



あここの 空家手帖

～ 空家のこと考えていますか？ ～



人口減少社会の中、空家問題は、
決して他人事ではありません。

なぜなら、自分の意志とは無関係に
相続により、空家の所有者等[※]となるからです。

あこの空家手帖では、
空家問題に対応するために、
空家についての基礎知識、空家の管理・活用方法、
市の取組等をご紹介します。

※所有者等：所有者または管理者

目次

1 空家の基礎知識編

- 空家問題とは・・・？…………… 1
- あなたも空家の所有者等になるかもしれません…………… 1
- 居住・使用中から空家になったときのことを考えよう…………… 2
- 空家になったら、すぐに対応することが重要です…………… 2
- 赤穂市空家等の適正管理に関する条例が施行されています…………… 4

2 空家の管理編

- 空家は定期的な点検、お手入れが必要です…………… 6
- 自分で管理ができない場合は…………… 6
- 空家の点検とお手入れをしよう…………… 7
- 空家に問題が見つかった場合は…………… 7

3 空家の活用・処分編

- 売りたい、貸したい…………… 8
- 自身で活用したい…………… 10
- 兵庫県の支援制度…………… 11

4 資料編

- 空家にかかるお金の話…………… 12
- 各種専門家の無料相談…………… 13
- 空家等対策に関するお問合せは…………… 13



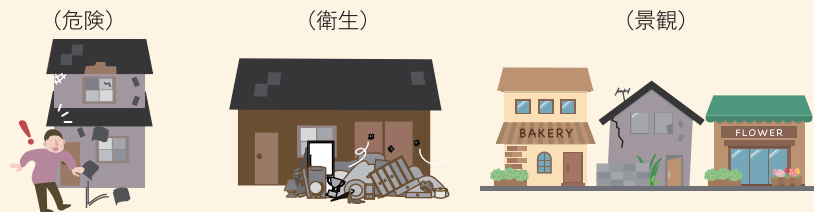


1 空家の基礎知識編

○ 空家問題とは・・・？

空家が適正に管理されないことにより、様々な問題が発生するおそれがあります。

1 空家の周辺に住む方や通行人に対する問題



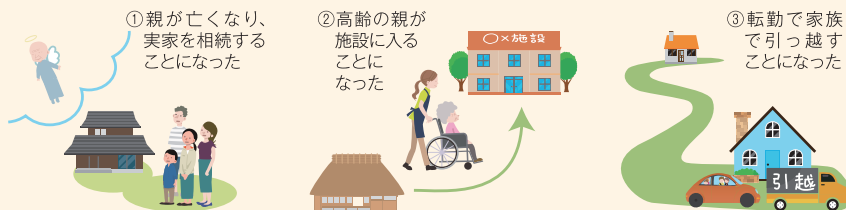
大切に使用していた家も使われなくなれば、老朽化が進み、屋根や壁の飛散事故や、建物の倒壊事故など、空家の周辺に住む方や通行人に対して悪影響を及ぼします。また、ゴミの放置や投棄、放火等による火災、景観への悪影響等、様々な問題が発生するおそれがあります。

2 空家の所有者等に対する問題



空家の所有者等は、空家に起因する事故や災害等が起きた場合、損害賠償を請求される可能性があります。また、修繕・草刈などの空家の維持管理や固定資産税等の負担などの問題を抱えることとなります。

○ あなたも空家の所有者等になるかもしれません。



様々な理由により、空家の所有者等になります。

空家を所有している方、今後空家の所有者等となる可能性がある方は、この手帖を参考に、将来の管理方法や利活用などの対応策を考えましょう。



○ 居住・使用中から空家になったときのことを考えよう。

1 現状の登記を確認しよう

相続登記がなされず、前所有者の名義のままになっていることが多々あります。現在の登記がきちんと現所有者になっているか確認し、きちんと登記を済ませておきましょう。（登記は、市内の空家の場合、神戸地方法務局龍野支局で確認できます。）

2 親族で話し合っておこう

残された親族が相続で悩んだり争いごとにならないよう、相続の問題に対して生前の対策をとっておきましょう。

民法では遺産相続の順番が定められており、場合によっては遠方の方が空家を相続することもあります。生前の相続対策としては、親族間で話し合いの場を持ち、遺言書の作成や生前贈与などの方法を検討することが挙げられます。

お盆や正月の機会に、あらかじめ親族で話し合ってみましょう。

○ 空家になったら、すぐに対応することが重要です。

1 相続登記をしましょう

相続登記とは、法務局で行う相続人への名義変更の手続のことです。

遺言が無く相続人が複数いる場合は、誰がどの財産をどれだけ相続するか、相続人全員で話し合っておく必要があります。（遺産分割協議）

遺産相続が起こった場合は、空家を誰が引き継ぐのかを確定させ、相続登記を行いましょ。

・相続の仕組みについて

相続は、法定相続割合が基本となりますが、話し合いで自由に決めることができます。

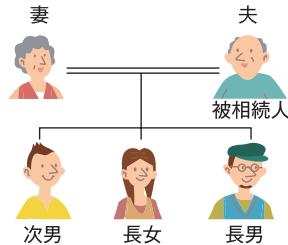
妻と子が相続する場合（法定相続）

夫が死んで、妻と子が残るといのは、相続の実例の中で、いちばん多い型だと思います。

この場合は、妻が配偶者たる相続人として、夫の財産、つまり相続財産の二分の一を、子が血族相続人として相続財産の二分の一を相続します。

反対に、妻が死んだ場合には、夫が配偶者として相続人となります。

子が一人の場合は、子の相続分は妻の相続分と同じですが、子が設例のように三人のときは、子の相続分である二分の一を、その三人の子が平等に分けるので、三人の子は、それぞれ六分の一ずつを相続することになります。



相続分

妻	$\frac{1}{2}$
長男	$\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$
長女	$\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$
次男	$\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$

・相続登記をしない場合の問題点

① 空家や土地の売却ができません。

相続登記により、不動産の名義変更をしておかなければ売却ができません。相続登記を放っておくと、いざ空家を売却しようと思っても、相続登記手続が進まず売却ができないといったことになりかねません。

② 相続人が増えて、相続手続が困難になります

相続登記をしないで放っておくと、相続開始当初の相続人は数名であったとしても、時の経過とともに、何十名にも増える可能性があります。相続人が増えると、相続手続も大変になり、多大な時間と労力を費やすことになります。

・専門家に相談しよう

相続に関しては、名義変更、税金、相続人間での争いなど、様々な課題が生じることがあります。それぞれの課題にあわせて、弁護士、司法書士、税理士など、専門家に相談しましょう。

・各種専門家の無料相談 → 13ページへ

2 近隣の方や自治会へ知らせよう

空家になったら、空家の近隣の方や自治会へ所有者等の連絡先や、どのくらいの期間空家になるのか、どのくらいの頻度で帰ってくるのか等を伝えておきましょう。

空家の周りの方も不安です。トラブルを防ぎ、不安を大きくしないためにも、近隣の方々にお知らせし、もしもの場合に備えましょう。

3 空家を今後どうするか考えよう

① 定期的に管理する

空家の所有者等には、空家を適正に管理する責務があります。空家を放置すると資産価値が下がるだけでなく、建物の一部が落下したり、近隣の方に被害を及ぼしてしまうこともあります。

空家の管理編 → 6ページへ

② 賃貸に出す・売却する

賃貸に出したり、売却したりするには、不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。また、赤穂市空き家情報バンク制度を活用することで、利用・購入希望者を探すことができます。

空家の活用・処分編 → 8ページへ

③ 所有者等自身で活用する

活用にあたって、間取りの変更や修繕などの改修工事が必要な場合は、建築士や工務店に相談しましょう。また、市の改修費の補助金や耐震化の補助金を活用できるかもしれません。

空家の活用・処分編 → 10ページへ

④ 解体する

空家を解体して土地を活かす方法もあります。跡地を駐車場に利用したり、貸地としたり、土地活用の可能性は場所によって様々です。解体業者、建築士、不動産業者等に相談してみましょう。

○ 赤穂市空家等の適正管理に関する条例が施行されています。

市では、空家問題に対応するために、赤穂市空家等の適正管理に関する条例を平成27年1月に施行し、空家等対策の取組を進めています。

条例では、空家等の所有者等の義務として、「所有者等は、空家等が管理不全な状態にならないよう、常に適正に管理しなければならない。」と定めており、その義務を怠り、空家が特定空家等（管理不全な状態）となった場合は、所有者等に対し、改善のための指導等を行います。

1 特定空家等（管理不全な状態）とは、次のような状態をいいます。

ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

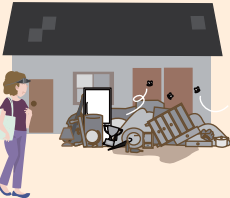


例) 建築物が倒壊するおそれがある。

屋根、外壁材等が脱落、飛散等するおそれがある



イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態



例) ゴミ等の放置、不法投棄による臭気があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態



例) 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

木立等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

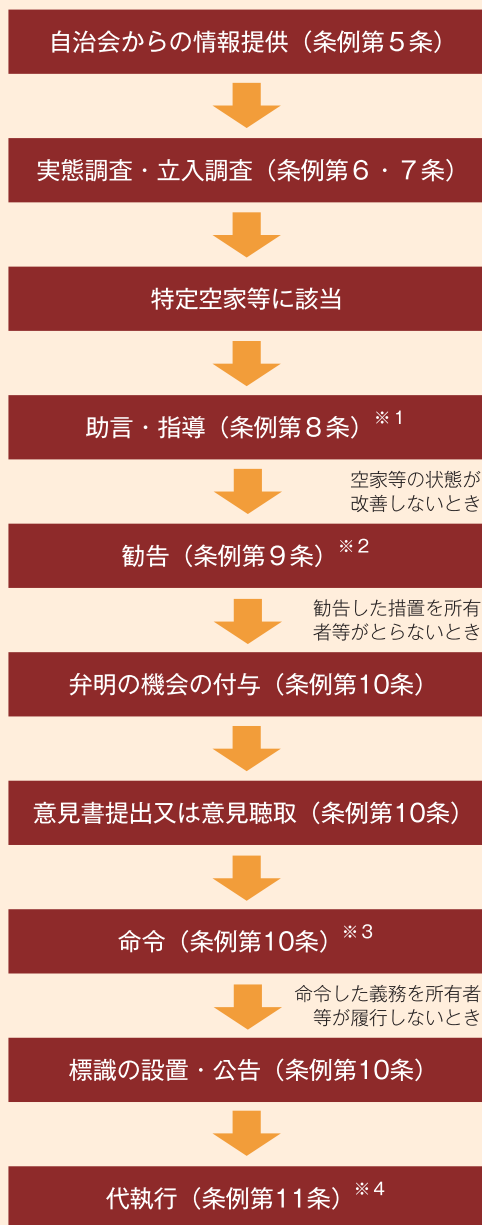
エ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



例) 木立の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。

動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

2 市では特定空家等に対し、次のように対応することができます。



※1 助言・指導

市は、特定空家等の所有者等に対し、「除却」、「修繕」、「立木竹の伐採」などを行うよう助言・指導を行うことができます。

※2 勧告

市は、助言・指導をした場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を付けて「除却」、「修繕」、「立木竹の伐採」などを行うことを勧告することができます。また、勧告を行った場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等の土地は固定資産税等の住宅用地の特例措置の対象から除外されます。

・住宅用地の特例措置 → 12ページへ

※3 命令

市は、勧告を受けた者が正当な理由なく、勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令することができます。

※4 代執行

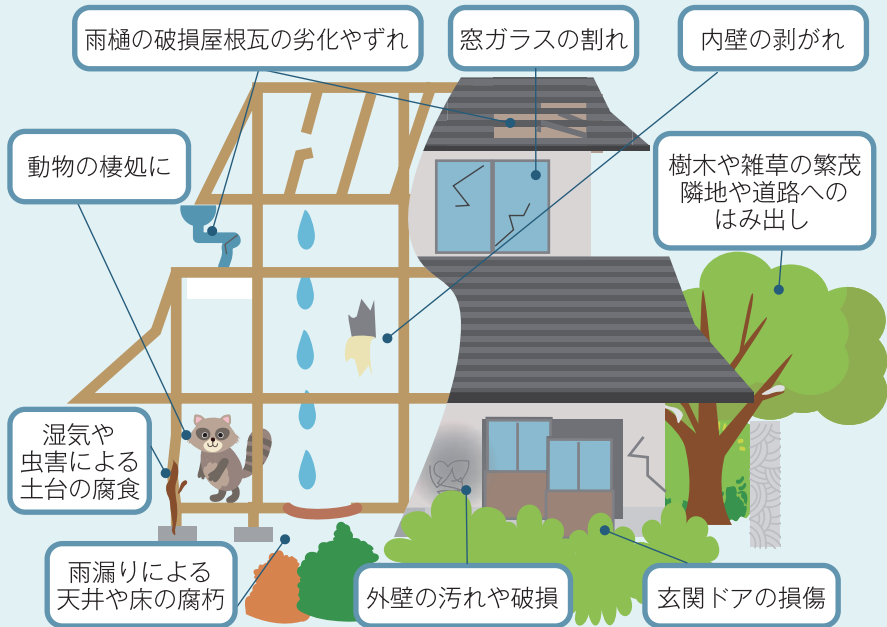
命令を受けた者が必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないときなどは、行政代執行法に基づき代執行を行うことができ、その費用を所有者等から徴収することができます。



○ 空家は定期的な点検、お手入れが必要です。

空家の定期的な点検やお手入れを怠ると、建物の劣化が進行し、メンテナンスの負担が増大するおそれがあります。また、屋根瓦の落下や、草木の繁茂等により周辺へ迷惑をかけてしまうことがありますので、空家の所有者等は、定期的に空家の点検、お手入れをしましょう。

空家のまま放置すると 建物の劣化が進みます！



○ 自分で管理ができない場合は

遠方に住んでいて定期的に空家を見に行けない、高齢のため動けないなどの理由により自分で管理できない場合は、親戚や業者に管理を依頼するなどして、適正な管理を行いましょう。

・シルバー人材センターの空家管理サービス

- ・ 赤穂市シルバー人材センターでは、空家管理のお手伝いを行っています。
「空家等の適正管理の促進に関する協定」に基づき、赤穂市シルバー人材センターでは、空家の点検業務を行っています。
- ・ 基本サービス 1回2,750円（税込）

建物の外側から、空家・庭等に問題が無いか目視で確認し、写真付きの報告書を送付します。



- ・お客様のご希望により、植木剪定、草抜き、庭の清掃などのオプション作業を実施します。（時期によって受付できない可能性があります。）
- ・お申込み・お問合せ先
 （公社）赤穂市シルバー人材センター
 〒678-0239 赤穂市加里屋822番地2 TEL：0791-43-7200
 ＊ ご希望があればお見積りいたします。
 ＊ このお知らせは、「空家等の適正管理の促進に関する協定」に基づき掲載しています。

○ 空家の点検とお手入れをしよう。

定期的に、次のようなことを点検しましょう。
 また、大雨、台風、地震があった後は、必ず点検をして下さい。



点検で気になるところが見つかった場合は、早急に対応しましょう。

○ 空家に問題が見つかった場合は…。

建物の修繕については、大工さんや工務店などの専門業者に相談しましょう。

・住宅改修業者登録制度（兵庫県）

「住宅改修業者登録制度」は、安心して住宅リフォーム業者を選択することができる環境を整備するために創設された制度で、ホームページ（登録住宅改修業者検索システム）で依頼する工事の内容などの条件で絞り込み、登録住宅改修業者を探することができます。

URL <http://reform.hyogo-jkc.or.jp/>

兵庫県 住宅改修業者登録制度

検索



3 空家の活用・処分編

1 空家の基礎知識編

2 空家の管理編

3 空家の活用・処分編

4 資料編

○ 売りたい、貸したい

将来使う予定がなければ、建物の劣化が進む前に、売却や賃貸を検討しましょう。

1 不動産屋さんへ依頼する

売却や賃貸するときは、不動産事業者へ仲介を依頼するのが一般的です。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。

・不動産無料相談会を開催しています

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部では、所有されている土地・家屋の売買や賃貸に関すること等について、相談会を開催しています。

日時：原則 毎月第1水曜日(14時～16時)

場所：たつの市龍野町富永702-1 龍野経済交流センター5階 事務所内
お問合せ先：

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部

TEL：0791-63-3072(平日10時～16時)

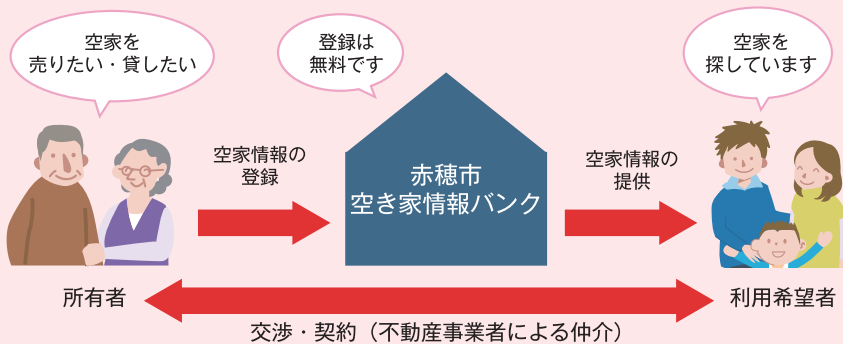
* 予約制です。事前にご相談内容等をご連絡ください。

・インスペクションを受けよう

インスペクションとは、第3者の既存住宅状況調査技術者や建築士が、専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行うものです。インスペクションを受けると、住まいの劣化状況が分かり、安心して購入してもらえます。不動産事業者や建築士などに相談しましょう。

2 赤穂市空き家情報バンクに登録する

空き家情報バンクは、市内に所在する空家について、売りたい・貸したい情報を、市のホームページ等により、市内に居住することを希望している方に情報提供します。売りたい、貸したい空家をお持ちの方は、空き家情報バンクに登録して、空家を活用しましょう。



・全国版空き家バンクへ登録できます

赤穂市空き家情報バンクに登録された物件は、全国の空き家情報を一元的に提供する「全国版空き家バンク(運営：国土交通省)」に登録されます。

○ 自身で活用したい

活用したいけど、リフォーム費用がかかる。

そんなときには、市や県の各種支援制度を活用できる場合が有ります。

1 空家活用支援事業補助金

市では、住宅の空家を改修し、住宅、事業所、または地域交流拠点として活用しようとする方に、改修工事費の一部を支援しています。

・**対象建築物** 住宅の空家（築20年以上経過し、空家期間が6か月以上のもの）

・**対象経費** 空家の機能回復または設備改善に必要な改修工事費

・**補助金額** （2020年度の例）

住宅型（一般タイプ） 最大100万円

住宅型（若年・子育て支援タイプ） 最大150万円

事業所型 最大150万円

地域交流拠点型 最大500万円

※ 補助金の交付には要件が有ります。詳しくは市のホームページでご確認ください。

 **お問合せ先** 赤穂市都市計画課 TEL 0791-43-6827 FAX 0791-43-6974

2 古民家再生促進支援事業補助金

市では、古民家を地域資源として再生するため、古民家を地域活動や交流・宿泊体験施設、店舗など地域の賑わいや地域活性化に資する施設等へ改修する費用の一部を支援しています。

・**対象となる古民家**

築50年以上の住宅の空家で、伝統的木造建築技術で建築されたもの

・**対象経費**

古民家を再生し、地域交流拠点または賃貸住宅として活用するための改修工事費

・**補助金額** （2020年度の例）

古民家の場合 最大333万円

歴史的建築物の場合 最大500万円

※ 歴史的建築物とは、県または市の景観条例で重要建造物として指定されたものをいいます。

※ 補助金の交付には要件が有ります。詳しくは市のホームページでご確認ください。

 **お問合せ先** 赤穂市都市計画課 TEL 0791-43-6827 FAX 0791-43-6974



3 耐震改修促進事業補助金

市では、昭和56年5月31日以前に着工した旧耐震基準の住宅を対象に、住宅耐震改修計画の策定経費や住宅耐震改修工事費に対し、補助金を交付しています。旧耐震基準の空家を活用する場合には、耐震化もあわせて検討しましょう。



お問合せ先

赤穂市都市計画課 TEL 0791-43-6827 FAX 0791-43-6974

4 商店街空き店舗等活用事業補助金

市では、地域商業の発展を目的に、商業団体や個人が空き店舗を商店街活性化に向けて整備・利用する場合の、家賃や店舗改装費に補助金を交付しています。

・補助金額

家賃及び店舗改装費の1/2、ただし、初年度は100万円を限度とし、2年目は50万円を限度とします。

※ 1店舗につき継続して2年間を限度とします。



お問合せ先

赤穂市商工課 TEL 0791-43-6838 FAX 0791-46-3400

○ 兵庫県の支援制度（2020年度の例）

女性・若手・ミドル・シニア等が起業するとき （女性・若手・ミドル・シニア起業家支援事業）

所定の年齢要件等を満たす代表者が起業する場合に起業に係る経費の一部等を最大100万円補助します。空家を活用する場合は、改修費に対して補助を最大100万円上乘せします。

問 兵庫県 新産業課 TEL078-362-4156

ふるさとに移住し起業するとき （ふるさと起業・移転促進事業）

UJIターンにより県内へ移住し、起業する場合に、起業・移転に係る経費等を、最大200万円補助します。空家を活用する場合は、改修費に対して改修費補助を最大100万円上乘せします。

問 兵庫県 新産業課 TEL078-362-4156

IT事業所を開設するとき （IT戦略推進事業）

空家をIT関連事業所として活用するための改修費、賃借料、通信回線使用料等を最大3,700万円（3年間）補助します。

問 兵庫県 新産業課 TEL078-362-3054

コワーキングスペースを開設するとき （コワーキングスペース開設支援事業）

空家をコワーキングスペースとして活用するための改修費、賃借料、通信回線使用料等を最大910万円（3年間）補助します。

問 兵庫県 新産業課 TEL078-362-4157

県産木材を使用してリフォームするとき （兵庫県産木材利用木造住宅特別融資制度）

県産木材を一定以上使用して増改築あるいは既存住宅のリノベーション、リフォームを行う場合の資金を融資します。

問 兵庫県 林務課 TEL078-362-9224

子育てスペースを整備するとき （子育てほっとステーション事業）

空き店舗等を子育てスペースとして活用するための施設整備費等を最大100万円補助します。

問 兵庫県 男女家庭課 TEL078-362-4185



○ 空家にかかるお金の話

1 固定資産税・都市計画税

固定資産税は、毎年1月1日に土地、家屋、償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）を所有している方が、その固定資産の価格を基に算定された税額をその固定資産の所在する市町村に納める税金のことです。

・ 固定資産税を納める方（納税義務者）

固定資産税を納める方は、原則として固定資産の所有者ですが、所有者として登記（登録）されている方が、1月1日より前に死亡している場合等には、1月1日現在で、その土地、家屋を現に所有している方（相続人等）が納税義務者となります。

・ 固定資産税は、次のような手順で税額が決定され、納税者に通知されます。

- 1 固定資産を評価し、その価格を決定し、その価格を基に、課税標準額を算定します。
- 2 課税標準額 × 税率 = 税額 となります。
- 3 税額等を記載した納税通知書を納税者に送付します。

・ 住宅用地の特例措置

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。ただし、市より、特定空家等（管理不全な状態の空家等）として、「勧告」を受けると、固定資産税等の住宅用地特例の対象外となってしまうます。適正な空家の管理を行いましょ

面積区分	固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡まで）	評価額 × 1 / 6	評価額 × 1 / 3
その他の住宅用地（住宅1戸につき200㎡を超えた部分）	評価額 × 1 / 3	評価額 × 2 / 3

2 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除

相続の開始があった日から3年以内（特例の適用期限R5.12.31まで）に、相続で取得した家屋・土地を売却した場合、譲渡所得額から3,000万円が控除され、所得税の負担が軽減されます。（適用には一定の条件があります。）

詳しくは、税務署までお問合せください。特例を受けるために必要な被相続人居住用家屋等確認書については、赤穂市建設部都市計画課にて発行しています。



○ 各種専門家の無料相談

赤穂市と赤穂市社会福祉協議会では、各種専門家による無料相談を行っています。

区 分	相談内容	実施予定日時	場 所	問合せ先	備 考
市民生活 無料法律相談 (弁護士)	法律問題に 関する相談	毎月第2・4 水曜日 (13:30～ 16:30)	市役所	市民対話課 TEL (0791) 43-6818	要予約
行政書士 司法書士 土地家屋調査士 相談	行政 ・土地家屋 調査 ・司法に関 する相談	毎月第2 土曜日 (10:00～ 12:00)	市民会館	市民対話課 TEL (0791) 43-6818	土地家屋調査士、 司法書士の相談 は行っていない 日があるため、事 前にお問合せく ださい。
司法書士 による 法律相談	法律問題に 関する相談	毎月第3 土曜日 (9:30～ 12:00)	市民会館	市民対話課 TEL (0791) 43-6818	
弁護士 法律相談	市民の生活 上の諸問題	毎月第3 水曜日 (13:00～ 17:00)	社会福祉 協議会 (福祉会館)	社会福祉協議会 TEL (0791) 42-1397	要予約

○ 空家等対策に関するお問合せは

・空き家の総合相談窓口

ひょうご空き家対策フォーラム 空き家の総合相談窓口

TEL : 078-325-1021

電話受付時間：平日9:00-12:00、13:00-17:00

窓口相談無料、窓口相談以後の個別相談につきましては、有料になる場合があります。

ひょうご空き家対策フォーラムとは

ひょうご空き家対策フォーラムは、不動産流通2団体と専門士業5団体で構成され、兵庫県・県下各市町とも連携しています。

空き家の諸問題でお悩みのご相談者に対して、解決に至るための手順を一緒に検討し、法的サポートのご紹介から専門業者のご紹介に至るまで、行政では対応できない分野を担っています。

・赤穂市の窓口

赤穂市建設部都市計画課

TEL : 0791-43-6827 FAX : 0791-43-6974

MAIL : kenchiku@city.ako.lg.jp

赤穂市 建設部 都市計画課 建築係



赤穂市観光
マスコットキャラクター
「陣たくん」

〒678-0292 兵庫県赤穂市加里屋81番地

TEL : 0791-43-6827 (直通)

FAX : 0791-43-6974

MAIL : kenchiku@city.ako.lg.jp

令和2年10月発行 (第二版)