住まいのこれから、どうする？

空き家対策
ハンドブック

Hand Book

兵庫県多可町

住まいのこれからを考えよう

近年「空き家」が増加しています。
空き家になると何か問題がある？
空き家を放置しているとどんなリスクがある？
これらの疑問を解消していきませんか。

“迷惑をかけない・損をしない”ためには、
早めに対策をする必要があります。
もし、自分の家が将来
「空き家」になる可能性があるのなら、
住まいのこれからを
今から一緒に考えていきましょう。

多可町の住まいの「今」。

多可町の住宅総数の
約 1/7 戸が
空き家

※令和5年住宅・土地統計調査（総務省）より

多可町
65歳以上の
1人世帯＋高齢者夫婦世帯数
約 810 世帯

※令和5年7月の高齢者あんしん票のデータより

空き家になった
きっかけは？

住人死亡 52.7％
住み替え 18.9％
施設入居 18.9％

※令和5年8月末時点アンケート集計結果より

目　次

空き家のリスクを知ろう …… 04
空き家を放置するとどうなるか知ろう …… 04
空き家対策を知ろう …… 06
家族と話し合おう …… 06
空き家を所有・管理することになったら …… 08
空き家を活用しよう …… 10
売却・賃貸をしよう …… 10
解体を検討しよう …… 11
空き家の相談先 …… 12

空き家のリスクを知ろう

空き家になる理由は？

そもそも空き家とは、年間を通して人が住んでいないことが常態化している家のことです。
相続や施設入所など、よくある理由で空き家は発生します。思いがけず、空き家の所有者になる可能性があります。

空き家を放置するとどうなるか知ろう

1 放置するとこうなる

人が住まなくなった家は急速に劣化します。管理をせずに放置してしまうと、状態が悪化して資産価値が下がります。

2 こんなリスクがある!?

空き家は個人の財産であり、法律により所有者に管理責任が定められています。
もし、管理が不十分な空き家から瓦が飛んだり、建物が倒壊したりして、近隣の住民や隣接する建物に損害を与えた場合、所有者（管理者）は、損害賠償を請求される場合があります。

3 行政措置を行う場合も

適切な管理がされず、周囲に影響が及ぶおそれがある空き家は、空家法＊で、「管理不全空家等」「特定空家等」に認定し、所有者等に対して改善を図るよう助言・指導、勧告、命令、行政代執行と、段階的に行政措置を行います。

空家法とは

段階的な行政措置

良い

適切に管理された空き家

認定

管理不全空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば、「特定空家等」となるおそれのある状態

→ 指　導 → 勧　告

悪い

認定

特定空家等

1. 著しく保安上危険となるおそれのある状態
2. 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3. 著しく景観を損なっている状態
4. 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

→ 助言・指導 → 勧　告 → 命　令 → 代執行

固定資産税が増える!?

行政からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。その場合、軽減されている税額が本来の額に戻り、税負担が増える可能性があります。

＊空家法・・・「空家等対策の推進に関する特別措置法」

空き家対策を知ろう

今からできる準備は？

空き家問題を未然に防ぐために、今から準備をはじめましょう。
家族で将来の利用方針を話し合い、相続・売却・処分の選択を早めに決めておくと、維持管理の負担が軽減されます。

家族と話し合おう

1 確認ポイント 登記・境界

現在お住まいの建物の所有者名義はご存じですか？名義が従前所有者のままだと相続手続きが複雑になり、適切に相続できない可能性があります。また、土地の境界が不明確だと隣地トラブルの原因にもなります。まずは登記内容を確認しましょう。

2 確認ポイント 自分に何かあったとき

施設入所や長期不在などで空き家となる場合に備え、家の管理を引き継ぐ人を家族で決め、本人にも伝えておきましょう。事前に役割を共有することで、住まいの維持管理にしっかりと取り組むことができます。

3 確認ポイント 相続について

空き家の相続では、親族間のトラブルを避けるために事前の話し合いが大切です。遺言書や生前贈与を検討し、家族と話し合いを進めましょう。また、「住まいのエンディングノート」を活用すれば、家族で意向を整理しやすくなります。早めの準備が、負担の軽減とスムーズな手続きにつながります。

住まいのエンディングノートをつけよう

4 耐震改修・リフォーム

空き家を次世代に引き継ぐためには、耐震改修やリフォームを行い、住宅を良好な状態で維持することが重要です。多可町では「住まいの耐震化促進事業」などの補助制度を活用できます。これらを利用し、安全で価値ある住宅として維持する準備を進めましょう。

住宅助成の詳細は町HPで！

多可町には、住宅助成制度があります。一例をご紹介します。

改修・リフォーム

- 住宅リフォーム助成事業
  助成額：工事費の10%（上限10万円）
- 三世代同居対応改修工事推進事業
  補助額：80万円～270万円
- 中古住宅購入助成事業
  助成額：10万円（若年・子育て世帯は20万円）
- あったか家族多世代住宅助成事業
  助成額：12万円～30万円
- 空き家活用支援事業
  補助額：60万円～500万円

耐震

- 簡易耐震診断推進事業
  費用：無料
- 住宅耐震改修工事費補助
  補助率：5分の4（戸建て住宅は上限100万円）
- 簡易耐震改修工事費補助
  補助率：5分の4（上限50万円）
- 建替工事費補助
  補助率：5分の4（上限100万円）
- シェルター型工事費補助
  補助額：10万円or50万円
- 住宅耐震改修計画策定費補助
  補助率：3分の2（戸建て住宅は上限20万円）
- 耐震改修計画・工事費パッケージ型補助
  （策定費補助と改修工事費補助をまとめた補助）
- 屋根軽量化工事費補助
  補助額：50万円
- 防災ベッド等設置助成事業
  助成額：10万円

※要件など詳しくは
二次元コードよりご確認ください。

空き家を所有・管理することになったら

1 確認ポイント 相続登記

相続登記の申請が義務化＊されました。そのため不動産を取得した相続人は、3年以内に相続登記を行う必要があります。相続登記を行うことで、権利関係が明確になり、売却など活用の際のトラブルを防ぐことができます。必要書類を準備し、法務局で速やかに申請しましょう。

＊令和6年4月1日より

相続登記とは？

不動産の所有者が亡くなられた場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのこと

Q なぜ相続登記が義務化された？

相続登記が行われないことで所有者不明土地が増加し、環境悪化や公共工事の妨げなど様々な問題が生じたため、義務化されました。登記は大切な財産を守るためにも重要です。

Q 登記しないとどうなる？

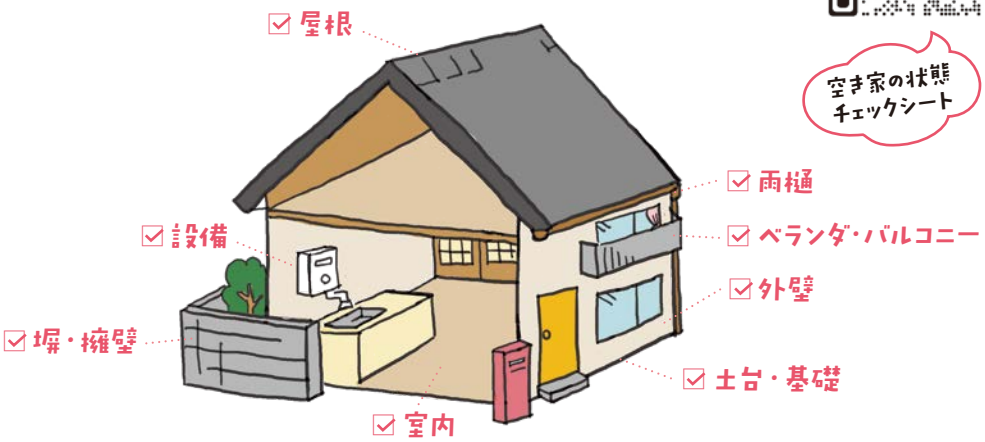
正当な理由なく、相続を知った日から3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される場合があります。

※令和6年4月1日以前に相続した不動産も義務化の対象

2 確認ポイント 空き家の状態

空き家の状態を把握しましょう。屋根や外壁、室内など空き家の状態チェックシートを活用し、確認していきましょう。

空き家の状態チェックシート



3 確認ポイント 空き家の管理方法

空き家は定期的に点検し、正しく管理することが大切です。次の項目を参考に管理を行い、チェックを入れていきましょう。

	項目	内容	頻度	チェック欄
内部	室内清掃	ホコリやゴミを取り除き、床や家具を掃除して清潔な状態を保ちましょう。	月1回以上	
	水回りの管理	キッチンや浴室、トイレの水を定期的に流し、水垢や悪臭を防ぎましょう。	月1回以上	
	換気	部屋を定期的に換気して湿気を防ぎましょう。また、換気扇も動かしておきましょう。	月1回以上	
外部	草刈り	庭や周囲の雑草を刈り取り、景観を保ちましょう。越境している枝があれば剪定も行いましょう。	年3回程度	
	排水溝や雨樋の清掃	排水溝や雨樋に詰まりがないか確認し、落ち葉やゴミを取り除きましょう。	季節ごと（年4回程度）	
	害虫・害獣対策	ネズミやシロアリ、その他の害虫が発生していないか確認し、必要に応じて駆除を行いましょう。	状態に応じて随時対応	
	修繕	建物の劣化が進まないように、必要に応じて修繕を行いましょう。特に、雨漏りや外壁のヒビ割れには注意しましょう。	状態に応じて随時対応	
	防犯対策	割れた窓がないか確認し、すべての窓やドアの施錠を確実に行いましょう。	点検のたびに実施	
	郵便物整理	ポストや玄関に投函された郵便物や配布物を整理しましょう。	点検のたびに実施	
点検		外壁や屋根の状態を確認し、雨漏りや水漏れがないかチェックしましょう。	月1回以上、大雨・台風・地震後に追加点検	

＼ こんなサービスもあるよ！ ／

ふるさと納税 “空き家管理サービス”

ふるさと納税ご活用ください！

遠くにお住まいの場合など、空き家の管理が難しい人のために、公益社団法人西脇・多可シルバー人材センターが提供するサービスです。年に4回、建物の状況や樹木、草の繁茂状況などを見回り、所有者に状況を伝えます。

別途料金でご利用いただけるオプションもあります。

空き家を活用しよう

使用予定がない場合は?

使用予定がない場合は、売却や賃貸を検討してください。町の空き家バンクを通じて売却や賃貸が可能です。劣化が進むほど、売却や賃貸は難しくなります。解体して更地にすることもひとつの方法です。

売却・賃貸をしよう

相続した空き家や空き地を売却した場合、一定の条件を満たせば税制優遇が受けられます。

空き家の譲渡所得 3,000万円控除

昭和56年5月31日以前に建築された家屋を相続後、3年が経過する年の12月31日までに売却した場合、譲渡所得から3,000万円が控除されます。
(相続人が3人以上の場合は2,000万円)

※確定申告前に「被相続人居住用家屋等確認書」の申請が必要です。

問い合わせ先 西脇税務署
TEL:0795-22-3171

低未利用土地等の譲渡所得 100万円控除

都市計画区域内にある低未利用土地等を500万円以下で売却した場合、譲渡所得から100万円が控除されます。

※確定申告前に「低未利用土地等確認書」の申請が必要です。

問い合わせ先 西脇税務署
TEL:0795-22-3171

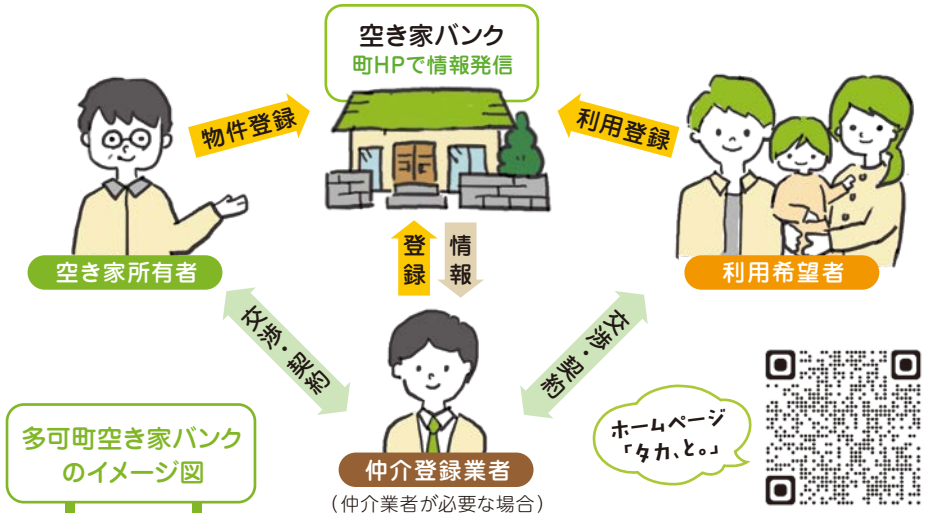
※制度の詳細や適用条件については、必ず管轄の税務署に確認を行ってください。

使う予定のない空き家は、空き家バンクに登録して活用しませんか。

多可町空き家バンク

多可町への定住をすすめ、地域を元気にするために、空き家を探している方と空き家を所有している方の縁結びの場として、ホームページ「タカ、と。」を提供しています。

こんな方に!
- □空き家の管理が大変だ! 誰かに貸したい!
- □相続したが、住む予定がなく活用に困っている
- □家を新築したため、古い家が空き家になっている



多可町空き家バンクのイメージ図

成約までの流れ

※仲介業者が仲介する場合

物件登録申請	仲介業者募集	仲介業者決定	HP公開	交渉・契約
所有者	町	所有者	町	利用者 業者 所有者

解体を検討しよう

老朽化が進み、買い手がつかない空き家を所有し続けることは、維持費用がかかるばかりで、負担が大きいものです。解体することで、安全性を確保し、次のステップへ進むことができます。
ひょうご空き家対策フォーラムでは、解体工事を行っている事業者を紹介しています。

問い合わせ先
【解体業者の紹介】
ひょうご空き家対策フォーラム
TEL:078-325-1021

空き家の相談先

ひょうご空き家対策フォーラム　相談窓口：無料

ひょうご空き家対策フォーラムは、宅地建物取引業協会や弁護士会などの専門家の団体で構成されており、空き家に関する様々な問題で悩んでいる人たちの相談を受け付けています。相談者と一緒に問題解決の手順を検討し、法的サポートや専門業者の紹介など様々な対応を行っています。

空き家総合相談窓口

TEL　078-325-1021

電話受付時間　平日（午前９時～正午・午後１時～５時）

空き家対策支援センター　法律相談：有料※

空き家対策支援センターは、兵庫県弁護士会によって運営されています。空き家問題に関する知識を備えた弁護士が、専門的な見地からアドバイスを行います。

空き家対策支援センター

TEL　078-341-5110

電話受付時間　平日（午前10時～午後5時）

※法律相談の料金は、初回30分まで5,500円（税込）が目安になります。

役場相談窓口　多可町 定住推進課 空き家担当

TEL：0795-32-4776 / E-mail：teijyu@town.taka.lg.jp（平日8:30-17:15）