

適切な管理と早めの行動で、負担を小さく

空き家は放置しないことが所有者の責務です



2023年度の住宅・土地統計調査では、市内に6,990戸の空き家があるとされています。

空き家の所有者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適切な管理に努める責任があります。

一日延ばしになりがちですが、適切に管理し、早く対応することが空き家対策の秘訣です。

～放置すると、増えるコスト(費用)とリスク(危険)～

- ・ 放置している間も**固定資産税**などの維持費がかかります。
- ・ **賃貸や売却が難しく**なります。
- ・ 窓を閉め切ったままにすることで**シロアリ被害**が深刻化したり、**雨漏り**に気づくのが遅れたりすると、**取り壊ししか選択肢がなくなってしまう**恐れがあります。
- ・ 住宅として認められなくなるほど老朽化すると、敷地の**固定資産税が大幅に高くなる**ことがあります。
- ・ 瓦の落下や外壁の飛散などで誰かに**ケガを負わせた場合は、損害賠償責任を負う**ことになります。
- ・ 法に定める「特定空き家等」に認定されると、適切な措置を取るよう**命令**されたり、命令に違反すると**50万円以下の過料**に処せられる場合があります。

老朽化が進むと

① まずは“しっかり管理”しましょう

- ・ 換気、通水、掃除、雨漏り・シロアリ被害の点検、草刈りなど
- ・ 防蟻(ぼうぎ)処理、修繕(傷みがあれば、早めに対応を)

② 家族で相談しましょう

相続の場合は相続人全員で名義と方針(管理の方法、活用か売却か取り壊しかなど)を早いうちに相談しましょう。

なお、相続により不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記をしなかった場合、10万円以下の過料が科される場合があります。



③ 早めに行動しましょう

物置や帰省場所として使用するケースも見られますが、人が住まなくなった家は劣化が進みやすく、使えなくなることもあります。賃貸や売却を考えるのであれば、早めに行動しましょう。

※本紙に掲載している情報は編集時点(6月16日)のものです。変更になっている場合がありますので、注意してください。

早めに方針を決めて、早めの行動を

■家財の整理、処分は

- ・家財の遺品整理、売却などが済んだら、処分する家財・荷物は専門業者に相談を。クリーンパーク北但へ搬入することもできますが、処理できないものもあります。
- ・仏壇、神棚などの祭壇はゆかりのお寺・神社、仏具店、専門業者へ相談を。



▲クリーンパーク北但

■賃貸で活用する場合は

- ・市の移住定住ポータルサイト「飛んでるローカル豊岡・住まいの情報」(空き家バンク)への掲載を条件に、空き家の清掃(片付け)にかかる補助金があります。豊岡市定住促進事業補助金(上限10万円)



▲空き家の清掃補助金

■賃貸で活用または自ら使用する場合は

- ・住宅、事業所、地域交流拠点として賃貸利用または自らが使用する場合は、改修費用の補助金があります。

兵庫県空き家活用支援事業補助金

(一戸建て・住宅利用の場合：対象経費の25%~40%、上限100万円)

- ※若年・子育て世帯、県外からのU・J・Iターン世帯が所有する空き家を改修する場合は、一定の補助率、補助額が上乘せされます。



▲兵庫県空き家活用支援事業補助金

■賃貸でも、売却でも

- ・一般的には、不動産業者(宅地建物取引業者)で媒介契約を結び、仲介してもらいます。
- ・市の協力不動産業者に仲介を申し込むことにより「飛んでるローカル豊岡・住まいの情報」に掲載することができます。



「飛んでるローカル豊岡・住まいの情報」は常時200件以上の空き家情報を掲載。10年間で500件以上の成約実績!



▲飛んでるローカル豊岡・住まいの情報



▲市の協力不動産業者

■売却する場合は

- ・隣の土地の所有者や地区住民に声をかけると買ってもらえることがあります。
- ・亡くなった方が住んでいた住宅とその敷地を相続した人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までにその住宅や土地を売却した場合に、一定の要件にあてはまるときは譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除されます。(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

■取り壊しする場合は

- ・市連携協定業者の(株)クラッソーネの「豊岡市版 すまいの終活ナビ」でおおむねの解体費用を算出したり、複数の市内解体工事業者の見積書を取得できます。



▲「住まいの終活ナビ」

■相談・問合せ

- ・豊岡市 暮らし創造部 地域づくり課 空き家対策室
(本庁舎2階8番窓口。予約のうえ来庁)
電話 : 0796-21-9096 メール : akiya@city.toyooka.lg.jp
- ・ひょうご空き家対策フォーラム(専門家による総合相談窓口)
電話 : 078-325-1021
- ・市連携協定業者 (株)クラッソーネ「家じまいの相談窓口」
電話 : 0120-304-395



▲市空き家対策について



▲ひょうご空き家対策フォーラム



▲「家じまいの相談窓口」



▲相続登記義務化について