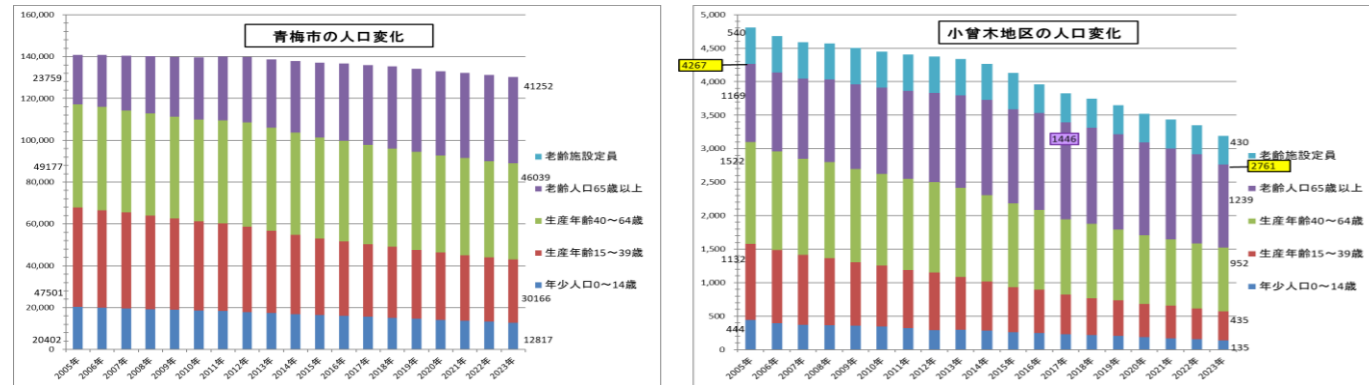


小曾木地区の空家所有者・関係者のみなさまへのお願い

今年度、私たち「おそきの学校と地域を考える会」(以下、考える会)では、青梅市市民提案協働事業として、「おそきの空き家に住みたい♪かなえたい♪プロジェクト」を提案し、採択(承認)いただきました。この事業は、青梅市住宅課・シティプロモーション課と考える会が協働で自治会第6支会様の協力をいただきながら実施する事業です。

青梅市内でも人口減少と少子高齢化が最も急激に進んでいる小曾木地区。住みたい方からの問い合わせがありながら対応できない、地域の第七小学校・第六中学校の児童生徒数は1学年10名以下に減少してしまった現状の打開を図るべく行う事業です。ぜひ、空家の抱える現状と今後についてご一読いただくとともに、地域状況の解決へ向けご協力いただきたく、また、空家についてのお困りごとがあればその解消へ向けて動き始めていただきたく、お願い申し上げます。

1. 青梅市と小曾木地区のここ20年の人口変化



- 2005年の青梅市人口は140,839人、小曾木地区人口は4,807人。
2023年には青梅市130,274人(約1万人減少)、小曾木地区3,191人(1,616人、34%減少)。特筆すべきは小曾木地区の15~39歳の人口が1,132人から435人へ62%急減し、結果、0~14歳の人口が444人から135人へと70%急減しています。
- 65歳以上の高齢化率では、令和2年度の青梅市全域が30.7%、最少が新町地区で20.7%、小曾木地区が最大の51.5%と、沢井地区の41.0%、成木地区の47.9%を上回っています。

2. 青梅市と小曾木地区のこの空家数の現状と今後の見込み、活用へ向けて

令和2年の青梅市空家調査では市内空家数は1,010棟、小曾木地区には68棟との結果です。全国での予測では、15年後2038年の空家率は30.5%と約3戸に1戸が空家になると予測(空家の取り壊しが現状レベルの場合)しています。空家は、地域活性化や移住・定住促進の観点などから貴重な地域資源でもあります。空家を放置すると不動産価値の低下、近隣住民に悪影響を及ぼす、特定空家等・管理不全空家等に指定され取り壊し(自費)命令や固定資産税増額につながるなど、今後さらにリスクが上昇していきます。早期対応が大切なため青梅市でもすでに特定空家を認定、取り壊しを開始しています。また、今年4月から相続登記も義務化されるこの時期に、売却、リフォームしての活用、青梅市空家バンクに登録、解体などのご検討をお願いいたします。

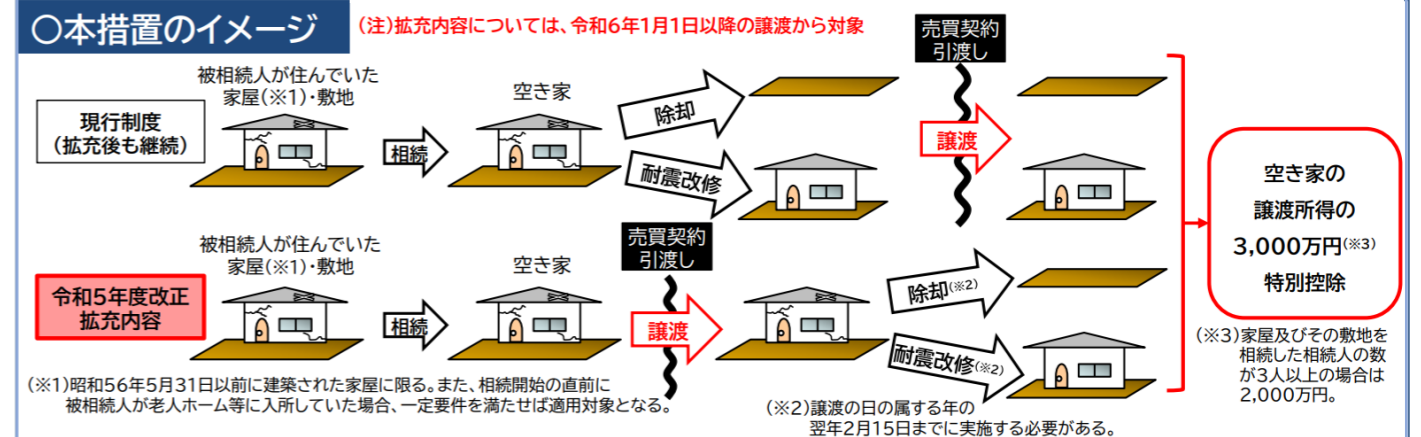
3. 行政のサポート事業例

1) 青梅市の空家サポート事業例

- ・「青梅市空き家バンク」【売買・賃貸サポート】への登録
 - ・リフォーム費用補助【賃貸者10万円上限・購入者50万円上限、補助率1/2】
 - ・木造住宅の耐震化補助【診断9万円・回収100万円上限、補助率1/2】
 - ・家財道具等片付け等費用補助【所有者50万円上限、補助率1/2】
 - ・空家等活用支援事業【地域交流拠点としての改修工事等、活用者50万円、補助率1/2】
- その他、相続などの困りごとの相談などを推進

2) 国の空家サポート事業例

- ・「空き家の発生を抑制するための特例措置」【譲渡所得の3,000万円特別控除、相続日から3年】



○本措置のイメージ (注)拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象

○本特例を適用した場合の譲渡所得の計算
 $譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額 \times 5\% (\ast 4)) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除3,000万円$
 (※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<p><前提条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和55年建築 ・被相続人が20年間所有 ・相続人は1名 	<ul style="list-style-type: none"> ・除却費200万円 ・取得価額不明 	<p>○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円</p> $(500万円 - (500万円 \times 5\%) - 200万円 - 3,000万円) \times 20\% = 0円$ <p>○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円</p> $(500万円 - (500万円 \times 5\%) - 200万円) \times 20\% = 55万円$
---	--	---

- ・「相続土地国庫帰属制度」・・・2023年4月からスタート、相続で遺贈された方のみが対象。売却が困難な土地を一定の負担金を納付し国に渡せる制度。
売れない宅地・田畑・森林・その他にも固定資産税が掛かり続けます。その管理責任や所有権を国に渡すもの。国庫への帰属が認められると、固定資産税の納付や管理責任から解放されます。ただし、建物がある土地、勾配・崖・管理に費用・労力がかかる土地などは対象となりません。
負担金例：宅地120m²の場合：市街化調整区域で約22万円支払い、市街化区域で約60万円支払い

今、ぜひご検討いただきたいこと

人口や家族人数の減少が進んでいる現在、自分には価値が高い家であっても空家のままにしておくとならぬ貸せない家となり、維持費や心配事も増し、手放すこともできない大きな負の遺産となりかねません。将来、子どもに負担を掛けたくないため、家族仲を壊さない相続のために、墓じまいや実家じまいを決断される方が増えています。ぜひ、小曾木地区に住みたい方がまだいるこの機会にお持ちの空家活用のご検討をお願いいたします。

問い合わせ先：青梅市住宅課住宅政策係 0428-22-1111 (内線2533)

おそきの学校と地域を考える会 事務局長・ファウンデーションランナー 若林良弘 090-2173-9267