

空き家を何もせず放っておくとどうなる？



野良猫、ネズミ、イタチなど小動物の住みかになったり、はえ、蚊などの害虫の大量発生につながります。

屋根の破損や窓ガラスの割れ、外壁の破損は雨漏りにつながります。

雨漏りにより天井や床が腐り、建物の劣化を加速させます。

ごみなどの不法投棄を誘発するおそれがあります。

樹木や雑草が繁茂し、道路や隣地にはみ出します。

相続等に向けて何をしてあげばよいの？

「誰にどう引き継ぐか」などを明確にしておきましょう。空き家となる場合は、管理するか、売却・賃貸するかを考えましょう。



- 遺言書などを作成する。
- 相続する人全員で家族会議を行う。

登記を行うなど、土地・建物の権利関係を整理しておきましょう。



- 土地、建物が現所有者で登記されているか。
- 隣地との境界が確定しているか。

日ごろから家財や荷物の整理をしておくことを心がけましょう。



空き家を持ったらどうしたらよいの？

しばらく使わない! なら...

空き家をしっかり管理する

誰が、どうやって管理するか事前に決めましょう。

- 空き家管理サービスに依頼する。
- 定期的に空き家を見に行くようにする。



できるだけ、こまめに手入れを行いましょ。

- お手入れの項目
- 敷地と玄関周りの清掃、庭木の剪定、草取り
 - ごみや不法投棄の確認
 - 通風、換気、通水、郵便ポストの管理
 - 雨漏り、カビの確認
 - 屋根や外部まわりの点検 など

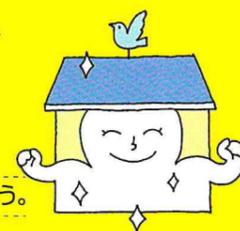


利活用したい! なら...

空き家を売却・賃貸する

空き家にしておくのではなく、売却や賃貸することで、住まいや店舗などに活用しましょう。

- 活用するときにあわせて耐震改修も行う。



空き家を売却する。

- 地域の不動産業者に仲介を依頼する。
- 空家バンクを利用する。 など

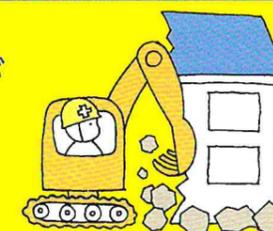
空き家を改修して賃貸する。

- 地域の不動産業者に相談する。
- リフォーム・リノベーション事業者と相談する。 など



空き家を除却(解体)する

売却や賃貸が困難な空き家は、周辺に迷惑がからないように除却(解体)しましょう。



除却後は、売却や賃貸、自ら活用するなど、不法投棄などされないように活用を考えましょう。

- 地域の不動産業者に相談する。
- 隣地の方に売却等を相談する。
- 自ら家庭菜園などに活用する。



建物の状態を把握しませんか？

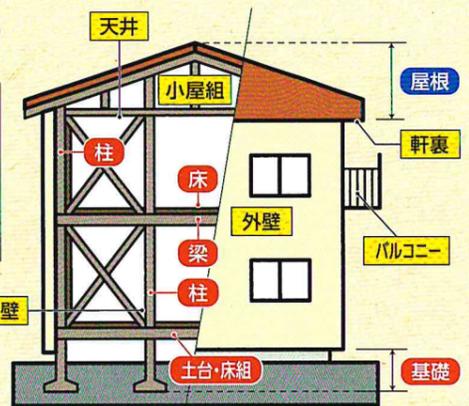
インスペクション(建物状況調査)とは...

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合事象の状況を調査することをいいます。空き家の売却・賃貸の際には、建物の状況を把握していることが役立ちますので、空き家の管理の段階から、インスペクションの実施も検討しましょう。

参考 売却等を行うに際して、建物状況調査を実施している場合は、宅建事業者は、買主等に対してその結果の概要を説明することが法律で義務付けられています。

インスペクションの調査部位

- ...雨水浸入防止の調査部位
- ...構造耐力の調査部位
- ...雨水・構造共通の調査部位



空家バンクに登録しましょう!

市町村によっては、空家バンクを設置し、空き家希望者に向けて情報発信しています。また、大阪の住まい活性化フォーラムでは、市町村の空家バンク情報を全国に向けて発信し、空き家所有者と空き家希望者の「想い」をつないでいます。

大阪版・空家バンク 検索

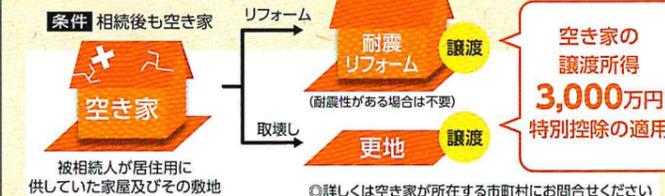
リフォーム支援制度を活用しましょう!

地方公共団体が実施するリフォームなどの補助制度について確認できます。

地方公共団体 リフォーム 検索

空き家の税制優遇を活用しましょう!

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除
相続人が、耐震リフォーム済み家屋又は取り壊し後の土地を譲渡した場合、所得税、個人住民税の算定において、3,000万円を特別控除する制度があります。



◎詳しくは空き家が所在する市町村にお問合せください

周辺に悪影響を与えると...

市町村から様々な措置やペナルティを受ける場合があります!

●空家法*の「特定空家等」に該当し、市町村の助言・指導に従わず放置し、さらに勧告を受けた場合、固定資産税等の税負担が大幅に増えるおそれがあります。

●市町村の勧告後の命令にも従わない場合、空家法に基づき、最大50万円以下の過料が科せられるほか、市町村が命令内容を代わりに執行するとともに、その費用が請求されます。

*空家等対策の推進に関する特別措置法