

「空き家はあるが、
おそらく今後も使わないだろう。」という方へ

IV 手放そう。

使う予定がない空き家を抱えていても
価値も下がり、費用もかかるばかり。
思い出のある住まいであっても、
いつかは処分する日が来ます。
それなら、もう手放そう。

第19条 売ろう。
第20条 解体しよう。

第19条

売ろう。



将来使う予定がなければ、売却も検討しましょう。
劣化が進むほど、地域に空き家が増えるほど、**売りにくくなります。**

相続した空き家を一定条件下で売却すれば、税制優遇が受けられることもあります。

売却の方法

① 不動産事業者へ依頼

不動産事業者と媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、事業者が買い取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産事業者に査定してもらいましょう。
(相談先:61~63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

② 空き家バンクへ登録

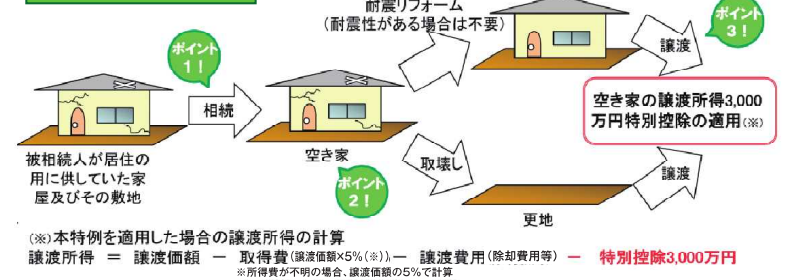
市町が運営する空き家バンクに登録し、買い手を見つける方法もあります。
(65ページ「県内各市町の空き家バンク」参照)

空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

被相続人が独りで居住していた一戸建て住宅等で、相続を機に空き家となったもの(1981年5月以前に建築され、耐震改修をしたもの)を相続後3年以内に売却した場合は、譲渡所得から最高3,000万円の特別控除が受けられることもあります。詳細な要件については、税務署に問い合わせてみましょう。

(問合せ先:68ページ「県内の税務署」)

本措置のイメージ



インスペクション (⇒22ページ「●劣化状況」参照)

インスペクションを受けると、住まいの劣化状況が明らかになり、安心して購入してもらえます。県が定める基準を満たすと、「ひょうご安心既存住宅マーク」を表示できます。



農山漁村地域の空き家に対するニーズ

近年、農山漁村への移住希望者は増加傾向にあり、売却も考えられます。

30歳代 17.0%(2005年)→32.7%(2015年)

40歳代 15.9%(2005年)→35.0%(2015年)

(国土交通省データ)

第20条

解体しよう。



老朽化が進み、買い手が見つからない。

所有していても費用がかかるばかり。

そんな場合は**解体**しましょう。

特に、耐震性がない空き家は、解体することも空き家を手放す上での有効な選択肢です。

解体費用の目安

木造戸建て住宅の場合、概ね100～200万円程度です。ただし、構造や築年数、事業者によっても様々ですので、複数業者に見積もりを依頼するのがよいでしょう。

※解体工事業者の探し方

解体工事業者は、ひょうご空き家対策フォーラムでご紹介しています。
(相談先:61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

(参考) 解体による固定資産税額の変化

空き家を除却すると、固定資産税の住宅用地特例が解除され、一般的には税額が上がります。ただし、除却しなくても、特定空き家等に指定され、市町から勧告を受けると、特例の対象外となり、税額が上がります。

また、管理等に係る費用や損害が生じた場合の費用なども考えれば、除却により必ずしも負担が増えるとは限りません。

空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

被相続人が独りで居住していた戸建て住宅等で、相続を機に空き家となったもの(1981年5月以前に建築されたもの)を解体して、相続後3年以内に売却した場合は、譲渡所得から最高3,000万円の特別控除が受けられることもあります。詳細な要件については、税務署に問合せみましょう。
(問合せ先:68ページ「県内の税務署」)

(50ページ「空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇」参照)

除却することにより売却できた事例

危険な状態の空き家を所有していたAさんは、近隣に迷惑を掛けていることから、空き家を除却した。

跡地の売却を希望したが、その土地は建築基準法の接道要件を満たしておらず、再建築が不可能なことから、買い手を見つけるのは困難と思われた。

しかし、不動産屋さんが隣接する住宅の居住者であるBさんに土地の購入を打診したところ、Bさんはちょうど建替えを検討していたため、Aさんの土地を購入してくれることになった。

