



## 空き家の活用方法② 解体

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

メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家を管理する必要がなくなる。</li> <li>・土地を売却しやすくなる。</li> <li>・土地を売却し現金化する事で、資産分割しやすくなる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

### 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



- その他の利活用の方法について解説
- ・セーフティネット住宅としての登録
- ・空き家バンクへの登録 など

### ■改正空家法の解説

- ・所有者の責務強化
- ・管理の確保に向けた規制の強化（管理不全空家に指導・勧告、住宅用地特例（1/6に減額）の解除 など

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