



## 空き家について考えましょう

### 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。



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%

令和5年住宅・土地統計調査の結果にデータを更新

## 老朽危険空き家除却支援事業

周辺的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	通常 除却工事費の1/3	50万円	有
	住民税非課税世帯 除却工事費の4/5	120万円	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

※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。

### 県、市町連絡先一覧表

--	--	--	--	--

## 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>