなたの住まい、将来誰も住まなくなった時にどうするか、決めていますか？「今は住んでいる人がいるけれど、いつか空き家になるかもしれない」「実家がすでに空き家」など、住まいの状況や課題はさまざまですが、今号では、空き家のことで困らないよう早めにご検討ください。空き家の行き先4ルートを紹介いたします。離れた家族が集うお盆の機会に、ぜひ「住まいのその後」を話し合ってみてはいかがでしょうか。

岡田住宅政策課（☎23-5288）

どうする？ 住まいのその後

「とりあえずそのまま」でいいの？

「どうするかなかなか決められず、とりあえずそのまま」など、判断を先延ばしにすると、そのうちに老朽化が進んでしまい、大切な住まいの価値が下がってしまうことも。

また、近隣の生活環境に悪影響を及ぼす「管理不全空家等」「特定空家等」に認定されると、固定資産税の負担が増える可能性があるなど、所有者にとっても大きなデメリットがあります。さらに、第三者に損害を与えた場合、空き家所有者が損害賠償責任を負う可能性もあります。

放置するとこんなことが起きるかも…

①ケース「火災」

空き家の火災で隣家が全焼し、隣家に居住する夫婦が死亡

②ケース「倒壊」

空き家の倒壊で隣家が全壊したため、損害賠償責任が発生

③ケース「外壁材の落下」

空き家の外壁材が落下し、通りかかった人が負傷

空き家を放置すると…



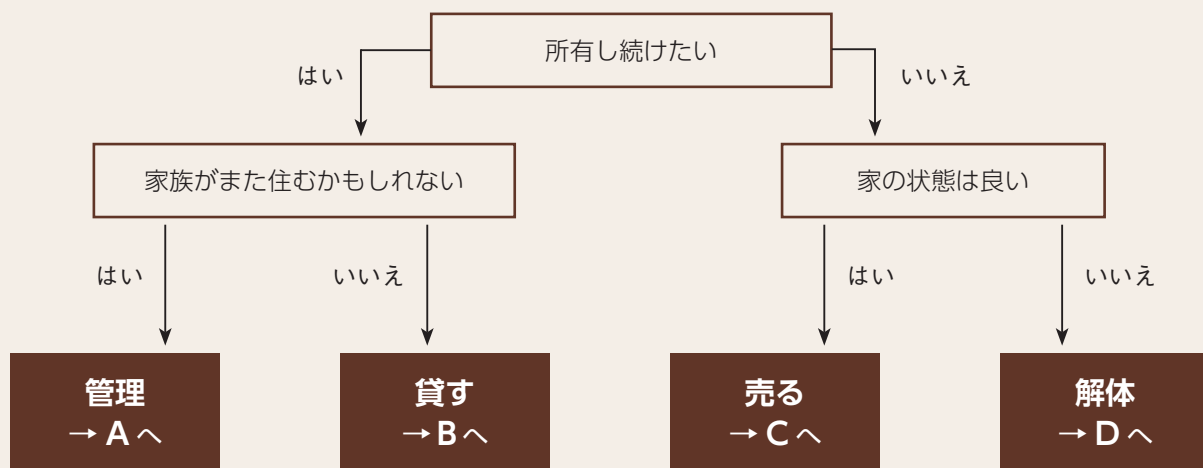
大切な住まい、どうするか考えよう

住まいの価値を下げないためにも、住んでいる人が元気なうちに、家をどうするかの方針を決めておきませんか？

いつか空き家のことで困らないよう、あらかじめ「誰が住むのか」「手放すのか」など、家族でしっかり話をすることが大切です。相続や登記のことで疑問があれば、司法書士などの専門家に相談することをおすすめします。



スタート



A

また住むかもしれないなら

「管理」

空き家を残したい場合は、家が傷まないように適切に管理する必要があります。貸す・売る・解体など、次のステップが決まるまでの間も、管理は必要となりますので注意しましょう。

空き家管理のチェックポイント

- ▶ 通気や換気、庭木の枝の^{せんでい}剪定、給水管の元栓の閉栓を行っていますか。
- ▶ 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。
- ▶ 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。
- ▶ 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。
- ▶ 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。
- ▶ アスベストが露出していませんか。
- ▶ 浄化槽の破損や排水設備の封水切れで悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
- ▶ 敷地内にごみが散乱して景観を損なっていないですか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
- ▶ 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れなどはありませんか。
- ▶ 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。
- ▶ 動物がすみ着き不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。
- ▶ 使用していない部屋や家電のブレーカーは切っていますか。

自分で管理が難しいなら

自分で空き家や空き地を管理するのが難しい場合は、管理業者に管理を依頼しましょう。米子市内にある空き家や空き地の管理業務を行う事業者は、市のホームページで紹介しています。



B

手放さずに活用してもらう「貸す」

空き家を貸して誰かに住んでもらうことで、家を長持ちさせられるなどのメリットも。今回は、空き家だった古民家を借り、活用している坂東さんにお話を伺いました。

住居裏にある別棟を改修して民泊に



水回りの改修は専門業者に依頼した



築70年の古民家2棟を借り、住居や民泊として活用している坂東さんご夫妻。もともとは愛猫と一緒に住めるアパートを探していたところ、空き家になっていた米子駅近くの物件に出会いました。「猫との生活もできるし、土間が広くて店舗としての利用もできる」ところに惹かれ、借りることを決めたと言います。



民泊 山陰時間
ばんどう ひであき もか
坂東 秀晃 さん 萌佳 さん

古民家は暑いし寒い。でも趣があって魅力的！

「古民家は、夏は暑く冬は寒い。でも昔ながらの日本らしい建築は趣がある」と魅力を語ります。

貸主と話を進める中で、以前はゲストハウスとして利用されていたことを知り、「大家さんの勤めもあって」民泊を始めることを決意。貸主の許可を得て、自分たちで壁を塗り直すなどの改修を行いました。浴室などの水回りは専門業者に依頼して改修を行い、令和6年6月に民泊山陰時間をオープンしました。



明るく広い土間。
壁はDIYで塗り替えた

C

価値が下がる前に手放す「売る」

売却すれば管理の手間がかからなくなる点、現金化で相続の際に分配しやすくなる点などがメリットです。鳥取県宅地建物取引業協会の長谷川さんにお話を伺いました。



早めに専門家へ相談を！

公益社団法人
鳥取県宅地建物取引業協会
はせがわ よしあき
会長 長谷川 義明 さん

Q 売却を考えている場合、どの段階で相談したらいいのでしょうか？

A 相談はいつでもいいのですが「なるべく早めに」というのがポイントです。相続の場合なら、**四十九日を過ぎた頃**が一つの目安になります。相続した空き家等を3年以内に売却した場合、条件を満たせば譲渡所得の特別控除が受けられるなど税制上のメリットもあるので、早めに動くことをおすすめします。

Q 空き家を手放す際のポイントがありますか？

A 立地条件や家の状態によって、「家付きで売る」「解体して売る」「リフォームして貸す」など、どの方法がいいのかが異なってきます。**宅地建物取引士など専門家に相談して、どうするかを判断した方がいい**と思います。

Q 空き家や空き家になりそうな家をお持ちの方にメッセージを

A 人が住まなくなった家は、**どんどん傷んでいきます**。判断を先送りにして放っておくと、老朽化が進んで資産価値も下がってしまいます。思い入れのある家を手放すのは胸が痛むと思いますが、**大切な家だからこそ「なるべく早めに」** どうするかを決めることが重要です。



更地にして活用「解体」

老朽化により大規模な修繕をしないと住めない場合などは、解体を検討しましょう。解体費用がかかる点や、土地の固定資産税が上がる場合がある点がデメリットですが、更地にすることで空き家管理の手間がかからなくなり、売却や活用がしやすくなるなどのメリットもあります。

解体費用を調べてみよう

米子市と連携協定を結ぶ株式会社クラッソーネが運営する「解体費用シミュレーター」を使うと、空き家の解体費用（概算参考価格）を簡単に調べることができます。無料で利用できますので、空き家の解体をお考えの方は、ぜひご利用ください。



空き家解体費用を補助します

準防火地域（住宅が密集する市街地で、火災の危険を防ぐために市が定めている地域）にある、**老朽化した木造空き家**を解体する場合、費用の一部を補助します。



▶ **補助額** 対象経費の23%（上限40万円）

▶ **対象** ①～④全てに当てはまるもの

- ① 準防火地域にある木造の空き家である
- ② 一戸建て住宅である（長屋や共同住宅は対象外）
- ③ 昭和56年5月31日以前に建築されている（旧耐震基準の建物）
- ④ 一見して倒壊の危険性があると判断できる

※解体工事を行う前に、申請が必要です。事前に住宅政策課へ相談してください。

迷ったら、困ったら、気軽に相談を

空き家に関する疑問や不安、お気軽にご相談ください。家の将来について一緒に考えましょう！

相談先はこちら

▶ **米子市役所住宅相談課空き家・空き地対策室**
 糺町庁舎（鳥取県西部総合事務所3号館）1階
 ☎ 23-5288

▶ **とっとり空き家利活用推進協議会**
 空き家に関する相談を、総合的に受け付けます。相談は、とっとり暮らし住宅相談員（西部）へ。☎ 080-2929-8173

▶ **空家等管理活用支援法人**
 空き家の活用や処分の相談を受け付ける市の指定法人です。ぜひご利用ください。

▷ **じゅう mado 米子**

米子市両三柳 ☎ 38-8010

▷ **一般社団法人日本住宅政策機構**

米子市夜見町 ☎ 57-8024

▷ **一般社団法人全国空き家対策協会**

米子市西福原 ☎ 090-9063-0566

▷ **一般社団法人鳥取県活かす空き家協会**

米子市夜見町 ☎ 24-1054



空き家相談会を開催します

▶ **米子市空き家・空き地相談会**

と き 8月27日（水）午後1時～

ところ 米子市役所糺町庁舎（鳥取県西部総合事務所3号館）2階会議室
 （米子市糺町一丁目160）

※要事前予約

☎ 住宅政策課（☎ 23-5288）

▶ **空き家管理・売却時の「税・登記」講座**

と き 9月7日（日）

午後2時～3時30分

ところ 米子コンベンションセンター
 第5会議室

※予約不要

※定員50人（先着順）

☎ とっとり空き家利活用推進協議会
 （☎ 0857-23-3569）