

空家の処理と利活用

～空家対策は大丈夫ですか～



今は、皆さんの生活の拠点である住宅やその敷地が、相続や世代交代、転居などで人が住まなくなると空家（あきや）になるケースが増えています。

人が住まない空家は時間の経過とともに、様々な問題が発生し、所有者に加え、周辺にお住まいの方や通学などで近くを通る子どもたちにも大きな影響を与えます。

空家になってからの時間が浅ければ利活用の可能性も高まります。

加 東 市

この便利本は、協力者等が増えれば、常に追加構成し、内容は変化します

目 次

【建物の将来を考えましょう ～空家になった後のことをご存知ですか～】

空家に関する国・市の取り組み 「空家等」から「特定空家等」へ なぜ、早急な対応が必要なのか、ご存知ですか？	・・・	1ページ
---	-----	------

【空家とその敷地の管理・保全】

管理サービスの活用 老朽空家等の保全	・・・	3ページ
-----------------------	-----	------

【空家となった建物や敷地の処分をお考えの場合】

空家と敷地の相続を考えている／専門家に相談したい 空家の解体・撤去 空家・空地（跡地）の売買・賃貸をしたい	・・・	4ページ
---	-----	------

【各種補助制度】

加東市簡易耐震診断推進事業 加東市住宅耐震化建替事業 加東市空家活用支援事業 加東市働く世代住宅取得支援事業	・・・	9ページ
---	-----	------

【建物の将来を考えましょう～空家になった後のことをご存知ですか～】

空家に関する国・市の取り組み

- 空き家等対策の推進に関する特別措置法（国土交通省）
- 加東市空家等の適正な管理に関する条例（加東市）
- 加東市空家等対策計画（加東市）



空家等の監視 空家等のデータ登録 空家管理の重要性の説明
管理不全空家等への徹底指導・助言 特定空家等の認定 代執行権限

「空家等」から「特定空家等」へ

「空家等」

- ☑A（状態よし、使用可能）からD（倒壊恐れあり）までのランク付け
- ☑A からD ランクの中でも状態の悪い空家等を抽出
- ☑空家等の処理の確認（所有者への確認）
- ☑管理不全空家等の所有者への早期処分の要請



「特定空家等」

（認定条件）

- 1.そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- 2.そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- 3.適切な管理が行われていないことにより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

☑認定後の措置は、

立入調査→助言・指導→勧告→命令→公表→代執行

☑住宅用地に係る固定資産税などの課税標準の特例措置の対象除外

※標準的面積の200㎡以内の宅地で1/6軽減措置がもとに戻る

（言い換えれば、収めていただく税金の額が上がります）

☑所有者（管理者）が判明している場合の「行政代執行」については、その対策等に要した費用一切を所有者（管理者）に請求します。

☑

なぜ、早急な対応が必要なのか、ご存知ですか？

民法

第 717 条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵（かし）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、所有者は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。

【解説】

（民法第 717 条第 1 項）

家屋やブロック塀などのような土地の工作物の建造や保存に不完全な点があって他人に損害を与えたときは、

①まず、その工作物の住人や管理人のような占有者が損害賠償の責任を負うことになります。

②もし、これらの占有者が損害を起こさないよう十分な注意をしたにもかかわらず、損害が発生したときは、工作物の所有者が最終的に責任を負い、その損害を賠償しなければなりません。

（民法第 717 条第 2 項）

植樹・植林（植栽）やその管理などに不完全な点があって他人に損害を与えたときも、前項（第 1 項）と同じ扱いとなります。

（民法第 717 条第 3 項）

第 1 項及び第 2 項の場合、家屋を不完全に建てた請負人とか、家屋を十分に保存保持しなかった前の所有者とか、他に責任のある者がいる場合は、被害者に賠償した占有者や所有者は、これらの者に弁償してもらうことができます。

民法

第 940 条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

【解説】

（民法第 940 条第 1 項）

相続を放棄した者は、もはや相続人の地位にはないが、その放棄によって継承順位が繰り上がり相続人となった者が遺産の管理をはじめることができる時期まで、自分の本来の財産を扱うのと同じ注意を払って遺産の管理を続けなければならない。

【空家とその敷地の管理・保全】



管理サービスの活用

相続により加東市内に空家（建物とその敷地）を所有しているが、遠方に居るため日常管理ができない方は、以下の管理サービスにご相談ください。

○一般清掃作業等及び空家管理サポートサービス①（加東市シルバー人材センター）

作業	作業内容	金額
物件外観等把握業務	敷地外から監視し、写真を撮り依頼者へ報告する	検討中
植栽剪定等管理作業	植栽の剪定作業 清掃作業 など	見積り

管理サービスのご依頼は、

公益社団法人 加東市シルバー人材センター

電話 0795-43-9110 FAX 0795-42-7475

住所 加東市上三草 234 番地 1

○空家管理サポートサービス②（XXXXXXXXXX）

作業	作業内容	金額
草刈り	敷地内の草刈り作業	
植栽剪定	植栽の剪定作業	
室外清掃	家の周りの清掃作業	
室内清掃	合鍵管理の上で室内清掃作業	

様と調整中

【空家となった建物や敷地の処分をお考えの場合】

空家と敷地の相続を考えている／専門家に相談したい

空家と敷地を相続される場合のご相談に対応します。

司法書士への相談

○無料相談コーナーのお知らせ

【兵庫県司法書士会】加東市無料相談会場

加東市社福祉センター内（住所：加東市社 26）

予約専用電話 0795-42-6534（平日 9 時～17 時）

※相談順は、予約者優先となります。



相談開催日：毎週 土曜日 13 時 30 分～16 時 30 分

○司法書士 協力事業者リスト（兵庫県司法書士会）

（相談料に関して）

司法書士へ相談する場合、“相談料”が発生します。相談料に関しては、事前にご確認ください。

なお、一般的な相場として、30 分から 1 時間で 3,000 円から 5,000 円程度となっています。（あくまで目安の額です。必ず、個人の責任において事前にご確認ください。）

業者名	事務所所在地	電話番号
今井 俊之	加東市社 560-2	0795-38-7616
末廣 千秋	加東市社 1529	0795-42-4221
田中 琢磨	加東市社 1738-101	0795-42-0632
藤本 靖男	加東市木梨 1190	0795-42-0330
本多 義博	加東市社 535-4	0795-42-0233
業者名	事務所所在地	電話番号
荒木 伯	加西市北条町北条 285-10	0790-42-0264
石田 健郎	小野市上本町 170	0795-63-5525
井上 正至	加西市北条町古坂 1 丁目 5	0790-42-3832
岩城 章雅	西脇市和田町 29-12	0795-25-2234
大西 健志	加西市玉丘町 36-3	0790-35-9920

藤原 友美	玉丘ビル 2階	
岡本 秀樹	小野市育ヶ丘町 1480-878	0794-73-8752
門脇 紀博	西脇市和田町 2	0795-22-9226
切貫 裕士	加西市北条町古坂 257-2	0790-42-5313
上月 規秀	小野市黒川町 1762	0794-64-0225
小谷 亜紀子	西脇市野村町 1796-589	0795-22-3799
小林 克行	加西市北条町北条 422-3	0790-42-2518
鈴木 克英	西脇市野村町 1421-4	0795-22-1316
谷口 拓也 谷口 栄一	西脇市黒田庄町前坂 1896	0795-28-4117
田淵 健二	加西市北条町北条 285-8	0790-42-2957
徳平 尚幸	多可郡多可町中区曾我井 35	0795-20-7089
野田 泰弘	加西市北条町横尾 318-1 イス ^o ワーク ^o カ ^o イ 1階	0790-43-8210
廣野 朱美	小野市東本町 60-3	0794-62-8461
村上 誠	西脇市西脇 931-25	0795-22-0406
村上 恭英	多可郡多可町中区中村町 300-5	0795-32-0024
吉田 康男 吉田 康志	西脇市西脇 885-175	0795-22-5444

弁護士への相談

○有料相談コーナーのお知らせ



【兵庫県弁護士会】北播磨相談所

加東市社福祉センター内（住所：加東市社 26）

予約専用電話 078-351-1233（平日 9 時 30 分～16 時）

相談開催日：毎週 火曜日 13 時 30 分～15 時 30 分
相談時間は 1 回 30 分程度となっています。

相談料（法律に関する相談料）：5,000 円＋消費税

○兵庫県弁護士会「空き家対策支援センター」への相談

まずは電話で！！ 電話番号 078-341-5110（空き家対策専用）

○弁護士 協力事業者リスト（兵庫県弁護士会）

業者名	事務所所在地	電話番号
加東弁護士事務所 市内の弁護士会員の 滝野太郎事務所 弁護士と調整中	加東市○○	0795-42-1111
社司法書士事務所	加東市◆▶	0795-45-2222
司法書士東条次郎		

空家の解体・撤去・保全対策工事など

老朽空家等の処分（解体・撤去）をお考えの場合は、以下の協力事業者へご相談ください。（老朽空家等の保全に関する協力事業者と同じです）

また、所有している空家（建物とその敷地）の老朽化が進んだ場合、速やかに、周囲に悪い影響を及ぼさないための対応が必要です。



対策としては、「建物が倒壊しないような対策」「瓦・壁材がはがれて飛散しないような対策」で、足場を組んで倒壊防止のための柱の補強を行ったり、飛散防止ネットを施工して台風の時期などに飛び散って周囲に影響を与えないようにする必要があります。

○協力事業者リスト

業者名	事務所所在地	電話番号
(株)加東建設	加東市〇〇	0795-42-1111
(有)社工務店 市内業者（建設業協会）と 調整依頼中	加東市◆◆	0795-45-2222
(株)北播磨建設	加東市△△	0795-46-3333
(有)東条建築	加東市□□	0795-47-4444

空家・空地（跡地）の売買・賃貸をしたい

空家や空家を解体・撤去した後の土地（跡地）を売買・賃貸したい場合、以下の事業者が、ご相談に対応します。

○協力事業者リスト（全日本不動産協会兵庫県本部、兵庫県宅地建物取引業協会）

業者名	事務所所在地	電話番号
(株)秋山住建 加東支店	加東市穂積 779-1	0795-48-0355
エース不動産	加東市下滝野 2-24	0795-48-2443
EMO 企画(株)	加東市高岡 2451-243	0795-48-4491
合同会社 かとう不動産	加東市上滝野 1544	0795-48-5296
けんもつ不動産	加東市木梨 67	0795-42-2086
(有)加-ライフ 北はりま店	加東市新町 263-3	0795-40-5668
(有)創星不動産販売	加東市社 1217-1	0795-43-8100
(有)タナカ地所	加東市社 535-3	0795-42-4448

(有)ナガイエステート	加東市社 201-2 スラパークやしろ	0795-43-0011
(有)ヒロセ	加東市新町 266-1	0795-48-2020
(有)ミキホームライフ	加東市上滝野 2316	0795-48-0008
みのり協同産業(株)	加東市社 1782	0795-43-8201
ヨリフジ建設(株)	加東市下久米 1044	0795-44-0111
やしろ不動産	加東市木梨 1134-196	0795-42-4700
リゾート・ライフ	加東市貝原 40	0795-42-0498

((空家とその敷地の運用まめ知識))

土地の固定資産税は 200 ㎡以下のもので 1/6 に、200 ㎡を超えるもので 1/3 に軽減されています。また、都市計画税が課税されている場合は、特例として 200 ㎡以下のもので 1/3、200 ㎡を超えるもので 2/3 に軽減されています。解体し更地にした場合のほか、周囲に影響を及ぼす危険度が高い「特定空家等」に市の審議会で認定された場合も固定資産税の特例措置が受けられなくなります。(都市計画税に影響はありません)



【各種の補助制度】

《加東市簡易耐震診断推進事業》

【対象住宅】

- ・昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条第1項に規定する建築確認を受けて建築されたもの。ただし、法令で建築確認が不要のものはこの限りでない。
- ・延べ面積の可搬を超える部分が住居の用に供されるもの。
- ・枠組壁工法、丸太組工法等で建てられたものは除く。
- ・建築基準法に適合しているもの

【負担額】

戸建て住宅（木造） 1棟当たり診断経費 30,900円 → 申請者負担額 3,090円

戸建て住宅（非木造） 1棟当たり診断経費 62,400円 → 申請者負担額 6,240円

※その他の構成もあります。詳しくは都市政策課住宅政策係までご相談ください。

《加東市住宅耐震化建替事業》

【補助対象者の規定】

- ・総所得金額が1,200万円以下であること。
- ・住民税等市の債権に係る徴収金の滞納がない者。
- ・その他「加東市住宅耐震化建替事業補助金交付要綱第3条」によるもの。

【補助の対象】

- ・「除去する住宅の要件」があります。
- ・「新たに建築する住宅の要件」があります。
- ・住宅耐震化建替工事は、当該工事に要する費用が100万円以上のものです。
- ・補助対象外の住宅の規定があります。ご注意ください。

【補助対象経費と補助金額】

- ・補助対象経費は、住宅耐震化建替工事に要する費用とする。
- ・補助金額は、1戸当たり100万円。

【その他】

- ・耐震化工事の工期が補助申請年度の翌年度にわたる場合は、申請年度は承認のみとし、翌年度にあらためて交付申請を行い、補助金の交付決定を受けるものとする。

《加東市空家活用支援事業》

【補助対象者の規定】

- ・補助金実績報告日に、加東市住民基本台帳に記載されていること。
- ・市内の戸建て空家を、住居若しくは事業所又は賃貸住宅若しくは賃貸事業所として活用するために改修しようとする者。

【補助の対象】

- ・交付申請日において、空家状態になってから6箇月以上経過し、かつ、空家バンク

《加東市空家活用支援事業》※つづき

に登録されていること。

- ・住民税等市の債権に係る徴収金の滞納がない者。

【補助対象経費と補助金額】

- ・補助対象経費・補助金（補助限度額）は、
 （一般世帯・事業所）改修工事補助対象経費×1/2 で、100万円を限度額。
 （若年・子育て世帯）改修工事補助対象経費×2/3 で、150万円を限度額。
- ・予算の範囲内で交付します。

《加東市働く世代住宅取得支援事業》

【補助対象者の規定】

- ・前年の年間所得金額が400万円以下であること。
- ・申請者の年齢が39歳以下であること。配偶者がある場合（ご夫婦の場合）、どちらも39歳以下であること。
- ・当補助金を利用し取得した住宅に10年間継続して居住すること。
- ・住民税等市の債権に係る徴収金の滞納がない者。
- ・当補助金申請者が、申請日において18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある生計を一にする子どもがいる世帯の場合、子育て上乗せ補助金の対象となる。
- ・当補助金申請者が、地元業者から住宅取得し、又は地元業者で改修工事を行った場合、地元業者上乗せ補助金の対象となる。

※その他の補助金を受けている住宅は、当補助金の対象とならない場合があります。

詳しくは都市政策課住宅政策係までご相談ください。

【補助の対象】

- ・市内に在所する住宅。
- ・申請者世帯が居住するための住宅。
- ・申請者が売買契約・工事請負契約を行い、申請者名義で所有権保存の登記又は所有権移転の登記がされる住宅。
- ・その他「加東市働く世代住宅取得支援事業補助金交付要綱第6条」によるもの。

【補助対象経費と補助金額】

- ・補助対象経費は、新たに取得する住宅費用が、改造工事費も含め500万円以上であること。
- ・地元業者上乗せ補助金の場合、規定する改修工事で工事費が20万円以上であること。
 （新築の場合は工事費の規定はありません。）
- ・補助金額は、20万円。子育て上乗せ補助金額は、20万円。地元業者上乗せ補助金額は、10万円。それぞれ、予算の範囲内で交付します。