

「空き家」ガイドブック



～住まいの終活について考えてみませんか～

©岡山県「ももっち」 ©岡山県「うらっち」

住宅は使われなくなると、急速に老朽化します。老朽化した場合、ご近所へ大きな迷惑をかけてしまうかもしれません。

このガイドブックは、あなたがお住まいの住宅を空き家にならないために次にどのように使ってもらうか、空き家を所有している場合は、空き家を持ち続けること、手放すことについて考えてもらい、判断してもらうための一助となるよう、**メリット**や**デメリット**、**支援情報**、**相談先**をまとめたものです。

あなたが**お住まいの住宅や、所有する空き家を今後どうしていくか**考えてみる「**キッカケ**」としてご活用ください。

現在住宅にお住まいの方

住宅を相続する可能性のあるご家族やご親族にどう使ってもらおうか話し合いましょう

空き家を所有している方

あなたの空き家をどうするか考えましょう

持ち続ける

手放す

住む

管理する
P6

賃貸する
P10

解体する
P15

売却する
P12

登記
P9

補助制度等
P17

相談先
P18

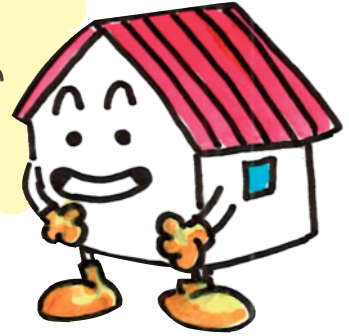
このガイドブックの主な登場人物

空き家に関する
専門的な内容は、
わしが解説するぞ！



空き家博士

空き家に関する
問題は実に様々です
あなたの空き家を
今後どうしていくか
僕と一緒に、
考えてみましょう



空き家くん

空き家を所有して
るんだけど、
有効活用できない
かしら



ナカイエさん

今住んでいる家を
息子に相続して、
都心のマンションに
引っ越すつもり
なんじゃ



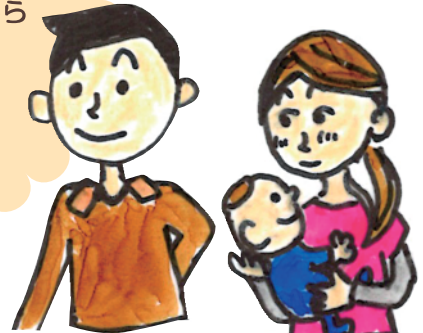
アキヤマさん

空き家の適正管理や
利活用について、
ご相談ください



地域の不動産業者さん

父から実家を相続する
予定だけど、
今住んでいる家から
遠いんだよな～
自分たちで管理
できるかな？



アキヤマさんの息子さん

岡山県版 「空き家」ガイドブック もくじ

空き家の何が問題か P 2

空き家を生まないための対策 P 3

空き家を放置すると様々なリスクが!... P 4

空き家を管理する P 6、P 7

家財等の整理・処分について P 8

空き家の登記 P 9

空き家を賃貸する P 10、P 11

空き家を売却する P 12~P 14

空き家を解体する P 15、P 16

空き家に関する補助制度等 P 17

相談先 P 18~P 21



空き家の何が問題か

■ 様々な事情で、「空き家」が増えています

空き家になる事情は実に様々。自分や親が住んでいる家だけでなく、相続の関係で遠い親戚の家の管理者となる可能性もあります。

- 親が亡くなり実家が空き家になった
- 独り暮らしをしていたが、高齢になり施設に入ることになった
- 転勤になり、戻ってくる時期がわからない
- 高齢となった両親が子どもの家で同居することになった



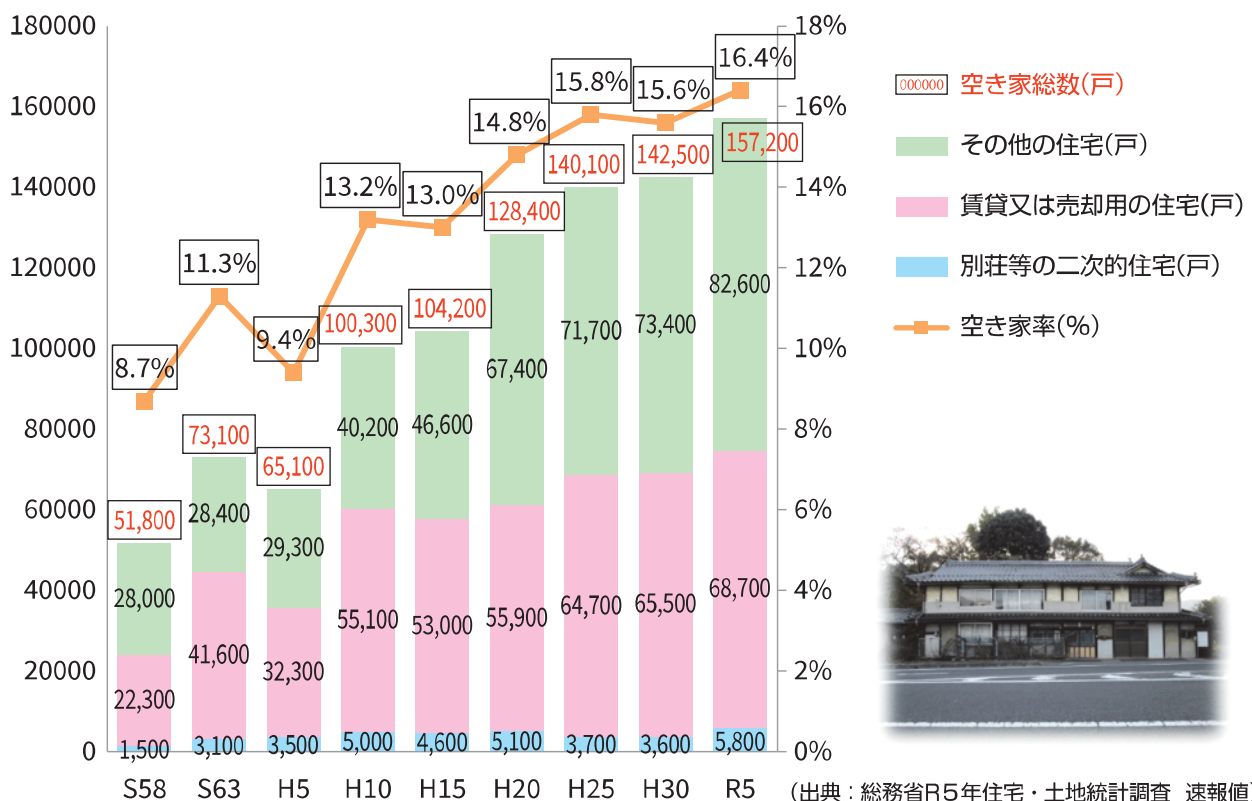
■ 県内でも空き家が増えています

総務省「令和5年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家は約900万戸（平成30年調査時より約50万戸増え、過去最高）、空き家率は13.8%（平成30年調査時より0.2%上昇し、過去最高）であり、年々その数は増えています。

岡山県でも空き家の数が増加しており、空き家率は16.4%と全国平均を上回っています。特に、賃貸・売却用でも別荘等として使用中でもない住宅は、空き家全体のうち約半数を占めており、このような空き家が放置されたままになるおそれがあります。

	住宅数(A)	空き家数(B)	空き家率(B/A)
全国	65,020,700	8,995,200	13.8%
岡山県	956,300	157,200	16.4%

県内の空き家の総数は30年で2倍以上に増加！



空き家を生まないための対策

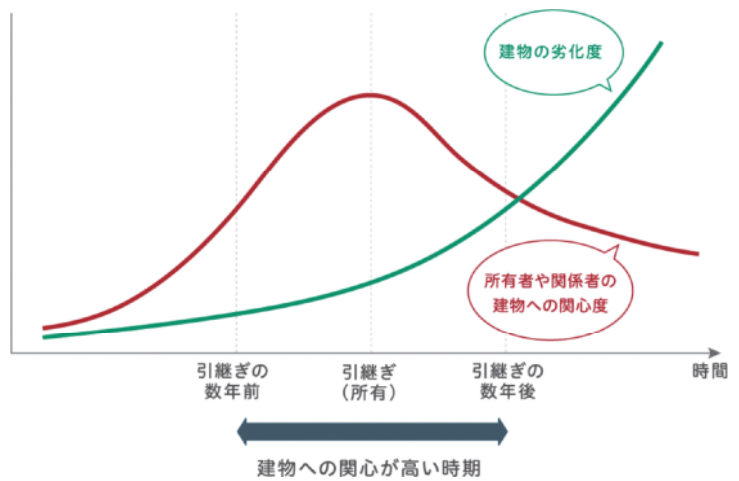
■ 住宅は空き家になると急速に劣化します

住宅は使用されなくなると、通風や清掃の頻度が減る等の要因により急速に劣化します。

また、住宅を相続した場合、住宅を引き継いだ直後は住宅に対する意識も高く、適正に管理されるものが多いですが、年数が経つにつれ、関心も薄れ、管理の頻度も少なくなることが多々あります。

劣化が進むと住宅の価値も下がり、売買も困難になることから、住宅を引き継いで速やかに売買や賃貸等により使用することや、除却について検討することが大切です。

建物の劣化と建物への関心度のイメージ図



出典：岡山・空き家を生まないプロジェクトHPから

■ 今のお住まいの登記を確認しましょう

お住まいの住宅が代々受け継がれてきた場合、不動産登記が変更されていないことがあります。空き家や土地を売買する場合、登記により所有者であることを示す必要があります。

また、令和6年度から相続登記が義務化されたため、ご家族に相続する際に、所有権が登記で明らかになっていない場合、法定相続人全員の同意を取る必要があります。手続きがかなり煩雑になってしまいます。

早いうちに現在の所有者が登記上の所有者となっているか確認し、異なる場合は相続登記の手続きを行いましょう。【P9】

■ 家族や親族とどう使うか話し合しましょう

お住まいを今後誰に使ってもらうか、どのように使うかをあらかじめご家族で話し、決めておくことで、お住まいを次の住み手に円滑に渡すことができます。

空き家となった住宅は、しっかり管理しなければすぐに劣化してしまいます。使わない期間がなるべく短くなるよう事前にしっかりと話し合い、決めておきましょう。

なお、話し合いをする際のツールとして、本ガイドブックのほか「住まいのエンディングノート」があります。ご家族や親族が集まる機会にこれらを活用し、話し合ってみましょう。



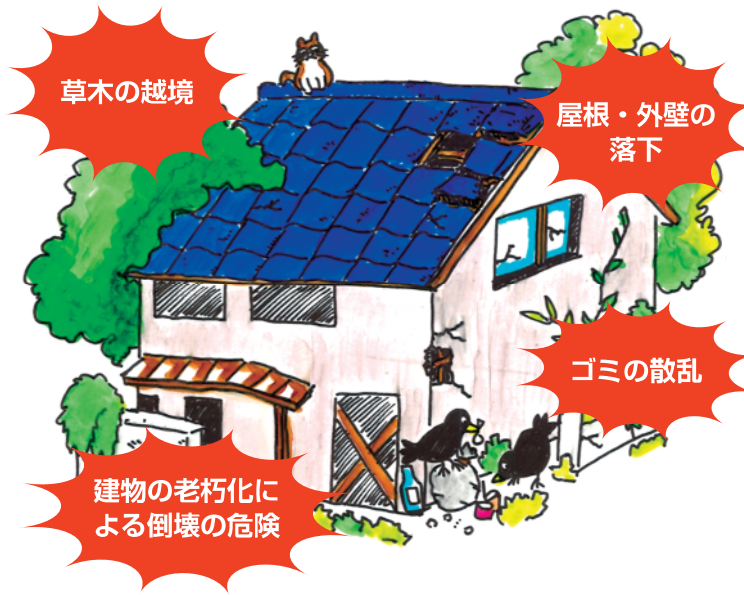
国土交通省・日本司法書士会連合会・全国空き家対策推進協議会による「住まいのエンディングノート」は、所有している不動産や家系図等の情報を記入でき、話し合いに必要な情報を整理することができます。

利用にあたっては、下記からダウンロードの上、印刷ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000054.html



空き家を放置すると様々なリスクが!



防災面の問題

- 強風等で屋根や外壁等が落下・飛散する
- 老朽化により建物が倒壊する
- 放火等による火災の発生
- 不審者の侵入
- ゴミが投棄される

地域力の低下

- 景観への悪影響
- 地域の防災性、防犯性の低下
- 地域に空き家が増えやすくなる

■ 損害賠償の支払いに発展する場合も・・・

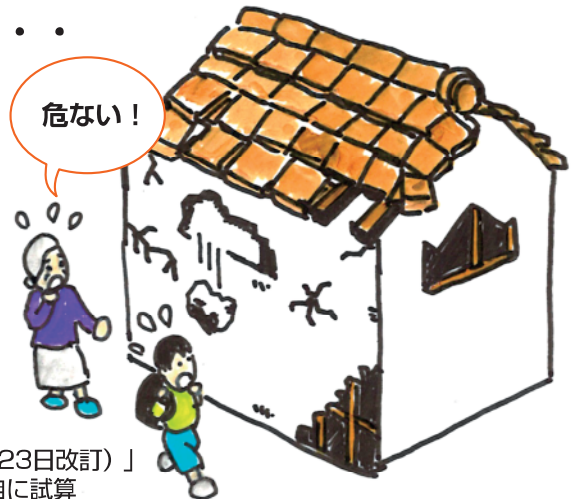
(出典：(公財)日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」)

外壁等の落下による死亡事故(想定)

空き家から外壁が落下。
下にいた小学6年生の男児が死亡。

損害賠償金5,630万円

※試算方法 「交通事故損害算定基準実務運用と解説(平成24年2月23日改訂)」
((財)日弁連交通事故相談センター) 等に基づき、独自に試算



■ 空き家は所有するだけでもお金がかかります

固定資産税や維持管理のための交通費、火災保険料など所有するだけでも年間でもかなりの費用がかかります。

〈試算例〉 土地2,000万円、建物1,000万円の評価額の場合

固定資産税：(建物) 1,000万円×1.4%=14万円

(土地) 2,000万円×1/6×1.4%=4.7万円

都市計画税：(建物) 1,000万円×0.3%=3万円

(土地) 2,000万円×1/3×0.3=2万円

家屋敷税：0.55万円(居住地の市町村以外に空き家を所有する場合に課税)

光熱費：3.2万円(中国電力従量電灯A、岡山市水道局口径13mmの場合)

火災保険：56万円(事業用保険)

管理交通費：3.6万円(往復3千円、月1回の場合)

計：86.5万円

このほか、屋根や外壁の修繕などが5～10年で定期的に必要となり、空き家の規模や工事内容によっては数百万程度かかることもあります。

■ 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

空き家問題の深刻化に伴い、所有者などの責任をより明確にし、所有者による空き家の適正管理、空き家の活用、危険な空き家の除却を促すため平成27年に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。

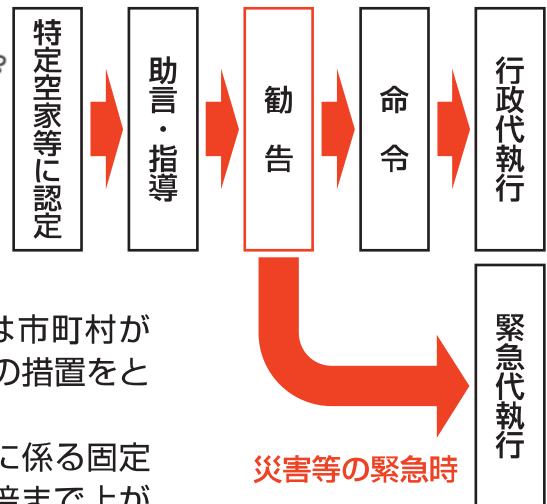
行政（市町村）が危険な空き家（特定空家等）を認定し、建物の修繕や除却などの指導や、従わない場合には行政代執行ができるようになりました。

さらに令和5年12月には改正法が施行され、活用を促すための制度が設けられたほか、管理が不十分な空き家（管理不全空家等）についても行政（市町村）が認定し、指導できるようになりました。



※特定空家等(法第2条第2項)

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれ
- 著しく衛生上有害となるおそれ
- 著しく景観を損なっている
- 生活環境の保全上不適切



上記のいずれかに該当する空き家については市町村が「特定空家等」と認定し、指導や勧告、命令等の措置をとることができます。

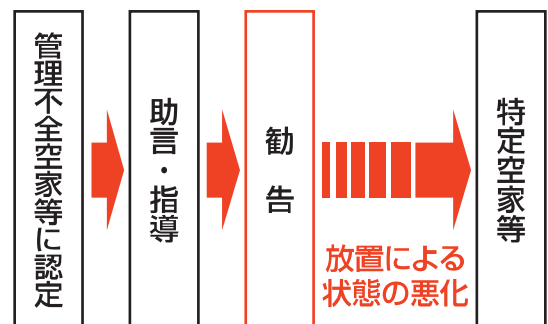
さらに、勧告された場合、当該空き家の土地に係る固定資産税の住宅用地特例が解除され、最大で4.2倍まで上がります。また、建築物とみなせない状態と判断される場合等になると最大で6倍まで上がる可能性もあります。

勧告・命令に従わない場合は、行政代執行もできるようになっており、代執行にかかった費用は所有者に請求されることとなります。災害等の緊急時には命令の手続きを省略した緊急代執行もできるようになっており、この場合も所有者へ費用が請求されることとなります。

※管理不全空家等(法第13条第1項)

放置することで、特定空家等になるおそれのある空き家を市町村が認定し、管理に係る指導や勧告を行うことができます。

さらに、勧告された場合、住宅用地特例が解除され、当該空き家の土地の固定資産税が最大で4.2倍まで上がります。



法改正により、空き家を放置するリスクが高まっています。管理不全空家等や特定空家等とならないよう、空き家を適切に管理する必要があります。管理が難しい場合は、除却や売買により手放すことも検討してみましょう。

空き家を管理する

■ 空き家を放っておくとかえってお金がかかることも・・・

大切に使っていた家も使われなくなれば、途端に傷みが早くなります。

今後、自分で住んだり、他人に売るなど、空き家を活用しようと思っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用が掛かって資金繰りに苦労したり、諦めなければならなくなります。



■ 空き家を適切に管理することで利活用できます

空き家を定期的に管理をして劣化を防ぎ、資産価値を維持することで、将来、所有者自身が住むことはもちろん、賃貸や売却でほかの人に提供する方法もあります。



所有者自身が活用する

賃貸する P10

売却する P12

■ まずはご自身で空き家を定期的に管理しましょう

空き家の管理の方法



	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気 (60分程度)	すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう。
	通水 (3分程度)	各蛇口の通水 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	清掃	室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理	ご近所迷惑にならないように念入りに行いましょう。
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの掃除	
	草取り 庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック	大雨や台風、地震のあとを必ず点検を行いましょう。
	建物の傷み	建物に傷んでいるところはないかチェック	
	設備の傷み	水漏れがないかチェック	

※鍵をかけ忘れないようにしましょう

■ ご自身で管理できない場合は、空き家管理サービスの利用を検討してみてください

管理サービスとは空き家の所有者等から依頼を受けて一定の頻度で、換気や通水などを行い、建物に異常がないかを確認する業務を指します。

管理サービスって何？



外観調査	郵便物の管理	植木の確認	通水・換気

■ お近くの「空き家管理サービス」業者をご紹介します

(公社)岡山県宅地建物取引業協会と(一社)岡山県不動産協会が、空き家の管理サービスを提供する業者を登録する制度を創設しました。
不動産情報サイト「**住まいる岡山**」に、**空き家管理業者リスト**を掲載しています。



不動産情報サイト「住まいる岡山」で、空き家管理サービスを行う業者を簡単に検索できます。

URL : <https://www.ok-smile.jp/>



※このサイトは、(公社)岡山県宅地建物取引業協会と(一社)岡山県不動産協会が合同で運営しています。

業者リストから候補を選ぶ

A社
会社所在地〇〇 連絡先〇〇

B社
会社所在地〇〇 連絡先〇〇

リストから候補を選び電話、FAX、eメール等で直接、業者にお問い合わせ・ご相談ください。サービスの内容や料金などをご確認ください。

所有者と業者が
契約



空き家の管理に関すること

- 空き家管理サービス情報(住まいる岡山)に関すること
(公社)岡山県宅地建物取引業協会 電話:086-222-2131
(一社)岡山県不動産協会 電話:086-231-3208

○市町村の空き家対策担当窓口 ⇒ 市町村の相談先へ P20・P21

家財等の整理・処分について

空き家には、生活していたときの家財等が多く残されている場合があります。

早い段階で、家財等を処分しておく
と、空き家の売却、賃貸、除却等がスムーズに進みます。

早く家財を処分してよ～
活用されないよ～



■ 家財等の処分の際の注意点

不要な家財等は、住宅のある市町村のゴミ収集ルールに従って処分しましょう。

一般廃棄物の収集・運搬は市町村の許可を受けた業者等しか行えませんので、違法な廃品回収業者を利用しないでください。許可業者かどうかは、住宅のある市町村にお問い合わせください。



■ 仏壇・神棚の処分

ご先祖様や亡くなった方を祭る仏壇等は簡単に捨てる事ができず、処分に悩まれる方が多いのではないのでしょうか。しかし、仏壇等が放置されたままでは、空き家の売却や解体の妨げとなる場合があります。

仏壇等の処分については、地域や宗派等で種々の方法がありますが、閉眼法要等、正しい手続きを踏めば、通常の家財と同様に扱うことができる場合もあるため、まずは菩提寺・神社等に相談してみると良いでしょう。

また、処分の方法としては、仏具店に引き取ってもらう方法やお寺（菩提寺など）等に引き取ってもらう方法もありますが、引き取ってもらえるかどうかについて、事前に確認を行ってください。

その他、祭祀財産の承継については、岡山県司法書士会でも相談に応じています。



■ 家財等の処分に関する補助制度について

家財等の処分費用に対して補助を行っている市町村もありますので、確認してみてください。

⇒家財等の処分に関する補助制度がある市町村 **P20・P21（その他の支援制度の一部）**

岡山市、津山市、玉野市、笠岡市、高梁市、新見市、備前市、赤磐市、真庭市、美作市、早島町、鏡野町、勝央町、奈義町、久米南町、美咲町、吉備中央町

一般廃棄物の処分に関する相談先

○各市町村

祭祀財産の承継に関する相談先

○岡山県司法書士会 電話:086-226-0470

空き家の登記

不動産登記は、大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記録し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、不動産取引の安全と円滑をはかる役割をはたしています。



■ 相続登記をした場合のメリット

不動産について、実際の所有者と登記簿上の所有者が一致する等の権利関係が明確になり、相続した不動産を売却しようとしたときに、すぐに売却の手続きをすることができます。

なお、相続登記について登録免許税が「免税」される場合があります。免税期間はいずれも2025年3月31日までです。詳しくは、法務局ホームページをご覧ください。

- ①相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の相続登記
- ②不動産の価格が100万円以下の土地に係る相続登記

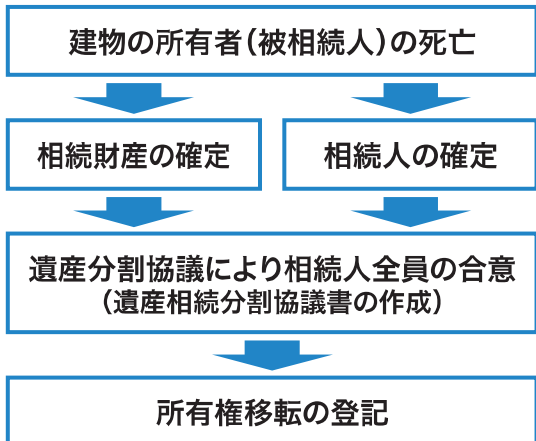
■ 相続登記をしないで放っておいた場合のデメリット

不動産の処分等をする場合、相続人が多数におよび遺産分割協議が整わないなど、相続登記がすぐにはできないこととなります。

また、相続人の調査だけで相当時間を要し、登記手続費用等も高額となってしまいます。手続きに時間が掛かると、相続した不動産を売りたいと思ったときに、すぐに売ることができないことがあります。

また、不動産登記制度が見直され、令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化されています。新しい制度では、正当な理由がないのに、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記をしないと、過料が科せられる可能性があります。

■ 相続と登記の流れ（例）



空き家の増加には相続が大きく関係しています。

所有者が家の相続人を決めずに亡くなる

複数の共有名義になる

遺産の使い道が決まらない

手入れをされないまま空き家に…

お知らせ

平成29年5月に、相続手続に係る相続人負担を軽減し、相続登記を促進するための**法定相続情報証明制度**が新設されました。

登記、相続に関すること

- 岡山県司法書士会 電話:086-226-0470
- 岡山県土地家屋調査士会 電話:086-222-4606
- (一社)岡山住まいと暮らしの相談センター 電話:086-206-5581

法定相続情報証明制度に関すること

- 岡山地方法務局（不動産登記部門） 電話:086-224-5658

空き家を賃貸する



メリット

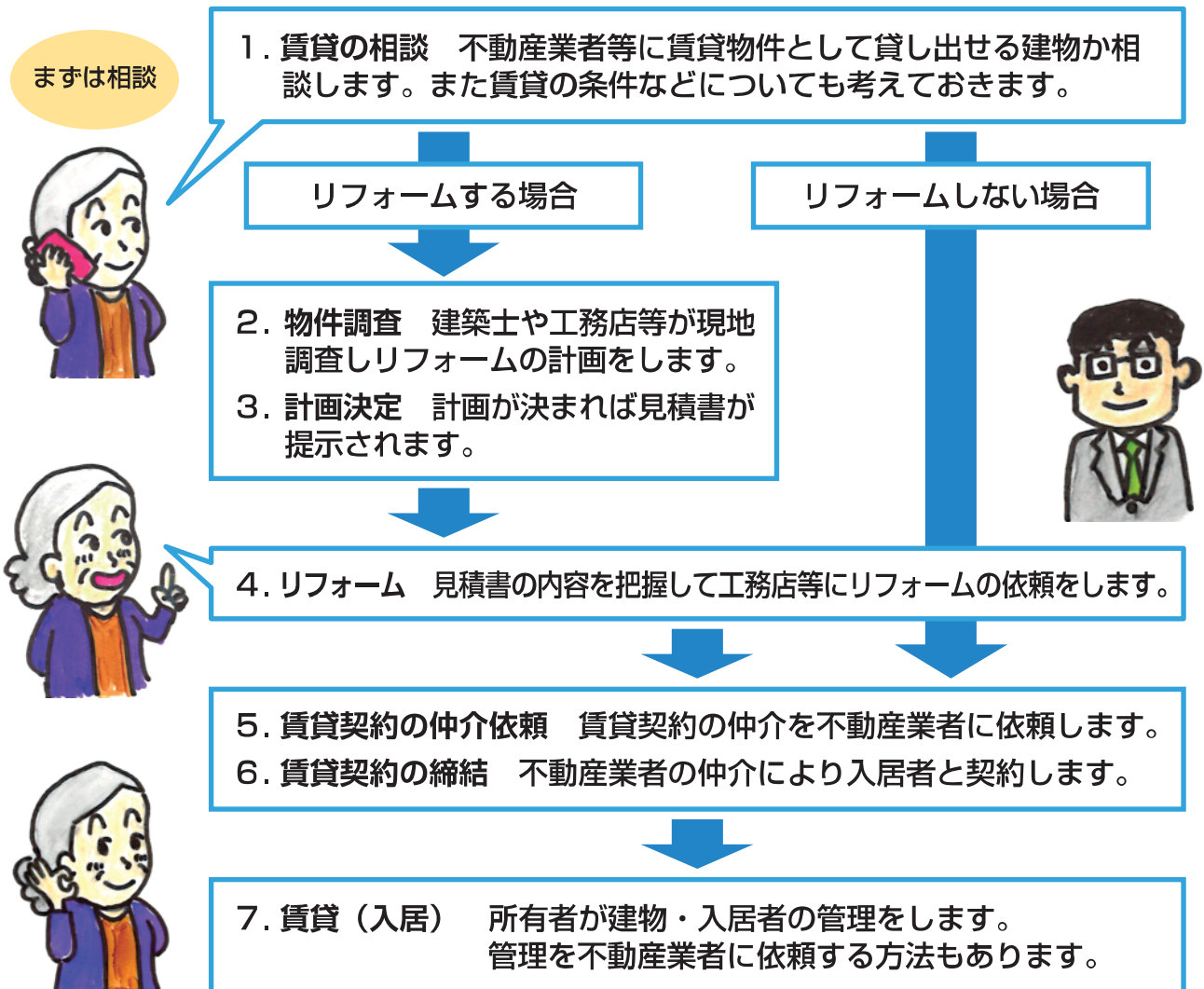
- 建物を持ち続けられる。
- 定期的な家賃収入が見込める。
- 換気や水廻りの通水などの管理を自分でやらなくて良い。



デメリット

- 入居者がいなければ収入が得られない。
- 入居者との間に家賃滞納等のトラブルが起こる可能性がある。
- 賃貸に出す場合は、原則、すぐに入居して生活できる状態にしておかなければならないため、空き家の状態によっては、大規模なリフォームが必要となり、その費用が高額になる場合がある。
(原則、リフォーム費用は所有者負担となる)

■ 相談から賃貸までのイメージ（普通借家契約の場合）



■ 将来は自分で使いたいという人には「定期借家契約」もあります

賃貸を始めてしまうと、自分の使いたい時に使えないのでは？という不安がある人は、「定期借家契約」がおすすめです。

契約する段階で、契約期間を定めるので、期間終了と共に賃貸契約も終了になります。

空き家にしない（借りた人が管理してくれている）ので傷みも少なく収入も得ることができ、自分が使いたい時に使える契約制度です。



■ 定期借家に関する民間制度等もあります

定期借家に関して、(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)のマイホーム借上げ制度があります。これは、シニアを対象に所有する住宅を最長で終身にわたり借り上げて転貸し、安定した賃貸収入を保証する制度です。

また、各種銀行においても、JTIのマイホーム借上げ制度と連携して融資する制度があります。

■ リフォームは借りた人にお任せする方法もあります (DIY型賃貸借)



家はきれいじゃないと借り手がつかないんじゃない？

いいえ、一概にはいえません。

例えば、自分で内装をリフォームするから、家賃は安い方がよいという人もいます。



管理している空き家の状態が悪く、手を入れないと貸し出せない・・・という場合は、いっそのこと、内装など一切を借り主にお任せしてしまう方法もあります。

その分、賃料を安くすれば、どちらにもメリットのある契約になります。

その際には、どこまで変更していいのか、また、退去時にどこまで現状回復させる必要があるかは明確にしておきましょう。

(国土交通省住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室ホームページに「DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて」を掲載しています。)



空き家の賃貸に関すること

- (公社) 岡山県宅地建物取引業協会 電話:086-222-2131
- (一社) 岡山県不動産協会 電話:086-231-3208
- (一社) 岡山住まいと暮らしの相談センター 電話:086-206-5581
- (一社) 全国古民家再生協会岡山県連合会 電話:0120-780-539

マイホーム借り上げ制度に関すること

- (一社) 移住・住みかえ支援機構 電話:03-5211-0757

リフォームに関すること

- (一社) 岡山県建築士会 電話:086-223-6671
- (一社) 岡山県建築士事務所協会 電話:086-231-3479
- (一社) 岡山住まいと暮らしの相談センター 電話:086-206-5581
- (一社) 全国古民家再生協会岡山県連合会 電話:0120-780-539

空き家を売却する



メリット

- 空き家に維持費用や管理の手間がかからない。
- 一時的にまとまった収入が得られる。
- 現金化することにより相続人で遺産分割しやすくなり、相続トラブルの回避につながる。



デメリット

- 空き家の売却先を探す手間がかかる。また、希望価格で売れるとは限らない。
- 土地を測量する場合、境界確定などに費用や手間がかかる。
- 更地にしての売却でなければ買い手がつかない場合があるため、その場合、解体費用がかかる。
- 購入者が空き家を違う用途に使いたくても建築関係法令の制約から用途の変更が認められない場合がある。

■ 相談から売却までのイメージ



1. 売却相談 不動産業者に価格等について相談します。

まずは相談を!



2. 物件調査 不動産業者が売却予定建築物を調査します。
3. 価格査定 不動産業者から査定した価格が提示されます。



4. 媒介契約の締結 媒介契約を締結して、売却の依頼をします。



5. 広告・販売活動 不動産業者は買主を探すための販売活動を行います。



6. 売買契約の締結 契約条件について買い主と合意できたら契約します。

7. 売却（決済・引き渡し） 売買代金の受領と同時に買い主に物件を引き渡します。

登記をお忘れなく!



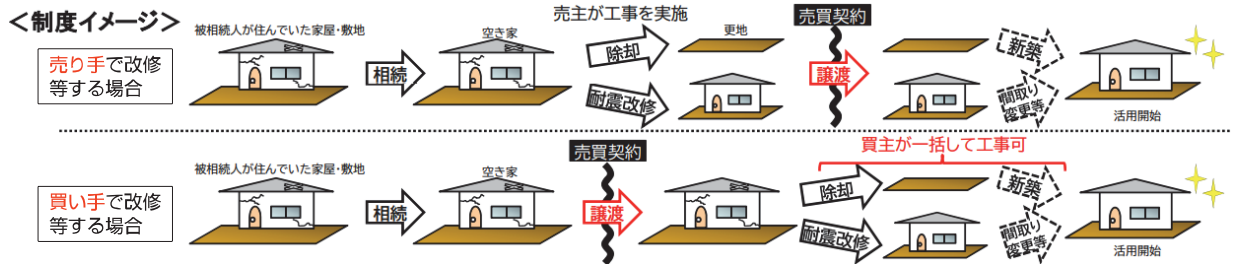
8. 所有権移転 所有権移転登記の申請を管轄登記所へ申請する。

■ 空き家を売るときのお得情報

・ 空き家の売却に係る所得税控除

通常空き家を売却する場合に売却益に対して所得税がかかりますが、相続した空き家の場合、相続後3年以内に土地とあわせて売却すれば、売却益に対し3,000万円の特別控除を受けることができます。

なお、現行の耐震性能を満たさない空き家については、売り手側で耐震改修又は除却をするか、売買契約の特約において買い手側が耐震改修又は除却を実施する場合は、譲渡の時からその翌年の2月15日までに実施した場合に対象となります。



※令和9年12月31日までの措置です

・ 老朽化した空き家を売却する場合

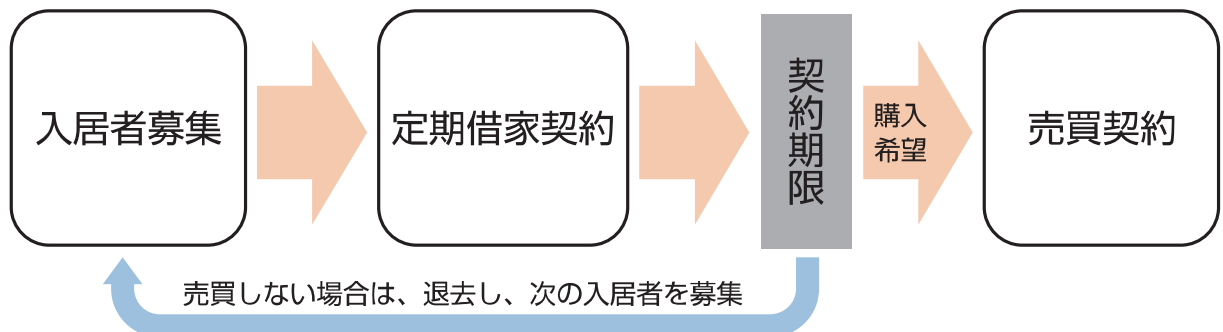
空き家が老朽化した場合、解体が必要となる場合があります。その場合は、解体費用を土地売却額から差し引き、買い手側に除却してもらう契約とすることも可能です。

・ お試し賃貸（定期借家契約）後の売買契約

買い手側にとって、空き家の購入は大きな買い物となるため、慎重に検討したいという思いがあります。住宅の住み心地や地域の雰囲気を確認することで安心して購入できるかもしれません。

その方法として、数か月の短期の定期借家契約を結び、契約期間満了後に退去か買取を選択してもらうこともできます。

買い手が見つからない場合はお試し賃貸を検討してみるとよいかもしれません。



■ 空き家の様々な活用事例があります

住まいとして長年使われてきた建物でも、活用方法は住宅に限らず様々です。実際に飲食店や宿泊施設等のほか、地域のコミュニティスペースなど多くの活用事例があります。

美咲町の事例 戸建て住宅→カフェ

空き家をカフェとして改修し開業。店舗として利用できるようにするため、内装やトイレを改修。(この事例は、美咲町の補助金を活用して実施されました。)



■ 空き家バンク制度を知っていますか？

「空き家バンク」とは、空き家の有効活用を通して定住促進による地域活性化等を図るため、空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。この制度を利用することによって、空き家の購入、改修等の補助金を利用できる場合や空き家に付属する農地を空き家と合わせて取得する場合に下限面積の緩和を受けられる場合があります。

○市町村の空き家バンク

空き家バンクに登録したい、空き家バンクで物件を探したい、という方は市町村の担当課にご連絡ください。

○岡山県空き家情報流通システムについて

空き家取引をより適正に行うため、県、市町村、不動産関係団体が協働し、市町村の空き家バンクの物件を利用希望者に広くPRするとともに、空き家を利活用したい所有者と、媒介（仲介）業者となる不動産業者とをマッチングするシステムです。システムに登録されている物件は、市町村の空き家バンクのホームページにも掲載しています。

○全国版空き家・空き地バンク

全国の対象物件を一覧できる、全国版空き家・空き地バンクがあります。

空き家の売却に関すること

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| ○(公社)岡山県宅地建物取引業協会 | 電話:086-222-2131 |
| ○(一社)岡山県不動産協会 | 電話:086-231-3208 |
| ○岡山県土地家屋調査士会 | 電話:086-222-4606 |
| ○岡山県司法書士会 | 電話:086-226-0470 |
| ○(一社)岡山住まいと暮らしの相談センター | 電話:086-206-5581 |
| ○(一社)全国古民家再生協会岡山県連合会 | 電話:0120-780-539 |



空き家バンク、岡山県空き家情報流通システムに関すること

○市町村空き家バンク担当窓口 ⇒ 市町村の相談先へ **P20・P21**

○岡山県空き家情報流通システム

- ⇒不動産情報サイト住まいの岡山ホームページ
- ⇒URL : <https://www.ok-smile.jp/vacant-house>



○全国版空き家・空き地バンク (国土交通省ホームページ)

- ⇒URL : http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html



空き家を解体する

空き家が老朽化しており、今後住む予定がない、管理することも困難な場合などは解体することも一つの方法です。
空き家の解体費用を補助している市町村もあります。



メリット

- 管理が必要なくなり、空き家が原因となる被害の発生の心配もなくなることで、費用面や心の面での負担が軽減される。
- 土地を売却しやすくなる。
- 土地を売却し、現金化することで、相続人で遺産分割しやすくなる。



デメリット

- 売却等の利活用されるまでの跡地は、雑草等が生えないようにしたり、空地に出入りできないよう柵を設けるなどの対策を行う必要がある。
- 更地にすると固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなる。
- 解体後に建築法令等の制約で再建築できない場合がある。

住宅の解体費用について

解体工事の費用は、建物の状況や道路などの周辺の状況、解体場所と廃棄物処分場等の位置関係等、現地の状況によって価格は大きく変わります。事前に複数業者に現地を見てもらい、見積もりをお願いします。

解体業者との契約について

建設業法では、解体工事を行う際に書面による契約書を取り交わすことが決められています。トラブルに巻き込まれないためにも、必ず、解体工事を行う前に、契約を交わすようにしましょう。



解体業者を選ぶ際の留意点

解体工事は、建設業法上の「土木一式工事」「建築一式工事」「解体工事」の許可または建設リサイクル法上の「解体工事業」の登録を受けている者であれば、工事を請け負うことができます。

解体工事を依頼する場合は、依頼する業者が許可または登録を受けているかどうかを事前に確認することが重要です。許可または登録を受けているかどうかの確認は、下記で調べることができます。

○ 「岡山県の建設業許可業者一覧」、「解体工事業登録業者一覧」

⇒ 岡山県土木部監理課ホームページに掲載

URL : <https://www.pref.okayama.jp/soshiki/59>



■ 解体工事に係る各種手続き

<解体前>

○建設リサイクル法の届出（工事発注者が提出）

解体建物の床面積の合計が80㎡以上の場合、工事発注者は工事着手の7日前までに所管する県の県民局・地域事務所または市役所に届出が必要です。

⇒建設リサイクル法の届出の手続き及び届出窓口に関すること
県建築指導課のホームページ

URL : <https://www.pref.okayama.jp/page/detail-22003.html>



○建築物除却届（建築物の除却の工事を施工する者）

工事部分の床面積が10㎡を超える建築物の除却工事をする場合に届出が必要です。

⇒建築物除却の手続き及び届出窓口に関すること
県建築指導課のホームページ

URL : <https://www.pref.okayama.jp/page/detail-27511.html>



○隣地境界について

隣地との境界がはっきりしない場合は、事前に土地家屋調査士等に相談しましょう。

<解体工事後>

○滅失登記について

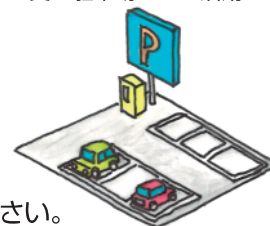
登記建物は、解体から1ヶ月以内に、管轄登記所へ「建物滅失登記」を申請します。また、解体後は市町村の固定資産税関係課への届出（滅失届）が必要となりますので、市町村にお問い合わせください。



■ 解体後の土地活用にも様々な方法があります



貸し駐車場として活用



○建物を解体した後に、土地を売却や賃貸する方法があります。

※宅地を分譲する場合は、原則、宅地建物取引業許可が必要ですのでご注意ください。

⇒宅地建物取引業に関すること
県建築指導課のホームページ

URL : <https://www.pref.okayama.jp/page/detail-22075.html>



危険空き家の解体補助に関すること

○市町村の除却補助制度担当窓口

⇒市町村の相談先へ **P20・P21**

空き家の解体に関する相談先

○解体後の土地活用に関すること

（公社）岡山県宅地建物取引業協会

電話：086-222-2131

（一社）岡山県不動産協会

電話：086-231-3208

（一社）岡山住まいと暮らしの相談センター

電話：086-206-5581

（一社）全国古民家再生協会岡山県連合会

電話：0120-780-539

■ 相続した土地については国庫帰属する方法もあります

令和5年4月27日から、相続等により取得した土地について、建物を解体したものなど、一定の要件※を満たしていれば、帰属の承認後、負担金の納付により、所有権を国に移転させることができます。

※抵当権等の担保権の設定がある土地、隣地所有者との係争がある土地等でないこと

⇒相続土地国庫帰属法に関すること

法務省民事局のホームページ

URL : https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html



相続土地の国庫帰属に関すること

○岡山地方法務局（相続土地国庫帰属審査室） 電話：086-801-1213

空き家に関する補助制度等

■ 改修費用

空き家に居住しようとする方に対して、空き家の改修費用の一部を補助する制度を設けている市町村があります。

また、空き店舗の改修費用の一部を補助する市町村もあります。

そのほか、耐震改修を行う場合は、市町村から耐震改修工事費用の補助を受けられる場合もあります。

（耐震改修補助の市町村申込窓口は県HP

<https://www.pref.okayama.jp/page/detail-100997.html>

を参照ください）



■ 危険空き家の解体費用

危険な空き家を解体しようとする所有者などに対して、費用の一部を補助する制度を設けている市町村があります。

■ その他費用

その他、所有者などの空き家の活用を支援するための様々な補助制度を設けている市町村もあります。

（例）

- 空き家バンク登録をした所有者への奨励金や空き家バンク登録物件の購入費用や賃貸費用の一部を補助
- 空き家の家財処分に要する費用の補助
- 中心市街地の空き店舗の活用のため、賃貸費用の一部を補助 など
（詳しくは市町村にお問い合わせください。）

■ 活用・解体費用のローンや融資等があります

各銀行、信用金庫などが空き家の改修や解体ローン等の商品を出しています。

また、住宅金融支援機構では中古住宅購入資金の融資や、それに伴うリフォームを行う場合に金利を引き下げる融資等を行っています。

補助制度に関すること

○制度の有無・内容は空き家の所在する市町村にお問い合わせください。

⇒市町村の相談先へ **P20・P21**

活用・解体ローンに関すること

○ローンの有無・内容は金融機関にお問い合わせください。

関係団体の相談先

団体名	相談内容	連絡先	備考
(公社) 岡山県宅地建物取引業協会 (HP) http://www.okayama-takken.jp/	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家管理サービス情報【P6~P7】 ・賃貸・売却【P10~P14】 ・解体(土地活用)【P15~P16】 	086-222-2131	【不動産無料相談所】 岡山地区：岡山県宅建会館 第1~第4水曜日 10:00~15:00 電話086-222-2131 倉敷地区：倉敷市役所1F 第1・第3金曜日 10:00~15:00 電話086-426-3111 津山地区：津山宅建会館 第2週の金曜日 10:00~15:00 電話0868-24-6321 総社地区：総社市役所 偶数月の第2週木曜日 10:00~15:00 電話0866-92-8253 笠岡地区：笠岡市役所 奇数月の第2週木曜日 10:00~15:00 電話0865-69-2377
(一社) 岡山県不動産協会 (HP) http://www.okayama-fk.jp/	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家管理サービス情報【P6~P7】 ・賃貸・売却【P10~P14】 ・解体(土地活用)【P15~P16】 	086-231-3208	【不動産に関する無料相談会】 岡山市北区本町4-18 コア本町3F 毎月第2・第4火曜日 13:30~15:30まで(要予約)
岡山地方務局 (不動産登記部門)	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記(法定相続情報証明制度)【P9】 ・相続土地国庫帰属制度【P17】 	086-224-5658 086-801-1213	
岡山県司法書士会 (HP) http://www.okayama-shiho.com/	<ul style="list-style-type: none"> ・相続・登記【P9】 ・祭祀財産の承継【P8】 ・売却【P12~P14】 	086-226-0470	【司法書士総合相談センター(電話相談)】 毎週月曜日~金曜日 17:00~19:00 おかやま総合相談センター 電話086-224-2334 つやま総合相談センター 電話090-9730-2333 くらしき総合相談センター 電話086-435-3533
岡山県土地家屋調査士会 (HP) http://www.okayama-chousashikai.or.jp/	<ul style="list-style-type: none"> ・相続・登記(境界確定)【P9】 ・売却【P12~P14】 	086-222-4606	【無料登記相談会】 倉敷市役所 毎月第1・3木曜日(祝日は開催なし) 13:00~16:00 その他 児島支所、玉島支所、水島支所、倉敷市真備保険福祉会館においても無料相談会を実施(その他、岡山市のエリアにおいても相談会を実施することがあります。開催日、開催場所等詳細はホームページを参照してください。)
(一社) 岡山県建築士会 (HP) https://www.aba-momo.com/	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム(住宅に関するよろず相談)【P10~P11】 	086-223-6671	【無料住宅相談会】 要予約(086-223-6671) 岡山エリア：岡山ふれあいセンター 毎月第2土曜日 13:30~16:30 倉敷エリア：倉敷市役所 奇数月の第3金曜日 13:00~16:00 津山エリア：津山市役所 1階市民ホール 偶数月の第4木曜日 13:30~16:30 東備エリア：赤磐子どもNPOセンター 毎月第3土曜日 10:00~12:00

団体名	相談内容	連絡先	備考
(一社) 岡山県建築士事務所協会 (HP) https://www.o-a-a.com/	・リフォーム(建築設計事務所の設計・監理業務に対する相談) 【P10~P11】	086-231-3479	【建築設計事務所の設計・監理業務に対する相談】 毎週月曜日～金曜日 10:00～16:00
(一社) 移住・住みかえ支援機構(JTI)	・マイホーム借り上げ制度に関する事 【P10~P11】	03-5211-0757	
(独) 住宅金融支援機構中国支店 (HP) https://jhf.go.jp	・住宅ローンに関するご相談(フラット35、リ・バース60等) 【P17】	082-568-8435	
(一社) 岡山住まいと暮らしの相談センター (HP) https://www.okayamasoudan.com/	・空き家に係る総合相談窓口(基本的なアドバイスや必要に応じて対応する専門家や専門業者を紹介します。)	086-206-5581	【相談窓口】 電話相談：平日9：30～16：30 対面の相談は予約制（電話で申込） 【相談会】 月1回 日曜日にきらめきプラザにて開催しています。 (開催日は岡山市広報紙、ホームページをご確認ください。)
(一社) 全国古民家再生協会岡山県連合会 (HP) http://www.g-cpc.org/	・空き家に係るワンストップ相談窓口 ・古民家の調査やリフォームに関するご相談 【P10~P11】 ・古民家の 賃貸 【P10~P11】 、 売却 【P12~P14】 、 解体 【P15~P16】	0120-780-539	【空き家古民家ワンストップ相談窓口】 毎週月曜日～土曜日 9:00～20:00 電話0120-780-539 メールinfo@kominka-okanan.org 【空き家の悩み解決最強セミナー】 毎月不定期開催 各月開催日等の詳細は事務局の(一社)岡山県南部古民家再生協会のホームページをご確認ください。 URL：https://kominka-okanan.org/
県建築指導課	・解体(建設リサイクル法の届出、建築物除却届) 【P15~P16】	086-226-7499	

県内市町村の空き家相談窓口・補助制度一覧

市町村	空き家相談窓口	相談内容	電話番号	空き家バンク※1	空き家に関する補助制度				
					改修	除却			その他の支援制度※2
						有無	補助率	限度額	
岡山市	建築指導課 (空家対策推進室)	総合相談窓口	086-803-1410	◎	○	○	1/3	50万	○
倉敷市	住宅課	利活用	086-426-3531	◎					
	建築指導課	危険空き家 危険空き家の 除去補助	086-426-3501		○ (※指定 区域内 に限る)	○	1/2	50万	
	環境衛生課	その他	086-426-3361						
	生活安全課		086-426-3111						
	予防課		086-426-1194						
津山市	仕事・移住支援室	利活用	0868-24-3787	◎	○				○
	みらい産業課		0868-24-0740						○
	環境生活課 (空家対策係)	危険空き家 危険空き家の 除去補助	0868-32-2037			○	1/3	50万	
	都市計画課 (建築指導審査係)	その他	0868-32-2099						
玉野市	都市計画課 (都市整備・空家対策係)	総合相談窓口	0863-32-5538	○	○	○	1/3	50万	○
笠岡市	定住促進センター	総合相談窓口	0865-69-2377	○		○	※空き地バンクへの登録 ほか別途条件あり		○
	都市計画課	危険空き家	0865-69-2140			○	1/2	50万 (※島しょ部の 場合70万)	
井原市	企画振興課	空き家バンク	0866-62-9521	○					○
	都市施設課	危険空き家	0866-62-9527			○	1/2	50万	
総社市	人口増推進室	総合相談窓口 利活用	0866-92-8308	◎	○				○
	建築住宅課	危険空き家	0866-92-8289						
	環境課	環境、衛生	0866-92-8338						
高梁市	住もうよ高梁推進課	利活用	0866-21-0282	○	○				○
	環境課	危険空き家	0866-21-0259			○	1/3	50万	
新見市	移住・定住促進課	利活用	0867-72-6114	◎	○				○
	都市整備課	危険空き家	0867-72-6118			○	1/3	50万	
備前市	土地住宅政策課	危険空き家	0869-64-2225			○	1/3	50万	
		利活用		◎	○				○
瀬戸内市	企画振興課	利活用	0869-22-1031	○					
	危機管理課	危険空き家	0869-22-3904			○	1/3	50万	
赤磐市	政策推進課	利活用	086-955-1220	◎	○				○
	建設課	危険空き家	086-955-1485			○	1/3	50万	

市町村	空き家相談窓口	相談内容	電話番号	空き家バンク※1	空き家に関する補助制度				
					改修	除却			その他の支援制度※2
						有無	補助率	限度額	
真庭市	まちづくり推進課	利活用 危険空き家	0867-42-7781	◎	○	○	1/3	50万	○
美作市	企画情報課	利活用	0868-72-6631	◎	○				○
	都市住宅課	危険空き家	0868-72-6697			○	1/2	50万 (※危険度 判定の点数 が100点以 上の場合 300万)	
浅口市	まちづくり課	総合相談窓口	0865-44-9044	◎	○	○	1/2	50万	
和気町	まち経営課	利活用	0869-92-4589	◎	○				○
	都市建設課	危険空き家	0869-93-1127						
早島町	企画課	利活用	086-482-0612	◎	○				○
	建設課	危険空き家	086-482-0614			○	1/2	50万	
	環境上下水道課	環境、衛生	086-482-0617						
里庄町	まち整備課	総合相談窓口	0865-64-7216	◎		○	1/2	60万	
矢掛町	企画課	利活用	0866-82-1057	◎	○				○
	建設課	危険空き家	0866-82-1014			○	1/2	50万	
新庄村	総務企画課	利活用	0867-56-2626	○	○				○
	産業建設課	危険空き家	0867-56-2629			○	2/3	50万 (※一部 地域では 100万)	
鏡野町	まちづくり課	利活用	0868-54-2982	◎	○				○
	くらし安全課 (生活安全係)	危険空き家	0868-54-2621			○	1/2	50万	
勝央町	元気なまち推進室	総合相談窓口	0868-38-3111	◎	○	○	1/2	50万 (※町内業 者利用の 場合限度 額に10万 円加算)	○
奈義町	情報企画課	総合相談窓口	0868-36-4126	◎	○	○	1/2	150万	○
西粟倉村	総務企画課	総合相談窓口	0868-79-2111	○	○	○	1/2	150万	○
久米南町	産業振興課	利活用	086-728-2134	◎	○				○
	建設水道課	危険空き家	086-728-4413			○	4/10	50万	
美咲町	地域みらい課	総合相談窓口	0868-66-1191	○	○	○	1/2	150万	○
吉備中央町	定住促進課	利活用	0867-34-1116	○	○				○
	住民課	危険空き家	0866-54-1316			○	1/3	50万	

※1. ◎は空き家バンク制度が有り、かつ、空き家情報流通システムを利用している市町村。
 ※2. その他の支援制度については、各市町村にお問い合わせください。



岡山県空家等対策推進協議会
事務局 岡山県土木部都市局建築指導課
〒700-8570 岡山県岡山市北区内山下2-4-6
電話 086-226-7499

発行年月：2018年9月
改定年月：2019年7月/2020年7月/2021年7月
2022年5月/2023年7月/2024年8月