

栗山町の空き家の現状

空き家バンク登録件数

令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
15件	19件	20件	54件

空き家相談件数（買いたい人）

令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
42件	57件	26件	125件

買いたい人の活用目的の割合 （令和4年度～6年度の合計）

事業目的 37%	投資	8%
	店舗	13%
	その他	16%
居住目的 63%	町内で引っ越し	26%
	町外から移住	37%

栗山町には、空き家所有者と空き家を求める人をつなげる「栗山町空き家バンク制度」があります。空き家バンクの物件登録は過去3年間で54件ありましたが、空き家探しの相談件数は125件と、登録件数を大きく上回る状況です。

相談内容は、ご自身の居住目的だけではなく、住居以外での活用希望が約4割となっています。飲食店の開業や宿泊施設、さらには購入した空き家をリフォームして売却や賃貸を目的としたものなど、多様な需要があります。

また、戸建ての賃貸物件は比較的早く借り手がつくのが現状です。宿泊施設として活用される住宅も少しずつ増えてきています。こうした状況から、空き家は地域の大切な資源として活用が期待されていると言えます。

空き家を所有することになったら

空き家が増加した要因の一つに、子ども世代が親の建てた家に住まなくなったことがあげられます。令和6年の法改正で相続登記が義務化されました。これに伴い、当事務所への登記手続きのご依頼は体感で2～3割ほど増加しています。

家を相続することになったにもかかわらず長期間放置してしまうと、空き家の利活用や処分を検討する際に、相続人調査だけで多くの手間と費用がかかります。相続人の中に行方不明の方がいたり、連絡が取れても協力が得られなかったりする例もあり、後の世代に大きな負担が生じる可能性があります。

過去には、売買契約がほぼ成立し、測量などの準備もすべて整った段階で、ご高齢だった所有者が亡くなられ、手続きに大きな負担が生じたケースもありました。相続した住

宅はなるべく早く手続きをした方がスムーズです。

また、過去に取得した謄本を含め、相続手続きに必要な戸籍などの書類は、とっておくことをお勧めします。住宅に関する書類も同じで、契約書や図面、建築許可証なども保存しておく手続きに役立ちます。

さらに、あらかじめ任意後見人を選任し公正証書を作っておくことで、子の負担を減らすこともできます。事前の備えに、エンディングノートの活用もおすすめです。

相続について話すことに抵抗を感じる方もいらっしゃるかと思います。が、将来ご自身の住宅をどうするか考え、ご自身やご家族のために、一度ご家族で話し合う機会を持つていただければと思います。



石岡浩一事務所
司法書士 石岡浩一さん



▲札幌法務局発行のエンディングノートはこちらから閲覧できます。

地域資源としての 空き家再生

まだまだ活かせる



空き家は管理がされないことも多く、所有者が不明となつて、近隣住民に迷惑がかかるなど、地域課題となっています。令和5年度に行った調査で、栗山町には約300戸の空き家があることが分かりました。同時に行った空き家所有者アンケート調査では、「どうしたらいいか分からない」、「住む予定もないが手放したくない」など、今後の方向性が決まっていないとの回答が多くありました。

空き家を手放したいと考えていても、「なにかから始めたらいいのかわからない」、「そもそもこの家を利活用したい人が現れるのか」、「費用は？」という不安から、先に進めないケースも多くあります。

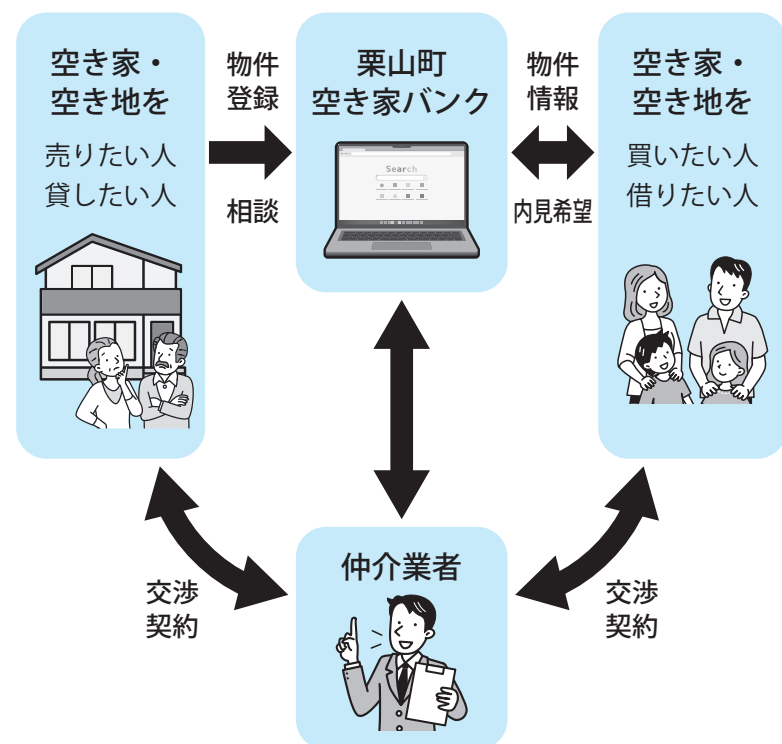
空き家の活用に着目し、事業用途で活用されている方を中心にお話を伺い、中古物件だから実現したことなく、「空き家の可能性」や「栗山町の不動産ニーズ」などについて探り、空き家が利活用されることでまちにどんな影響があるのか、皆さんと一緒に考えてみたいと思います。



※このページは都合により
インターネット上での公開
ができません。

※このページは都合により
インターネット上での公開
ができません。

空き家バンクのしくみ



●登録から契約まで

- ①問い合わせ（電話・メールなど）
- ②申請書類提出（写真撮影や、間取り図の作成などお手伝いします）
- ③空き家バンク登録（町と、道のバンクにも登録されます）
- ④購入希望者から問い合わせ、内見
- ⑤交渉・契約

●助成制度

（空き家所有者支援制度）
空き家利活用制度

- ①空き家家財等処分助成
（町内業者利用で処分に要した費用）
最大10万円
- ②空き家リフォーム助成
（町内事業者利用でリフォーム工事費用）
最大20万円
- ③空き家解体工事費助成
（町内事業者で解体した費用）
最大30万円

空き家Q&A

売却・賃貸できるかな？

町では買主・借主を探すお手伝いをしています。空き家バンク制度もその一つです。まずは栗山町役場へお問い合わせください。

空き家になってしまったら？

人が住まなくなった家は、換気がされない、冬季は暖房が入らないことで水道管の凍結や屋根の雪による躯体の損傷など、建物の老朽化の進行が早まります。資産価値が下がらない内に、『売却』『賃貸』など、早めに活用しましょう。

町がなんとかしてくれる？

町が、空き家の管理をしたり、寄附の受け入れをすることは、ほとんどありません。住宅の活用や解体の支援制度がありますので活用ください。



栗山町空き家アドバイザー
宅地建物取引士
ひろおき 森 大起

私が一緒にお手伝いします！

私が受けている空き家相談の中で、「古い家だから解体しようと思っていた」と言う方が比較的多い印象を受けます。しかし、解体する前に、建物の活用を検討してほしいという思いがあります。更地よりも建物付きの土地のほうが買い手が付きやすいという傾向にありますし、解体せずに売却できれば、解体費用もかかりません。建物付きで売りに出してみても、売れなければ解体するといったように、段階を踏むことをおすすめしています。また、栗山町の中古物件は、需要があると感じています。本特集で取り上げた事例のほか、空き家を活用して新しい店舗をオープンした例も増えています。町内の空き家が活用されれば、所有者、買主、近隣住民、そして栗山町全体にメリットが生まれ、明るい未来を創造することができるとは思っています。

まずはご相談を！

【問い合わせ】定住推進課 ☎ 73-7521 E-mail: teijuusuishin-ka@town.kuriyama.hokkaido.jp

空き家が地域で活用

札幌市在住 吉岡さん



相続した実家を空き家バンクに登録し売却することができました。相続した家は、両親が亡くなってから、1年半近く空き家になっていました。冬は屋根からの落雪で窓ガラスが割れることが何度もあったり、夏は庭の草木を刈らなければいけなかったりと管理が大変でした。家を売却するため、まず始めたことは家財整理です。家の中には、業者が悲鳴を上げるくらいの家財があり、とても苦勞しました。

た。役場に相談し、空き家家財処分費用の助成を受けることができてありがたかったです。空き家バンクに掲載してもなかなか売れないと話す人もいて心配していましたが、登録してすぐに買い手が見つかったので良かったです。親の残した家が民泊施設に生まれ変わり、地域で活用されとても嬉しく思います。

空き家を自宅兼カフェにしました



千葉県に住んでいたころ、北海道で陶芸カフェをやりたいと思い、勤めていた会社を退職して、カフェ・陶芸教室・自宅を一体で構えられる拠点を探していました。はじめは新築やコンテナハウスを建てることも検討しましたが、物価高騰で費用が膨らみ断念。中古物件を購入し、リフォームする方向へ切り替えました。新築に比べ手間は3倍かかったものの費用は3分の1に抑えられました。また、自分で壁塗りや、タイル貼り、棚作りなどをして、楽しみながら理想の店舗兼住宅を手に入れることができました。

会いから縁が広がっています。近所の方に紹介された高校生ながらに農業もしている中仙道（なかつま）さんの畑では野菜を収穫させてもらい、カフェで提供しています。他にも、近隣農家さんの農作物を使わせていただいたり、教えてもらった湧き水でコーヒーを提供したりと、地域の皆さんと温かな交流が生まれました。こうした経験から、人とのつながりやコミュニケーションの大切さを再認識しました。サラリーマン時代は会社以外の人と接する機会が少なかったため、この地域で広がるさまざまな交流に大きな価値を感じています。



ねこトラまえ陶芸Café

店主 ロクさん（通称）