

第2章

空き家化の予防



空き家化の予防(空き家になる前にできること)

■所有者の場合

●不動産登記

相続登記がされておらず、前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、現在の登記が現所有者となっているかを確認しましょう。

また、令和6年4月1日から相続(遺言を含む)登記が義務化されました。相続によって不動産(土地・建物)を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。



法務局「相続登記」
について

●遺言書(相続)

遺言書に書かれた内容は法定相続より優先されるので、きちんと遺言書を残し、誰にお持ちの住まいを引き継いでもらいたいかが明確にしておきましょう。ただ遺言書には守らなければならないルールや必要な手続きがあるので司法書士等の専門家に相談しましょう。

また、自身で作成した遺言書を法務局で保管する「自筆証書遺言書保管制度」があります。遺言書を書くのが難しい場合は、法的な拘束力はありませんが、自らの意思を残しておくプランニングノートを作成するのも一つの方法です。



法務省
「自筆証書遺言書保管制度」
について

第3章

空き家になってしまったら

■空き家の管理

所有者または所有者に代わる管理者が定期的に建物の状況を確認し、お手入れを実施しましょう。大雨や台風、地震の後の点検も行いましょう。

雨漏りなどを発見した場合は早期の修繕が必要です。放置していると、構造部材などが腐食するなど急激に劣化するおそれがあります。

チェック項目～空き家を適切に管理されていますか？～

- | | |
|--|---|
| ☐ 屋根 …… 屋根材のズレ、割れ 等 | ☐ 雨樋 …… 水漏れ、割れ、剥がれ 等 |
| ☐ 軒裏 …… 軒天材の剥がれ 等 | ☐ 窓 …… 割れ、ヒビ、開閉不具合 等 |
| ☐ ベランダ …… 床材の腐朽、手すりのサビ、ぐらつき 等 | |
| ☐ 外壁 …… 外壁材の穴、剥がれ、浮き 等 | |
| ☐ 基礎・土台 …… ヒビ、割れ、腐朽 等 | |
| ☐ 家まわり …… 草木の繁茂、衛生害虫の発生 等 | |
| ☐ 家の中 …… 雨漏り、床の傾き、カビの大量発生 等 | |



参考:平成30年11月発行大磯町マイホームとあなたのためのプランニングノート

よくある質問

Q. 空き家を相続したのですが、住む予定がありません。
どうしたらいいのでしょうか？

A. 放置しておくとなんか問題を引き起こす可能性がありますので、少なくとも定期的な管理が必要です。また、人が住んでいた方が建物自体の傷みも少なく、適切に管理されることにもなりますので、ご自身で使う予定がない場合は、賃貸や売却等も検討されてはいかがでしょうか。



姫路市
空きバンクに
ついて



空き家の譲渡所得
3000万特別控除に
ついて

Q. 近所に空き家があるのですが、市で解体してもらえますか？

A. 私有財産は所有者に管理する責任があります。市で解体は行っていません。

Q. 解体費用はいくらぐらいかかりますか？

A. 一般的に、木造2階建て100㎡の住宅で少なくとも150万円程度は必要といわれています。ただし、著しく老朽化している場合や重機や大型トラック等が使用できない場合など敷地や道路等の状況によっては、費用が高くなる場合があります。



姫路市解体
補助金制度について

Q. 業者を紹介してもらえますか？

A. 姫路市では紹介、斡旋、仲介等はありません。
「ひょうご空き家対策フォーラム」(☎078-325-1021)をご活用ください。



ひょうご空き家対策
フォーラムのHPPはこちら

その他お問い合わせ先

姫路市役所 住宅課

〒670-8501 姫路市安田四丁目1番地 本庁舎5階 —— ☎079-221-2642

FAX:079-221-2639

空き家相談窓口

◆ひょうご空き家対策フォーラム

不動産流通及び専門士業団体で構成されており、空き家の総合相談窓口を無料で
行っているほか、各団体に所属する事業者等の紹介を行っています。

☎078-325-1021

◆機関

- 防火……………姫路市消防局予防課 —— ☎079-223-9532
- アライグマ等……………姫路市北部農林事務所 鳥獣対策室 — ☎079-336-4412
- 害虫(蜂等)……………姫路市保健所衛生課 —— ☎079-289-1633
- 防犯……………各警察署 —— (姫路) ☎079-222-0110
(飾磨) ☎079-235-0110
(網干) ☎079-274-0110
- 登記……………神戸地方法務局 姫路支局 — ☎079-225-1915(予約制)
- 相続……………兵庫県行政書士会 —— ☎078-371-6361
- 登記、相続……………兵庫県弁護士会 姫路支部 —— ☎079-282-8458
兵庫県司法書士会総合相談センター — ☎078-341-2755