

「空き家はあるが、
おそらく今後も使わないだろう。」という方へ

IV 手放そう。

**使う予定がない空き家を抱えていても
価値も下がり、費用もかかるばかり。
思い出のある住まいであっても、
いつかは処分する日が来ます。
それなら、もう手放そう。**

第19条 売ろう。

第20条 解体しよう。

第 19 条

売ろう。



将来使う予定がなければ、売却も検討しましょう。
劣化が進むほど、地域に空き家が増えるほど、
売りにくくなります。

相続した空き家を一定条件下で売却すれば、
税制優遇が受けられることもあります。

売却の方法

① 不動産事業者へ依頼

不動産事業者と媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、事業者が買い取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産事業者に査定してもらいましょう。（相談先：53、54ページ「第21条 専門家に頼ろう。」）

② 空き家バンクへ登録

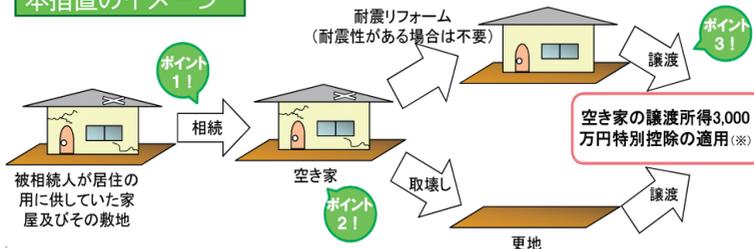
市町が運営する空き家バンクに登録し、買い手を見つける方法もあります。空き家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、空き家利用を希望する人に紹介する制度です。

（問合せ先：56ページ「県内各市町の空き家バンク」）

空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

被相続人が独りで居住していた一戸建て住宅等で、相続を機に空き家となったもの（1981年5月以前に建築され、耐震改修をしたもの）を相続後3年以内に売却した場合は、譲渡所得から最高3,000万円の特別控除が受けられることもあります。詳細については、税務署に問い合わせてみましょう。（問合せ先：60ページ「県内の税務署」）

本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 (譲渡価額 × 5% (※)) - 譲渡費用 (除却費用等) - 特別控除3,000万円

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

インスペクション

インスペクションを受けると、住宅の劣化状況が明らかになり、安心して購入してもらえます。県では補助金制度の他、実施事業者の登録制度を設けています。（22ページ「建物の性能 ●劣化状況」）

（問合せ先：滋賀県土木交通部住宅課 ☎077-528-4235）

第20条

解体しよう。



老朽化が進み、買い手がつかない。

所有していても費用がかかるばかり。

そんな場合は解体しましょう。

特に、耐震性がない空き家は、解体することも
空き家を手放す上での有効な選択肢です。

解体費用について

解体工事の費用は、建物の状況（構造・築年数・石綿等）や道路等の周辺状況、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変わります。複数業者に見積もりを依頼して比較するのがよいでしょう。

※解体工事業者の探し方

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「解体工事業」の登録が必要です。（請負金額が500万円以上の解体工事の場合、「解体工事」の許可が必要です。）
県ホームページでは、建設業許可と解体工事業登録の業者名簿をそれぞれ公開しています。なお、名簿の内容や許可の有無等について、電話照会には一切応じません。県・市町では、解体工事業者の紹介はできませんので、ご了承ください。

（参考）解体による固定資産税額の変化

空き家を除却すると、固定資産税の住宅用地特例が解除され、一般的には税額が上がります。ただし、除却しなくても、特定空家等に認定され、市町から勧告を受けると、特例の対象外となり、税額が上がります。

また、管理等に係る費用や損害が生じた場合の費用なども考えれば、除却により必ずしも負担が増えるとは限りません。

空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

被相続人が独りで居住していた一戸建て住宅等で、相続を機に空き家となったもの（1981年5月以前に建築されたもの）を解体して、相続後3年以内に売却した場合は、譲渡所得から最高3,000万円の特別控除が受けられることもあります。詳細な要件については、税務署に問合せみましょう。

（問合せ先：60ページ「県内の税務署」）
（48ページ「空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇」）