



空き家の便利帳



はじめに



近年、増加している空き家の中には所有者等による適正な管理が行われず、結果として、倒壊、放火、ゴミの不法投棄などの様々な問題を招いているものがあります。

第1章にも記載していますが、誰もが様々な理由で空き家の所有者等になる可能性があり、みなさまが思っている以上に空き家の問題は身近で深刻な問題です。

この便利帳は、すでに空き家をお持ちの方だけでなく、そうでない方にも役立つように、空き家に関して知っておいてほしいことをまとめています。

ぜひ一度、読んでいただき、空き家問題の当事者になった際は、読み返してみてください。



目次

第1章	空き家の現状を知っていますか? ・尼崎市の空き家の現状 ・空き家の所有者(管理者)になる理由	2ページ	第1章
第2章	空き家を放置すると問題が発生します! ・放置された家には危険がたくさん ・損害賠償に発展してしまうと… ・空き家の所有者は管理責任を逃れることはできません	4ページ	第2章
第3章	空き家を適正に管理しましょう! ・空き家の適正な管理について ・空き家の点検項目チェックシート ・空き家の家財や荷物の整理・処分 ・自分で管理するのが難しい場合は?	8ページ	第3章
第4章	空き家を活用しましょう! ・所有者本人や子ども、親族で活用する場合 ・賃貸として人に貸し出す場合 ・売却する場合 ・解体する場合	11ページ	第4章
第5章	空き家の放置はしない!させない! ・空き家と相続の関係について ・空き家になる前に備えましょう ・知っているようで知らない相続のお話	14ページ	第5章
資料編	・尼崎市の空き家に関する取組について ・空き家に関するご相談先	17ページ	資料編

🏠 尼崎市の空き家の現状

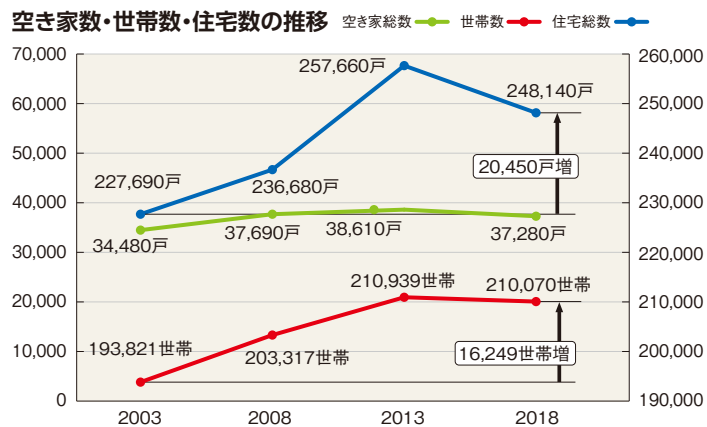
総務省の「住宅・土地統計調査(2018年)」によると、尼崎市における空き家は、2003年には34,480戸と推計されていましたが、2018年には37,280戸と推計されており、近年15年間で約2,800戸増加しています。

近年15年間の住宅総数と世帯数の推移を比較すると世帯数の増加(16,249世帯)以上に住宅総数の増加が大きく、今後もますます空き家は増加していくものと考えられます。

また、尼崎市における空き家率は全国平均の13.6%を上回る15%と周辺市と比べても高い値となっています。

	世帯数	住宅総数	空き家総数		空き家率	
			内訳			
			一戸建	長屋建等*		
神戸市	711,200	820,100	109,300	24,000	85,300	13.3%
姫路市	214,780	251,780	37,660	16,040	21,610	15.0%
尼崎市	210,070	248,140	37,280	4,950	32,330	15.0%
明石市	123,700	141,290	18,500	4,500	14,000	13.1%
西宮市	212,450	237,240	23,880	4,350	19,530	10.1%
芦屋市	41,310	46,620	5,370	1,010	4,360	11.5%
伊丹市	80,130	89,770	9,460	1,800	7,660	10.5%
宝塚市	95,930	107,270	11,620	2,980	8,640	10.8%

*長屋建等:長屋建・共同住宅・その他



🏠 空き家の所有者(管理者)になる理由

一人暮らしをしていた親が亡くなり、実家を相続することに。

両親が高齢であり、息子夫婦と同居することに。

一人暮らしをしていた親が高齢の親が施設に入ることに。

一軒家の維持管理が大変になってきたので、マンションに引っ越すことに。

通勤になり、家族で引っ越すことに。

などなど...

! 様々な理由で、空き家を持っていないあなたも将来、空き家の所有者(管理者)になる可能性があります。

第2章

空き家を放置すると問題が発生します!

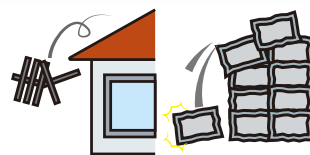
建物は年月の経過とともに傷んでいきますが、人が住まなくなった空き家は、換気が行われないことなどの理由で傷みの進行が早くなります。

また、そのまま適正な管理をせずに空き家を放置すると、建物の劣化が進みます。



放置し続ける...

🏠 放置された家には危険がたくさん



☞ 壊れた屋根瓦や外壁が落下、アンテナが倒れたりして、通行人などにケガをさせる原因になることがあります。



☞ 建物の老朽化により、倒壊の危険性があります。



☞ 不審者の侵入やゴミの不法投棄、放火など犯罪を誘発する危険性があります。



☞ 庭木や雑草が生い茂り、道路や隣家へはみ出したり、蚊やハチなどの害虫が発生する原因になることがあります。



☞ 災害時には被害を増大させる要因になる可能性があります。

❗ 所有者責任を問われることも...

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者が適正に管理する責任があります。屋根瓦や外壁の一部が飛散したり、塀や樹木が倒れたりするなどして、他人にケガなどを負わせた場合、所有者等の責任となり、損害賠償を請求されることもあります。



🏠 損害賠償に発展してしまう…

空き家の管理不全が原因で、倒壊や外壁材の落下などにより隣家の建物損害や死亡事故などの人身損害を発生させた場合、空き家の所有者は、その責任を定めた民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります(民事上の事件については、当事者同士で解決を図ることが原則になります)。

ケース① 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故

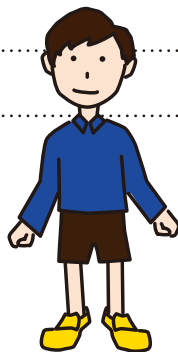
所在地：東京都(郊外)
敷地面積：165㎡(50坪)
延べ面積：83㎡(25坪)
建築時期：平成4年(築後20年)
居住世帯：世帯主／40歳、年収600万円
妻／36歳の主婦
子供／8歳の女儿(小学3年生)



損害区分		損害額	損害区分		損害額
物件損害等	住宅	900万円	人身損害	死亡逸失利益	1億1,740万円
	家財	280万円		慰謝料	7,100万円
	倒壊家屋の解体・処分	320万円		葬儀費用	520万円
	小計①	1,500万円		小計②	1億9,360万円
合計①+②		2億860万円			

ケース② 外壁材等の落下による死亡事故

損害区分	損害額
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



死亡：11歳の男児
(小学校6年生)の場合

(出典：公益財団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より)

🏠 空き家の所有者は管理責任を逃れることはできません

「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「尼崎市危険空家等対策に関する条例」について

全国的に空き家が原因で様々な問題が発生していることから、その対策に取り組む必要性を踏まえ、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、平成27年5月26日より施行されています。また、尼崎市においても、特別措置法に定めるもののほか、必要な事項を定めた「尼崎市危険空家等対策に関する条例」を制定し、平成27年10月1日より施行しています。

特別措置法や市条例では、周辺に悪影響を及ぼしている空き家を「特定空家等」、「危険空家等」とし、それに対する措置を規定しています。

尼崎市では「特定空家等」や「危険空家等」の所有者等に対して下記のような措置を行います。

特措法・条例による所有者への主な措置の流れ

助言・指導

勧告

助言・指導に従わず、勧告を受けた場合は固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

命令・公表

命令に従わない場合は、過料を徴収します。また、命令違反者の氏名等を公表します。

代執行

命令に従わない場合は、市が代執行する場合があります。また、その費用は所有者等から徴収します。

空き家の所有は、お金とリスクが伴います!

空き家を放置し、法や条例に基づく「勧告」を受けると、固定資産税等の住宅用地特例が解除され、土地の税負担は更地と同等になります。空き家が残っていると、さらに管理費や責任といった負担を負うことになるので、空き家は早めに処分する方がお得です。



第3章 空き家を適正に管理しましょう!



空き家の放置は、所有者だけの問題ではなく近隣の方や地域の大きな問題に発展することもあります。周辺の方に悪影響を及ぼさないためにも、財産として受け継いでいくためにも、適正な管理をすることが大切です。

空き家の適正な管理について

周辺に悪影響を及ぼしていないか、定期的に建物の状態を確認し、メンテナンスを行いましょ。

☞ 空き家は住家に比べて建物の傷みの進行が早いため、定期的に点検し、建物の状況に応じて劣化部分の改修等を行う必要があります。また、人が出入りし、管理することで、不法侵入や不法投棄などの抑制につながります。

📖 主な点検項目については、右図のチェックシートで確認しましょう。➡

相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを行いましょ。

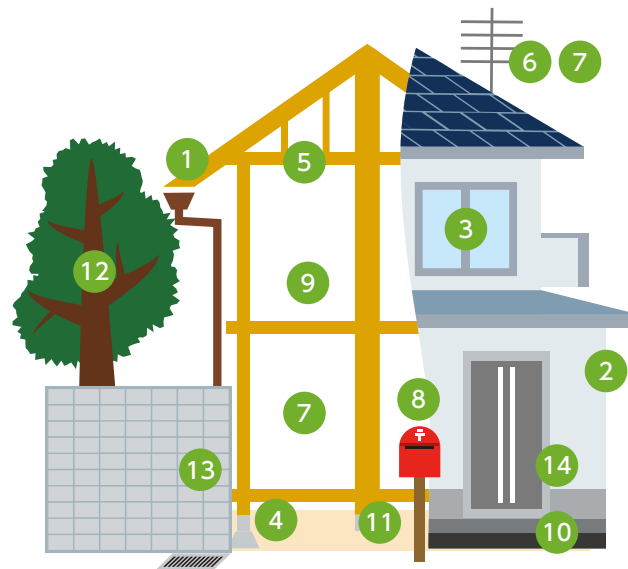
☞ 建物の所有者が亡くなったにもかかわらず、所有権の移転登記がなされず、前の所有者の名義のままになっていることが多々あります。まず、登記が現在の所有者になっているかを確認し、将来の問題発生を防ぐためにも、きちんと登記を済ませましょ。

📖 相続について 16ページ ➡

地域の方に連絡先を伝え、何か問題が生じた場合に対応できるようにしましょ。

☞ 空き家になることが分かったら、地域の代表者や近隣の方にその旨を伝え、連絡先を確認しあい、建物に異常があった際など、緊急の場合にもすぐに対応できるようにしておきましょ。
また、建物の管理と併せて、定期的に声掛けし、周辺の状況などを確認しておく、近隣の方の安心にもつながります。

空き家の点検項目チェックシート



- | | | | |
|---|---|----|--|
| 1 | <input checked="" type="checkbox"/> 屋根、軒裏、雨樋の点検 | 8 | <input checked="" type="checkbox"/> ポストの整理 |
| 2 | <input checked="" type="checkbox"/> 外壁の点検 | 9 | <input checked="" type="checkbox"/> 通風・通水 |
| 3 | <input checked="" type="checkbox"/> 窓ガラスの点検 | 10 | <input checked="" type="checkbox"/> 玄関、敷地周りの清掃 |
| 4 | <input checked="" type="checkbox"/> 土台・基礎の確認 | 11 | <input checked="" type="checkbox"/> 庭のゴミの確認・処理 |
| 5 | <input checked="" type="checkbox"/> 雨漏りの確認 | 12 | <input checked="" type="checkbox"/> 樹木、雑草の手入れ |
| 6 | <input checked="" type="checkbox"/> テレビアンテナの点検 | 13 | <input checked="" type="checkbox"/> 門扉、塀の点検 |
| 7 | <input checked="" type="checkbox"/> 設備機器の確認 | 14 | <input checked="" type="checkbox"/> 玄関や窓の施錠確認 |

! いつ来るかわからない台風などの大雨や強風、地震等の自然災害に備えて入念な点検・確認が必要です。

台風で被害が多いのは、アンテナ・屋根瓦や外壁の飛散や倒木、地震では外壁の剥離や落下などです。飛びそうなものがないか、落下しそうなところはないか、事前に家のまわりなどを確認しましょ。また、被害が出た場合は早急に対応しましょ。

空き家の家財や荷物の整理・処分

空き家を賃貸する場合や、将来的に売却・解体などを考えている場合は、空き家の中にある家財や荷物を整理しなければなりません。家財などの整理や処分には、労力と時間がかかることを念頭に置き、計画的に整理・処分を進めていきましょう。自力で実行することが難しい方は、民間の家財整理専門業者等を活用する方法もあります。



自分で管理するのが難しい場合は?

管理代行サービスなどを利用しましょう。

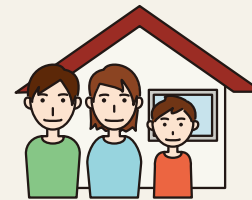
☞ 遠方に住んでいる、高齢であるなどの理由により、所有者ご自身で空き家を定期的に管理することが難しい方向けに、最近では空き家の管理代行サービスを提供する事業者も増えてきています。管理代行サービスを提供している事業者は、工務店や不動産事業者、清掃業者や警備会社、植木屋など多岐にわたり、管理内容も、郵便ポストの整理、玄関周辺の清掃、植栽の管理など様々で、費用も異なります。複数の事業者のサービスの内容や費用を比較し、自分の希望にあったものを選択することをおすすめします。



建物は使わないと老朽化が進んでいきます。老朽化が進んだ建物は、活用しようと思いついても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用がかかってしまい、活用できないこともあります。できるだけ早い時期から空き家を使うことによって、資産価値を保つことにつながります。また、活用の見込みが薄い空き家は早めに手放すことも有効です。

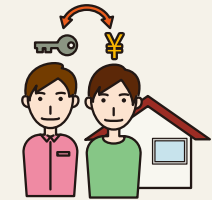
方法1

その家に住む



方法2

賃貸にする



方法3

売却する



方法4

解体する



次ページで詳しくご説明します →

**方法1 所有者本人や子ども、親族で活用する場合**

活用するにあたっては、間取りは現在のままで良いか、設備の入れ替えや改修工事が必要かなどを検討する必要があります。そのような相談は、建築士や工務店などに相談するのが良いでしょう。また、市の「空家活用アドバイザー派遣」制度を利用し、専門家にアドバイスをもらうこともできます。

空家活用アドバイザー派遣事業について 19ページ

**方法2 賃貸として人に貸し出す場合**

所有者本人や子どもなどが使う予定がない場合は、空き家のままにするのではなく、賃貸に出したり、売却する方法があります。その際は、契約や管理の方法（下図参照）について検討が必要です。賃貸・売却する際には、契約条件の設定、契約、空き家利用希望者の募集等を行う必要があります。ご自身で行うことが難しい場合は、不動産業者に仲介又は、代理を依頼しましょう。

その1 利用希望者(入居者)と直接やりとりする場合**メリット**

- 賃料が全て所有者に入る。

デメリット

- 条件等を自分で決めて契約する必要がある。
- 入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を自分でしなければならない。

その2 不動産業者に仲介・管理に入ってもらっ場合**メリット**

- 契約条件の設定、契約、入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を一切任せることができる。

デメリット

- 仲介手数料、管理委託料等の費用がかかる。

	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さらに、「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し、更新されない	正当な事由がない限り更新される
期間を1年未満とする建物賃貸借契約の効力	1年未満の契約も可能である	期間の定めのない賃貸借契約とみなされる

**方法3 売却する場合**

売却し、次の所有者に活用してもらうというのも活用方法の一つです。売却するには不動産業者に依頼するのが一般的です。

また、お持ちの不動産の価値がどのくらいか知るには、一般的に費用がかかりますが、不動産鑑定士に鑑定評価をしてもらうという方法もあります。

どのような方法で売却するかは、法律や不動産の専門家の意見を聞くことも大切です。また、時間が経つと家の価値が低下し、選択肢が減るので、早めの対応が大切です。



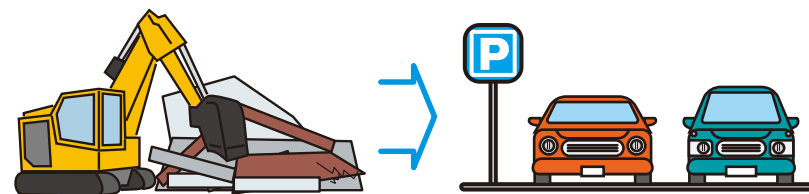
空家活用アドバイザー派遣事業について 19ページ

NPO法人兵庫空き家相談センターについて 21ページ

**方法4 解体する場合**

管理が不十分な状態で空き家を長期間放置した結果、屋根瓦や外壁の一部が落下して歩行者や近隣住民にケガを負わせた場合、多額の損害賠償金を請求されることもあります。

今後使う予定のない空き家の場合は、解体して新しく建て直したり、解体後の土地を駐車場などにして活用するののも一つの選択肢です。



例えば駐車場など…

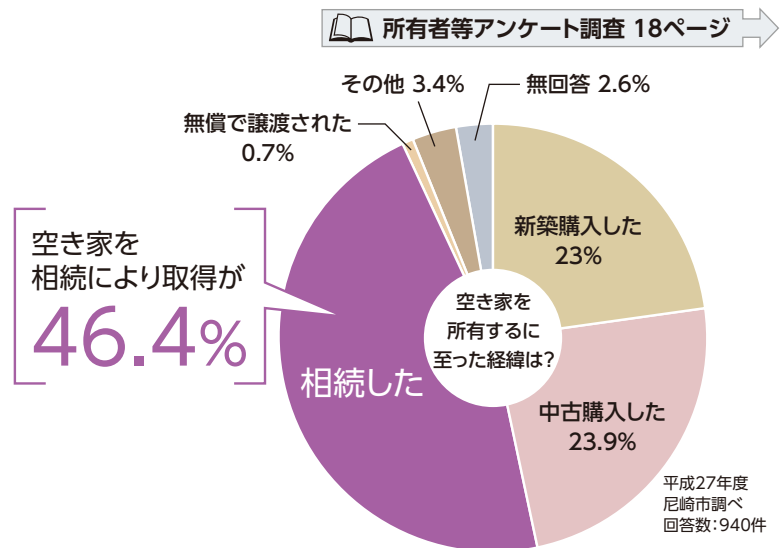
相続空き家は3年以内の処分がお得!!について 20ページ

第5章 空き家の放置はしない!させない!

ここまで空き家の管理や活用についてみてきましたが、空き家を放置しない仕組みや対策といった未然予防も重要な空き家対策の一つです。空き家の放置を防ぐには建物を誰にどう引き継ぐかをきちんと決めておくことが大切です。

空き家と相続の関係について

尼崎市所有者等意向調査アンケート(平成27年度実施)では、「相続により取得した」と答えた方が46.4%にのぼっています。空き家が放置される理由としても「相続」は空き家に大きく関わっています。



共有名義には注意!

相続の結果、共有名義となることが多くあります。しかし、その場合、1人が売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の共有名義となっている方々に相談し、行為に応じて同意を得る必要があります。名義人が10人、20人とたくさんいる場合では、なかなか同意を得られず、売ることも貸すこともできないままになることや空き家を所有しているという当事者意識が薄いことが空き家が長期間放置される一因となっています。その結果、老朽化が進み、周辺へ悪影響を及ぼすことにつながっていきます。

空き家になる前に備えましょう

① 登記を確認しよう

現在の登記を確認し、所有者が誰になっているのかを確認しましょう。相続登記がされず、放置されたまま新たな相続が発生すると権利関係が複雑化し、整理するのに多大な労力と時間がかかります。



② 家の価値を調べよう

住まいの劣化の度合い、規制、売却額などを調べることで、活用や処分により具体的な検討が可能になります。



③ 話し合おう

住まいを将来どうするのか、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、遺言書を作ることも有効です。

④ 遺言書を残そう

遺言書に書かれた内容は法定相続より優先されます。有効な遺言書の作成にはルールや手続きがありますので、司法書士等の専門家へ相談しましょう。



相続について16ページ

⑤ 片付けよう

空き家の活用や処分には家財道具の片付けが必要です。空き家になる前に、あらかじめ整理しましょう。

⑥ 任せよう

もしも認知症になると、住まいの管理や処分のための判断が難しくなります。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。

⑦ 専門家へ相談しよう

相続に関しては、名義変更、税、相続人間の争いなど、様々な課題があります。必要に応じて弁護士、司法書士、税理士などの専門家に相談しましょう。



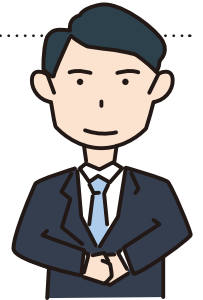
NPO法人兵庫空き家相談センターについて 21ページ



「尼崎市危険空家等対策に関する条例」の制定

目的

平成27年5月26日に国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されましたが、建築物の要件を満たさないものなどは特措法の要件には含まれないため、対応できない空き家がありました。そこで、尼崎市ではこれらの案件に対応できるように、条例を制定し、「危険空家等」と位置づけ、対応できる規定を設けました。



責務・役割

本来、空き家の管理についてはすべて所有者の責任において行うべきものです。条例において、空き家の所有者の責務として、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適正に管理しなければならない。」と規定しています。

●【建築物】の所有者・管理者の方へ

居住中・使用中から空き家の発生の予防に努めましょう!

自らの住まいや建物について、居住中又は使用中から、維持管理をしっかりとする、現状に合わせて登記を変更する、引き継ぎ方をあらかじめ決めておく等、長期間にわたり空き家としないための取組を進めましょう。

●【空き家】の所有者・管理者の方へ

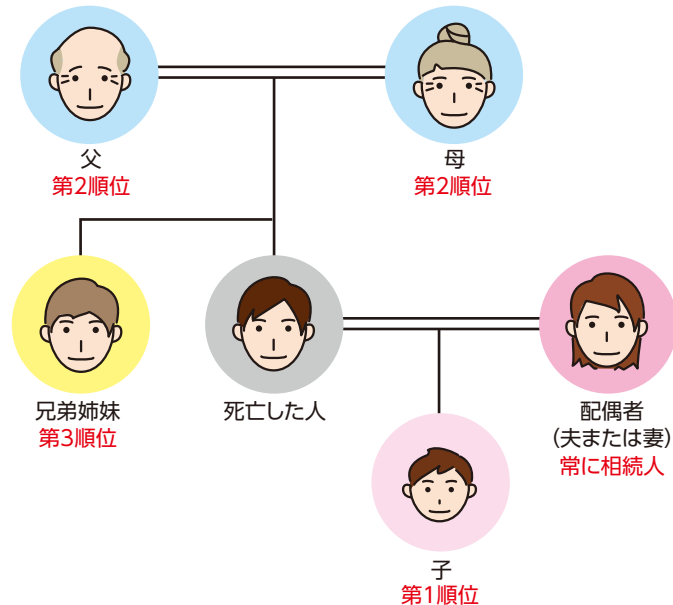
空き家や跡地を活用しましょう!

空き家は、住まいとしてはもとより、様々な形で活用できるまちづくりの資源です。自身や家族のため、地域のため、そして尼崎のまちのためにも空き家の活用に取り組みましょう。また、空き家を除却した場合の跡地についても、同様に、空き地のまま放置しないようにしましょう。



知っているようで知らない相続のお話

基本的な相続の順番は、下図のようになります。(法定相続)
遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、又は相続放棄した場合には次の順位の相続権がある人が相続人となります。
なお、遺言書があった場合は遺言書の内容が優先されます。



	配偶者あり	配偶者なし
● 第1順位 子	子:2分の1 配偶者:2分の1	子:全て
● 第2順位 父母	父母:3分の1 配偶者:3分の2	父母:全て
● 第3順位 兄弟姉妹	兄弟姉妹:4分の1 配偶者:4分の3	兄弟姉妹:全て

☞ 相続では法定相続分にこだわる必要はなく、相続人全員で協議してまとめることができればそれで構いません。

法定相続分が関係してくるのは相続税がかかる場合や、当事者同士では話し合いがまとまらず裁判所の審判によって分割を決めるような場合になります。

🏠 尼崎市空家等実態調査

- **調査目的** 尼崎市内の空家等に対して実態調査を行い、空家等に関する今後の適正管理や利活用のための各種施策を検討、実施するためのデータベースを整備するための基礎資料とすることを目的に実施しました。
- **調査期間** 平成27年10月7日～11月30日

🏠 尼崎市空家等所有者等アンケート調査

- **調査目的** 尼崎市における戸建・長屋の空家と賃貸の共同住宅について、現状と所有者等の意向等を把握し、今後の適正管理や利活用等に向けた各種施策検討の基礎資料とするため、空家所有者等の意向等に関するアンケートと賃貸住宅に関するアンケートの2種類の調査を実施しました。
- **調査期間** 平成28年2月29日～3月18日

📄 尼崎市空家等実態調査及び尼崎市空家等所有者等アンケート調査の結果については、市ホームページ (ID: 1005128) に掲載しています。また、右記QRコードからでもご覧いただけます。



🏠 「尼崎市空家等対策計画」の策定

今後もさらに増加すると考えられる空き家の発生を抑制するとともに子育てファミリー世帯の転出傾向などの課題に対応し、空き家の利活用や適正な管理を促進し、管理不全空き家への対策を講じるなど、空き家に関する対策を体系的に整理し、総合的、計画的に空き家対策を進めるため、「尼崎市空家等対策計画」を平成30年1月に策定しました。

この計画では、7つの空家等対策の取り組み方針を定めています。

- 方針1 所有者等の管理意識の向上
- 方針2 老朽危険空家等の管理不全対策の促進
- 方針3 空家等の流通・利活用の促進
- 方針4 空家等の除却・建替え・跡地活用の促進
- 方針5 事前対策による空家等発生抑制
- 方針6 関係団体と連携した適正な管理の促進
- 方針7 まちづくりによる取組の推進

📄 尼崎市空家等対策計画の全編については、市ホームページ (ID: 1009412) に掲載しています。また、右記QRコードからでもご覧いただけます。



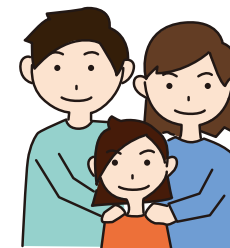
🏠 既存住宅流通促進事業

中古住宅の流通を促進するため「既存住宅現況検査(インスペクション)」に係る経費と「既存住宅売買瑕疵保険」に関する経費について、費用の一部を補助する制度を設けています。

売買時に売主・買主が抱える中古住宅の品質等に関する不安を払拭し、安心・安全な中古住宅の流通を目指します。

● 補助対象事業

- ① **既存住宅現況検査(インスペクション)**
建築士等の専門家が建物の劣化状況など現状の建物が備えている性能を把握するための調査。
- ② **既存住宅売買瑕疵保険**
住宅に瑕疵があった場合に負担すべき補修費用に補填する保険制度。



● 補助対象者: 既存住宅を売買しようとする所有者又は購入者

● 補助率及び補助金額の上限

- ① 補助対象事業にかかる費用の1/2 (上限25,000円)
- ② 補助対象事業にかかる費用の1/2 (上限37,000円)

📄 詳しくは市ホームページをご覧ください。

🏠 空家活用アドバイザー派遣事業

空き家の活用・流通を促進し、老朽危険空家の発生を未然に防止することを目的に、空き家の活用又は流通に関するお悩みをお持ちの空き家所有者に対して、活用・流通などのアドバイスを行う専門家(宅地建物取引士・一級建築士など)を無償で派遣します。

📄 詳しくは市ホームページ (ID: 1011585) をご覧ください。



🏠 接道不良解消専門家活用補助

危険な空家の除却等に取り組む所有者等が、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可を得ようとする場合、その許可の包括同意基準に定める協定の締結にかかる費用の一部を補助します。

📄 詳しくは市ホームページをご覧ください。

🏠 尼崎市空家バンク

空き家を売りたい・貸したい方と空き家を買いたい・借りたい方とのマッチングを行う「空家バンク」制度を実施しております。お持ちの空家を「空家バンク」に掲載し、有効活用を図りませんか。

📍「空家バンク」に登録できる物件には要件がありますので、詳しくは市ホームページ(ID:1010730)をご確認ください。



🏠 密集市街地建物除却促進事業

老朽した木造建築物が多く災害時の危険性が高い密集市街地において、建物の更新を促進し、防災性の向上や住環境の改善ため、老朽住宅の除却費用の一部を助成します。

●対象地域: 防災街区整備地区計画内
(今福・杭瀬寺島、潮江、浜、戸ノ内町北、下坂部川出)

●補助率及び補助金額の上限
老朽住宅の除却に要する費用の4/5
(上限)戸建て: 128万円、集合住宅: 256万円

📍詳しくは市ホームページ(ID:1016823)をご確認ください。



🏠 隣地統合促進事業

狭小地であることや無接道等の理由で土地利用更新が進んでいない土地において、住民や民間事業者による自発的な土地利用更新を促進するため、狭小地や無接道地とその隣地を統合した場合にかかる費用を一部補助します。

●対象地域: 市域全域

●補助金額: 市域全域 最大25万円

防災街区整備地区計画内 最大50万円
(今福・杭瀬寺島、潮江、浜、戸ノ内町北、下坂部川出)

📍詳しくは市ホームページ(ID:1011588)をご確認ください。



🏠 住宅耐震改修促進事業

昭和56年5月31日以前に着工された住宅に対して耐震化に要する費用への補助を行っています。多くの方に耐震化に取り組んでいただけるように、様々な補助制度がありますのでご活用ください。

📍詳しくは市ホームページ(ID:1002264)をご覧ください。



🏠 相続空き家は3年以内の処分がお得!!

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

相続時から3年を経過する日の属する12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた昭和56年5月31日以前に建築された家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が控除されるため、所得税の負担が軽減されます。

📍詳しくはお近くの税務署へお問い合わせください。

🏠 空き家に関するご相談先

●NPO法人兵庫空き家相談センター

複雑に絡み合った権利関係や所有権の問題・地目や境界・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。

TEL 0797-81-3236 兵庫県宝塚市栄町2丁目1番2号 ソリオ2・3階
ホームページ <http://hyogo-akiya-soudan.com/site/>

●ひょうご空き家対策フォーラム(空き家の相談窓口)

不動産流通2団体、専門士業5団体で構成され、空き家の諸問題でお悩みの方に対して、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ご紹介に至るまで、様々なご相談に対応しています。

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 ホームページ <http://akiya-hyogo.com/>

相談できること

- ・売買や賃貸
- ・取り壊しや有効活用
- ・建物診断やリフォーム
- ・法律相談
- ・権利登記に関する相談
- ・表題登記に関する相談

相談者

相
談

空き家の相談窓口(無料)

- ・現状の把握
- ・権利関係の整理
- ・解決策の検討
- ・優先順位の検討

☆事前に空き家の所在地をご連絡下さい。

紹
介

- 宅地建物取引業者
- 解体業者
- 司法書士
- 弁護士
- 建築士事務所
- 土地家屋調査士
- 不動産鑑定士

尼崎市の空き家に関する取組のお問い合わせ先

都市整備局 住宅部 住宅政策課 TEL06-6489-6608
〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号



空き家の便利帳

2020年4月発行



尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅政策課
〒660-8501 尼崎市東七松町1丁目23番1号
TEL 06-6489-6608