



ひょうご住まいづくり協議会



ひょうご住まいづくり協議会

発行:ひょうご住まいづくり協議会事務局  
(兵庫県県土整備部住宅建築局住宅政策課内)

電話:078-362-3583

監修:兵庫県

# 空き家で **損**

空き家は、放置すると劣化  
近隣にも迷惑をかけ

対応が遅れると、さら  
損しないコツは、す

いずれ空き家を持  
使う予定がある空  
使う予定のない空

隣の空き家に困ったら

本書は、損しないための知  
本書を開いて、今すぐに、

# をしないために。

し、資産価値を損ねます。  
税金もあがります。

に問題が悪化します。  
ぐに対応すること。

つなら、備えを。  
空き家は、管理を。  
空き家は、処分を。

、地域での対応を。

識や方法を紹介しています。  
できることをやりましょう。

## 本書の読み方

あなたに読んで欲しいページはここ!

### あなたの状況・お考え

・空き家なんて自分には関係ない。  
・空き家になっても何も問題はない。

・いずれ実家を相続するけど、まだ対応の予定はない。

・相続した実家にいずれ帰る予定だ。  
・空き家をどうしたらよいかまだ迷っている。

・空き家はあるが、おそらく今後も使わないだろう。

・近所に空き家があり何とかしたい。

・空き家をどうしたらいいか相談したい。  
・専門的なアドバイスが欲しい。

### あなたに読んでほしいページ

→I. 空き家を知ろう。…1ページ  
空き家とは? 空き家の何が問題か?  
空き家を巡る最近のあれこれ。

→II. 備えよう。……19ページ  
空き家を所有しても困らないため、  
すぐにでもしたい備えあれこれ。

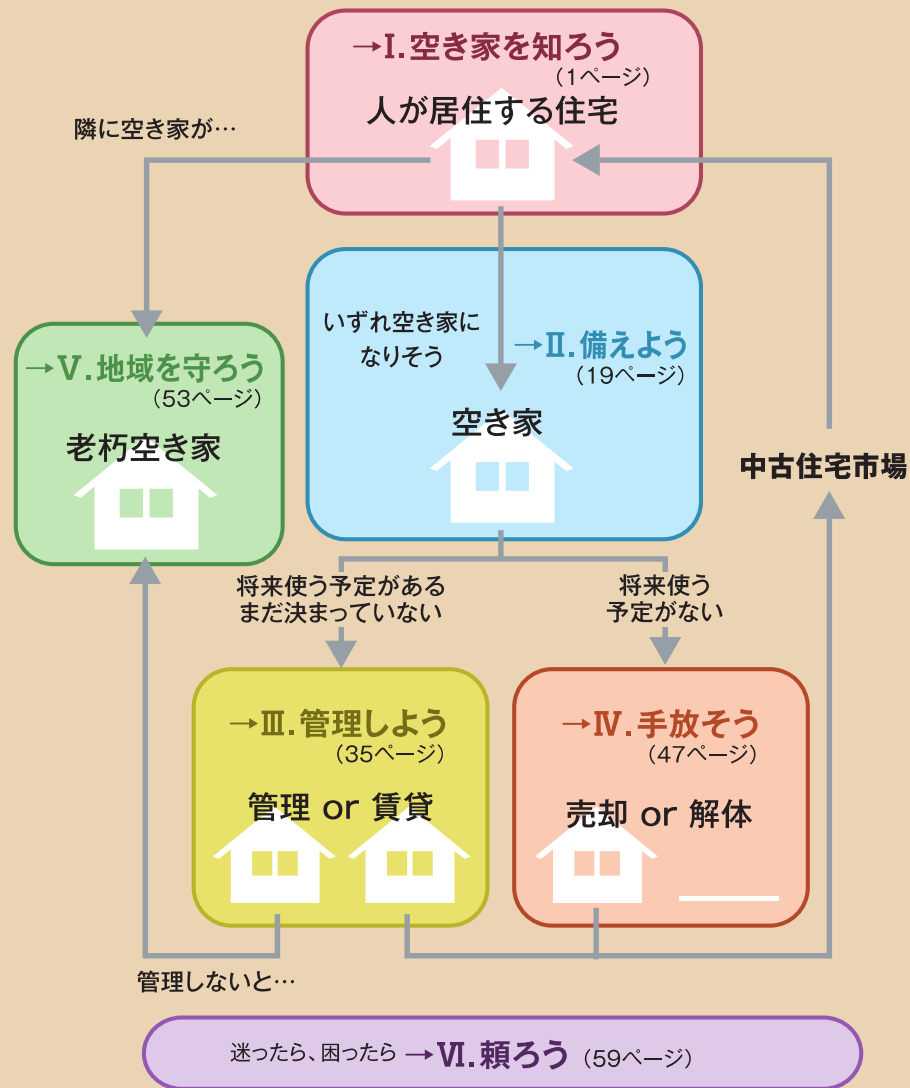
→III. 管理しよう。…35ページ  
きちんと管理していれば大丈夫。  
管理の方法あれこれ。

→IV. 手放そう。……47ページ  
使わない空き家は持っていても無駄。  
売却や解体のための方法あれこれ。

→V. 地域を守ろう。…53ページ  
隣が空き家になることも。  
地域を守る方法あれこれ。

→VI. 頼ろう。……59ページ  
頼れる専門家、行政など相談窓口  
あれこれ。

## 空き家で損しないためのフローチャート



## 目 次

<b>I 空き家を知ろう。</b>	<b>・ ・ ・ ・ 1</b>
第 01 条 それも空き家です。	・ ・ ・ ・ ・ 3
第 02 条 身近な問題です。	・ ・ ・ ・ ・ 5
第 03 条 住まないと劣化します。	・ ・ ・ ・ ・ 7
第 04 条 迷惑になります。	・ ・ ・ ・ ・ 9
第 05 条 責任があります。	・ ・ ・ ・ ・ 11
第 06 条 お金がかかります。	・ ・ ・ ・ ・ 13
第 07 条 相続でもめます。	・ ・ ・ ・ ・ 15
第 08 条 価値が下がります。	・ ・ ・ ・ ・ 17
<b>II 備えよう。</b>	<b>・ ・ ・ ・ 19</b>
第 09 条 調べよう。	・ ・ ・ ・ ・ 21
第 10 条 登記しよう。	・ ・ ・ ・ ・ 25
第 11 条 話し合おう。	・ ・ ・ ・ ・ 27
第 12 条 片付けよう。	・ ・ ・ ・ ・ 29
第 13 条 住み替えよう。	・ ・ ・ ・ ・ 31
第 14 条 任せよう。	・ ・ ・ ・ ・ 33

<b>III 管理しよう。</b>	<b>・ ・ ・ ・ 35</b>
第 15 条 知らせよう。	・ ・ ・ ・ ・ 37
第 16 条 きちんと管理しよう。	・ ・ ・ ・ ・ 39
第 17 条 賃貸しよう。	・ ・ ・ ・ ・ 41
第 18 条 支援制度を活用しよう。	・ ・ ・ ・ ・ 43
<b>IV 手放そう。</b>	<b>・ ・ ・ ・ 47</b>
第 19 条 売ろう。	・ ・ ・ ・ ・ 49
第 20 条 解体しよう。	・ ・ ・ ・ ・ 51
<b>V 地域を守ろう。</b>	<b>・ ・ ・ ・ 53</b>
第 21 条 わが家を守ろう。	・ ・ ・ ・ ・ 55
第 22 条 地域で守ろう。	・ ・ ・ ・ ・ 57
<b>VI 頼ろう。</b>	<b>・ ・ ・ ・ 59</b>
第 23 条 専門家に頼ろう。	・ ・ ・ ・ ・ 61
問合せ先一覧	・ ・ ・ ・ ・ 64



「空き家なんて自分には関係ない。」  
「空き家になっても何も問題はない。」という方へ

## Ⅰ 空き家を知ろう。

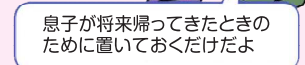
空き家って時々聞くけど、よく分からない  
自分には空き家なんて関係ない  
いったい空き家の何が悪い？

そんなあなたに読んで欲しい、空き家のあれこれ。

- 第 01 条 それも空き家です。
- 第 02 条 身近な問題です。
- 第 03 条 住まないと劣化します。
- 第 04 条 迷惑になります。
- 第 05 条 責任があります。
- 第 06 条 お金がかかります。
- 第 07 条 相続でもめめます。
- 第 08 条 価値が下がります。

# 第01条

## それも空き家です。



年に数回利用したり、倉庫として利用していても、**普段、住んでいなければ、それは空き家です。**  
 空き家にする理由は様々。  
 でも、それもこれも空き家です。

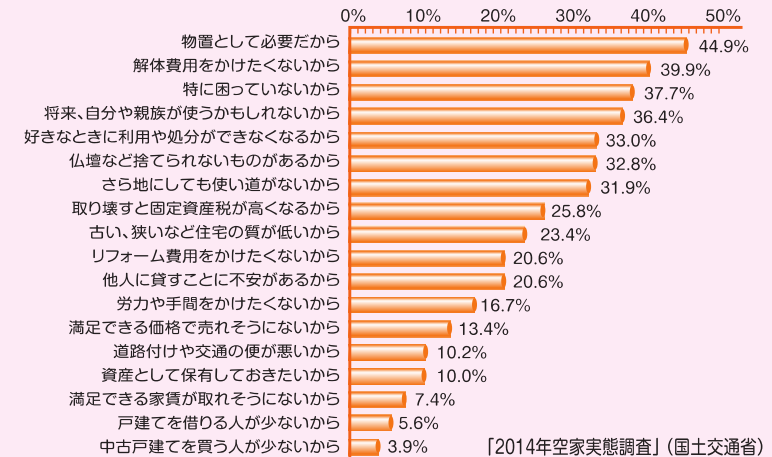
### 空き家とは

空き家とは、住んでいない家のこと。人の出入りの有無や、電気、ガス、水道の使用状況、物件の登記や住民票の内容、管理状況、利用実績などで判断されます。

### 空き家にする理由

空き家にする理由は様々。でも、それもこれも空き家なんです。

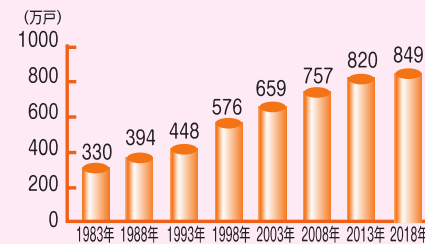
【空き家にしていく理由】



### 空き家の推移

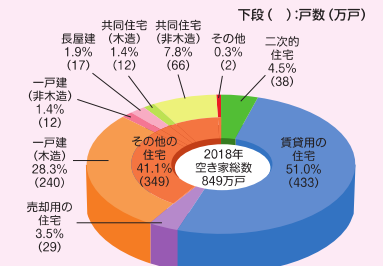
空き家は全国で849万戸。兵庫県内で36万戸。  
 直近10年を見ると、全国では実に6分に1戸のペースで増えています。

【全国の空き家数】



【住宅・土地統計調査】(総務省)より集計

【空き家の種類別内訳】



【2018年住宅・土地統計調査】(総務省)

## 第02条

# 身近な問題です。



実家の相続、施設への入所、転勤など、よくある理由で、空き家は生じます。

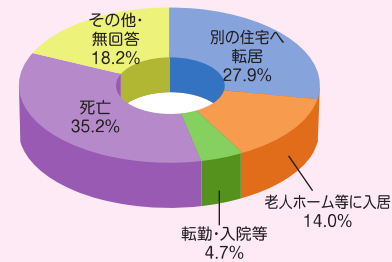
隣の家がある日、空き家になることも。

空き家は意外に身近な問題かもしれません。

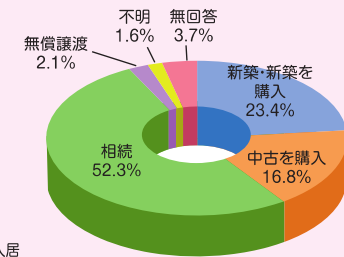
## 空き家が生じる要因

なぜ空き家になったのか。最も多いのは、最後に住んでいた人が死亡したため(35.2%)。「別の住宅へ転居」(27.9%)、「老人ホーム等に入居」(14.0%)などの理由が続きます。そんな空き家を所有することになった原因の52%が相続によるものです。

【人が住まなくなった理由】



【住宅を取得した経緯】

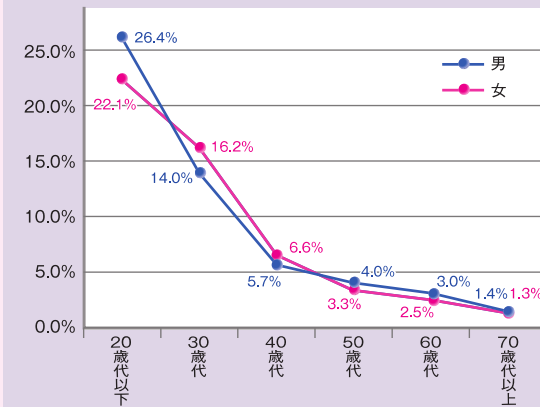


「2014年空家実態調査」(国土交通省)

## Uターンの現実

Uターンの多くは20~30歳代で行われ、それ以降の年代ではほとんど期待できません。一方、空き家の所有者は40歳以上がほとんど。将来、子供が空き家を使うなんてことは、あまり起こらないのかもしれない。

【年代別過去5年以内のUターン者の割合】



「2016年社会保障・人口問題基本調査 第8回人口移動調査」  
(国立社会保障・人口問題研究所)

## 第 03 条

# 住まないと劣化します。



👉 住まいは使うことで換気や通水など必要な管理ができます。

でも、空き家になり、人が使わないと、カビが発生したり、外壁がはがれたり、一気に劣化が進みます。その結果、資産価値が下がったり、大きな修理が必要になるかもしれません。

## 住まいの劣化の例

- カビ・結露の発生  
換気をしないと、次第にカビが発生します。カビを放置すると、木材の腐食やシロアリ発生につながり、建物の耐久性が低下します。また、カビの繁殖により、悪臭が漂い、様々な病気につながることもあります。
- 外壁の剥離  
雨樋の詰まりによる溢水、ひび割れの放置等により、外壁の中に雨水が浸水し、下地が腐食して落下することがあります。
- 排水パイプからの悪臭  
排水パイプのトラップの水は、悪臭や虫を防ぐ役割を果たしていますが、長期間、水を流さないと蒸発し、悪臭や虫が発生するおそれがあります。
- 草木の繁茂  
庭木の手入れをしないと、枝が伸び、庭は雑草だらけになります。伸びたり、倒れた庭木が住まいを傷めることもあります。
- 害獣・害虫  
野良猫やアライグマなどの害獣がすみつき、建物を傷めることがあります。スズメバチ、シロアリなども発生します。

結果として、住まいの資産価値は確実に下がり、売却や賃貸が困難になったり、使いたいときに使えなくなるおそれがあります。

## その他の問題

- 庭への不法投棄  
手入れされていない庭に、ゴミのポイ捨てや不法投棄をされるおそれがあります。
- 犯罪の発生  
不法投棄されたゴミなどへ放火されるおそれがあります。
- 不法占拠  
第三者が勝手に利用し始めるおそれがあります。

### トラブル事例1(空き家に死体遺棄)

2017年5月、県内の空き家になっている2階建て集合住宅で、近隣女性が「不審な男が空き家に出入りしている。」と110番通報。さらにその女性が「2~3日前から変な臭いがしている。」と話したことから、空き家を捜索したところ、性別、身元が不明の遺体が発見された。付近の捜索で容疑者の男が逮捕された。

## 第04条

# 迷惑になります。



空き家は、**周りに迷惑**をかけます。

瓦や外壁が飛散し、庭木や雑草が伸び、悪臭を放ち、犯罪に利用されるなど。結果として、周辺の資産価値も低下するかもしれません。

空き家は、もはや**所有者だけの問題ではありません**。

## 周辺の迷惑となる例

### ●危険が及ぶ

劣化による外壁はく離などにより、隣家や通行者の通行の妨げになったり、けがをさせる場合があります。また、台風や地震などの災害時には、屋根瓦の飛散、ブロック塀の倒壊など、いっそう危険性が高まります。さらに、これらが近隣住宅に損害を与えると賠償請求を受ける可能性もあります。

### ●不衛生になる

すみついたネズミや野良猫は、空き家だけではとどまりません。周辺の家にも、ノミやダニ、病原菌などを媒介するなど、衛生上も悪影響を及ぼします。

### ●景観を損なう

伸びっぱなしの庭木や雑草は、見た目にも好ましくありません。

### ●その他の迷惑

草木が隣家や道路まで伸びると、通行の妨げになります。空き家にはゴミが不法に投棄されるおそれがあります。また、放火や犯罪者の潜伏など、犯罪の誘発にも繋がりがかねません。

あなたの住まいだけでなく、地域全体の価値を低下させるおそれがあります。

### トラブル事例2

2018年6月の地震、7月、9月及び10月の豪雨や台風で、空き家が周辺に迷惑を及ぼした。

○大阪府北部地震により、空き家の一部が倒壊し、隣家の外壁を破損



○台風の強風により、空き家の

- ・外壁が倒壊し、隣のマンションを破損
- ・屋根材が飛散し、隣家の窓を破損
- ・屋根瓦が隣家敷地内に落下
- ・トタンが飛散し、隣家の倉庫の屋根を破損
- ・道路を塞ぐようにして空き家が倒壊し、通行止めが発生

(神戸市内：台風による空き家の倒壊)



## 第05条

# 責任があります。



住まいは個人資産。

だから、維持管理は個人の自由でしょ。

いいえ、住まいは適正に管理されないと、周辺に悪影響を与えます。このため、その所有者には、法律で、適切に**維持管理する責任**が定められています。

## 建物所有者の管理責任

建築基準法、空家等対策の推進に関する特別措置法、民法では、それぞれ建物の所有者の管理責任が定められています。

必要な維持管理をしない場合、その責任を問われることがあります。

### ●建築基準法(昭和25年法律第201号)

(維持保全)

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者はその建築物を常時適法な状態に維持保全する義務を負う。

### ●空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

### ●民法(明治29年法律第89号)

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

## 適切に管理されていない空き家への措置

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、

- ①そのまま放置すると、倒壊するなど危険な状態
- ②衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われず景観を損なう状態

などの空き家を「**特定空き等**」と定めています。住まいの劣化が進み、周りに迷惑をかけるようになると、特定空き等に指定され、適切な対応をとるよう、市町から指導や勧告、命令を受けることがあります。

## 第06条

# お金がかかります。



❖ 空き家の所有には、様々な**費用が必要**です。  
固定資産税、水道・ガス・電気の基本料金、破損部分の修理など。  
さらに劣化が進んだ結果、税金が増えたり、損害を与えた方への賠償金が必要になることもあります。

## 空き家の所有に必要となる一般的な費用の例

### ●固定資産税

税額は建物や敷地の固定資産税評価額×1.4%など。ただし、住宅用地については特例があり、固定資産税評価額が6分の1などに減額されています。

なお、空き家になって老朽化しても建物の固定資産税評価額が0円になることはありません。

### (参考) 特定空き家等に対する住宅用地特例の適用除外

特定空き家等に指定され、市町から勧告を受けると、特例から外れ、税額が上がることがあります。

(⇒12ページ「適切に管理されていない空き家への措置」参照)

### ●都市計画税

都市計画法による市街化区域内に所在する場合にかかります。税額は固定資産税評価額×0.3%など。

### ●維持管理費

草刈り、破損箇所の修理、屋根の雪下ろしなど。

### ●その他

上記の他にも、必要に応じて、火災保険や光熱水費、自治会費など。

### (参考) 淡路地域に空き家を所有するAさんの事例

種別	費用(年間)	備考
固定資産税等	6.0万円	土地・建物
光熱水費	2.9万円	電気: ¥1,000-/月+水道: ¥1,400-/月
自治会費	1.2万円	不在者でも徴収されることもある
維持管理費	6.9万円	交通費: ¥5,500-×6回 草刈り委託: ¥18,000-×2回
合計	17.0万円	

## 第三者に危害を加えた場合の賠償金

劣化した建物などが第三者に危害を加えた場合、賠償が必要となるかもしれません(民法709条、710条及び717条)。

(参考) (公財)日本住宅総合センターが行った試算によると、外壁材等の落下により、道路を通行中の11歳男児の死亡を想定した場合、総額5,630万円の損害額となります。

損害区分		損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

## 第07条

# 相続でもめます。



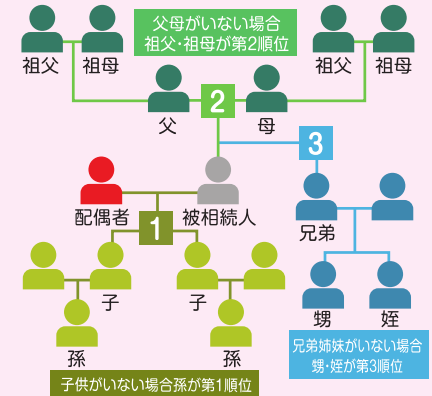
👉 住まいは分割できません。  
その管理や処分には所有者の**一定割合の合意**が必要  
なため、共有で相続すると、意思決定できず、空き家にな  
ったり、管理されにくくなりがち。  
処分や管理を巡ってトラブルになることも…。

## 相続の方法

相続財産（空き家）については、遺言書があれば遺言に従って相続が行われることとなりますが、遺言書がなければ相続人全員で協議（話し合い）をして相続財産の分け方を決めることとなります。法定相続割合が基本とはなりますが、話し合いで自由に決めることができます。

## 法定相続

法定相続人は右図のとおり。被相続人が亡くなった場合、第1順位の方に相続されます。第1順位の方が1人もいない場合、後順位の方が相続人となります。なお、配偶者はどの順位でも必ず相続人となります。また、各順位に応じて相続割合が定められています。



## 共有名義になった場合

法定相続などにより、住まいを共有持分とした場合、行為の内容により共有者の一定割合の合意が必要となります。

- 保存行為**（建物のメンテナンス、雑草木伐採など）（民法252条ただし書）  
原則として、共有持ち分にかかわらず、共有者が単独で行うことが可能。
- 管理行為**（賃貸借契約の解除など）（民法252条本文）  
各共有者の持分の価格に従い、その過半数の合意が必要。
- 変更・処分行為**（増改築、売却、解体など）（民法251条）  
共有者全員の合意が必要。

共有名義人が死亡した場合、共有持分が相続人の数だけ細分化することになり、合意形成はさらに困難になる例が多くあります。

## 相続放棄

相続放棄とは、住まいだけではなく、預貯金や負債なども含め、全ての財産を相続しないことです。相続人になったと知ってから3箇月以内に家庭裁判所に対し手続を行うことが必要です（民法940条1項）。一方で空き家の相続を放棄しても、別の相続人に引き継がれるまでは管理義務が残るため（民法940条1項）、引き続き管理していく必要があります。

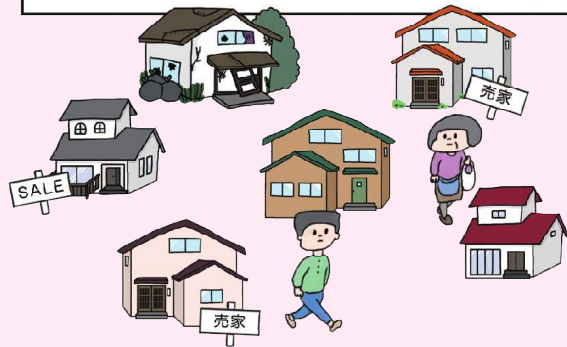
なお、空き家は相続人全員が相続放棄した場合も、自動的に国の財産にはなりません。（相談先:61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照）



## 第08条

# 価値が下がります。

住宅の販売価格予測

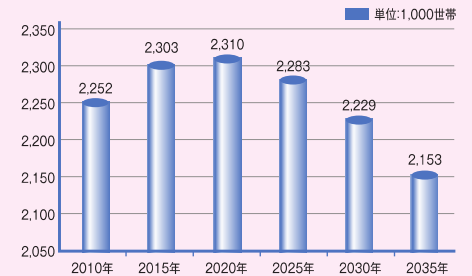


👉 空き家は今後も増える一方、世帯数は減少する見込み。ニーズが減れば、当然、**価値は下がります**。  
空き家は必ずしも資産ではなく、お金を払って引き取ってもらう「**負動産**」になるかもしれません。

## 将来の世帯数

県内の世帯数は減りつづけ、2035年には2015年より15万世帯減少します。住宅の総数が減少しないとすると、15万戸の空き家が発生します。

【兵庫県の一般世帯数の推移】



国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2014年4月推計）

## 高齢者のみが居住する持ち家数

県内の65歳以上の者のみで暮らす持ち家数は約41.4万戸となっており、2018年現在の県内の空き家数約36.0万戸よりも多いです。団塊の世代が相続期を向かえる時期には、これらの住宅が中古住宅市場に出てくる可能性があります。

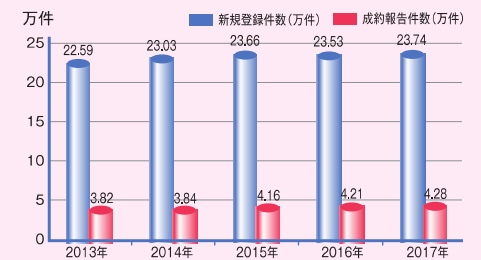
項目	戸数
県内の住宅総数	268.1万戸
うち持ち家数	149.6万戸
うち65歳以上の者のみの世帯	41.4万戸
うち空き家数	36.0万戸

総務省「2018年住宅・土地統計調査」

## 売り物件新規登録件数と成約数

2013年から2017年までの5年間をみると、売り物件新規登録件数に対して成約報告件数は1/5以下しかありません。今後、世帯数が減少し、現在の高齢者の持ち家が中古住宅市場に出てくると、さらに売れにくくなるかもしれません。

【近畿圏の売り物件新規登録数と成約報告件数】



公益財団法人不動産流通推進センター  
「指定流通機構の活用状況について」

「いずれ実家を相続するけど、  
まだ対応の予定はない。」という方へ

## II 備えよう。

いずれは空き家になるけれど、  
そうなってから考えればいいのでは？  
でも、いったん空き家になると、  
さらに対応が難しくなります。  
空き家になる前に、できることはしておく。

そう、今すぐ備えよう。

第09条 調べよう。

第10条 登記しよう。

第11条 話し合おう。

第12条 片付けよう。

第13条 住み替えよう。

第14条 任せよう。

## 第09条

# 調べよう。



👉 空き家の活用や処分には、**様々な制約**があります。どれだけ劣化しているのか、どんな規制があるのか、いくらで売却できるのかなど。これらの**条件を整理**することで、より具体的な検討が可能になります。まずは調べてみましょう。

## 建物の性能

### ●耐震性能

1981年以前に建てられた住まいは、必要な耐震性能がなく、活用に当たって支障となることがあります。建築士による「耐震診断」により、耐震性の有無を調べることができます。県内のすべての市町で無料又は低廉な費用で診断できます。市町の担当窓口にご相談しましょう。  
(相談先:66ページ「県各市町の住宅耐震改修等助成制度の窓口」参照)

### ●劣化状況

屋根、外壁、主要構造部などの劣化が進んでいる場合にも、活用に当たって支障となることがあります。既存住宅状況調査技術者等による「建物調査」(インスペクション※)により、劣化状況を調べることができます。  
(相談先:61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

※**インスペクション**:既存住宅状況調査技術者や建築士が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、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、アドバイスを行う専門業務を指します。

## 建物の規制等

建物が立地する場所によって法や条例の規制により、活用できる用途が定められています。市町の建築担当窓口にご相談してみましょう。

### ●市街化調整区域

都市計画法に基づき、市街化を抑制する「市街化調整区域」として定められた土地では、建物の利用者や利用方法が制限されているため注意が必要です。

ただし、市街化調整区域であっても、制限が緩和される場合\*もあります。

※**特別指定区域制度**:市町又は地域のまちづくりを行っている団体が、市街化調整区域の土地利用計画を策定し、この土地利用計画に基づき市町から申出がなされる区域を県が条例に基づき指定し、地域に必要な建築物を建築できるようにする制度(兵庫県が開発許可の権限を有する市町等で適用)。

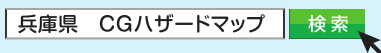
### ●接道

敷地が道路に一定以上接していないと、再び建築することができない場合もあります。

## 土地の規制等

### ●ハザードマップ

洪水、土砂災害、津波、高潮、ため池の決壊など、自然災害のリスクを把握しておくことで、土地や建物の今後の利活用の際に、備えをしておくことができます。その土地の危険性についてはハザードマップが公開されています。ハザードマップは、県ホームページ「CGハザードマップ」や市町の防災担当の窓口で確認しましょう。



### ●農地や山林の制限

建物の敷地以外に農地や山林を所有している場合、それらにも様々な制限があります。農地は、農地法の制限により売買や地目の変更等ができないこともありますので、市町の農林担当部局に問合せましょう。山林は、森林法の制限により、保安林の指定をされていると、活用できないこともありますので、県の農林(水産)振興事務所に問合せみましょう。

## 土地、建物の価値

### ●実際の取引価格

不動産の価格は、実際の位置や形状などの条件によって、大きく異なります。また、不動産業者によっても異なりますので、複数の不動産業者に問合せみましょう。

### ●参考値(公示地価等)

公示地価、基準地価又は路線価で概ねの土地価格が分かります。これらは、国土交通省又は国税庁のホームページで調べることができます。



また、土地、建物の評価額は、固定資産税通知書に添付される課税通知書に示されており、各市町で固定資産税の評価額の証明書を取得することもできます。

土地	公示地価	一般の土地取引の指標とするために国土交通省が定めた標準地の価格を毎年調査、公表する価格
	基準地価	都道府県が定めた基準地の価格を毎年調査、公表する価格
	路線価	国税庁が主要路線の価格を毎年調査、公表するもので、一般的に「公示地価」の80%程度となっている。
土地建物	固定資産税評価額	納税通知書に添付される課税明細書に記載されており、一般的に「公示地価」又は「基準地価」の70%程度の価格となっている。

## 第10条

# 登記しよう。



👉 空き家の活用や処分のためには、**正しく登記**されていることが必要です。権利について第三者に主張するためにも登記が必要です。

登記の**変更や訂正には時間がかかる**こともあります。まずは、正しく登記されているか確認しましょう。

## 不動産登記

不動産登記は、土地や建物の所在・面積、所有者の住所・氏名などを登記簿に記載し、一般に公開することにより、権利関係などが誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑を図るものです。

### ●確認事項

- ① **所有者**：「登記事項証明書（登記事項の全部又は一部を証明した書面）」又は「登記事項要約書（登記事項の概要を記載した書面）」の「権利部所有権」欄に所有者が記載されています。共有や、既に亡くなられている方などの所有になっていないか確認します。
- ② **境界**：図面類を閲覧し、土地の境界が確定されているか確認します。境界が未確定の場合、売却に時間がかかる場合があります。

### ●確認する資料

不動産登記は「登記事項証明書」又は「登記事項要約書」の交付を受けること等で確認することができます。また、面積や所在を確認するための「図面類」も確認しておきましょう。

### ●確認方法

①管轄の法務局で直接申請する、②インターネットで申請する、の2種類の方法があります。費用は、申請方法及び交付を受ける情報等によって異なり、145円から600円程度です。

なお、確認には、地番や家屋番号が必要です。例えば、固定資産税通知書に添付される課税通知書などに記載してあります。詳しくは、法務省のホームページ又は管轄の法務局にお問合せください。

（問合せ先:67ページ「県内の法務局」参照）

### ●登記方法

必要書類を揃えて、登記申請をします。図面等の作成や相続人全員の同意等が必要な場合があります。また、登録免許税（相続の場合:固定資産税評価額×0.4%）も必要となります。登記手続は自身で行うことも可能ですが、専門知識が必要となりますので、必要に応じて、専門家に依頼する方法もあります。

（相談先:61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照）



## 第11条

# 話し合おう。



👉 住まいを将来どうするのか、決めないまま相続すると、相続人同士で方針が決まりにくく、そのまま**放置しがち**です。あらかじめ、家族で相談しておきましょう。また、相続時の無用なトラブルを避けるため、**遺言書**を作ることでも有効です。

## 相談項目

家族1人1人で、抱える事情が異なります。それぞれの事情や条件、空き家を抱えるリスクなどの課題を認識した上で、家族にとって必要な家なのかどうか話しあい、次のことを決めておきましょう。

- (必要な場合) 誰が所有し、使用するのか。
- (必要ない場合) 誰が管理し、いつ処分するのか。

## 遺言書

遺言書には、①自筆証書遺言、②公正証書遺言、③秘密証書遺言、の3種類があります。一定のルールに則って書かれていなければ、法的に有効なものとはなりませんので注意が必要です。

自筆証書遺言	遺言者が、遺言の全文（財産目録を除く。）・日付・氏名を自書し、捺印した遺言。そのいずれかが欠けていたり、記載が不完全な場合には、有効な遺言になりません。
公正証書遺言	遺言者の指示により公証人が筆記した遺言書に、遺言者、公証人および2人以上の証人が、内容を承認の上署名・捺印した遺言
秘密証書遺言	遺言者が遺言書に署名・捺印の上封印し、封紙に公証人および2人以上の証人が署名・捺印等をした遺言

(相談先：61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

## エンディングノート(終活ノート)

自らの希望などを記したノートのことです。法的効力を有するものではなく、あくまで家族などが参考にするためのものです。

## 生前贈与

亡くなる前に、財産を贈与するもの。予め住まいを贈与することで、空き家の発生を防ぐこともできます。法定相続人以外に対して贈与することも可能です。ただし、贈与に当たっては、贈与税の対象となります。

### トラブル事例3(相続問題)

AさんとAさんの夫の間には子供はなく、Aさんは夫が亡くなった後も夫の両親と暮らし、彼らが要介護状態になった後も介護を続けてきた。夫の父、次いで母が亡くなり、残された家で静かに暮らそうと考えていた矢先に、40年間音信不通であった夫の妹から、土地建物の明け渡し請求を受けた。土地建物は夫の父の名義で登記され、Aさんには相続権がないことから、金銭での解決を目指し調停中。

## 第12条

# 片付けよう。



✋ 空き家の活用や処分には片付けが必要です。自分以外では捨てるかどうかの**判断も難しく、時間もかかるもの**。多くの家財が残った空き家は、活用が難しく、放置されがちです。

空き家になる前に、あらかじめ整理しましょう。

## 使わないものは捨てる

「もったいない」「まだ、使える」こうした意識で物は残っていきませんが、引き継ぐ方のためにも意識を変え、思い切って片付けましょう。今、使っていない物を廃棄し、家の中の物が減ることで、普段の生活もずいぶん快適になります。

## 仏壇・位牌又は神棚

空き家所有者の32.8%が「仏壇など捨てられないものがあるから空き家になっている。」とのことでした。

(4ページ「第01条 それも空き家です。」参照)

仏壇や神棚の処分について定める法令はなく、あくまで宗教的な行為ですが、仏壇・位牌等はご先祖様を供養してくれているお寺へ、神棚についてはお近くの神社に相談するのが一般的です。また、仏具店や遺品整理会社等でも引き取りをしてくれるところがありますので、相談してみましょう。

## 片付けの専門家、専門書

片付けにも専門家があります。整理収納アドバイザーは、物が片付かない原因を根本的に解決するノウハウを持った専門家です。遺品整理会社にも、生前整理を請け負ってくれるところがあります。

また、片付けに関する書籍がいくつも出版されています。気分転換に読んでみると、意識が変わるかもしれません。

(相談先:61~63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

### トラブル事例4 (家財道具の処分)

空き家の解体工事と家財道具の処分を同一業者に委託したところ、家財道具の処分が予想以上の金額となった。

### トラブル事例5 (悪徳業者)

家財道具の無料引き取り業者に依頼したところ、高額な運び出し費用と運搬費とを請求された。

## 第13条

# 住み替えよう。



いすれ空き家になるのであれば、利便性の高い賃貸住宅などに**早めに住み替えて**、元の住まいは価値のあるうちに手放すことも有効です。  
住み続けながら、亡くなったときに住まいを処分する方法もあります。

## 住み替え先の探し方

一般的な賃貸住宅や分譲マンションのほか、バリアフリー化され、必要なサービスが受けられる住まいもあります。

### ●サービス付き高齢者向け住宅

一般社団法人 高齢者住宅協会のホームページで検索できます。

サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム [検索](#)

### ●有料老人ホーム

公益社団法人 全国有料老人ホーム協会のホームページで検索できます。

登録ホームを探す 有料老人ホーム協会 [検索](#)

### ●セーフティネット住宅

セーフティネット住宅情報提供システムから高齢者の入居を拒まない賃貸住宅が検索できます。

セーフティネット住宅情報提供システム [検索](#)

## マイホーム借上げ制度

所有者が50歳以上の場合は、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」によるマイホーム借り上げ制度があります。

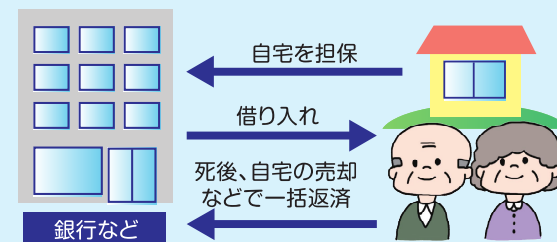
(42ページ「マイホーム借上げ制度」参照)

## 住み続けながら住まいを処分(リバースモーゲージ)

自宅を担保にして、金融機関から融資を受けられる制度。死亡時には自宅を売却して、融資の一括返済に当てることができます。

自宅を活用しながら生活を豊かにすることが可能です。お近くの金融機関にお問合せください。

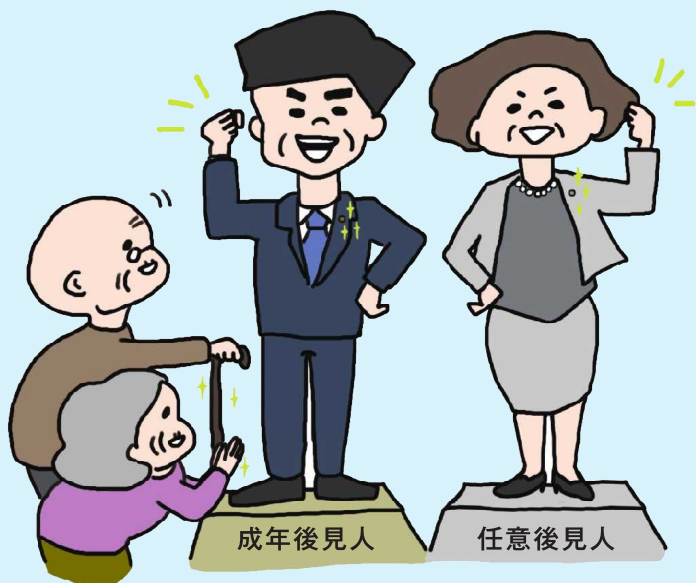
## リバースモーゲージ





## 第14条

# 任せよう。



👉 認知症になると、住まいの管理や処分のための判断が難しくなり、必要な対応がとれなくなることも。そんな時は、後見人が必要な支援を行うことができる**成年後見制度**を活用しましょう。

## 成年後見制度

判断能力が不十分になると、不動産や預貯金の管理や各種契約を結んだりしようとしても、自分で判断をすることが難しくなります。このような判断能力の不十分な方々を保護し、支援する制度です。

## 成年後見制度の種類

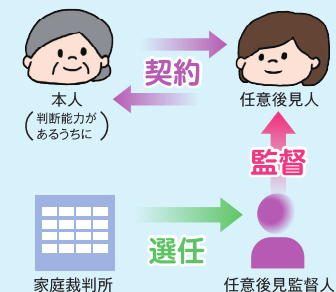
大きく分けると、①法定後見制度と②任意後見制度の2種類があります。

制度	手続を行う時期	手続を行う者	手続先
任意後見制度	本人の判断能力があるうち	本人	公証役場
法定後見制度	本人の判断能力が不十分になってから	親族等	家庭裁判所

### ●任意後見制度

本人の判断能力があるうちに、あらかじめ代理人（任意後見人）を選び公正証書で財産管理等の代理権を与える任意後見契約を結ぶ制度です。本人の判断能力が低下したあと、任意後見人は、家庭裁判所が選任する任意後見監督人の監督のもと契約で定めた事務を行います。

### 公証人の作成する公正証書



### ●法定後見制度

本人の判断能力が低下したあと、親族等からの申立に基づき、家庭裁判所が成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）を選びます。成年後見人等は、本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が同意を得ないでした不利益な法律行為を後から取り消したりすることによって、本人を保護・支援します。

## 家族信託

住まいの所有者（委託者）は、自身の能力が低下する前に特定の目的（自身の老後の生活等）に備え、財産の管理・運用・処分する権利を信頼できる家族等（受託者）に託すため信託契約を結ぶ方法もあります。託された財産は、特定の目的以外に使われることはなく、家庭裁判所への手続等もなく、家族構成や事情に応じて実情に即した管理・継承が可能となります。制度の活用にあたっては、専門家に十分ご相談ください。

（相談先:61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照）

「相続した実家にいずれ帰る予定だ。」  
「空き家をどうしたらよいかまだ迷ってる。」  
という方へ

### III 管理しよう。

空き家を所有したけれど、  
将来使う予定がある。  
でも空き家は放っておくとすぐに劣化します。  
いずれ使う時まで、住まいを守るために。

そう、管理しよう。

第15条 知らせよう。

第16条 きちんと管理しよう。

第17条 賃貸しよう。

第18条 支援制度を活用しよう。

## 第15条

# 知らせよう。



❖ 空き家には監視が行き届きません。

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、近隣にお知らせしたり、もしもの場合に備えましょう。

### 近隣にお知らせする

空き家になることが決まったら、ご近所や自治会に、連絡先のほか、いつから空けるのか、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。ご近所に伝えておくことで、家の様子を気にかけてくれたり、簡単な管理もやってくれる場合があります。

### 設備を導入する

火災の煙感知器のほか、不審者の侵入を予防する人感センサー付きライトを設置すると効果的です。また、警備保障会社に依頼しておけば、もしものときに駆けつけてくれます。



### 保険へ加入する

適切に維持管理していても、空き家は付け火のリスクがあります。災害時にも即座に対応できません。火災保険※、浸水、盗難、地震に対応した保険に加入しましょう。

※**火災保険**：空き家の場合、住宅用ではなく一般物件用の火災保険となるなど、保険会社によって、取扱いが異なるため、各保険会社にお問合せください。

#### トラブル事例6 (逃走犯の潜伏)

2018年4月、広島県尾道市の向島(むかいしま)で、愛媛県今治市の刑務所施設から受刑者の男が逃げ込み、2週間以上空き家に潜伏していた。

#### トラブル事例7 (不審者の侵入)

県内の所有者不明の空き家で、出入口に施錠がされておらず、不審者等が出入りをしている等の噂から地域住民の不安要素となり、防犯上の課題となった。

## 第16条

# きちんと管理しよう。



定期的な換気やそうじ、雨漏りのチェックなど。  
空き家は**正しく管理**しないと、たちまち劣化します。  
自分で管理できない場合は、空き家管理サービスを利用しましょう。

## 管理の内容

家の外部と内部のそれぞれに必要な管理の内容があります。外観点検や換気は月1回以上、草刈りは年3回程度行うなど、適切に管理しましょう。大雨や台風、地震の後にも必ず点検しましょう。

### ●外部の管理

部 位	管理内容	頻 度
庭	ポイ捨てされたゴミの片付け、水溜まりなどの消毒	6回/年
樹木・雑草	剪定や草刈り	3回/春～秋
郵便受け	配達物の片付け	1回/月
建物の外観	外壁、窓、屋根、基礎等の腐食、劣化又は破損等の確認	6回/年
雨樋	落ち葉などによる詰まりや破損等の確認	6回/年

### ●内部の管理

管理項目	管理内容	頻 度
通風・換気	全窓、押入れ収納等を全開放、換気扇の作動等をして60分程度の換気	1回/月
給排水	各蛇口通水（3分程度）して、錆防止、排水トラップへの中水、水漏れ確認 ※冬期は、凍結防止等の措置	1回/月
雨漏り	各部屋、廊下など、天井、壁に雨漏りによるシミの確認	1回/月
害獣等の侵入	小屋裏、床下など害獣の住処になっていないか確認	1回/月
清掃	室内の簡易な掃き掃除	1回/月

参考文献：公益社団法人兵庫県建築士会「空き家相談・診断・助言マニュアル」

## 管理の方法

### ●自分で管理する

必要な道具：手足を守る軍手・靴、掃除機・ぞうきん等の屋内清掃道具、鎌・熊手・のこぎり・高枝ばさみ等の庭の清掃道具、ゴミ袋、床下や天井裏を点検する脚立と懐中電灯など

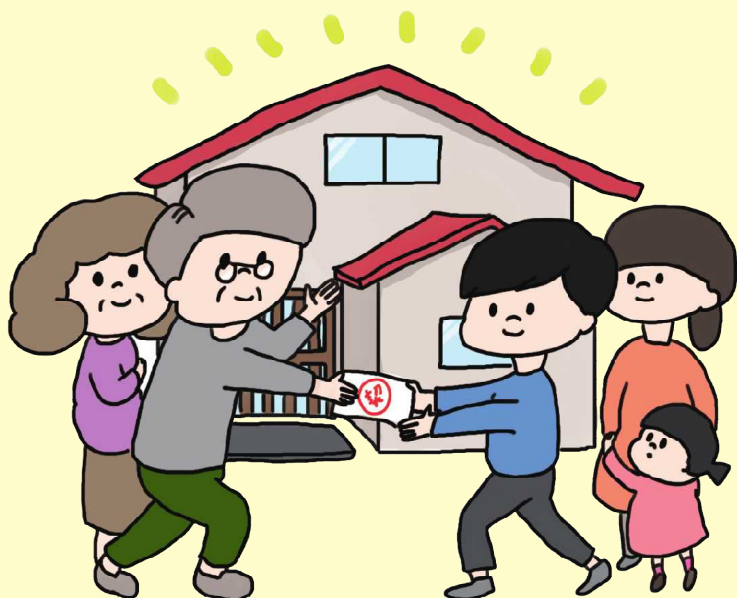
### ●管理を依頼する

遠方に住んでいるなど、自身で空き家の管理が困難なときは、空き家管理サービス会社に管理を依頼することもできます。

（「ひょうご空き家対策フォーラム」で空き家管理サービス会社の紹介を受けられます。61ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照）

## 第 17 条

# 賃貸しよう。



👉 当面使う予定がないなら、賃貸することで住まいを有効に活用できます。

賃料収入も期待でき、管理の手間も省けます。

定期借家制度を使えば、一定の期間だけ貸すことも可能です。

## 賃貸の方法

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。また、近年、借り主が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもできています。方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。

(相談先:61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

また、借り主を探すには、市町で運営する空き家バンクに登録することで、全国の移住希望者らにインターネットなどで情報を発信することもできます。

(65ページ「県内各市町の空き家バンク」参照)

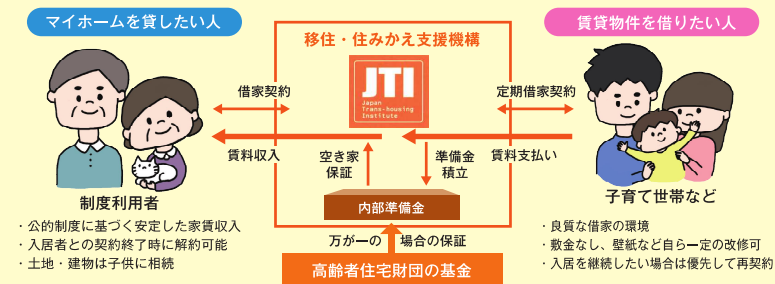
## 定期借家契約

契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、賃貸借が終了する建物賃貸借契約のこと。いったん貸したら使いたいときに戻ってこないのでは……。そんな不安なく、賃貸できる制度です。

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でもよい
更新の有無	期間満了により終了。更新されない	正当事由がない限り更新

## マイホーム借上げ制度

所有者が、原則として50歳以上の場合に、「(一社)移住・住みかえ支援機構」が住宅を定期借家契約で借上げて転貸する仕組み。規定の賃料を保証され、安定した賃料収入が見込めます。



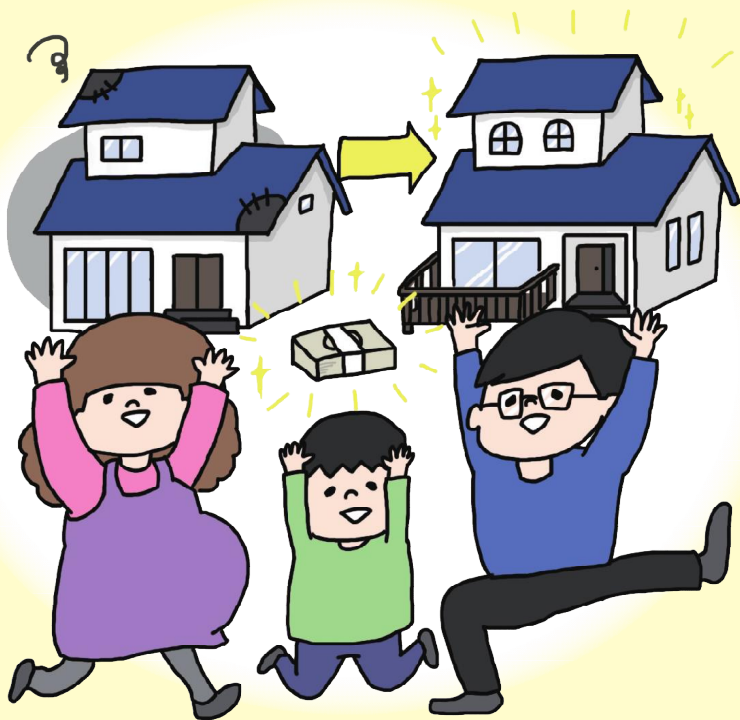
お問合せは「(一社)移住・住みかえ支援機構」

☎03-5211-0757 (9:00～17:00 (祝祭日、夏季休業、年末年始を除く。))



## 第18条

# 支援制度を活用しよう。



活用したいけれど、リフォームに費用がかかる。  
そんなときには、県又は市町の**各種支援制度**を活用  
できる場合があります。

## 空き家活用支援事業

県では、空き家を改修して、住宅、事業所や地域交流拠点として利活用する際に改修工事費の一部を支援しています。

### ●2019年度の補助額の例

- ・子育て中の世帯が田舎の一戸建ての住宅の空き家に移り住む場合  
最大225万円（補助対象経費の3/4）
- ・退職して田舎の一戸建ての住宅の空き家に移り住む場合  
最大200万円（補助対象経費の2/3）
- ・都会の共同住宅の空き住戸でエステサロンを開店する場合  
最大175万円（補助対象経費の1/2）
- ・田舎の一戸建ての住宅の空き家で整体院を開業する場合  
最大300万円（補助対象経費の2/3）
- ・田舎の一戸建ての空き家を地域交流拠点にする場合  
最大750万円（補助対象経費の3/4）

お住まいの地域や事業内容によって、補助金額等は異なります。事業対象区域や制度の詳細内容は、県のホームページでご確認ください。  
県住宅政策課 ☎078-362-3583

兵庫県空き家活用支援事業 [検索](#)

## 住宅耐震改修等助成制度

旧耐震基準（1981年5月以前に工事着手したもの）の住宅の耐震改修工事への助成制度を各市町で実施しています。制度の内容等は市町によって異なっているため、詳しくはお住まいの市町担当窓口までお問合せください。  
（相談先:66ページ「県内各市町の住宅耐震改修等助成制度の窓口」）

## 古民家再生促進支援事業

県では、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又は賃貸住宅へ改修する費用を支援しています。

### ●対象となる古民家

築50年以上の住宅で、伝統的木造建築技術\*で建築されたもの又は歴史的建築物のうち、本事業で実施している古民家調査・再生提案を受けたもの。

### ※伝統的木造建築技術：①～⑤の全てを満たすもの

①軸組構法で造られた建築物、②接合金物に頼らない伝統的な継手・仕口を用いた建築物、③筋かい等の斜材を多用せず「貫」を用いた建築物、④主要な壁は土塗壁等の湿式工法を用いた建築物、⑤屋根は和瓦又は茅葺き等伝統的素材を用いた建築物

### ●2019年度の補助金限度額

最大1000万円。ただし、市町が補助する額を超えない額

### ●対象区域:市町が古民家再生に補助を行う地域

※事業の詳しい内容は、県のホームページでもお知らせしています。

県住宅政策課 ☎ 078-362-3583

### 制度活用事例:丹波篠山市sasarai (ささらい)

江戸時代に建築された旧西京街道筋にある商家をレストラン、洋菓子や衣類の販売店舗などの複合施設として再生。改修工事費 約1,100万円



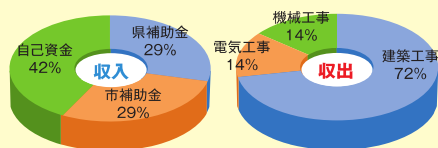
改修前



改修後



【古民家再生(改修工事)の資金計画】



## 市町の支援事業

市町においても、各種空き家関連の支援制度等がありますので、お住まいの市町に問合せみましょう。

※県のホームページから市町の空き家等支援制度一覧をみることもできます。県のホームページから「空き家を活用した移住・起業のしおり」で検索してみましょう。

空き家を活用した移住・起業のしおり

検索

## 主な市町の事業

### ●神戸市「空き家再生等推進事業」

神戸市内にあり、現在及び今後も利用予定がない「空き家」及び空き建築物を、地域コミュニティ維持・再生を目的に、10年間、滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設又は文化施設等として活用する場合に改修工事にかかる費用の一部を支援しています。

**事例:**神戸市兵庫区湊川町において、多世代が集まる地域の交流施設及び空き家改修や耐震補強のモデルルームとして活用する空き家の改修費用や耐震補強費の一部を補助。

### ●尼崎市「子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業」

子育てファミリー世帯または新婚世帯が尼崎市において、一戸建ての空家を取得し、その改修を行った場合に、市が改修費用の一部を支援しています。

### ●西宮市「空き家等地域活用支援事業」

空き家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動等の公益的活動に活用する際、必要となる改修工事等の費用の一部を支援しています。

「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

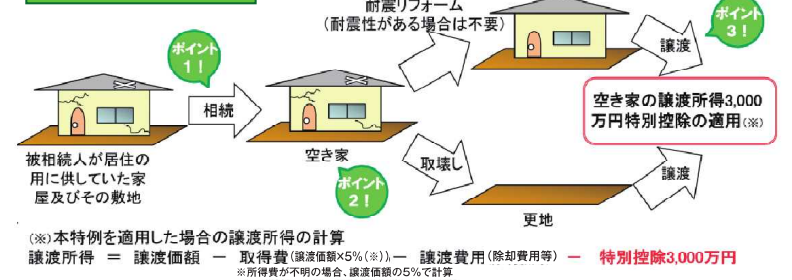
市町が運営する空き家バンクに登録し、買い手を見つける方法もあります。  
(65ページ「県内各市町の空き家バンク」参照)

## 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。



「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）。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。

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2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相続財産管理人の選任申立（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。

（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

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 (神戸市まちなか防災空地事業)

神戸市兵庫区菊水町内の老朽建物が建て詰まり、通路も人がようやく通行できる程度の幅であった区域において、神戸市まちなか防災空地事業を活用して3棟の老朽空き家を解体し、3つの防災空地を連鎖的・一体的に整備した。これにより、通路は車が通ることができる幅に広がり、明るく開放的な防災空地が実現している。

##### 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。

「空き家をどうしたらいいか相談したい。」  
「専門的なアドバイスが欲しい。」という方へ

## VI 頼ろう。

空き家を何とかしたい。  
でもどうすればよいか分からない。  
そんな場合には、専門家に頼りましょう。

住宅の調査や売買、法律や税金など、  
専門家の知識をうまく使いながら  
上手に住まいと地域を守りましょう。

第23条 専門家に頼ろう。  
問合せ先一覧

## 第23条 専門家に頼ろう。

空き家をどうしたらよいか分からない方は、まず、「空き家に関する総合相談窓口」に問合せてみましょう。

住まいに関しては内容によってそれぞれ専門家がいます。

空き家は空き家の専門家に相談してみましょう。

### 兵庫県全域の空き家に関する無料の総合相談窓口

（相続・登記・価値・遺言書・空き家管理業者紹介・  
賃貸・売却・改修・解体業者紹介など）

### ひょうご空き家対策フォーラム

電話：078-325-1021（（公社）兵庫県不動産鑑定士協会事務局内）  
受付時間：平日9:00～17:00（12:00～13:00を除く。）

ひょうご空き家対策フォーラムとは、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、解決に至るまで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。

※ただし、相談員による面談による無料相談は月2回（実施日については要確認）の事前予約制【要電話予約】。

※なお、面談による無料相談以降の個別相談（専門相談）につきましては、有料になる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

#### ■ 構成団体 ■

一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会  
一般社団法人兵庫県建築士事務所協会  
公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部  
公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会  
兵庫県弁護士会  
兵庫県司法書士会  
兵庫県土地家屋調査士会

#### ■ オブザーバー ■

兵庫県  
神戸市  
ひょうご住まいサポートセンター  
すまいるネット

神戸市内  
相談全般、専門家の紹介



空き家相談専用電話番号:078-647-9988

受付時間：10時～17時（水曜定休・土日祝相談可）

住所：神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくにつか5番館2階

『すまいるネット』は、神戸市から委託を受け、（一財）神戸すまいまちづくり公社が運営する「神戸市すまいの総合窓口」です。

### 宝塚市内・川西市内・伊丹市内・猪名川町内

（相続、登記、空き家の修繕・解体に関する相談）

### NPO法人 兵庫空き家相談センター

電話：0797-81-3236

受付時間：AM 9:00～PM 6:00

兵庫空き家相談センター 検索

住所：宝塚市栄町2-1-2ソリオ2・3階

空き家問題を総合的に解決するために結成されたNPO法人です。複雑に絡み合った権利関係や所有権の問題・境界・相続や税制など、様々な問題を様々な専門家が連携して解決を目指します。大切な不動産を守り、流通させるお手伝いを行います。

### たつの市内

管理、利活用を中心とした  
相談全般、専門家の紹介



電話：0791-78-9220

FAX:0791-78-9221

電子メール:info@good-stock.net

開設日：日・月・火曜日 受付時間：AM 9:00 ~ PM 4:00

たつの市空き家相談センター 検索

※相談は、原則、予約制となっておりますのであらかじめ電話予約の上、お越しください。遠方の方については、電話、メールでの相談も行っております。

空き家所有者の方、空き家を管理されている方、将来空き家を相続する予定のある方など、空き家の管理や利活用などでお困りの方に対し、利活用のための条件整理や利活用方策に対する助言を行います。必要に応じて専門家の紹介を行い、空き家所有者等の皆様が抱える問題の解決に向けてサポートします。また、空き家バンク登録書類の作成もお手伝いいたします。

## 相談項目ごとの専門家

### ●登記に関すること

専門家	関連団体	電話番号
司法書士	兵庫県司法書士会	078-341-6554
土地家屋調査士	兵庫県土地家屋調査士会	078-341-8180

### ●賃貸・売却に関すること

専門家	関連団体（管轄区域）	電話番号
不動産業者	（一社）兵庫県宅地建物取引業協会	078-382-0141
	（公社）全日本不動産協会兵庫県本部	078-261-0901

### ●価値に関すること

専門家	関連団体	電話番号
不動産鑑定士	（公社）兵庫県不動産鑑定士協会	078-325-1023
不動産業者	（一社）兵庫県宅地建物取引業協会	078-382-0141
	（公社）全日本不動産協会兵庫県本部	078-261-0901

### ●相続・遺言・成年後見制度・家庭裁判所への手続に関すること

専門家	関連団体	電話番号
弁護士	兵庫県弁護士会	078-341-5110
司法書士	兵庫県司法書士会	078-341-6554
行政書士*	兵庫県行政書士会	078-371-6361

\*家庭裁判所への手続に関するものを除く。

### ●耐震性能・インスペクション・改修に関すること

専門家	関連団体	電話番号
建築士	（一社）兵庫県建築士事務所協会	078-351-6779
	（公社）兵庫県建築士会	078-327-0885

# 問合せ先一覧

## 近隣の空き家に関する相談先

2019年10月現在

地域	市町名	部署	電話番号	地域	市町名	部署	電話番号
神戸	神戸市	各区役所まちづくり課		阪神	尼崎市	住宅政策課	直通 06-6489-6608
		東灘区役所	代表 078-841-4131		西宮市	環境衛生課	直通 0798-35-0002
		灘区役所	代表 078-843-7001		芦屋市	住宅課 住宅係	直通 0797-38-2721
		中央区役所	代表 078-232-4411		伊丹市	生活環境課	直通 072-781-5371
		兵庫区役所	代表 078-511-2111		宝塚市	市街地整備課	直通 0797-77-4572
		北区役所	代表 078-593-1111		川西市	住宅政策課	直通 072-740-1205
		北神区役所	代表 078-981-5377		三田市	都市再生課	直通 079-559-5128
		長田区役所	代表 078-579-2311		猪名川町	都市政策課	直通 072-766-8704
		須磨区役所	代表 078-731-4341				
		垂水区役所	代表 078-708-5151				
		西区役所	代表 078-929-0001				

## ●東播磨地域・西播磨地域

地域	市町名	部署	電話番号	地域	市町名	部署	電話番号
東播磨	明石市	建築安全課	直通 078-918-5046	西播磨	姫路市	住宅課	直通 079-221-2642
	加古川市	住宅政策課 空き家空き地対策係	直通 079-427-9327		市川町	住民環境課	直通 0790-26-1011
	高砂市	都市政策課	直通 079-443-9033		福崎町	まちづくり課	直通 0790-22-0560
	稲美町	生活環境課 （空き家等苦情相談窓口）	直通 079-492-9140		神河町	住民生活課	直通 0790-34-0963
	播磨町	都市計画グループ （空き家等相談窓口）	直通 079-435-2366		相生市	地域振興課 まちづくり推進係	直通 0791-23-7130
	西脇市	建築住宅課	代表 0795-22-3111		赤穂市	都市整備課建築係	直通 0791-43-6827
	三木市	生活環境課 空き家対策係	代表 0794-82-2000		宍粟市	ひと・はたらく課	直通 0790-63-3166
	小野市	生活環境グループ	直通 0794-63-1686		たつの市	まちづくり推進課	直通 0791-64-3167
	加西市	危機管理課	直通 0790-42-8751		太子町	まちづくり課	直通 079-277-5992
	加東市	都市政策課	直通 0795-43-0517		上郡町	建設課 まちづくり係	直通 0791-52-1117
	多可町	定住推進課	直通 0795-32-4776		佐用町	企画防災課 防災対策室	直通 0790-82-0664



●但馬地域・丹波地域・淡路地域

地域	市町名	部署	電話番号	地域	市町名	部署	電話番号
但馬	豊岡市	建築住宅課	直通 0796-21-9018	丹波	丹波篠山市	地域整備課 公共施設係	代表 079-552-1111
	養父市	土地利用未来課	直通 079-664-1410		丹波市	住まいづくり課	直通 0795-88-5039
	朝来市	都市開発課	直通 079-672-6127	淡路	洲本市	都市計画課	直通 0799-24-7611
	香美町	建設課	直通 0796-36-1961		南あわじ市	建設課	直通 0799-43-5226
	新温泉町	建設課	直通 0796-82-3115		淡路市	都市計画課	直通 0799-64-2533

県内各市町の「空き家バンク」

2019年10月現在

各市町のホームページから検索してみましょう。

市町名	名称	市町名	名称
神戸市	神戸・里山暮らし空家バンク	相生市	相生市空き家バンク
	空き家・空き地地域利用バンク	赤穂市	赤穂市空き家情報バンク
尼崎市	尼崎市空家バンク	宍粟市	宍粟市空き家バンク
西宮市	西宮市空き家・空き地情報バンク	たつの市	たつの市空き家バンク
宝塚市	宝塚市空き家バンク	太子町	太子町空き家・空き地バンク
三田市	三田市空き家バンク	上郡町	空き家バンク
猪名川町	空き家バンク	佐用町	佐用町空き家バンク
加古川市	加古川市空き家バンク	豊岡市	飛んでるローカル豊岡 (※空き家等情報提供サイト)
高砂市	高砂市空き家バンク		養父市
稲美町	稲美町空き家バンク	朝来市	朝来市空き家バンク
播磨町	播磨町空き家等バンク	香美町	香美町空き家バンク
西脇市	西脇市空き家バンク	新温泉町	新温泉町空き家バンク
三木市	三木市空き家バンク	丹波篠山市	丹波篠山市移住相談窓口 クラッソ「空き家バンク」
小野市	空き家バンク		丹波市
加西市	加西市空き家バンク	洲本市	洲本市田舎暮らし応援サイト SUMOTTO「洲本市空き家バンク」
加東市	加東市空家バンク		南あわじ市
多可町	多可町空き家バンク 多可町の定住支援サイト「タカ、と。」	淡路市	淡路市定住促進サイト 「空き家バンク」
姫路市	姫路市空き家バンク		
市川町	市川町空き家・空き地 情報登録制度		
福崎町	福崎町空家等情報バンク		
神河町	かみかわ空き家バンク		

県内各市町の住宅耐震改修等助成制度の窓口

2019年10月現在

地域	市町名	部署	電話番号	地域	市町名	部署	電話番号	
神戸	神戸市	すまいとまちの安心支援センター (すまいるネット)	直通 078-647-9933	播磨	姫路市	建築指導課	直通 079-221-2547	
	阪神	尼崎市	建築指導課		直通 06-6489-6647	神河町	住民生活課	直通 0790-34-0963
		西宮市	建築指導課		直通 0798-35-3705	市川町	建設課	直通 0790-26-1016
		芦屋市	建築指導課		直通 0797-38-2114	福崎町	まちづくり課	直通 0790-22-0560
		伊丹市	建築指導課		直通 072-784-8065	相生市	都市整備課	直通 0791-23-7135
		宝塚市	建築指導課		直通 0797-77-2082	たつの市	建設課	直通 0791-64-3165
		川西市	住宅政策課		直通 072-740-1205	赤穂市	都市整備課	直通 0791-43-6827
		三田市	審査指導課		直通 079-559-5119	宍粟市	都市整備課	直通 0790-63-3106
		猪名川町	都市政策課		直通 072-766-8704	太子町	まちづくり課	直通 079-277-5992
東播磨	明石市	建築安全課	直通 078-918-5046	上郡町	建設課	直通 0791-52-1117		
	加古川市	住宅政策課	直通 079-427-9263	佐用町	建設課	直通 0790-82-2019		
	高砂市	建築指導課	直通 079-443-9035	但馬	豊岡市	建築住宅課	直通 0796-21-9018	
	稲美町	都市計画課	直通 079-492-9143		養父市	土地利用未来課	直通 079-664-1981	
	播磨町	都市計画グループ	直通 079-435-2366		朝来市	都市開発課	直通 079-672-6127	
	西脇市	建築住宅課	代表 0795-22-3111		香美町	建設課	直通 0796-36-1961	
	三木市	建築住宅課	代表 0794-82-2000		新温泉町	建設課	直通 0796-82-3115	
	小野市	まちづくり課	直通 0794-63-1884	丹波	丹波篠山市	地域計画課	直通 079-552-1118	
	加西市	都市計画課	直通 0790-42-8753		丹波市	住まいづくり課	直通 0795-88-5039	
	加東市	都市政策課	直通 0795-43-0517	淡路	洲本市	都市計画課	直通 0799-24-7611	
多可町	定住推進課	直通 0795-32-4776	南あわじ市		建設課	直通 0799-43-5226		
				淡路市	都市計画課	直通 0799-64-2533		

## 県内の法務局

「登記事項証明書」又は「登記事項要約書」及び図面類の入手

名 称	電話番号	管轄エリア (不動産登記)
神戸地方法務局 本局	078-392-1821	神戸市 (中央区,兵庫区,灘区)
須磨出張所	078-794-2045	神戸市 (須磨区,長田区,垂水区)
北出張所	078-594-3351	神戸市の内 (北区)
東神戸出張所	078-451-7955	神戸市 (東灘区) ,芦屋市
西宮支局	0798-26-0061	西宮市
伊丹支局	072-779-3451	伊丹市,川西市,猪名川町,宝塚市
三田出張所	079-563-2707	三田市
尼崎支局	06-6482-7401	尼崎市
明石支局	078-912-5511	明石市,神戸市 (西区) ,三木市
柏原支局	0795-72-0176	丹波市, 丹波篠山市
姫路支局	079-225-1915	姫路市,神河町,市川町,福崎町
加古川支局	079-424-3555	加古川市,高砂市,稲美町,播磨町
社支局	0795-42-0201	西脇市,加西市,小野市,加東市,多可町
龍野支局	0791-63-3221	たつの市,宍粟市,相生市,赤穂市,太子町,佐用町,上郡町
豊岡支局	0796-22-2703	豊岡市,香美町,新温泉町
八鹿出張所	079-662-2767	養父市,朝来市
洲本支局	0799-22-0497	洲本市,淡路市,南あわじ市

## 県内の公証役場

公正証書遺言の作成、任意後見契約の作成

名 称	電話番号	名 称	電話番号
神戸公証センター	078-391-1180	姫路東公証役場	079-223-0526
伊丹公証役場	072-772-4646	姫路西公証役場	0792-22-1054
阪神公証センター	06-4961-6671	龍野公証役場	0791-62-1393
明石公証役場	078-912-1499	豊岡公証役場	0796-22-0796
加古川公証役場	079-421-5282	洲本公証役場	0799-24-3454

## 県内の税務署

空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇の問合せ先

税務署名	電話番号	管 轄 地 域
神 戸	078-391-7161	中央区
灘	078-861-5054	灘区
長 田	078-691-5151	長田区
須 磨	078-731-4333	須磨区 垂水区
兵 庫	078-576-5131	兵庫区 北区 三田市
明 石	078-921-2261	西区 明石市
芦 屋	0797-31-2131	東灘区 芦屋市
尼 崎	06-6416-1381	尼崎市
西 宮	0798-34-3930	西宮市 宝塚市
伊 丹	072-779-6121	伊丹市 川西市 川辺郡
加古川	079-421-2951	加古川市 高砂市 加古郡
三 木	0794-82-0501	三木市
社	0795-42-0223	小野市 加西市 加東市
西 脇	0795-22-3171	西脇市 多可郡
姫 路	079-282-1135	姫路市 神崎郡
龍 野	0791-62-0281	宍粟市 たつの市 揖保郡
相 生	0791-23-0231	相生市 赤穂市 赤穂郡 佐用郡
豊 岡	0796-22-2101	豊岡市 美方郡
和 田 山	079-672-3171	養父市 朝来市
柏 原	0795-72-1130	丹波篠山市 丹波市
洲 本	0799-24-1212	洲本市 南あわじ市 淡路市

※おかけいただいた電話は、自動音声によりご案内しておりますので、ご用件に応じて「1」、「2」、「3」の番号を選択してください。