

空き家になる前に



自宅・実家について 家族で話し合うことが大切です



空き家
になると

人が住んでいる建物では、生活の中で換気や空気の流れが自然に発生し、給排水管への通水も行われています。しかし、それが空き家になり行われなくなると、**建物の劣化が急速に進みます**。空き家の期間が長くなるほど劣化が進行し、“売却”や“賃貸に出す”といった**利活用が難しくなる**ほか、適切に管理しないと『**管理不全空家**』や『**特定空家**』に認定されるおそれがあります。

認定されると → 固定資産税の優遇措置が受けられなくなり、税額がアップ



🏠 「自宅が空き家になったらどうするか」**所有者の意思を伝え、あらかじめ家族で話し合っておくことで、利活用にスムーズに移行することが出来ます。**

🏠 既に空き家になっている場合は、建物の劣化を早めないよう**適切に管理しながら、「今後空き家をどうしていくか」を家族で話し合い、結論を出すことが大切です。**

🏠 **早めの対応で利活用の選択肢が増えます！**

適正管理や
利活用方法は
裏面をチェック





空き家の適正管理

月1回
程度

定期的に空き家を訪問し、**管理・点検**を行う

- 換気 ● 通水 ● 屋内・屋外の清掃
- 郵便ポストの投函物を回収
- 建物の内外に異常がないか目視点検

遠方などで管理が大変な場合は
管理サービスを利用する方法も



所有者・管理者の連絡先を**近隣に伝えておく**

所有者・管理者と近隣住民が連絡を取り合えるようにしておくことが、空き家トラブルの備えになります。

換気



通水



投函物の
回収



屋外清掃
除草



空き家の利活用 — 売却

築20年以上の空き家は

「古い建物が残っている土地」として取引される

木造住宅の法定耐用年数＝22年を超えた空き家は、**「古家付き土地」**として売買されるケースが多く、古家付き土地として売却するメリットに、解体費用がかからない、売却期間中も固定資産税の優遇措置が受けられるなどが挙げられます。

売却の取引方法は**「仲介」と「買取」**



仲介 … 不動産会社を買主を探してもらう方法

買取 … 不動産会社に空き家を直接購入してもらう方法

買取
の場合

荷物を残したまま
売却が可能



空き家の利活用 — 賃貸

賃貸に出す＝人に使ってもらうことで
建物の急激な劣化を防止することが出来る

賃借人に居住してもらうことで、日常生活の中で通気や通水が行われることとなり、また、雨漏りなど建物に異常があればすぐに気付いてもらうことが出来ます。

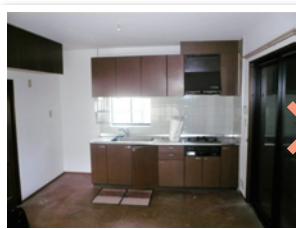
賃貸用のリフォームは**水回り設備の新しさ**と
現代の生活様式に合わせた変更がポイント

水回り設備は「古さ」を感じさせないリフォームがカギ。交換以外にも、表面を上張りすることで新品のように。駐車スペースを設ける、和室を洋室に変えるなど、現代の生活様式に合わせたリフォームも重要です。

外構を駐車
スペースに



キッチンの
表面を上張り



空き家の管理・利活用についてご相談ください



住吉区連携協定事業者

株式会社フル・プラス

大阪府中央区農人橋1-4-33

☎ 0120-920-016

ホーム
ページ

