

1 空き家のこれからを考えよう

空き家を管理できないときは？

今後使う予定のない空き家を所有している方は、管理が難しくなる前に、売却や賃貸といった活用を検討することが大切です。空き家は、老朽化が進むほど修繕や改修に多額の費用がかかり、その後の対応が難しくなります。「まだ

大丈夫」と先送りしているうちに、損壊や倒壊などの恐れぬリスクが大きくなることもあります。

空き家バンク制度を活用

市では、所有者などが空き家を「売却したい」あるいは「賃貸したい」と考えている物件の情報を

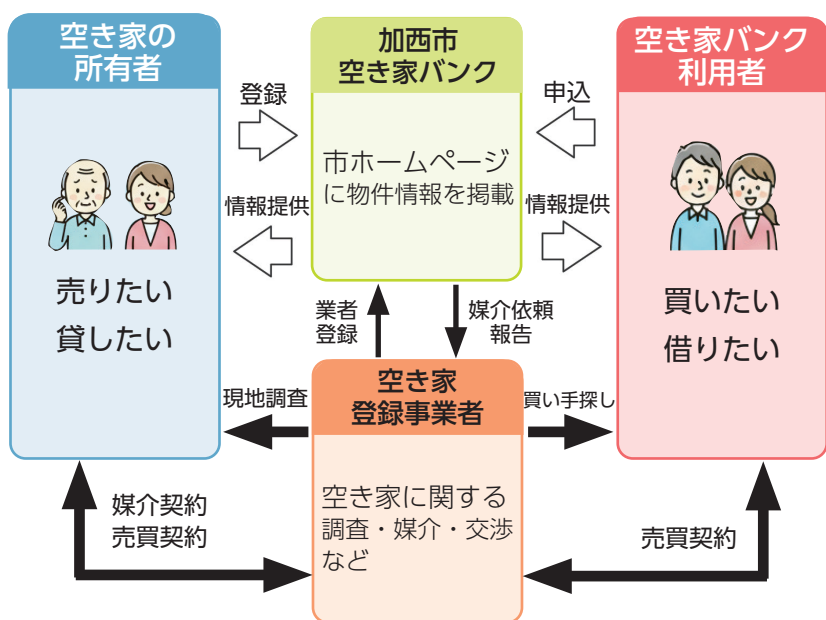
土地として活用(解体)

売却や賃貸が難しい空き家は、建物を解体して土地として活用する方法もあります。建物を取り壊すことで、維持管理にかかる負担や費用を軽減できるほか、相続時の手続きが円滑になります。

一方で、解体には費用がかかるほか、**固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなる場合**があります。また、都市計画法や他の法令などの制限により、**再び建物を建てられない場合**があります。解体を検討する際は、費用やリスクを十分に理解することが大切です。工事内容が適正か確認するため、複数業者から見積もりを依頼しましょう。

売却の場合 メリット	賃貸の場合 メリット
・維持管理の手間とお金が必要 ・まとまったお金が得られる ・現金化により遺産分割が容易 ・価値が下落するリスクの回避	・家賃収入が得られる ・建物(資産)を持ち続けられる ・担保にして融資が受けられる ・換気や通水などの管理が不要
デメリット	デメリット
・建物(資産)が失われる ・希望価格で売れない可能性 ・境界確認など手間や経費がかかる可能性	・入居者がいないと収入なし ・入居者とのトラブルの可能性 ・リフォームする場合は経費がかかる

▼空き家バンク制度の仕組み



「加西市空き家の手引き」

「加西市空き家の手引き」は、市役所3階防災課の窓口でお配りしています。必要な方は、ご連絡ください。



適切な管理から利活用まで、所有者向けに詳しく解説しています。ぜひご覧ください。

問合せ先 防災課 ☎ 8751



空き家バンク制度はこちら

2 どんな補助があるの？

空き家の利活用や防災対策、解体を行いたいときの費用の一部を補助しています。各制度の詳しい内容は、QRコードや市ホームページからご確認ください。

3 困ったらまず相談を

空き家に関する困りごとがありましたら、気軽に相談ください。空き家が発生した際の利活用についても、「まだ先のこと」思わずに、早めにご相談いただくことが何よりも将来的な安心につながります。市では、空き家の適切な管理をサポートするため、相談内容に応じて関係部署と連携し、課題解決に向けて対応します。

司法書士 藤原さんに伺いました

加西市空き家相談室相談員
司法書士 藤原友美さん

空き家に関する相談は、相続登記が未完了であるケースが多くを占めます。特に、土地の相続登記は完了しているものの、**建物の相続登記が済んでいない**という事例が多く見受けられます。

● **空き家を放置するリスクは？**

放置すると、市から「特定空家等」に指定され、**固定資産税が最大6倍**になる法的なリスクや、建物の劣化による近隣への損害賠償責任や、不法投棄犯罪の温床となるリスクも伴います。

● **相談するタイミングは？**

相続が発生したときや登記に疑問を持ったときが相談のタイミングです。特に、相続登記は義務化されたため、納税通知書などで名義を確認し、早期にご相談ください。登記未了では将来の売却や利活用ができなくなる可能性があります。

● **専門家からアドバイス**

まずは納税通知書や登記簿を確認して**ご自身の家の権利関係を知り**、家族・親族と早い段階から具体的な話し合いを始めることが、トラブルを防ぐ最善の方法です。



詳細はこちら



詳細はこちら



詳細はこちら

空き家改修補助制度

問合せ先 ふるさと振興課 ☎ 8729

対象 空き家を改修して売却や貸出、または購入した空き家を改修する費用
築年数25年以上、平成27年4月1日以降に契約したもの

● **最大50万円**(対象経費の1/2以内)
3親等内の親族間での売買または賃貸借などは対象外

加西市住まいの耐震化促進事業補助金

問合せ先 建築課 ☎ 8757

※今年度の受付分は終了しました。令和8年度も実施予定です。

対象 昭和56年5月31日以前に着工された旧耐震基準の木造住宅で、耐震診断結果が基準未滿の改修、建替、解体工事の費用

※加西市実施の耐震診断(無料)を受ける必要があります。

●改修工事：**最大130万円**※1
●建替工事：**最大100万円**※1

※1 市内で対象住宅を所有する県民で、所得1,200万円以下の方を対象、対象経費の4/5以内)

●除却(解体)工事：**最大50万円**※2

※2 市内で対象住宅を所有する県民で所得1,200万円以下の方、対象経費の23%以内)

加西市老朽危険空き家撤去事業補助金

問合せ先 防災課 ☎ 8751

対象 老朽危険空き家を解体する費用

※申請前に事前審査が必要

●特区内老朽危険空き家撤去事業：**最大100万円**
(宇仁地区の空家所有者)

お問い合わせはこちらへ

利活用に関すること

売却・賃貸、空き家バンク、改修補助、定期相談会など

ふるさと振興課 ☎ 8729

適切な管理に関すること

「特定空家等」、解体補助など

防災課 ☎ 8751