神戸市すまいの総合窓口
すまいるネット

神戸市が発信する“よりよい住まいづくり”情報紙

すまいるネット通信 vol.49 2019.冬

すまいの相談員に聞く！

すまいるネットでは、建築、高齢者の住み替え、マンション管理、契約のトラブル、資金計画など、すまいに関する様々なご相談をすまいの相談員がお受けしています。

質問 **空き家を活用したいんだけど、進め方がわからない・・・**

兵庫区北部地区にある木造住宅を母親から相続しました。古い家なので利用する予定もなく、処分や解体を考えていますが、不動産売買などの専門知識がなく、どこから手をつけて良いのか分かりません。

回答

空き家になってしまったら、早めに対応することをおすすめしています。

家は住まなくなると一気に傷んでしまいます。また、お母様名義のままでは売却・解体ができないので相続登記の手続きも必要です。

不動産の売買に関しては、お近くの不動産会社へ相談する他、行政と関連した窓口に相談する方法もあります。**神戸市すまいの総合窓口「すまいるネット」では、神戸市の空き家・空き地についての相談窓口を設けています。**所有者または親族の抱える課題に対して、活用や管理等にむけたアドバイスを行い、更に売却や賃貸等の具体的な査定・提案を行うことも可能です。

私たちがお答えします！

建築士相談員 岡田さん

また、お持ちの空き家のある兵庫北部地区は「密集市街地」と呼ばれる地区に該当します。「密集市街地」とは古い木造家屋が密集する地域のことで、神戸市内では、灘北西部・兵庫北部・長田南部・東垂水が指定地区です。神戸市では指定地区内で、昭和56年5月以前に建てられた木造住宅を対象に、解体費の一部を補助する**「密集市街地建物除却事業」**があります。（H30年度は1月31日受付終了。H31年度受付は3月下旬以降にすまいるネットまでお問合せください。）

●空き家を売却する際、税金が安くなると聞きましたが・・

相続や税金に関する制度等については、正しい情報をきちんと理解することが大切です。

相続した空き家を売却した際、いくつかの条件を満たすと、譲渡所得（売却利益）から3,000万円を控除することができる特例があります。条件は以下の通りです。

- 相続開始の直前まで、被相続人の方が一人で居住していた自己居住用財産であること
- 昭和56年5月31日以前に建てられた、一戸建てであること
- 相続発生から3年を経過する日の属する12月31日までに売却すること（2023年12月31日まで）
- 相続発生以降から継続して空き家であること
- 建物を除却して土地を売却するか、耐震改修してから売却すること
- 売却価格が1億円以内であること

制度の適用について詳しくは、最寄りの税務署にお問合せください。

神戸市からのお知らせ

空き家・空き地が増加中　活用をサポートします

家や土地を相続したり、高齢になって自分では管理が難しくなり取り扱いに困る人が増えています。
すまいるネットでは希望に合わせた活用方法を提案します。

売りたい・貸したい

▶ 空き家等活用相談窓口

必要に応じて、不動産の専門家からのアドバイスや、民間の不動産事業者からの活用提案が受けられます。

☎ **078-222-0005**

すまいるネット相談窓口　10時～17時（水曜を除く）

地域で活用したい

▶ 空き家・空き地　地域利用バンク

地域の活用に利用できる空き家や空き地等を探している団体（非営利に限る）と地域利用のために貸したい（売りたい）所有者をつなぎます。

☎ **078-222-0186**

すまいるネット事務局　9時15分～18時（水曜・日曜・祝日を除く）

こうべ・すまい楽校　“今あるものに光をあてて、暮らしを楽しもう！”

セミナー報告

近年、既存の住宅を購入して自分たちの理想の住まいにリノベーションすることが人気となっています。

今回のセミナーでは、既存住宅選びのポイントやリノベーションのしかたなどをご紹介するとともに、住まいに新しい付加価値を生み出す取り組みを行う不動産事業や、住まいからまちに視点を広げて、兵庫区の運南地域に広がるものづくりコミュニティなど、暮らしを楽しむ新たな動きについてご紹介しました。

リノベーションのすすめ方

リノベーション事業者から、新築と既存住宅の違い、リノベーション物件探しのポイント、リノベーションの流れなど事例をもとにご紹介いただきました。

「リノベーションとリフォームの違いがよくわかっていなかったが、なんとなく理解できた。」

リノベーション物件の見極め方

個性的な物件を扱う不動産のプロが参加者のみなさんが持ち寄ったリノベーション希望物件をネタに、物件をジャッジしました。

「具体的な提案等をして頂いて非常に参考になった。いろいろな視点で見てもらえて良かった。」

ものづくり現場見学＋トーク

兵庫区の運河沿いで展開されている木材を中心としたものづくりの現場で、製材所、北欧ヴィンテージ家具店を見学し、ものづくりへの思いなどについてお話しいただきました。

「地域の歴史や活動・つながりを知ることができた。すばらしいコミュニティ・つながり、何かの参考にしたい!」

今後も、より良い住まい・暮らしに役立つセミナーを開催していきますので、ぜひご参加ください！

すまいのお困りごとは

神戸市すまいの総合窓口

すまいるネットへ

ご相談ください！

相談無料！

すまいに関するさまざまなご相談について、建築士、消費生活相談員、融資相談員（ファイナンシャル・プランナー）の「すまいの相談員」が無料でアドバイスします。

- 家を建てたい、リフォームしたい
- 住み替えを考え中
- すまいに関する補助制度を知りたい
- 実家をバリアフリーにしたい
- うちって地震のとき大丈夫？
- 実家が空き家になったら
- すまいについていろいろ学びたい
- マンションの管理で困ったら

神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）は神戸市が設置した“すまい”に関するあらゆる悩みや疑問にお答えする相談所です。

すまいの改修、高齢者の住み替え、バリアフリー、空き家活用など様々なご相談に、すまいの相談員（一級建築士、消費生活相談員、融資相談員）が対応いたしますので、お気軽にご相談ください。（来所・電話相談どちらでもＯＫ）

神戸市すまいの総合窓口
すまいるネット
（神戸市すまいとまちの安心支援センター）

〒651-0096 神戸市中央区雲井通 5-3-1 サンパル４階
営業時間：１０時～１７時（水曜定休・土日祝相談可）

すまいの相談は
TEL（相談専用）078-222-0005
補助制度の問合せ等は
TEL（事務局）078-222-0186
FAX 078-222-0106

各線三宮駅より東へ徒歩約５分

すまいるネット神戸　検索