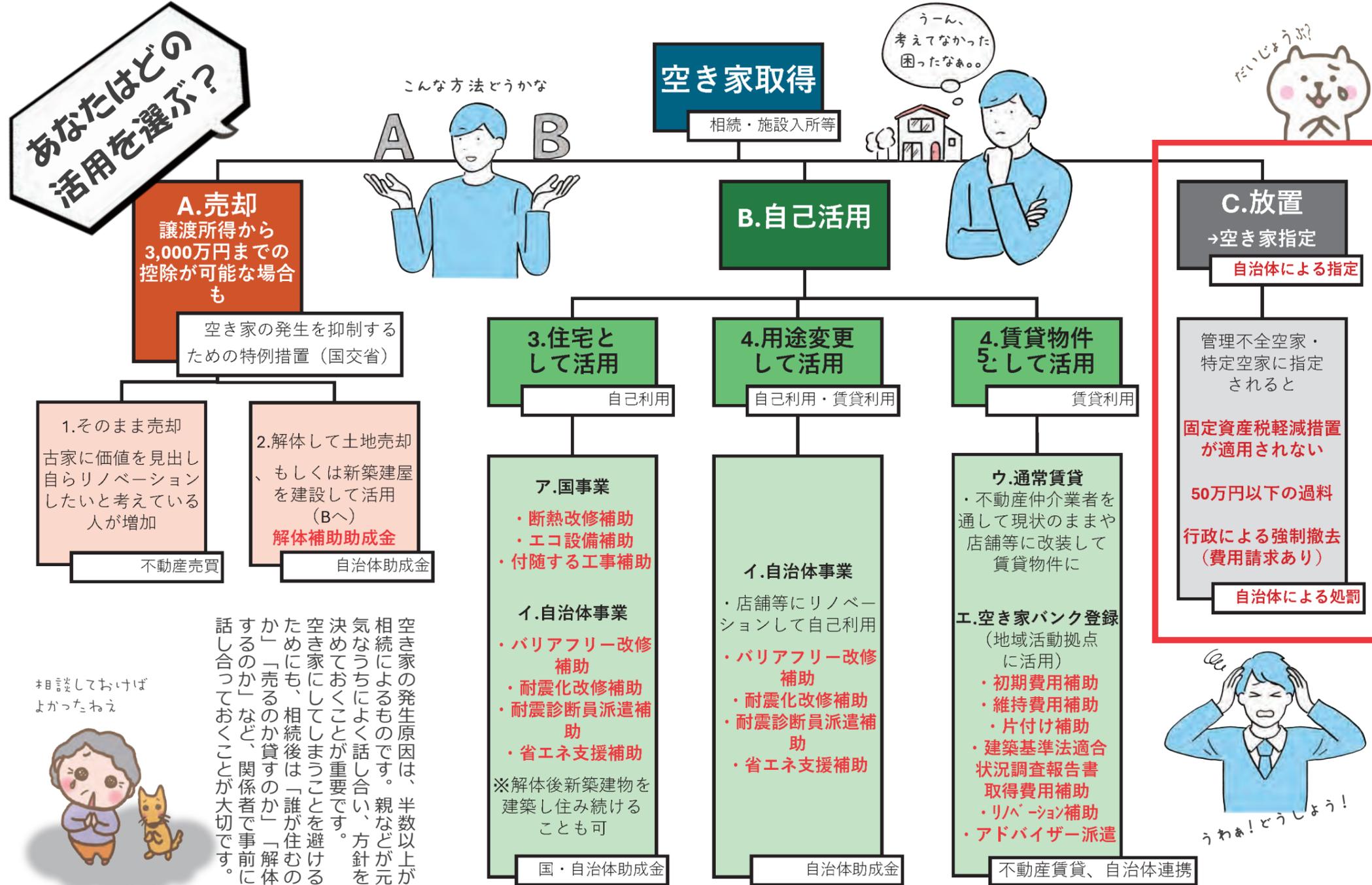


知っておきたい 空き家対策の 基礎知識

神戸市版

「他人事ではない」の意識が大切
事前に家族で話し合い損をしない選択を！



今、日本では空き家が増え続けており、使用目的のない空き家の数はこの20年間で約2倍に増加しています。

ある日突然空き家を相続して困っている、今後両親が住まなくなった後の家をどうすればいいかわからない、という方もおられるのではないのでしょうか？

そこで今回は国や行政が進めている「**空き家対策**」についてまとめてみました。

神戸市の情報ですが各自治体にも様々な補助がありますので問い合わせてみてはいかがでしょうか。

A.空き家の売却

- そのまま建物ごと売却**
建物が古くて賃貸に出しても借り手がない、リフォームして貸し出しても賃料と見合わないと思っている方も多いのでは。しかし近年、古いものに価値を見出し自らリノベーションをして、理想の住まいを手に入れたいと考える人たちが増えていきます。特に眺望の良い物件に人気が集まっています。
- 解体して土地のみ売却**
老朽化がひどい場合や耐震性が確保できない場合は、解体して土地のみ売却する選択肢も。その場合自治体の「**解体補助助成金**」を利用できます。助成金の有無、満たすべき要件等は空家のある各自治体にお問合せ下さい。
- 空き家の売却に関する税制を活用する（国交省 詳細規定有）**
空き家とその敷地を相続等で取得した場合、その空き家又は敷地を売却するに当たって一定の条件を満たせば、**所得税・個人住民税**において譲渡所得から3,000万円までが控除される**特例措置**を受けることができます。ただし、令和9年（2027年）12月31日までに売却する必要があります。ご確認下さい。

B.空き家の自己活用（3, 4）

3.住宅として活用

自分が生まれ育った家だから、活かして自分で住みたい。住宅にとってはこんな幸せなことはありません。空き家対策として、**国や自治体から多くの補助が打ち出されています**。これらを活用して新たな生活を始めませんか？

- 解体して新築住宅を建てることも**
自分が夢見た新しい家に建て替えるという選択肢も。先祖の土地を守っていくことも大切です。**子育て世帯・若者夫婦世帯であれば手厚い補助も受けられます。（こどもエコすまいる支援）**

4.店舗等に用途変更（リノベーション）して活用

自分の家は既に取得しているので別の活用をしたい、という方にお勧めなのが、**店舗などに用途変更して夢をかなえるという活用**。カフェやゲストハウスをやってみたい、なんて考えたことはありませんか？一階だけリノベーションして使用するなど色々な利用方法も、**自治体の助成金**を受ける事が可能です。

助成金を受けるには様々な要件があります。お気軽に つむぎ建築舎 までお問合せ下さい

B.空き家の自己活用（5）

5-1.賃貸物件として活用

不動産仲介業者を通して、住宅としてや店舗等にリノベーションして賃貸物件として貸出し、家賃収入を得る事も可能です。

5-2.空き家バンクに登録

神戸市内の空き家・空き地・空きスペースの所有者と、地域活動の場（拠点）を探している団体との橋渡しをする事業です。「**地域活動等に利用してもよいと同意されている空き家等の所有者**」と「**空き家等を地域の交流拠点や公益的活動に活用することを希望する団体**」から提供された情報を行政にて公開しマッチングの機会づくりを支援しています。せつかつなら**地域の役に立つ活用**を、と考えられる方にお勧めです。**自治体から様々な補助**を受けることが可能です。※「**地域利用**」とは、空き家等を地域の交流拠点や保育施設・高齢者施設等、公益的に活用することをいいます。居住目的や、営利目的によるご利用はできません。

C.空き家を放置することのデメリット

- 近隣住民に迷惑をかけます**
景観悪化・外壁落下・悪臭・倒壊・不法侵入・害虫発生等により**近隣地域全体に大きなデメリット**が発生します。
- 罰則が強化され、強制撤去されることも**
そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、著しく景観を損なっている状態、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。これらに当てはまると市区町村から「**特定空家**」と認められ、所有者に適切に管理をするように「**助言**」や「**指導**」を行い、それでも改善が見られない場合は「**勧告**」や「**命令**」を行います。所有者が命令に従わない場合、**50万円以下の過料**に処される場合があるほか行政による**強制撤去等**の対応が行われる場合もあります。もちろん**費用は所有者に請求されます**。
- 特定空家・管理不全空家は税金 軽減無しに**
勧告を受けた空家は、敷地にかかる**固定資産税などの軽減措置の適用を受けることができなくなります**。