

空き家

ハンドブック



近年、全国の空き家数は増加傾向にあり、なかでも大阪市の空き家率は全国平均と比べ高い水準となっています。空き家は適切に管理されていないと、周囲の安全や防犯、景観などに悪影響を及ぼします。

このハンドブックでは、空き家を所有する際に気を付けるべき点や相談窓口、助成制度などについてご紹介します。

- 01 空き家を放置するリスク
- 02 空き家を所有したら
- 03 空き家で困らないために

01 空き家を放置するリスク

■ 空き家の管理は所有者に責任があります

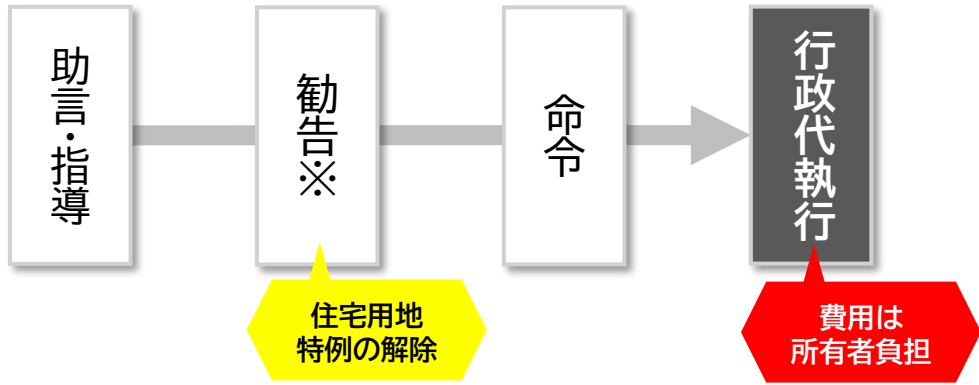
空き家を適切に管理せず放置すると、不具合の発生に気づきにくく建物の劣化が早まったり、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生したりといったおそれがあります。また、不具合や劣化が進むと、地域住民や通行人に悪影響を及ぼしトラブルに発展することもあります。



リスク1

行政指導

空き家が適切に管理されず、地域住民の生活環境に支障をきたす場合、法律に基づき行政が助言・指導を行います。また、その後も状況が改善されず必要な措置をとるよう行政から「**勧告**」されると**固定資産税等の住宅用地特例が解除**され、最終的には「**行政代執行**」により所有者負担で必要な措置を行う場合があります。



リスク2

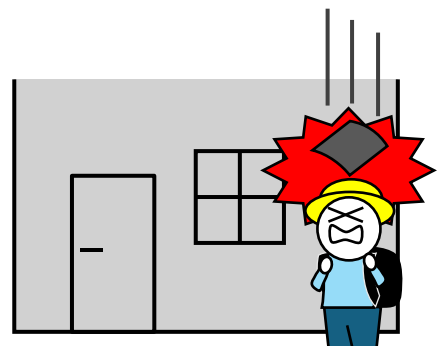
空き家被害から損害賠償請求へ

空き家の倒壊や損傷により人やモノに被害を与えた場合、**空き家所有者は損害賠償を請求される可能性があります**。例えば、落下した瓦が通行人に当たり死亡した場合、次のような試算になります。

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

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

出典：公益財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結果」



(例) 11歳の男児(小学校6年生)が死亡

02 空き家を所有したら

まずは日々の点検を

下記のチェックリストを参考に、こまめな点検を心がけましょう。

空き家管理チェックリスト

※チェックの付いた項目は見直しを行いましょう

① 玄関

鍵が開いている、扉が閉まらない

② ポスト

郵便物が溜まっている

③ 瓦、外壁

ズレ、割れ、剥離がある

④ 立木、雑草

敷地外まで繁茂している

⑤ ごみ等

敷地内に散乱している

⑥ 害虫、害獣

ハチ、シロアリ、ネズミ等が発生している

⑦ 室内

雨漏りしている 換気をしていない

⑧ 設備

水漏れ等の不具合がある



ご自身での管理が難しい場合

大阪市シルバー人材センター

大阪市シルバー人材センターでは、空き家の適正管理にご活用いただけるサービス(除草や植栽の剪定、郵便物等チラシ回収等)を有料で提供しています。



空き家の利活用について

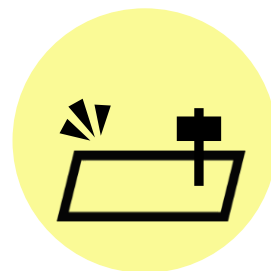
空き家は放置せずにリフォームやリノベーションを行い、ご自身やご家族でお住まいになるか、賃貸や売却することで有効な資産として利活用することができます。また、場合によっては、空き家を除却することで所有し続けるリスクを解消し、土地の有効活用が期待できます。



リフォーム



賃貸・売却



除却

空き家の適正管理・利活用について

空き家の改修や除却に向けた補助制度・支援制度を掲載しています。



空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

一定の要件を満たして、相続した家屋又は土地を売却した場合、譲渡所得から最大3,000万円を控除する特例です。



03 空き家で困らないために

空き家の発生を予防するには

空き家の発生原因の半数が相続によるものです。住まいの将来について、**空き家になる前にご家族と話し合うことが大切です。**



01 登記の確認

登記上、現在の所有者が誰になっているのか確認しましょう。また、令和6年4月1日より、相続開始から3年以内の相続登記申請が原則義務化されました。



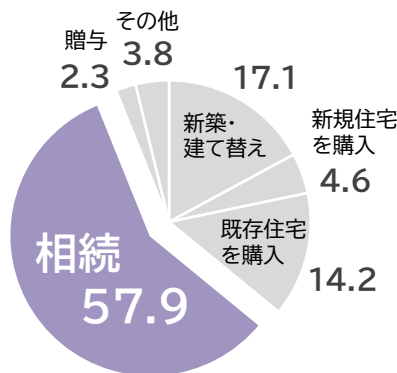
02 家財の整理・処分

生前整理を始める時期に決まりはありません。「元気な間に少しずつ」ご家族とも話し合いながら進めることで、相続時の労力や費用を抑えることができます。



03 遺言書の作成

遺言書を作成しておく、相続時のトラブル防止や手続きの負担軽減につながります。なお、遺言書の作成には一定の要件を満たす必要があるため、詳しくは専門家にご相談ください。



空き家の取得経緯等

出典:国土交通省住宅局「令和6年空き家実態調査 報告書」

住まいのエンディングノート

住まいに関する情報や将来住まいをどうしてほしいかなどを書いて残しておくノートです。住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続、相談先を掲載しています。



相談窓口

各区役所の相談窓口

近隣の空き家に関するお困りごとについては、空き家が所在する区の区役所へご相談ください。



空き家相談ホットライン

大阪市内の「売れない」「貸せない」など流通性や活用性が低い空き家を含む様々な空き家の相談



全日本不動産協会大阪府本部

不動産の取引・活用に関する相談



大阪府宅地建物取引業協会

不動産の取引・活用に関する相談



大阪司法書士会

相続・権利関係・相続義務化への対応等に関する相談



大阪弁護士会

相続や法律全般に関する相談



大阪府行政書士会

行政手続きに関する相談



近畿税理士会

税務一般に関する相談



大阪土地家屋調査士会

土地境界・未登記の建物に関する相談



大阪の住まい活性化フォーラム

空き家を含めた既存住宅の売買やリフォーム等、住まいに関する様々な相談

