

# 空き家の手引き

空き家にしないための基礎知識



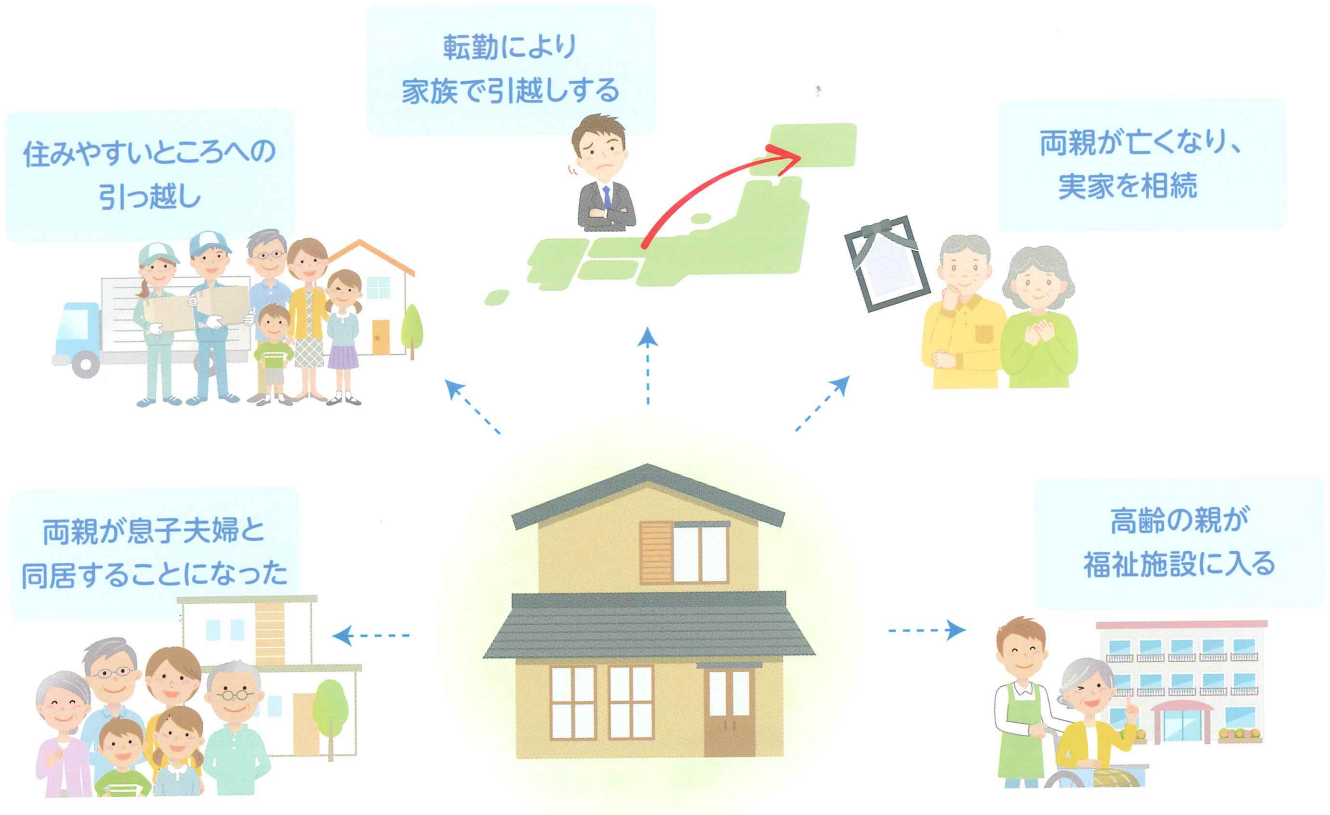
稲美町



# 空き家になる前に...

## 空き家になる原因

いろいろな理由で、**だれもが空き家の所有者等になる可能性があります**。自分や親族などが所有する住宅が空き家になるかもしれないことを理解し、放置せずに今のうちにできることを考えておきましょう。



## 空き家になる理由

空き家になってしまう原因もさまざまです。前もって原因を知ることによって事前に対応することができます。

- 相続後に放置してしまう
- 建築基準法上、再建築が困難
- 遠方に住んでいるため、管理できない
- 他人へ貸すことへの抵抗感がある
- 解体費用がかかる
- 相談先がわからない
- 更地になると固定資産税が高くなる
- ...など
- 仏壇・家具・家財の処分・移動ができない
- 住宅の活用方法がわからない



# 空き家を放置すると...



## 空き家を放置した場合の問題と責任

空き家を管理せずに放置していると、建物の劣化が早まったり、防災面や防犯面、環境面の問題が発生し、近隣にお住まいの人などに被害を及ぼす可能性があります。**空き家の所有者等は、空き家を適切に管理する責任があります。**



## 空き家を放置し続けると

全国的に空き家問題が深刻化していることを受け、平成27年5月26日に空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されました。この法律には、空家の所有者や管理者が適正な管理に努めることや、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家などに対しては、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の行政措置を行うことができることなどが定められています。





# 空き家にしないために…

## 予防

空き家の問題解決は、早めに考え早めに行動することで時間も費用も抑えることができます。

- 家族で事前に話し合う (誰が引き継ぐか、誰が管理するか)
- 現在の登記事項の確認をする (相続登記が適切になされていないと手続きに多くの時間や費用がかかってしまいます。)
- 遺言書を書いておこう (大切な人のために遺言書を残しましょう。)

令和6年  
4月1日  
から

あなたの不動産は大丈夫？

## 相続登記が義務化!

相続登記とは？

不動産の所有者が亡くなられた際に土地・建物の名義を相続人に変更する手続きのことです。

登記しないと  
どうなるの？

相続登記をしていないと、不動産を任意のタイミングで処分できないことや相続を重ね相続人が多数となれば調査にも時間を要し費用も高額になります。また、正当な理由がなく不動産の相続を知った日から3年以内に登記の申請を行わないと10万円以下の過料が科される可能性があります。特に相続人の関係が複雑な方は司法書士や弁護士などに相談しましょう。  
※令和6年4月1日より前に発生した相続についても「相続登記義務化」の対象です。

## 活用

住まいは人が住まなくなると、急速に老朽化が進んでいきます。できるだけ早く使用することで老朽化を防ぎ、有効活用することができます。所有者自身で空き家を使用する予定がない場合は、解体、売買、賃貸などについて不動産や建築などの専門家に相談しながら考えていきましょう。

- 空き家にしないで活かしましょう
- 売る、貸すことを考えましょう

人が住まない家は早く老朽化します。不動産業者などに依頼し人に住んでもらうことを考えましょう。

- 解体することを考えましょう

空き家を解体して更地にすることで、駐車場や家庭菜園などに活用することができます。



「管理不全空き家・特定空き家」に  
認定されると行政から指導勧告が行われます。

指導に協力せず状態が改善されない場合、  
住宅用地特例の対象外となり**固定資産税が最大6倍に!?**

住宅用地特例とは、住宅の敷地として利用されている土地の固定資産税が軽減される制度です。  
適切な管理が行われず、行政から勧告を受けた場合、特例の対象外となる場合があります。





## 管理

空き家を適切に管理しないことによって、ご近所や地域の大きな問題に発展させないためにも、定期的に建物や塀などを点検し、メンテナンスを行うことで、適切な状態を維持することが大切です。

また、地元自治会や町内会、近隣の方など連絡先を事前に伝えておき、何か問題が発生した場合に対応できるようにしておくこと、地域の安心にもつながります。

### □空き家の点検セルフチェックシート



#### □屋根

- 屋根材の異常(ズレ、割れ、ハガレなど)
- アンテナの異常  
(傾き、倒れ、垂れ下がりなど)

#### □軒裏

- 軒天材の異常(シミ、ハガレ、浮きなど)

#### □雨とい

- 水漏れ、ハズレ、割れ、落下など

#### □バルコニー、ベランダ

- 床材・手すりの異常  
(腐朽、たわみ、サビ、ぐらつきなど)

#### □外壁

- 外壁材の異常  
(穴、浮き、ハガレ、ヒビなど)

#### □柱・屋外階段

- 腐朽、傾き、鉄骨のサビなど

#### □土台・基礎

- 基礎、土台の異常  
(ヒビ、割れ、腐朽など)

#### □家のなか

- 床・壁・天井:ハガレ、浮き、シミ、カビ、傾きなど
- ドア・障子:開閉の不具合
- 水回り:赤水、詰まり、臭い、水漏れなど

#### □家のまわり

- 塀の異常(傾き、割れ、ヒビなど)
- 雑草・樹木の繁茂
- 衛生害虫等の発生  
(ハチ、ゴキブリ、ネズミ、シロアリなど)
- ゴミなどの不法投棄
- 動物の住みつき



# 町の取り組み...

稲美町では、空き家は、あくまで私有財産であることから、所有者等が自らの責任において適切に管理する義務があるという基本原則に立ち、対策を講じていきます。

**予 防**…管理不全の空き家等の発生抑制のために、適切な管理を促進するため啓発活動を推進するものとする。(空き家の譲渡所得の特別控除等)  
早期発見・状況把握、所有者等への働きかけ、地域と連携した取り組み、さらに効果的な対策が講じられるよう調査・研究に努めるものとする。

**活 用**…建物管理・活用のため、空き家バンク制度や空き家活用支援制度等に取り組むものとする。  
除却や除去後の跡地活用について、必要な助言等を行うと共に、制度の調査・研究を行うものとする。

**措置対応**…地域や専門家に協力をもとめ、活用方法も含めた適切な助言や指導を所有者等に対して行うよう努めるものとする。「勧告」「命令」「代執行」は、所有者等の事情も含め、その客観性及び公平性並びに妥当性の観点から慎重に判断し、行うものとする。

スマホのカメラで  
こちらのバーコードを  
読み込んでください。



## 空き家バンク制度の仕組み



スマホのカメラで  
こちらのバーコードを  
読み込んでください。





## 空き家活用支援制度

この制度は、空き家の有効活用と適正な維持管理による空き家の解消を促進し、地域の活性化を図ろうというものです。

### 補助の対象者は？

空き家を改修し、住宅として居住・賃貸又は事業所として活用・賃貸しようとする人

### 対象の建物は？

- ①戸建て住宅で空き家の期間が6か月以上(若しくは、空き家バンクへの登録物件)のもの
- ②昭和56年5月以前着工の住宅の場合、耐震基準を確保しているもの
- ③建築後20年以上経過した空き家で、水回り等の設備が10年以上更新されていないもの

### 補助対象の工事費は？

空き家の機能回復及び設備改善のための工事に要する経費

### 補助金額は？

空き家の所在地や世帯状況、対象工事によって補助金額が決まる

スマホのカメラで  
こちらのバーコードを  
読み込んでください。



## 低未利用地譲渡取得特別控除

相続した「空き家」を一定の条件を満たして譲渡した場合に、所得税が控除される制度があります。

空き家を譲渡すると

譲渡所得から

最高

3,000万円が



# 特別控除 される場合があります!

相続した「空き家」を一定の条件を満たして譲渡した場合に、所得税が控除される制度があります。

適用条件の  
一部

(令和7年1月1日現在)

- 旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の建築確認)で建てられた一戸建て住宅
- 相続開始直前まで被相続人(亡くなられた方)以外が居住していない家屋
- 相続時から譲渡までに居住や賃貸、事業などに使われていない場合
- 相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡された場合
- 譲渡価格が1億円以下である

※被相続人が亡くなる直前に介護施設などに入居していた場合も対象となる場合があります。  
※特別控除の適用を受けるには稲美町に申請書を提出し、その後、確定申告する必要があります。

詳細はこちら!





# その他...

## 空き家除却促進に係る連携協定

稲美町では、株式会社クラッソーネとの連携協定を締結し、多岐にわたる空き家の課題の解決に取り組んでいます。

### 稲美町版すまいの終活ナビ

相続した実家や空き家の解体費用や解体後の土地売却査定相場が手軽に確認できます。

### まずは空き家の資産価値を調べることから始めませんか？

「自分の土地が売れるか分からない」そんな時は、すまいの終活ナビをご活用下さい。土地面積などいくつかの質問に答えれば、その場で売却額の目安が分かります。無料でお使いいただけます。

すまいの終活ナビはこちら



### 解体費用シミュレーター

概算の解体費用を把握したい時に活用できます。

サイトはこちら



### 空き家の迷惑度診断

所有されている空き家の管理状態が適切かどうか、簡単な質問に答えるだけで診断できます。

サイトはこちら



## 空き家に関する相談窓口一覧

### 空き家に関する町の窓口

活用支援、譲渡所得の3,000万円特別控除  
稲美町都市計画課都市計画係  
☎079-492-9143  
●平日8:30~12:00、13:00~17:15

### 苦情相談

稲美町生活環境課環境係  
☎079-492-9140  
●平日8:30~12:00、13:00~17:15

### 固定資産税・都市計画税

稲美町税務課資産税係  
☎079-492-9133  
●平日8:30~12:00、13:00~17:15

### 管理(庭木の剪定、除草、見回り、掃除など)

加古郡広域シルバー人材センター  
稲美町支部  
☎079-492-6483  
●平日8:30~12:00、13:00~17:15

### 不動産の売買、賃貸

一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会  
加古川支部  
☎079-424-0832(要予約)  
●平日9:00~12:00、13:00~17:00  
●無料相談/毎月第2、4火曜日 13:00~15:00

### 除去等でお困りの方

株式会社クラッソーネ  
☎0120-304-395  
●平日9:00~12:00、13:00~18:00

### 法律上の問題、責務(権利関係の整理)

兵庫県弁護士会 総合法律センター  
☎078-341-1717(要予約)  
●平日9:30~12:00、13:00~16:00  
●有料相談/30分5,500円

### 稲美町役場法律相談 ※稲美町内在住の人

☎079-492-9130(要予約)  
●20分無料相談/毎月第4木曜日 13:30~

### 土地・建物の表示に関する登記、境界の調査・測量

兵庫県土地家屋調査士会  
☎078-341-8180  
●平日8:30~12:00、13:00~17:00

### 補助金など官公署へ提出する書類、相続など権利義務に関する書類の作成

兵庫県行政書士会  
☎078-371-6361  
●平日9:00~12:00、13:00~16:00

### 登記、成年後見、相続など

兵庫県司法書士会  
☎078-341-2755  
●平日9:00~12:00、13:00~17:00



まずは、「都市計画課」にご相談ください。  
お話を伺った上で、担当課や団体等をご紹介します。

## 稲美町都市計画課

〒675-1115 兵庫県加古郡稲美町岡岡1丁目1番地

●受付時間/午前8時30分から午後5時15分(土日・祝日は除く)

☎079-492-9143