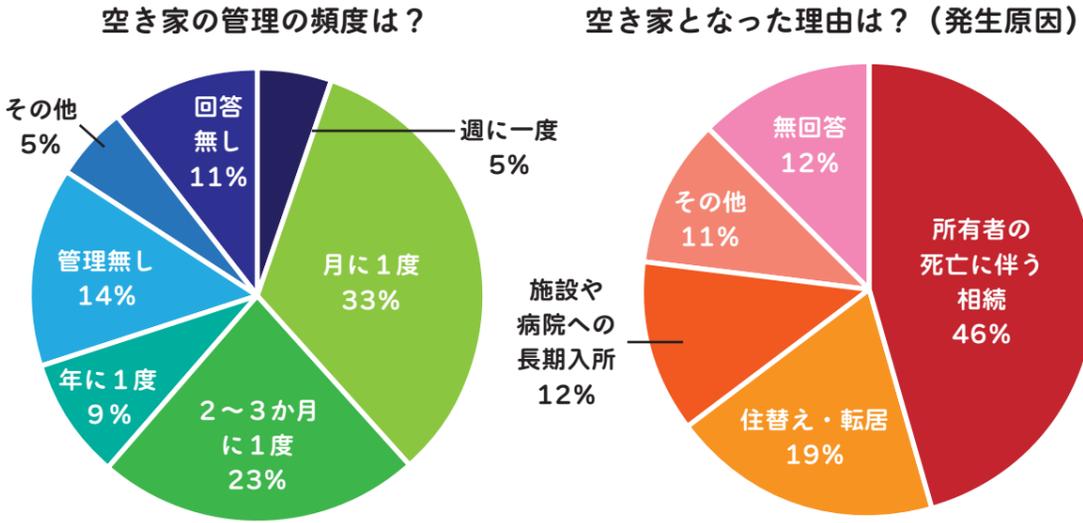


空き家等に関するアンケート調査



まず挙げられるのが、景観の悪化です。屋根や外壁の劣化、雑草や庭木の繁茂は、周囲の住環境に影響を与え、「住み続けたい町」というイメージを損なってしまいます。

現在、町内には約250戸の空き家があります。その中には、適切に管理や改修を行えば、再び人が住める住宅や、事業・交流の場として活用できる可能性を持つ物件も少なくありません。一方で、管理されないまま放置された空き家が増えると、町全体にさまざまな影響が広がっていきます。（三）

なぜ空き家対策が必要なのか

その家、どうしますか？

地域の安全と活性化を目指して

空き家は、誰にとっても身近な問題

早い段階で対応することが、町の魅力を守り、次の世代へつなげていくことにつながります。また、空き家問題は将来の人口減少や高齢化とも深く関

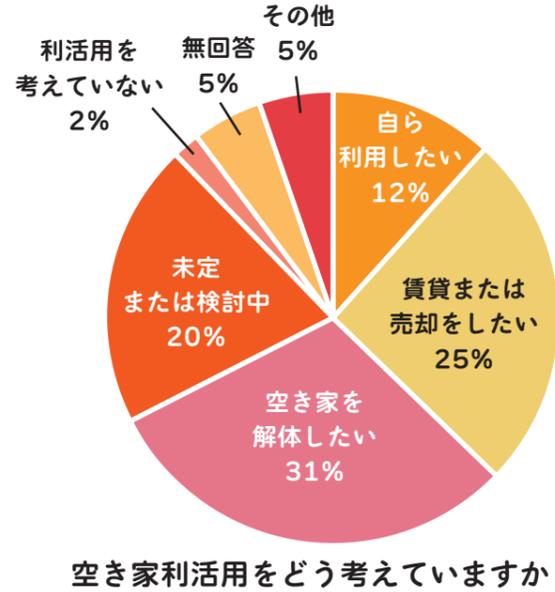
また、防犯面では、不審者の侵入や放火などのリスクが高まり、地域の安心・安全を脅かす存在となります。さらに、老朽化した空き家は、倒壊や部材の落下といった危険性も抱えています。大雪や台風などの自然条件が重なることで、近隣住民に被害が及ぶ可能性も否定できません。空き家の増加は、地域の活力低下にも直結します。人の出入りが減ることによって地域コミュニティが弱まり、不動産価値の低下や定住意欲の減少といった悪循環を招く恐れがあります。町では、空き家対策を「一部の人の問題」ではなく、「地域全体の安全と将来を守るための取り組み」と位置づけています。空き家を放置せず、

空き家問題をご存じですか？

アンケートの結果から見た現状と課題

数字が示す、町の空き家のいま

今年度、町では利活用が可能と考えられる空き家122件の所有者を対象にアンケート調査を実施しました。その結果、70件の回答が寄せられ、空き家を取り巻く現状と課題が、数字として明らかになりました。下記ではより詳しい分析をお伝えします。



空き家を放置すると……



わかっていきます。今対応するかどうか、10年後、20年後の町の姿を左右します。だからこそ「今」行動することが重要です。

空き家は、放置されると地域の景観や安全、さらには経済活動にまで影響を及ぼす可能性があります。現在、町内には約250戸の空き家がありますが、利活用可能な物件も少なくありません。町では、空き家の利用促進に向けた取り組みを進めています。本特集では、皆さんと共に対策を考える一歩を踏み出したいと思います。

アンケート調査の分析

管理不足が劣化を招く 見えてきた悪循環

管理頻度に関するグラフを見ると、「月に1回程度管理している」と回答した割合が最も多く、一定数の所有者が定期的な管理を行っていることが分かります。一方で、「年に数回」や「ほとんど管理していない」と回答した層も存在し、特に管理がほとんど行われていない空き家が全体の約1割を占めています。

また、建物の状態別に見ると、状態が悪い空き家ほど管理頻度が低い傾向が読み取れます。これは、管理不足が建物の劣化を進め、劣化が進むことでさらに管理が難しくなるという悪循環が生じていることを示しています。空き家は、使われなくなった時点から劣化が進みやすく、定期的な管理の有無が、将来の利活用の可能性を大きく左右します。

相続と住み替えが、空き家を生んでいる

空き家となった理由を示したグラフでは、「所有者の死亡に伴う相続」が最も多く、全体の約半数を占めました。次いで多かったのが「住み替え・転居」です。この結果から、空き家は特別な事情によって突然生じるものではなく、相続や転居といった人生の節目をきっかけに、ごく自然に発生していることが分かります。誰にとっても無関係ではなく、将来、自分や家族が直面する可能性のある問題と言えます。

「考えてはいる」けれど、動けない理由

利活用については、「検討している」と回答した所有者が一定数いる一方で、実際に売却や賃貸、解体といった具体的な行動にまで踏み出せていないケースが多く見られました。

背景として多く挙げられたのが、費用面の不安です。「解体費用が用意できない」「修繕や改修にどの程度の費用がかかるのか分からない」といった声から、将来的な負担が見通せないことが判断を先送りする要因となっています。

次に、家財処分や相続手続き、売却・賃貸の手続きなど、何から手を付ければよいのか分からないといった実務的なハードルがあります。特に町外に住む所有者にとっては、管理や手続きそのものが大きな負担となっています。

さらに、「親から受け継いだ家で思い出がある」「将来使うかもしれない」といった心理的な要因も決断を難しくしています。グラフ上でも「今は何もしていないが、いずれ考えたい」といった回答が一定数を占め、気持ちの整理がつかないまま時間が経過している実態がうかがえます。



探していたのは、のびのび暮らせる場所

家族の成長とともに広い住まいを求め、空き家探しを始めたピーター・サカニエッシュ・カラジさん。空き家バンクとの出会いをきっかけに、理想の住まいと暮らしを手に入れました。今ある家を大切に使いながら、町で紡がれていく家族の新しい日常を紹介します。



ピーター・サカニエッシュ・カラジ さん（十日町）

空き家バンクとの出会いが
つないだ、わが家のこれから

最上町に来てから長い間、教員住宅で暮らしてきたピーター・サカニエッシュ・カラジさん一家。家族が増え、子どもたちの成長とともに、「もう少し広い家で暮らしたい」という思いが次第に強くなっていったという。

「町にきた当初から、ずっと教員住宅に住んでいました。特に不便はなかったのですが、子どもが2人になり、だんだんと手狭に感じるようになってきて、いつかは広い家に住みたいと思うようになりました。」

空き家を探し始めたのは今から5年ほど前。当時は、町に空き家バンクがあることを知らず、

知人や地域の人の口コミを頼りに、町内を歩き回って情報を集めていたという。住まい探して大切にしていた条件は、子どもたちが小中学校へ歩いて通える距離にあること、家族4人がゆったり暮らせる広さがあること、そして自家菜園ができる庭があることだった。

「建物が古いかどうかは、あまり気にしていませんでした。きちんと管理され、メンテナンスがされていれば十分住めると思っていました。むしろ、庭で畑ができたらいなという思いのほうが強かったですね。」

そんな中で出会ったのが、現在暮らしている空き家だった。空き家バンクで物件情報を見つけた際、写真からも管理の行き届いた様子が伝わってきたという。

「外観を見ただけで、きちんと手入れされている家だと感じました。内覧させてもらったとき、その印象は確信に変わりました。」

家族の時間が、
ここで育っていく

これまでに見てきた空き家は全部で4軒。庭の広さや部屋数、畑付きという条件がそろったこの家は、家族にとつて理想的な住まいだった。町内で探し続けて約3年、ようやく巡り合えた一軒だった。以前は賃貸の教員住宅に住んでいたこともあり、「いつかは自分の家を持ちたい」という気持ちもあった。一方で、新築という選択肢は最初から考えていなかったという。



「町内にたくさん空き家があることを知っていましたが、新しく建てるよりも、今ある家を大切にしたいと思っていました。」

契約から入居までは約4か月。引越準備や片付けに時間はかかったものの、町の補助制度や空き家バンクの存在は大きな支えとなった。

「行政が紹介してくれることで、売主さんとのやり取りがとてもスムーズでした。売りたい人と買いたい人を結んでくれる仕組みは、本当に助かりました。」

「空き家バンクは、行政が紹介してくれる安心感がある制度です。管理が難しくなったら、早めに登録することも大切だと思います。」

住まいを探す人と、家を託す人。空き家バンクを通じて結ばれた思いが、この家に新しい暮らしをもたらした。町の中で、また一つ、あたたかな灯りがともっている。

空き家を探している人、
そして所有している人へ。

新しい家での暮らしに、子どもたちも次第に慣れていった。今では広い庭や自分の部屋の部屋がお気に入りだという。

「庭が広くて楽しい」と話しています。前の家にはなかった空間で、のびのび過ごせているようです。」

古い家だということは承知していましたが、前の持ち主が大切に管理していたことが随所に感じられ、不安はほとんどなかった。地域との関係も良好で、消防団や地区行事を通じて町に溶け込んでいった。お気に入りの時間は、家庭菜園。また、庭の手入れや子どもたちとの池の鯉への餌やりが、日々の楽しみになっていく。住み始めて2年。補修や手入れを重ねるうちに、家への愛着はますます深まっています。

「子どもたちには、自分の部屋でも過ごしながら、自立して成長してほしい。この家と一緒に、その姿を見守ってあげたいと思います。」

空き家を、次の暮らしへ。最上町「空き家バンク」

ピーターさん一家の住まい探しを支えた「空き家バンク」。町内にある空き家を、住みたい人・活用したい人へとつなぐ仕組みです。「貸したい」「売りたい」「住みたい」—— その思いを、町がつなぎます。



空き家バンクとは？

空き家バンク（正式名称：最上町空き家情報登録制度）は、町内にある賃貸・売買が可能な住宅などの情報を登録し、町がホームページ等で公開・紹介する制度です。

空き家を所有している方と、住まいを探している方の“出会いの場”をつくり、空き家の有効活用と、定住・移住の促進を目的としています。

※最上町は空き家の情報提供のみを行っており、マッチング後の売買や賃貸契約等の交渉や仲介はいたしていません。

こんな方におすすめ

- 空き家を「貸したい・売りたい」方
 - ・管理が難しくなってきた
 - ・空き家をそのまましておくのが心配
 - ・誰かに大切に住んでほしい
- 空き家を「借りたい・買いたい」方
 - ・町内で住まいを探している
 - ・新築ではなく、今ある家を活かしたい
 - ・庭付き・広めの家に住みたい

空き家情報登録制度のご利用の流れ

【空き家所有者（貸したい・売りたい方）】

1. 空き家情報を登録
登録申込書を町へ提出（HPからダウンロード可）
2. 利用希望があった場合、町から連絡。
借りたい方の内見にご対応していただきます。
3. 交渉結果を町へ連絡

【お問い合わせ】

最上町役場 総務企画課 まちづくり推進室
TEL：0233-43-2261

【利用希望者（借りたい・買いたい方）】

1. 町ホームページ等で物件情報を閲覧
2. 制度利用の申込み
3. 空き家の詳細紹介・内見

※所有者の希望により、事前面談を行う場合があります

at home 空き家バンクでは、町の「空き地、空き家」の情報を公開しています。現在、空き地や空き家をお求めの方はコチラの情報を活用ください。

at home



空き家を「店」として生かす選択

— 自宅兼店舗を受け継ぎ、町の特産品を生かした商品づくり —

新築ではなく、 今ある家を生かす選択

井上京子さんは、退職後の新たな挑戦として、向町地区で菓子店を営んでいます。店舗の場所として選んだのは、新築ではなく、今ある家を生かすことでした。自宅兼美容室だった建物をリフォームし、カフェと菓子づくりの拠点へと再生。空き家を活用したその選択は、町の特産品を生かした商品づくりや、人が集う場所づくりへと広がっています。



Sweets & Cafe「Otto」井上京子さん（向町6区）

一軒の相談から
始まった、新しい挑戦

最上町でカフェと菓子製造を営む井上京子さん。現在の店舗は、もともと自宅兼美容室として使われていた建物だ。空き家を活用した事例として紹介されることも多いが、井上さん自身は「空き家という認識はなかった」と話す。「元の持ち主の方から、娘さんと一緒に暮らすことになったので、この家を買ってくれる人はいないかと相談を受けたのがきっかけでした。ちょうど自分でお店をやっていたかと思っていた時期だったんです。」若い頃であれば新築という選択肢もあったかもしれない。

しかし、退職後に始める事業で、先行きが見通せない中、大きな投資は避けたいという思いが強かった。「新築は最初から考えていませんでした。今ある建物を生かすれば、その分初期費用も抑えられる。」新築にこだわらず、手を入れないが使い続けることで、自分らしい店舗づくりができるのではないかと。そう考え、建物の可能性に目を向けることが、井上さんの新たな一歩となった。

空き家じゃなかった家が、
店になるまで

建物はリフォーム直前まで住まわれていたため、家具や家電が残されている部分もあった。使える

ものはそのまま活用し、できるだけ無駄を出さない工夫を重ねたという。一方で、当初は「店舗として使う部分だけでよく、住宅部分が無駄になってしまおうのではないかと」という不安もあった。

家族の理解と、
地域に根ざした
菓子づくり

購入前には家族にも相談し、内見にも一緒に立ち会ってもらった。事業としての決断であると同時に、家族の理解が欠かせなかったという。厨房の設計については、作業台や調理機器の配置を決めた以外は、信頼している業者に任せた。「経験豊富な方だったので、細かい部分まで使いやすく工夫してくれました。出来上がってからは、インテリアなど、自分らしさを出すところにもこだわりました。」開店から一年後、新型コロナウイルスの感染拡大という想定外の事態にも直面した。それでも、地域に根ざした店舗づくりを続けてきた。



【左記補助金についてのお問合せ先】

最上町役場 商工観光課 産業振興センター
☎0233-43-2340

「日持ちがして、持ち運びやすく、お土産として使えるお菓子を作りたかったんです。そこで思いついたのが、町の特産品であるアスパラガスでした。」
こうして生まれたアスパラクッキーは、素材の意外性とやさしい味わいが評判を呼び、町のお土産品として定着。最上町を伝える一品として広がりを見せている。



お土産にも人気。最上町の味を届けるアスパラクッキー

来てくれる子もいます。ECCジュニアに通う子どもたちにとっても、学校が近くて通いやすい場所だと思います。」
最後に、空き家を店舗として活用することについて、井上さんはこう語る。「空き家は、これからも増えていくと思います。でも、住むだけでなく、店舗や教室などとして活用する人が増えれば、町はもつと元気になるはずですよ。空けたままにしておくと家は傷んでしまいますが、使えば家も生き返ります。」
子どもから高齢者まで、幅広い世代が集い、日常の中で自然に人が行き交う場所でありたい。井上さんの店づくりには、空き家の新たな可能性と、町の未来への静かな願いが込められている。



空き家活用と創業を支える 町の補助制度

空き家を店舗として活用し、菓子店とカフェを開業した井上京子さん。その挑戦の背景には、町や関係機関による創業支援制度の存在がありました。新たな一歩を踏み出す人を後押しする、最上町の支援の仕組みを紹介します。

井上さんが店舗づくりを進めるにあたり活用したのが、「最上町農観商工ビジネスチャンス支援交付金事業」と「やまがたチャレンジ創業応援事業（商工会）」です。

これらの制度は、町内で新たに事業を始める人や、地域資源を生かした取り組みを行う事業者を支援するもの。店舗改修や設備導入など、創業時に負担となりやすい初期費用の一部を補助し、安心してスタートできる環境づくりを目的としています。

井上さんは、空き家となる可能性のあった建物をリフォームし、菓子製造とカフェ、さらには教室としても活用。支援制度を活用することで、無理のない形で事業を軌道に乗せることができました。

町では今後も、空き家の有効活用と創業支援を通じて、人の流れとにぎわいを生み出す取り組みを進めていきます。

「最上町農観商工ビジネスチャンス支援交付金事業」
「やまがたチャレンジ創業応援事業（商工会）」

空き家の管理から活用まで 町が支える6つの取り組み

空き家問題は、発生してから対応するのではなく、「早く気づき、相談につなぎ、解決まで伴走する」ことが重要です。町では、空き家を放置させないため、段階に応じた次の6つの取り組みを行っています。

① 空き家の兆しを見逃さない【早期把握】

死亡届や住民異動届などをきっかけに、住まいの状況を確認。空き家になる可能性がある場合は聞き取りを行い、早い段階での相談や対応につなげています。

② 町内を見守る【空き家調査】

町では、新たな空き家の発生や既存空き家の劣化状況を調査し、地域の安全確保に向けて実態把握を行っています。調査結果や空き家の状況は、必要に応じて所有者等へお知らせし、管理のお願いや相談窓口・支援制度の案内につなげます。※除雪等も含めて空き家の管理や修繕等は所有者等の責任で行っていただくものです。

③ 人と家をつなぐ【空き家・空き地バンク】

売却・賃貸を希望する所有者から情報を登録してもらい、町ホームページなどで公開。例年、年間10件ほどの成約実績があり、今年度は7件が成約しています。

④ 危険を未然に防ぐ【空き家除却補助】

老朽化し、周囲に影響を及ぼす恐れのある空き家については、解体工事費の一部を補助する制度を設けています。(今年度の受付は終了)

⑤ 放置させない仕組み【適正管理の呼びかけ】

管理が行き届いていない空き家の所有者に対し、文書で適正な管理を依頼。安全確保と景観維持のための第一歩です。

⑥ 専門家と一緒に考える【空き家相談会】

司法書士や宅地建物取引士による無料相談会を開催。相続や売却、管理の悩みを専門家に直接相談できます。



次の世代へつなぐ、
空き家との向き合い方——。

空き家を生まないために、
今で暮るべしと

相続・管理・除却
家の将来についての
話し合いが家族を守る

アンケート結果からも分かるように、町内の空き家の多くは、所有者の死亡に伴う相続をきっかけに発生しています。住んでいた人がいなくなった後、「とりあえずそのまま」にしているうちに、管理が行き届かず、結果として空き家になってしまいうケースが少なくありません。空き家を生まないためには、元気なうちに家族で「この家を将来どうするのか」「誰が管理するのか」「売却や賃貸という選択肢はあるのか」といったことを話し合っておくことが大切です。事前に方向性を共有しておくことで、相続後の混乱や判断の先送りを防ぐことができます。司法書士会と空き家対策推進協議会が作成した「住まいのエンディングノート」は、こうした話し合いのきっかけとして活用できるツールです。住まいへの思いや希望を書き留めておくことで、家族が将来の判断に迷わずに済みます。もし空き家になつてしまった場合でも、早めに行動することで選択肢は広がります。定期的な管理を続ける、売却や賃貸を検討する、あるいは解体して土地として再活用するなど、状況に応じた対応を



住まいのエンディングノート

空き家問題、
私たち一人ひとりの責任

空き家問題は、今そこにある暮らしだけでなく、数十年後の町の姿にも大きく関わる課題です。美しい町の景観は、そこに住む一人ひとりの意識と行動によって守られています。空き家もまた、適切に管理されてこそ、周囲の環境や地域の安全を守る事ができます。

空き家の管理は、基本的には所有者の責任において行うものです。管理が行き届かない空き家は、景観の悪化や防犯上の不安、さらには近隣への被害につながる恐れがあります。一方で、空き家をどう管理・活用すればよいのか分からず、不安や負担を感じている方が多いのも現実です。

町では、こうした悩みを一人で抱え込まないよう、相談窓口や補助制度、官民連携による支援体制を整えています。町の制度やサービスを上手に活用することで、空き家は「負担」から「次につながる資産」へと変えていくことができます。

今の判断や行動が、数十年後の町の景観や暮らしやすさを形づくりまします。空き家を放置せず、早い段階で向き合い、管理していくことが、次の世代へ誇れる町を引き継ぐ第一歩です。町と町民が力を合わせ、美しい町の未来を守っていきましょう。

特集 完

是非ご相談ください！

ひとりで悩まず、
まずは相談を

空き家でのお困りの事等「どうしたらいいかわからない」「誰に相談すればいいのかわからない」と感じたときは、ぜひ総務企画課まちづくり推進室に相談してください。

【お問い合わせ】
最上町役場
総務企画課まちづくり推進室
0233-43-2261

check!

「アキソル」の名前の由来

アキヤ（空き家）+ソリューション（solution）= アキソル
空き家に「最適な解決策」を提供し、日本全体をリノベーションしていくといった思いが込められています。

【お問い合わせ】

株式会社ジチタイアド
空き家相談窓口「アキソル」
フリーダイヤル：0120-772-135
受付時間：平日 9:00～18:00

考えましよう。何もしままま放置することが、最も大きなリスクになります。「まだ大丈夫」と思える段階で動くことが、負担や費用の軽減につながります。

官民連携で進める
空き家対策「アキソル」

最上町は、空き家問題の解消に向け、令和7年11月4日に株式会社ジチタイアドと「空家等解消に向けた官民連携に関する協定」を締結しました。

「アキソル」は、空き家所有者に最適な解決策（ソリューション）を提供するマッチングプラットフォームです。無料相談窓口の設置をはじめ、解体・剪定・遺品整理・物件買取などを行う業者とのマッチング支援、売却が難しい空き家・空き地を希望者へ無償で譲る「〇円物件マッチング」など、多様な選択肢を用意しています。

町内業者を優先する仕組みとすることで、地域経済の活性化にもつなげていきます。