


香川県 空き家 ガイドブック



 香川県

はじめに

近年、全国的に空き家が増加しており、中でも老朽化して危険な状態になった「空き家」が大きな社会問題になっています。しかし、あなたはどこかで自分には無関係だと考えていませんか？それは大きな誤解です！現在空き家を所有していても、将来あなたも空き家所有者（管理者）になる可能性が十分にあります！

親が亡くなり、実家を相続することに。

一軒家の維持管理が大変なので、マンションに移ることに。

息子夫婦と同居することになり、持家が空き家になることに。

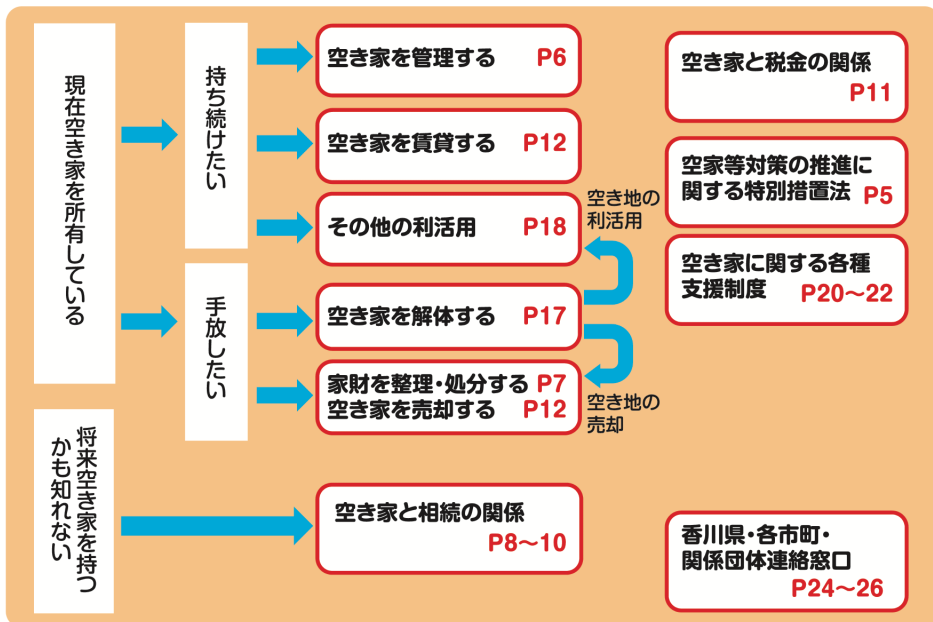
転勤になり、家族で引っ越すことになり、持家が空き家になることに。

一人暮らしをしていた高齢の親が施設に入居することに。

などなど

このガイドブックは、現在空き家をお持ちの方、将来空き家を所有するかもしれない方に、空き家を持ち続けること、手放すこと、相続すること等がどういう意味を持つのかを考えていただき、今後の判断の一助となるよう、各種情報をまとめたものです。

ぜひ、ご一読いただき、それぞれの空き家問題について、解決策をご検討ください。



1 空き家放置の問題点 03

香川県の空き家の現状
空き家はなぜ問題か？
空家等対策の推進に関する特別措置法

2 適切な空き家管理 06

空き家管理
家財整理・処分

3 空き家と相続の関係 08

空き家の相続トラブル
相続関連情報

4 空き家と税金の関係 11

5 空き家の利活用 12

- ①売却・賃貸
- ②解体
- ③その他の利活用

6 空き家に関する各種支援制度 20

老朽危険空き家除却支援事業
空き家改修等補助制度
その他空き家対策に関する支援制度

7 Q&A 23

香川県・各市町連絡窓口一覧表 24

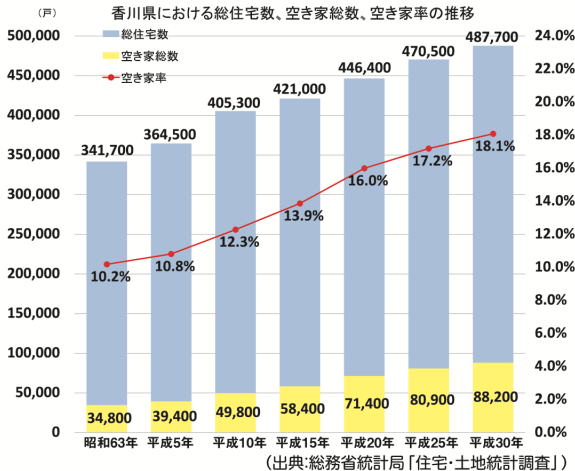
関係団体連絡窓口一覧表 26

1 空き家放置の問題点

香川県の空き家の現状

香川県の空き家数

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、香川県内の空き家は年々増え続けており、平成30年10月1日時点で、空き家総数は約8万8千戸となっています。総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は18.1%（全国は13.6%）となっており、これは全国で8番目に高い水準です。

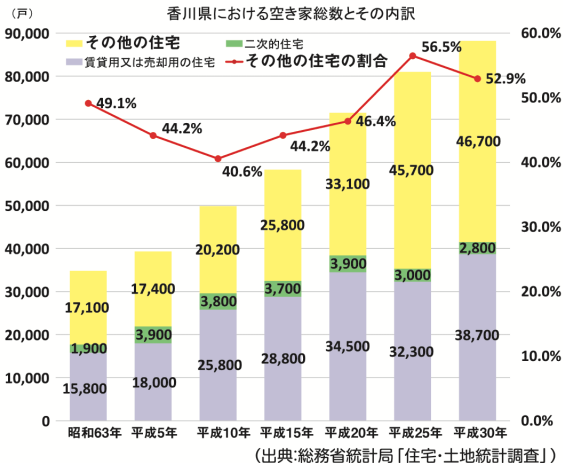


空き家率の高い都道府県

山梨県	21.3%
和歌山県	20.3%
長野県	19.6%
徳島県	19.5%
高知県	19.1%
鹿児島県	19.0%
愛媛県	18.2%
香川県	18.1%

空き家の種類と「その他の住宅」

総務省の住宅・土地統計調査では、空き家をその状態によって4つに分類しています。そのうち、「その他の住宅」とは、別荘などとしての一時利用もされず、賃貸や売却の方向性も定まっていない空き家で、将来的に管理不全な状態に陥る可能性のある空き家です。香川県の総住宅数に占める「その他の住宅」の割合は9.7%となっており、全国で8番目に高い水準（全国平均は5.6%）となっています。さらに空き家総数の内訳でみると52.9%が「その他の住宅」となっています。



空き家の分類



1

空き家放置の問題点

2

適切な空き家管理

3

空き家と相続の関係

4

空き家と税金の関係

5

空き家の活用

6

空き家に関する各種支援制度

7

Q & A

3

空き家はなぜ問題か？

最近ではテレビ番組等でも空き家問題がクローズアップされています。しかし、空き家を所有すること自体は特に問題ではありません。放置され、管理されなくなった空き家が多くなることが問題なのです。では、空き家が放置されるとどのような問題があるのでしょうか？

空き家放置の問題点



■建物の劣化

- ・雨漏りにより天井・床等が腐朽する
- ・樹木や雑草が繁茂し、隣地や道路に越境する
- ・野良犬や野良猫の棲家になる

■防災性・防犯性の低下

- ・老朽化による建物の倒壊
- ・強風等による屋根や外壁等の落下・飛散
- ・放火等による火災の発生
- ・不法侵入、不法滞在
- ・ゴミや危険物の放置・投棄

■地域活力の低下

- ・景観への悪影響
- ・地域の防災性、防犯性の低下
- ・上記理由により空き家が増えやすくなる悪循環

ハイリスクな損害賠償

空き家の管理不全により近隣住民が怪我をした場合、空き家所有者等は民法717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）により損害賠償責任を負う可能性があります。

●試算ケース（劣化した空き家から瓦が落下し通行人（11歳男児）が死亡）



	損害区分	損害額 (万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

(出典:公益社団法人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」)

1
空き家放置
の問題点

2
適切な
空き家管理

3
空き家と
相続の
関係

4
空き家と
税金の
関係

5
空き家の
利活用

6
空き家に関する
各種支援制度

7
Q & A

空家等対策の推進に関する特別措置法

1 空き家放置の問題点

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます）」が完全施行されました。

この法律では、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等であると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。また、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、除却等の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令、行政代執行まで行えることを規定しています。

2 適切な空き家管理

「特定空家等」

特定空家等とは以下の状態のことをいいます。

- 1.そのまま放置すれば倒壊等、著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 2.そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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.その他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



3 空き家と相続の関係

4 空き家と税金の関係

5 空き家の活用

6 空き家に関する各種支援制度

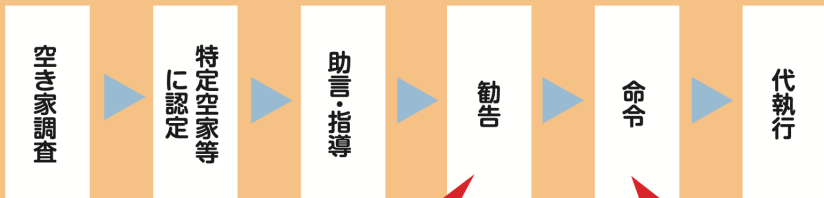
7 Q & A

5

空家法に基づく行政処分

空家法第14条では、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、除却等の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができると規定されています。

■空家法に基づく行政処分の流れ



固定資産税における住宅用地特例の解除 (P11)

命令違反で最大50万円以下の過料

2 適切な空き家管理

空き家管理

空き家を定期的に管理して劣化を防ぎ、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、賃貸や売却することで他の人に提供する方法もあります。

空き家の定期チェック



空き家管理サービス

遠方のため、頻繁に点検を行うのが難しいなど、定期的に管理するのが難しい方のために、最近では空き家の管理を請け負うサービスを実施している会社も増えてきています。

■管理サービス内容(例)

建物の状態を確認

近隣への挨拶

庭木や雑草の状況確認

クレーム一時対応

敷地境界線をこえた枝の剪定

※あくまで一例になりますので、詳細はサービス提供会社にご確認ください。

浄化槽の臭い確認

ポストの確認
(広告物は廃棄、その他は空き家所有者などに転送)



1 空き家放置の問題点

2 適切な空き家管理

3 空き家と相続の関係

4 空き家と税金の関係

5 空き家の利活用

6 空き家に関する各種支援制度

7 Q & A

家財整理・処分

1 空き家放置
の問題点

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、空き家の売却、賃貸、除却等がスムーズに進みます。

家財等の処分の際の注意点

不要な家財等を処分する際は、住宅のある市町のゴミ収集ルールに従って処分しましょう。また、一般廃棄物の収集・運搬は市町の許可を受けた業者しか行えませんので、違法な廃品回収業者に処分を依頼しないよう注意してください。許可業者かどうかは、住宅のある市町にお問い合わせください。



2 適切な
空き家管理

3 空き家と
相続の関係

仏壇・神棚の整理

空き家を処分する際によく問題になるのが、仏壇・神棚の整理についてです。そのまま処分するのは精神的にも負担になりますが、正しい手順を踏めば、安心して処分することができます。

■仏壇

宗派や地域によって方法が異なりますが、閉眼法要*を行えば、お寺や、仏具店に引き取ってもらったり、自分で粗大ごみとして処分することが可能な場合があります。菩提寺（代々帰依するお寺）があれば、まずはそこに相談するのがよいでしょう。

※閉眼法要:故人の魂を納める役目を終えさせるための法要です。魂抜きとも呼ばれるもので、これを行うことにより、仏壇は木の入れ物へと戻ります。



4 空き家と
税金の関係

■神棚

神社によっては、神棚を納めたり、祈祷していただくなどの対応をしてくれます。まずはお近くの神社にご相談ください。



5 空き家の
利活用

上記作業を請け負ってくれるサービス提供会社もありますので、ご確認ください。

6 空き家に関する
各種支援制度

家財等の処分に関する補助制度について

香川県内では、空き家の家財等の処分費用に対して補助を行っている市町があります。ぜひ参考にしてください。

※香川県空き家バンクに登録している物件が対象です。

※補助制度を実施していない市町もありますのでご注意ください。

7 Q & A

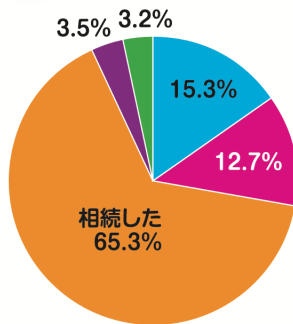
3 空き家と相続の関係

空き家の相続トラブル

国土交通省の調査によると、使用目的が定まっていない「その他の空き家」のうち、その所有原因は約3分の2が「相続」となっています。

- 空き家を取得した経緯（「その他の住宅」に分類される空き家）
- 新築した・新築を購入した
- 中古を購入した
- 相続した
- 無償で譲渡された
- 不明・無回答

（出典：国土交通省「平成26年度空家実態調査」）



空き家と相続トラブル

では、空き家をもたらす相続トラブルにはどういったものがあるのでしょうか？

■ ケース1 相続人が多すぎて処分できない

登記簿上の所有者が何代も前の所有者のため、いざ空き家を処分しようとしても、関係する相続人が非常に多人数になっている。誰が相続人なのかもよくわからないし、それぞれの意見をまとめるのも非常に手間がかかる。

■ ケース2 誰がこの家を継ぐのか

所有者が家屋の相続人を決めないままに亡くなってしまい、複数の共有名義になった。遺産の使い道が決まらないため、長年放置されることになってしまった。

■ ケース3 遠方で空き家を管理できない

空き家を相続したが、自身は県外に既に住居を構えているため、今後住む予定もない。遠方なので管理もできないので放置していたら、どんどん家が傷んできた。

相続トラブル回避のために

空き家の相続トラブルを回避するため、下記の内容を検討しましょう。

■ 相続財産の確認

- ・不動産の登記簿確認（所在、概要、登記名義人）
- ・その他の財産の確認

■ 家族会議を開く

- ・誰が何をどう相続するか
- ・実家の活用はどうするか
- ・誰が実家を管理するか

■ 遺言書等を準備する

- ・エンディングノート
- ・遺言書
- ・民事信託

■ 相続人の調査

- ・戸籍による相続人調査



1 空き家放置の問題点

2 適切な空き家管理

3 空き家と相続の関係

4 空き家と税金の関係

5 空き家の利活用

6 空き家に関する各種支援制度

7 Q & A

相続関連情報

1 空き家放置の問題点

相続登記

不動産について、相続登記をしていれば、実際の所有者と登記簿上の所有者が一致して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。

■相続登記の流れ(例)

2 適切な空き家管理

建物の所有者(被相続人)の死亡

相続財産の確定

相続人の確定

遺産分割協議により相続人全員の合意
(遺産相続分割協議書の作成)

所有権移転の登記



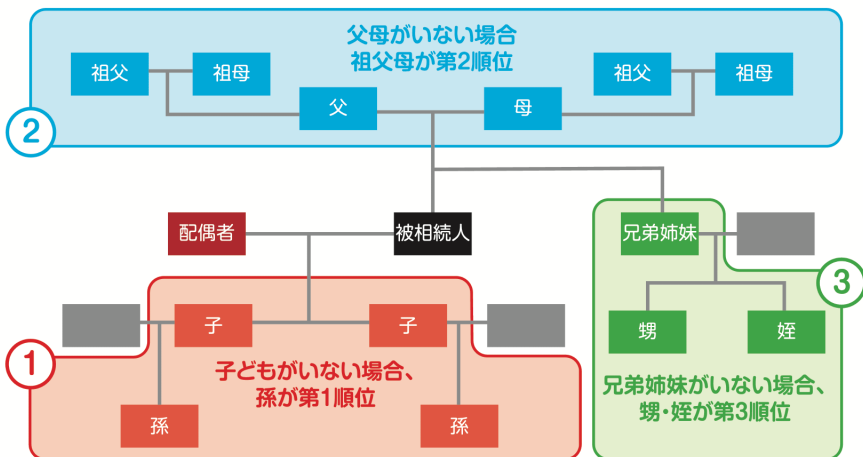
3 相続の関わり

相続の順位

相続の基本的な順位は相続法により規定されています。

相続人の範囲については、まず配偶者がいる場合は必ず相続人となります。そして相続順位の高い順の方が併せて相続人になります。上位の順位の方が存命の場合、下位の方は相続人にはなりません(例えば、被相続人に子供がいる場合、被相続人の両親に相続権はありません。)。なお、遺言書がある場合は、遺言書の内容が優先されます。

4 空き家と税金の関係



5 空き家の活用

6 空き家に関する各種支援制度

7 Q&A

相続の種類

相続には下記の3種類が存在し、相続人は相続の方法を選ぶことができます。ただし、期限等があり、無条件に選択できるわけではありません。

■単純相続

- ・相続財産全てを相続
- ・手続きは不要

■限定承認

- ・プラスになる財産の範囲内で相続財産を相続
- ・相続開始を知った時から3か月以内に家庭裁判所に申述
- ・相続人全員が限定承認を行う必要がある

■相続放棄

- ・相続財産全てを相続しない
- ・相続開始を知った時から3か月以内に家庭裁判所に申述
- ・他に相続人がいても一人で相続放棄が可能



相続に関する新法律・新制度等

近年、次のような相続に関する新しい法律や制度がつくられていますので、参考にしてください。

法定相続情報証明制度

■平成29年5月29日より制度開始

法定相続情報証明制度は、相続人が法務局（登記所）に必要な書類を提出し、登記官が内容を確認した上で、法定相続人が誰であるのかを登記官が証明する制度です。

この制度を利用することにより、相続登記、被相続人名義の預金の払い戻しや相続税の申告など、各種相続手続きで戸籍書類一式の書類の提出の省略が可能になります。

配偶者居住権

■令和2年4月1日施行

民法改正により、相続開始時に被相続人所有の建物に居住する配偶者は、相続開始後、終身その建物を無償で使用することができる権利を有することとなります。これを配偶者居住権といいます。

4 空き家と税金の関係

空き家であっても毎年土地と建物に固定資産税がかかります。また、相続時には相続税、売却した場合の譲渡所得には所得税がかかります。

固定資産税・都市計画税

	固定資産税	都市計画税※
対象となる資産	固定資産(土地、家屋、償却資産)	原則として都市計画区域内の土地、家屋
納付する人	毎年1月1日に対象となる資産の所有者として登記簿又は固定資産課税台帳に登記又は登録されている人	
金額	固定資産評価額を基に算定(税率1.4%)	固定資産評価額を基に算定(税率最大0.3%)

※香川県では一部の市町のみ課税しています。(善通寺市全域及び観音寺市、多度津町の一部地域)

住宅用地特例

土地に関する固定資産税について居住用の家屋の敷地(住宅用地)については、その税負担を軽減するため、下記のとおり課税標準の特例措置が設けられています。

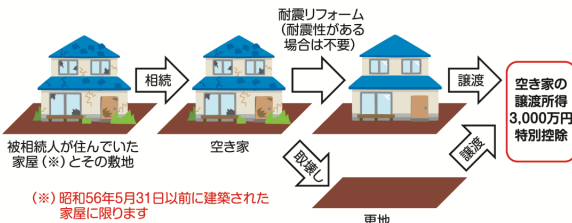
面積区分	固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
小規模住宅用地(住宅1戸につき200㎡まで)	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地(住宅1戸につき200㎡を越えた部分)	評価額×1/3	評価額×2/3

なお、**空家法に基づく行政処分の「勧告」を受けた特定空家等は特例措置の適用外になります。**

空き家の発生を抑制するための特例措置(譲渡所得の3,000万円特別控除)

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる**譲渡所得(=売価-取得額-経費)の金額から最高3,000万円を特別控除する特例措置**が設けられています。

ただし控除を受けるためには、下記の要件を満たす必要があります。



譲渡日要件

- ① 相続の開始日から3年を経過するまでの12月31日までであること
- ② 上記かつ平成28年4月1日から令和5年12月31日までに譲渡すること

家屋等要件

- ・昭和56年5月31日以前に建築されていること
- ・区分所有建築登記がされている建築ではないこと
- ・相続の直前において、被相続人以外に居住していた人がいないこと
- ・売却金額が1億円以下であること

1 空き家放置の問題点

2 適切な空き家管理

3 相続の関係を

4 空き家と税金の関係

5 空き家の活用

6 空き家に関する各種支援制度

7 Q&A

5 空き家の利活用

空き家の活用方法①売却・賃貸

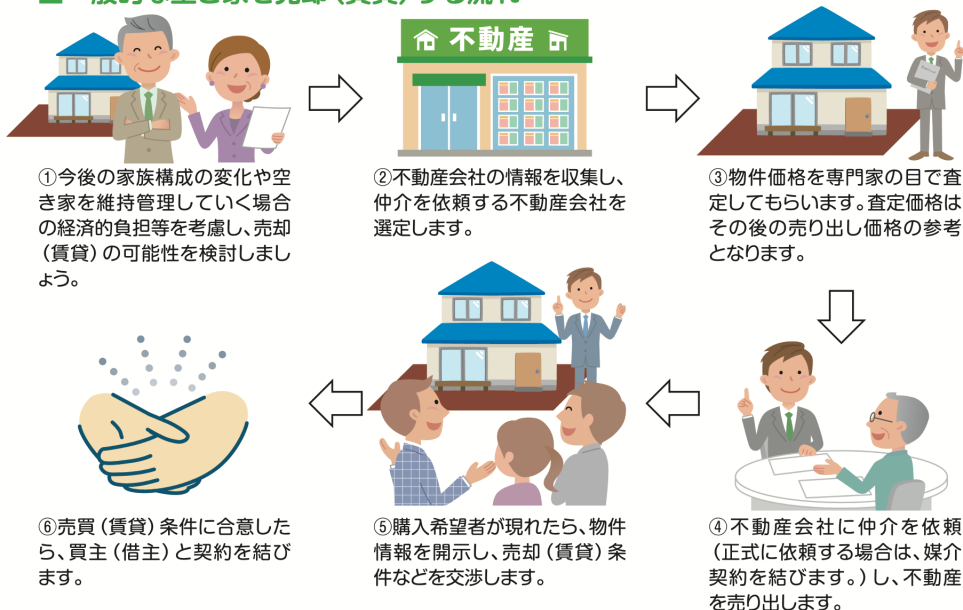
空き家の一般的な活用方法としては、売却と賃貸が考えられます。各々収入や利益を生み出すことが可能ですが、メリット・デメリットがありますので、状況に応じた方法を選択してください。

売却・賃貸のメリット・デメリット

	売却	賃貸
メリット	<ul style="list-style-type: none">・空き家の維持管理の費用、手間が不要になる。・現金化できるので相続時に分配しやすい。・一時的にまとまった収入が得られる。	<ul style="list-style-type: none">・定期的な収益が期待できる。・建物を所有し続けられる。・換気や通水などの家の管理を自ら行う必要がない。
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・空き家の売却先を探す手間が掛かる。・希望価格で売却できるとは限らない。・接道や立地条件によっては売却できない場合もある。	<ul style="list-style-type: none">・賃借人がいなければ収入が見込めない。・入居者との間に家賃滞納等のトラブルの可能性もある。・空き家をすぐ入居可能なように保つ必要がある。 (場合によっては大規模改修が必要)

売却・賃貸の流れ

■一般的な空き家を売却（賃貸）する流れ



1 空き家放置の問題点

2 適切な空き家管理

3 空き家と相続の関係

4 空き家と税金の関係

5 空き家の利活用

6 空き家に関する各種支援制度

7 Q & A


空き家バンク制度

空き家バンクとは、自治体や自治体から委託を受けた団体が、住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度です。不動産会社が運営する物件サイトと性質的に似ていますが、営利目的ではないため、登録のための費用は発生しません。

■全国版空き家・空き地バンク

国土交通省では、開示情報の標準化を図りつつ、各自治体の空き家等の情報を集約して、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにする「全国版空き家・空き地バンク」について運用を開始しました。運用は公募によって選定した2事業者（株式会社LIFULL、アットホーム株式会社）により行われています。なお、全国版空き家・空き地バンクへの物件の登録は各バンクへ参画している自治体から行われます。

全国版空き家・空き地バンク（アットホーム株式会社）
URL:<https://www.akiya-athome.jp/>




LIFULL HOME'S 空き家バンク（株式会社LIFULL）
URL:<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>



■香川県版 空き家バンク（かがわ住まいネット）

「かがわ住まいネット」は、定住人口の増加を目指す取組みの一環として、移住を希望されている方の住まいの確保を支援するため、県・市町と不動産取引業者団体の連携・協力のもと、情報提供を行う空き家バンクです。

「かがわ住まいネット」に関する連絡先
香川県 政策部 地域活力推進課 TEL:087-832-3125
URL:<https://www.kagawalife.jp/live/>



■各市町版 空き家バンク

下記の市町では、「かがわ住まいネット」とは別に、市町独自の空き家バンクも運営しています。

- | | | | |
|------|-----|-------|------|
| 観音寺市 | 三豊市 | 土庄町 | 小豆島町 |
| 三木町 | 直島町 | まんのう町 | |

各空き家バンク登録に関する相談先 各市町担当窓口へ P24～25

瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

現行の民法では、売却後、隠れた瑕疵（欠陥）が発見されたとき、買主は「発見後1年間」は売主に対し損害賠償を、契約の目的が達成できない場合には契約解除を請求できます。この買主を保護する売主の責任を「瑕疵担保責任」と呼びます。

令和2年4月1日から民法が改正され、瑕疵担保責任は「契約不適合責任」に代わります。改正により責任の対象や損害賠償請求の範囲等が変更になります（下表参照）。

	瑕疵担保責任 （～令和2年3月31日）	契約不適合責任 （令和2年4月1日～）
責任の対象	隠れた瑕疵 （一見してわからない不具合）	契約の内容に適合しないもの
契約解除	契約の目的を達成できない場合は可能	催告により可能
損害賠償請求	信賴利益*1に限られる	履行利益*2も含まれる
代金減殺 （瑕疵代金を減額）	（数量指示売買を除き）不可	催告により可能、ただし買主の責めに帰すべき場合は不可
権利行使の保全	知ってから1年以内に損害賠償等の請求が必要	知ってから1年以内に契約不適合の事実の通知で足りる

※1 信賴利益: その契約が有効であると信じたために発生した損害（登記費用や調査費用等）

※2 履行利益: その契約が履行されていれば、利用や転売等で発生したであろう利益（転売利益等）

建物状況調査（インスペクション）

「建物状況調査（インスペクション）」とは、専門家が建物の劣化状態や欠陥の有無、メンテナンスの必要性など客観的な視点で建物を検査する制度です。

引き渡し後のトラブル回避や、購入希望者の不安を軽減することで、円滑な売買が期待できます。



建物状況調査（インスペクション）に関する最新情報

国土交通省

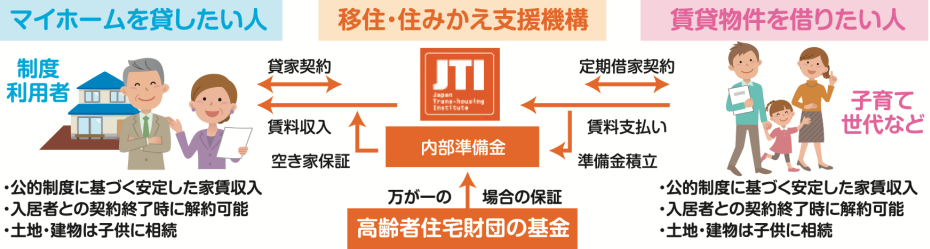
URL: <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/jigyousya/inspection.html>



マイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の「マイホーム借上げ制度」とは、シニア (50歳以上) の方のマイホームを借り上げて転貸するものです。

「1人目の入居者決定後は、空室が発生しても既定の賃料を保証する」「JTIが借り上げて転貸するため、入居者とのトラブルの心配は不要」といったメリットがあります。



マイホーム借上げ制度に関する相談先
 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 TEL:03-5211-0757
 URL: <https://www.jt-i.jp/>

新たな住宅セーフティネット制度

高齢化の急速な進行などに伴い、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、これらを活用して住宅確保要配慮者が入居しやすい賃貸住宅の供給を促進するために新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。



新たな住宅セーフティネット制度に関する相談先
 香川県土木部住宅課 住生活企画グループ TEL:087-832-3583
 URL: <https://www.pref.kagawa.lg.jp/jutaku/safetynet/>

普通借家契約と定期借家契約

不動産の賃貸借契約には「普通借家契約」と「定期借家契約」の2種類があります。「普通借家契約」の場合、借主が継続して住むことを希望する場合、正当な理由がない限り、貸主は契約の解除や更新を拒絶することができません。それに対し、「定期借家契約」はあらかじめ契約期間を設定するため、期間終了と共に賃貸契約も終了します（双方の合意で再契約は可能）。

その他にも下表のような違いがありますので、契約方法を選択する際の参考にしてください。

■普通借家契約と定期借家契約の比較

	普通借家契約	定期借家契約
契約方法	書面でも口頭でもよい	(1)公正証書等の書面による契約に限る (2)さらに、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない
更新の有無	正当な理由がない限り更新される	期間満了により終了し、更新されない
期間を1年未満とする建物賃貸借の効力	期間の定めのない契約と見なされる。	1年未満の契約も可能
建物賃借料の増減に関する特約の効力	特約にかかわらず、当事者は、賃借料の増減を請求できる	賃借料の増減は特約の定めに従う
借主からの中途解約の可否	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う	(1)床面積が200㎡未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主からは、特約がなくても法律により、中途解約ができる (2)上記(1)以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う



空き家の活用方法②解体

1 空き家放置の問題点
空き家が危険な状態になった場合や、そのままでは土地の売却ができない場合には、解体を検討する必要があります。解体してしまえば空き家の管理は必要なくなりますが、解体業者の選定や、解体後の土地の活用方法などは検討しておく必要があります。

解体のメリット・デメリット

2 適切な空き家管理 メリット	<ul style="list-style-type: none">・空き家を管理する必要がなくなる。・土地を売却しやすくなる。・土地を売却し現金化する事で、資産分割しやすくなる。
3 空き家と相続の関係 デメリット	<ul style="list-style-type: none">・売却後の土地は、利活用されるまでは雑草等の除草など管理が必要になる。・更地になると、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなる。・解体後に建築基準法等の法令の制約により再建築ができない場合がある。

解体業者との契約について

4 空き家と税金の関係
建設業法では、解体工事を行う際には、書面による契約書の取り交わしが義務付けられています。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

5 空き家の活用
解体工事を請け負うには、建設業法上の「土木一式工事」、「建築一式工事」、「解体工事」のどれかの許可を受けるか、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づき、解体工事業の登録を受ける必要があります。

6 空き家に関する各種支援制度
解体工事を依頼する際には、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。

「香川県の建設業許可業者一覧」「解体工事業登録業者一覧」

香川県土木部土木監理課 TEL: 087-832-3507

URL: <https://www.pref.kagawa.lg.jp/dobokukanri/kensetsu/index.htm>



空き家解体に係る補助事業

7 Q & A
市町によっては、老朽化して危険になった空き家の解体に対し補助金を交付しています。補助事業の活用を検討される場合は、まずは各市町の担当課にご相談ください。

老朽危険空き家除却支援事業に関する相談先 各市町担当課 P24～25

空き家の活用方法③ その他の利活用

空き家を売却・賃貸する以外にも利活用の方法はあります。また、解体した後に土地も利活用できる場合もあります。様々な方法を検討しましょう。

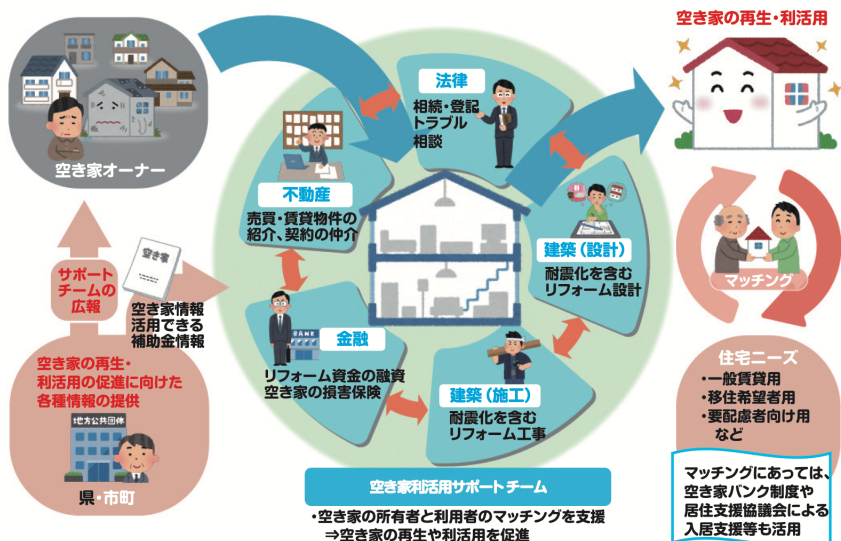
その他利活用のメリット・デメリット

分類	メリット	デメリット
住宅以外への建物転用 (コミュニティセンター、民泊など)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の有効活用が可能。 ・地域の福祉や、まちづくり等に貢献できる場合もある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途によっては改修が必要となるなど、条件が厳しい場合もある。
解体後の土地の利活用 (駐車場など)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅としては利用しにくい土地を活用できる。 ・住宅を建てるよりも初期投資が抑えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・期待するだけの収益が見込めない場合もある。
リフォームを行い自ら居住	<ul style="list-style-type: none"> ・思い入れのある建物を残すことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通や周辺環境などで現在の生活より不便になる場合もある。

空き家利活用サポートチーム登録制度

香川県では、空き家対策の促進を図るため、空き家の再生・利活用に関し、包括的に対応する「空き家利活用サポートチーム」の登録制度を創設しました。不動産・建築・法律などの各分野の事業者で構成されるチームを登録していますので、空き家の利活用についてお悩みの方は、ぜひご利用ください。

空き家利活用サポートチーム イメージ図



1 空き家放置の問題点

2 適切な空き家管理

3 空き家と相続の関係

4 空き家と税金の関係

5 空き家の利活用

6 空き家に関する各種支援制度

7 Q & A

- 1 空き家放置の問題点
- 2 適切な空き家管理
- 3 空き家と相続の関係
- 4 空き家と税金の関係
- 5 空き家の利活用
- 6 空き家に関する各種支援制度
- 7 Q & A

■空き家利活用サポートチーム登録名簿(令和元年11月末時点)

登録番号	チーム名	代表者		支援業務の内容						その他 下記の内容	活動地域
		名称	電話	不動産関係 契約(売買・賃貸の仲介)、再生プランの作成	法律関係 相続の手続、トラブルに関する相談	リフォーム(建築)関係 リフォーム設計 リフォーム施工		金融関係 リフォームに関する融資又は損害保険等の支援	空き家の管理・運営に関する業務代行等の支援		
H30空活第1号	日本の暮らしチーム	特定非営利活動法人 地方創生伝統住宅保存対策協議会	0877-23-1851	○		○	○		○		中讃・西讃地域(丸亀市、坂出市、善通寺市、観音寺市、三豊市、宇多津町、綾川町、琴平町、多度津町、まんのう町)
H30空活第2号	NPO法人 香川県空家空地管理センターチーム	特定非営利活動法人 香川県空家空地管理センター	087-880-5111	○	○	○	○	○	○	建物解体不用品処分	県内全域
H30空活第3号	かがわの暮らしサポートチーム	有限会社 藤井組	0877-62-7020	○	○	○	○	○	○		県内全域
H30空活第4号	はずみプロジェクトチーム	竹内康彦	087-874-8089		○	○	○				県内全域
H30空活第5号	いえいくプロジェクトチーム	安部加寿美	090-3186-2675	○		○	○				県内全域
H30空活第6号	NPO法人 空き家活用研究会 高松チーム	榎橋範行	087-887-3666	○	○	○	○		○		高松市、三木町、宇多津町、綾川町
R1空活第7号	クラウド×ステップチーム	株式会社クラウド	0120-410-100	○	○	○	○	○	○	建物解体遺品整理	県内全域
R1空活第8号	あき家とリノベときどきリフォームチーム	株式会社tao.	087-833-1361	○		○	○			不動産と施工会社が検索可能なプラットフォーム	県内全域

「香川県空き家利活用サポートチーム」に関するお問い合わせ先
 香川県土木部住宅課 住生活企画グループ TEL:087-832-3583
 URL: <https://akiya.pref.kagawa.lg.jp/aps/info21.html>



6 空き家に関する各種支援制度

老朽危険空き家除却支援事業

周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある老朽化して危険な空き家の取壊し（除却）に対し、補助金を交付しています。

■補助制度の特徴

住宅が対象

この補助制度の対象となる建物は「住宅」に限定されています。そのため、倉庫・店舗等の住宅以外の用途に使用された建築物は補助の対象外です。

老朽危険空き家

本事業は、老朽化して倒壊などのおそれのある空き家の除却が対象です。補助の対象になるかどうか、事前に市町にて不良度の判定を行います。

工事の前に申請を

補助金の交付を受ける前に着手した工事は、補助の対象になりません。工事を実施する前に申請を行い、交付決定を受けてください。

■各市町の補助制度の概要

市町名	補助率	限度額	募集期間
高松市	除却工事費の1/3	50万円	有
丸亀市	除却工事費の4/5	160万円	有
坂出市	除却工事費の4/5	160万円	有
善通寺市	除却工事費の4/5	160万円	有
観音寺市	除却工事費の4/5	160万円	有
さぬき市	除却工事費の4/5	160万円	通年
東かがわ市	除却工事費の4/5	160万円	通年
三豊市	除却工事費の4/5	160万円	有
土庄町	除却工事費の4/5	160万円	通年
小豆島町	除却工事費の4/5	160万円	通年
三木町	除却工事費の4/5	160万円	有
宇多津町	除却工事費の4/5	160万円	通年
綾川町	除却工事費の4/5	160万円	通年
琴平町	除却工事費の4/5	160万円	通年
多度津町	除却工事費の4/5	160万円	通年
まんのう町	除却工事費の4/5	160万円	通年

補助対象範囲や募集期間は市町によって異なりますので、詳しくは各市町担当課にご確認ください。

老朽危険空き家除却支援事業に関する相談先 各市町担当課 P24～25

1
空き家放置
の問題点

2
適切な
空き家管理

3
空き家と
相続の関係

4
空き家と
税金の関係

5
空き家の
利活用

6
空き家に関する
各種支援制度

7
Q & A

空き家改修等補助制度

「香川県空き家バンク（かがわ住まいネット）」登録物件の改修工事にに対し、補助金を交付します。また、家財道具の処分についても補助を行う市町もあります。

■補助制度の特徴

空き家バンクに登録

「香川県空き家バンク（かがわ住まいネット）」に登録されている又は登録されていた物件が対象です。
※市町により条件が異なりますので、ご注意ください。

工事の前に申請を

補助金の交付決定を受ける前に着手した工事は、補助の対象になりません。工事を実施する前に申請を行い、交付決定を受けてください。

家財道具処分補助

市町によっては、物件内部の家財道具の処分費用も補助対象としています。

■各市町の補助制度の概要

市町名	改修		家財道具処分		
	補助率	限度額	制度有無	補助率	限度額
高松市	1/2	50万円※			
坂出市	1/2	100万円	○	1/2	10万円
観音寺市	1/2	100万円	○	1/2	10万円
さぬき市	1/2	100万円	○	1/2	10万円
東かがわ市	1/2	100万円			
三豊市	1/2	100万円			
土庄町	1/2	100万円			
小豆島町	50万円までは全額 超える場合は100万円まで1/2		○	改修補助に含む	
三木町	1/2	100万円	○	10/10	10万円
直島町	1/2	150万円	○	1/2	10万円
宇多津町	1/2	100万円	○	1/2	10万円
綾川町	1/2	100万円	○	1/2	10万円
琴平町	1/2	100万円			
多度津町	1/2	100万円			
まんのう町	1/2	100万円	○	1/2	10万円

補助対象者及び補助対象物件は市町によって違いがありますので、詳しくは各市町担当課でご確認ください。

※一部地域の空き家に対する補助は、補助額が2割加算されます。

その他空き家対策に関する支援制度

■各市町による空き家対策に関するその他の支援制度

市町名	事業名	補助内容	補助割合
丸亀市	丸亀市離島移住促進事業	島の空き家を移住者用賃貸住宅又は島暮らし体験住宅としてリフォームする方を対象に、空き家の改修費用の一部に補助金を交付しています。	改修費用の9/10 (上限200万円)
三豊市	三豊市創業支援事業	市の空き家バンクに登録された物件を活用し、市内に住所を有する個人が新たに開業する事業または市内に法人を設立し開業する事業に対し、広告宣伝費、印刷製本費、翻訳料、原稿料、空き家改修費(開業する事業に関わる改修費のみ)の補助金を交付しています。	対象経費の2/3 (上限50万円) ※空き家を活用しない事業の場合は建築物改修費は対象外、上限30万円
	三豊市空家等見守り活動支援事業	市内にある空家等が管理不全な状態になることを防ぎ、安全・安心なまちづくり及び良好な住環境の確保に向けた空家等の適正管理を図るため、自治会が行う空家等の見守り活動に対して交付金を交付しています。	1自治会 1万円
	三豊市空家等管理事業者登録制度	空き家所有者の管理を促進するため、市内の空き家を管理できる業者を登録し、所有者の方へ紹介する制度を開始しました。	—
	三豊市空き家バンク住宅・家賃等補助事業	空き家物件の利活用と市内への移住・定住促進を図るため、三豊市空き家バンク登録物件を借りて市内へ居住する方へ、住宅の賃借に要する費用の一部を補助します。	「賃借料(管理費、共益費、駐車場使用料等を除く。)-住宅手当等」の1/2(上限月額1万円) ※最大2年間 初期費用合計額(礼金、不動産仲介手数料)の1/2(上限3万円) ※1回限り
三木町	三木町空き家等除却事業	所有者から空き建築物、これに付随する工作物及びその土地が町に寄付される場合、町が当該空き家の除却事業を行い、町民が安全で安心に暮らせる生活環境の整備を推進しています。	—
宇多津町	宇多津町起業促進・空き家改修等補助事業	空き家バンクに登録されている物件を活用し、起業を行う場合に、①改修工事、②機器、備品等の購入及び設置工事、③家財道具の処分費用に対して補助金を交付しています。	対象経費の1/2 (上限55万円)
多度津町	多度津町空き家等を活用した地域創生事業	町内に所在する空き家及び空き店舗を活用し、移住、定住又は地域内外における交流を促進する地域創生事業を行う団体に対し、事業の実施に必要な経費を補助しています。	対象経費の2/3 (上限100万円)

■各市による空き家の相談制度

市町名	制度名	制度内容
高松市	空き家相談員制度	高松市内に空き家を所有する人などが、利活用や適正管理に関する情報の提供を受けるために、市と協定を結んだ不動産取引業者団体に所属する宅地建物取引士にご相談いただける制度です。
丸亀市	空き家相談会	丸亀市内に空家をお持ちの方を中心に、「空家を貸したい・借りたい」、「空家を売りたい・買いたい」方や、「空家を相続して困っている」など、空家の問題についてどこに相談してよいかわからない方のために、相談会を実施します。
坂出市	空き家相談窓口	市内に空き家を所有・管理する皆様が抱える問題について専門的なアドバイスを受けられるように、公益社団法人 香川県宅地建物取引業協会、香川県司法書士会と連携を図り、相談窓口を設けています。

1 空き家放置
の問題点

Q1 空き家は利活用しなければならないのでしょうか？

空き家を必ず利活用しなくてはならないわけでもありませんし、空き家のまま保管していても構いません。ただし、維持管理は行う必要があります。

2 適切な
空き家管理

Q2 親（所有者）が認知症でも空き家の売却はできますか？

たとえ親（所有者）が認知症であっても、所有者以外の意思で空き家を売却することはできません。成年後見人制度を活用し、親（所有者）自身が必要となる費用（老人ホームの入居費用等）のために売却する、といった理由が必要になります。

3 空き家と
相続の関係

Q3 未登記の空き家でも売買できますか？

個人間取引は可能ですが、所有権があいまいなため、リスクを伴います。トラブルを回避するために事前に次の登記をしてから売買を行ってください。登記はいつでも行うことができます。

登記の種類	記載内容	必要性	代理手続き可能な資格
建物表題登記	建物の所在、家屋番号、構造、用途、床面積等	義務	土地家屋調査士等
所有権保存登記	所有者の権利関係	任意だが、銀行の融資を受けるには必要	司法書士等

4 空き家と
税金の関係

Q4 補助制度を利用して建物を解体したいのですが、一部を倉庫として残せますか？

空き家の一部のみを除却する工事が補助対象となるか否かについては、市町ごとに取扱いが異なりますので、各市町の担当課にご確認ください。

老朽危険空き家補助事業に関する相談先 各市町担当課 P24～25

5 空き家の
利活用

Q5 相続を放棄した場合、空き家の管理責任はなくなりますか？

相続放棄を行ったとしても、管理義務が直ちになくなるわけではありません。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（他の相続人が管理することが決定した、相続財産管理人が決定した、等）は、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りません。

6 空き家に関する
各種支援制度

Q6 隣の空き家から樹木が越境してきています。枝を伐採してよいのでしょうか？

本人の敷地内でも、隣の家の樹木（所有物）を勝手に伐採することはできません。隣の空き家の所有者の方に伐採を依頼するか、伐採をしてくれないとき、または所有者がわからないときは、各市町の担当課にご相談ください。

空家法に基づく措置についての相談先 各市町担当課 P24～25

7 Q & A

香川県・各市町連絡窓口一覧表

各市町	担当業務	担当部署	電話番号
高松市	空き家バンク登録	くらし安全安心課	087-839-2555
	空き家改修等補助事業		
	老朽危険空き家除却支援事業		
	空き家相談員制度		
	空家法全般		
丸亀市	空き家バンク登録	秘書政策課	0877-24-8839
	老朽危険空き家除却支援事業	環境安全課	0877-24-8836
	空き家相談会		
	空家法全般		
	離島移住促進事業	市民活動推進課	0877-24-8809
坂出市	空き家バンク登録	政策課	0877-44-5001
	空き家改修等補助事業		
	老朽危険空き家除却支援事業	共働課	0877-44-5009
	空き家相談		
	空家法全般		
善通寺市	空き家バンク登録	政策課	0877-63-6303
	老朽危険空き家除却支援事業	防災管理課	0877-63-6338
観音寺市	空き家バンク登録	ふるさと活力創生課	0875-23-7803
	空き家改修等補助事業		
	老朽危険空き家除却支援事業	地域支援課	0875-23-3949
	空家法全般		
さぬき市	空き家バンク登録	政策課	087-894-1112
	空き家改修等補助事業	都市整備課	087-894-1113
	老朽危険空き家除却支援事業	生活環境課	087-894-1119
	空家法全般		
東かがわ市	空き家バンク登録	地域創生課	0879-26-1276
	空き家改修等補助事業		
	老朽危険空き家除却補助事業	建設課	0879-26-1302
	空家法全般		
三豊市	空き家バンク登録	地域戦略課	0875-73-3011
	空き家改修等補助事業		
	空き家バンク住宅・家賃等補助事業		
	空家法全般	建築住宅課	0875-73-3044
	老朽危険空き家除却支援事業		
	空家等見守り活動支援事業		
空家等管理事業者登録制度	産業政策課	0875-73-3012	
創業支援事業			
土庄町	空き家バンク登録	企画課	0879-62-7014
	空き家改修等補助事業		
	老朽危険空き家除却支援事業	住民環境課	0879-62-7010
	空家法全般		

香川県・各市町連絡窓口一覧表

各市町	担当業務	担当部署	電話番号
小豆島町	空き家バンク登録	企画財政課	0879-82-7000
	空き家改修等補助事業		
	老朽危険空き家除却支援事業	環境衛生課	0879-82-7008
	空家法全般		
三木町	空き家バンク登録	政策課	087-891-3302
	空き家改修等補助事業	土木建設課	087-891-3307
	老朽危険空き家除却支援事業		
	空き家等除却事業		
	空家法全般		
直島町	空き家バンク登録	まちづくり観光課	087-892-2020
	空き家改修等補助事業		
宇多津町	空き家バンク登録	まちづくり課	0877-49-8009
	空き家改修等補助		
	起業促進・空き家改修等補助事業	地域整備課	0877-49-8012
	老朽危険空き家除却支援事業		
	空家法全般		
綾川町	空き家バンク登録	総務課 (いいまち推進室)	087-876-5577
	空き家改修等補助事業		
	老朽危険空き家除却支援事業		
	空家法全般		
琴平町	空き家バンク登録	企画防災課	0877-75-6711
	空き家改修等補助事業	地域整備課	0877-75-6708
	老朽危険空き家除却支援事業		
	空家法全般		
多度津町	空き家バンク登録	建設課	0877-33-1112
	空き家改修等補助事業	政策観光課	0877-33-1116
	空き家等を活用した地域創生事業		
	老朽危険空き家除却支援事業	建設課	0877-33-1112
	空家法全般		
まんのう町	空き家バンク登録	企画観光課	0877-73-0106
	空き家改修等補助事業	建設土地改良課	0877-73-0107
	老朽危険空き家除却支援事業		
	空家法全般		

香川県	相談内容	連絡先
香川県 土木部 住宅課 住生活企画グループ	<ul style="list-style-type: none"> 県による空き家対策支援 空き家利活用サポートチーム 新たな住宅セーフティネット制度 	087-832-3583
香川県 政策部 地域活力推進課 地域活性化・移住促進グループ	かがわ住まいネット	087-832-3125

関係団体連絡窓口一覧表

団体名	空き家に関する 主な対応業務	連絡先 (電話番号)	備考
公益社団法人 香川県宅地建物取引業協会	空き家の 売却・賃貸	087-823-2300	【不動産無料相談】(予約不要) ■香川県不動産会館4階会議室 毎週金曜日 午後1時～午後3時30分 ■丸亀市役所 毎月第1・3金曜日 午後1時～午後3時30分
公益社団法人 全日本不動産協会香川県本部	空き家の 売却・賃貸	087-868-6701	【不動産無料相談会】(要予約) 毎月第3火曜日(祝日の場合、別日)
一般社団法人 香川県総合建設センター	空き家の利活用 (転用・リフォーム)	087-862-3691 (耐震) 087-887-7795 (マイホーム相談)	【耐震相談窓口】(予約不要) 【かがわマイホーム相談窓口】(電話相談) 毎週水金 午前10時～午後4時 ■香川県総合建設センター
一般社団法人 香川県建設業協会(建築部会)	空き家の利活用 (転用・リフォーム)	087-822-2322	
香川県建設労働組合	空き家の利活用 (転用・リフォーム)	087-866-4722	【耐震診断・耐震補強工事・住宅リフォーム 相談窓口】(要予約) 月曜日～金曜日 午前9時～午後4時
一般社団法人 香川県建築士会	空き家の利活用 (転用・リフォーム)	087-833-5377	空き家バンクへの登録に関する相談対応、 現地調査、助言を行います。
一般社団法人 香川県建築士事務所協会	空き家の利活用 (転用・リフォーム)	087-812-3201	【苦情解決業務】(要予約) 毎月第1・3水曜日 午後1時30分～午後3時30分
香川県行政書士会	相続	087-866-1121	【定期無料相談会】(予約不要) ■高松市役所 市民相談コーナー 毎月第1・第3金曜日 午前9時～12時 ■丸亀市役所 2階 毎月第3木曜日 午前9時～12時
香川県司法書士会	相続・登記	087-821-5701	【無料法律相談】(要予約) ■東相談センター(県東地域・高松) 毎月第2土曜日 午後1時～午後4時 ■西相談センター(県西地域・丸亀) 毎月第3土曜日 午後1時～午後4時 ■しま相談センター(小豆島地域) ※開催日についてはお問い合わせください。
香川県弁護士会	空き家に関する 法律業務全般 相続	087-822-3693 (高松) 0877-22-6713 (丸亀)	【有料法律相談】(要予約) ■香川県弁護士会館 毎週月・水・金曜日 午後1時～午後4時20分 ■香川県弁護士会丸亀事務室 随時 【無料法律相談】(要予約) 高松市役所市民相談コーナー 丸亀市保健福祉センター 三豊市社会福祉協議会 小豆島 法律相談 (詳細は左記にお問い合わせください)
香川県土地家屋調査士会	土地の境界 登記	087-821-1836	【無料相談会】(予約不要) ■高松市役所 市民相談コーナー 毎月第1・第3金曜日 午後1時～4時 (他にも各所で相談会を開催しています。)
公益社団法人 香川県不動産鑑定士協会	不動産鑑定	087-822-8785	【無料相談会】(予約不要) 毎年4・10月に開催しています。

(対応業務ごとに五十音順)



本ガイドブックに記載の情報は、令和元年12月時点のものです。
最新の情報は「香川県空き家ポータルサイト」に記載してありますのでご確認下さい。
○香川県空き家ポータルサイト <https://akiya.pref.kagawa.lg.jp/>



香川県土木部住宅課 住生活企画グループ
〒760-8570 香川県高松市番町四丁目1番10号
電話:087-832-3583 FAX:087-806-0247
令和元年12月発行