

「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



空き家の発生を抑制するための特例措置 | 検索

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、「ひょうごあんしん既存住宅マーク」を表示できます。



農山漁村地域の空き家に対するニーズ

農山漁村への移住希望者は一定の割合でいるため、売却も考えられます。
30歳代 25.7% 40歳代 31.0% (2021年)

(内閣府世論調査)

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100～300万円程度です。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、特定空き家等や管理不全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、税務署に問い合わせてみましょう。

(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。



「近所に空き家があり、なんとかしたい。」
という方へ

V 地域を守ろう。

空き家の管理は所有者の責任です。
でも、所有者が対応しない場合、
周囲に悪影響を及ぼすかもしれません。

そんなときは、
みずからが地域を守ることも必要です。

第21条 わが家を守ろう。
第22条 地域で守ろう。

第21条

わが家を守ろう。



👉 隣の家が空き家になると、あなたにも影響を及ぼすかもしれません。でも、あなたができることとできないことがあるので注意が必要です。
必要な手続によりあなたの住まいを守りましょう。

隣の空き家への対応例

●庭木の枝が張り出してきた場合

隣家の庭木の枝が張り出して塀からはみ出している場合、自分で切るのではなく、庭木の所有者に対して、その枝を切除するように請求することができます（民法233条1項）。また、令和5年4月1日の民法改正により、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができるようになりました。

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、相当期間内に切除しないとき
- ② 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
- ③ 急迫の事情があるとき

一方、木の根が境界線を越えて侵入してきたときは、その木の所有者の承諾なしにその根を切り取ることができます（民法233条4項）。

●屋根や外壁が崩れそうな場合

民法に直接の規定はありませんが、同様に、隣家の所有者に対応を請求する権利が判例で認められています（物権的請求権）。対応してもらえない場合は訴訟等を提起することもできます。

隣地の所有者が不明の場合

●自分で対処する

①公示送達による訴訟手続

所有者は判明しているが所在不明の場合は、その旨を裁判所に申し立てて訴訟できます。判決を得れば、所有者がすべき措置を代替することができます。

②不在者財産管理人の選任申立（民法25条）

所有者の所在等が不明な場合、利害関係人は、不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てることができます。家庭裁判所から選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、不動産の売却等も行います。

③相続財産清算人の選任申立（民法952条）

所有者が亡くなっており、相続人もいない（相続人全員が相続放棄している場合を含む。）場合、利害関係人は相続財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てることができます。家庭裁判所から選任された相続財産管理人は、亡くなった所有者の債権者等に対して債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させます。

④所有者不明土地・建物管理制度（民法264条の2）

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができます。

（問合せ先:61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照）

●市町の担当窓口へ連絡

周辺に悪影響を及ぼしている空き家について、自分で対処することが難しい場合は、市町の担当窓口へ連絡してみましょう。市町は法令に基づき、調査や所有者への指導等を行うことができますが、その解決には相当の時間を要することが多くあります。（相談先:64～65ページ「近隣の空き家に関する相談先」参照）

第22条

地域で守ろう。



近隣の管理されていない空き家は、**地域の住環境にも悪影響**を及ぼすかもしれません。

所有者への連絡や自治会による管理などにより、**地域で守りましょう。**

空き家所有者への連絡

空き家の管理は所有者の責任です。でも、所有者が状況を把握していない場合があるため、所有者に現状を伝え、対応を促しましょう。

自治会長が連絡先を把握している場合もあります。

地域で管理する

自治会等が空き家を交流施設として活用している例もありますので、自治会や地域団体等で活用しながら管理することも検討してみましょう。

空き家の寄付

空き家を自治体や自治会等に寄付できる場合もあります。

一般的には、自治体は使用する目的がなければ、土地や空き家の寄付を受け入れませんが、例えば神戸市では、密集市街地において一定の条件を満たす場合に、土地の寄付を受け付けています。

また、地域の自治会への寄付も考えられます。市町が認可した認可地縁団体となっている自治会への寄付は公益法人等への寄付と同等に税制優遇が受けられます。

自治体が無償貸借契約をしている事例

事例1(神戸市 老朽木造建物除却後の土地の地域活用)

老朽木造建物除却後の土地を市が無償で借り受け、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として地域活用しながら、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として利用できる空地としている。

老朽木造建物の除却にあたっては補助金制度があるほか、市と無償貸借契約を結んでいる間は固定資産税等の非課税、もしくは相当額の補助がある。

事例2(丹波市 定住促進住宅)

空き家を市が所有者から借り受けて改修工事を行い、10年間定住促進住宅として賃貸に供している。10年間は市が固定資産税を負担している。