

空き家

そのままにしておいたら
あかねで



令和5年12月に
**空家等対策の
推進に関する特別措置法**
が改正されました。



いつでも第三者が侵入できるような空き家、
面倒だからと**放置**していませんか？

大阪狭山市の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれるメリット、
大阪狭山市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

大阪狭山市・富田林市

羽曳野市・藤井寺市・松原市の

空き家 のことは

家の森にお任せ下さい!

放置空き家 は固定資産税の増税、倒壊被害による損害賠償などのリスクがあります。
そうしたリスクが発生する前に整理しましょう。

所有の **空き家** に関して
このような事で「**お困り**」
ではありませんか?

賃貸に出したいけど
なにから始めよう

リフォーム、
リノベーション
費用ってどれくらい?

売却するには
どうすればいい?

そのまま残したい
管理だけ頼めないかな

税金って
どうなるの?

処分したいが荷物が
多くてどうしよう



**不動産のスペシャリストである家の森にお任せ下さい。
最適な解決策をご提案します!**

弊社ハウジングアドバイザーが悩みやご要望をお伺いし、お客様一人ひとりにあった
最適な方法をご提案いたします。**相談のみ、査定のみでも無料**です!
空き家の管理も承っております。毎月1回点検、緊急時のみの点検コースなどございますので
お気軽にお問い合わせください。

無料査定

秘密厳守

即金買収

相談無料

株式会社 **家の森**

〒583-0014
藤井寺市野中2丁目1-27

戸建/マンション/土地/文化住宅

お気軽にお問い合わせください!

0120-36-8040



営業時間/10:00~20:00 定休日/毎週水曜日 第1・3火曜日

TEL:072-936-8040 FAX:072-936-8050 MAIL:info@ienomori.co.jp



家の森 藤井寺

大阪府知事(2)第58193号公益社団法人全日本不動産保証協会
近畿地区不動産公正取引協議会

「空き家」放置していませんか？

空き家とは

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



空き家を放置するとこんな危険が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり



放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

不審者が侵入したりごみの不法投棄をされたり

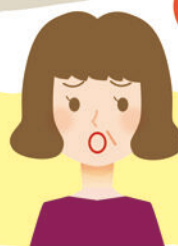


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

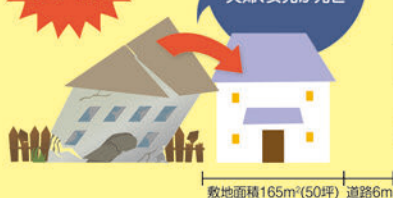
試算の前提とした被害モデル

所在地……………東京都(郊外)
敷地面積……………165m²(50坪)
延べ床面積……………83m²(25坪)
建築時期……………平成4年(築後20年)
居住世帯……………世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女兒(小学3年生)

	損害区分	損害額
物件損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身損害	死亡逸失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
	合計 ①+②	20,860万円

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊
夫婦、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡……………11歳の男児(小学校6年生)

	損害区分	損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



令和6年4月1日から相続登記が義務化

相続登記

お済みですか？

そもそも相続登記って…？

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。



相続登記をしないと…？

① 不動産を任意のタイミングで処分できない！

自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難になります。

① いざ、相続登記をしようという時に手間とお金がかかる！

相続を重ねることで、誰が相続人となるのか、調査に相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となるおそれがあります。

① 10万円以下の過料が科せられる可能性も！

相続登記の義務化により、相続人は相続によって不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなりました。正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります。

※令和6年4月1日より前に発生した相続についても義務化の対象です

相続登記をしないと、思わぬ不利益を受けることがあります。
そうなる前に、早めに対応することが大切です！

相続登記の手続きの流れ

法定相続分のとおりに相続したケース

※法定相続分とは民法に定められた取り分のことです

相続の発生

STEP1 必要書類の収集 申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

① 相続が発生したこと及び相続人を特定するための証明書

- 被相続人（死亡した方）の戸籍謄本 ● 除籍謄本
- 新たに相続人となる方の戸籍謄本 等

② 相続人全員の住民票の写し

③ 登録免許税（通常は収入印紙で納付）

④ 委任状（代理人が申請する場合）

STEP2 登記申請書の作成

相続人全員で申請書を作成する必要があります。

〔手続きを代理人ひとりに委任することも可能です。〕
※原則として、委任状必須

法務局HPより
ダウンロードが
可能です！

STEP3 登記所へ申請

土地・建物を管轄する登記所に必要書類と登記申請書を提出し申請します。

完了

すみやかに相続登記の申請をすることができない場合は、「相続人申告登記」（令和6年4月施行）の手続きをすることで、一時的に申告の義務を果たすことができます。（詳しくはこちらへ）



空き家の活用を考えてみませんか？

「空き家を相続したけど、どうすればいいのかわからない…」「空き家を持っているけど何から手を付けたいの？」と空き家の悩みは尽きません。まずは自分の持っている空き家の現状を把握し、自分が何をしたいといけいないのか確認しましょう。

まずは現状を把握しましょう

☒ 相続登記は済んでいますか？

空き家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。弁護士や司法書士へ相談しましょう。

☒ 特定空き家等の対象ではありませんか？

特定空き家等に指定された場合、早急な対応が必要です。まずは不動産会社へ相談しましょう。

☒ 家の中は片付いていますか？

家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。



建物を残して活用する

●資産運用する

例) 賃貸経営、民泊事業等

- ・大阪狭山市空家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



●売却する

- ・大阪狭山市空家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する

無料で空き家の査定してくれる企業もあります。
まずは相談してみましょう。

●自分たちで住む

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等

- ・リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する

建物を解体して活用する

解体する

- …解体業者へ相談する
- …除却補助制度を活用する



空き地になったら

●資産運用する

例) 駐車場経営・アパート経営等

- ・賃貸業者等へ相談する
- (無料相談会を実施している企業もあります)

●売却する

- ・不動産会社へ相談する



空き家の活用方法がはっきりしていない

「所有している空き家を手放したくない…」

「将来的に住む可能性がある…」

「空き家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

適切な管理
をしましょう



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。空き家の管理に悩んだら、市役所や、大阪狭山市と協定を締結している事業者団体へ相談してみましょう。

空き家に
関する
相談窓口

大阪狭山市 まちづくり推進部 都市政策グループ

☎072-366-0011(代表)

〒589-8501 大阪府大阪狭山市狭山1丁目2384番地の1

■FAX/072-367-1254 ■メール/toshikeikaku@city.osakasayama.osaka.jp

★ 大阪狭山市の取組みについて



SAYARIN

空家の除却補助制度について

大阪狭山市既存民間建築物除却補助

市内にある空家で、不良住宅または昭和56年5月31日以前に建築された住宅などの除却を行う所有者に対して、除却工事に要する費用の一部を補助します。



●補助対象空家

- ・不良住宅であって、不良度判定基準の評点の合計が100点以上のもの(事前調査申込後、市職員にて調査します)
- ・昭和56年5月31日以前に確認を受けて建築された住宅で、耐震診断の結果、評点が0.7未満のもの。または「誰でもできるわが家の耐震診断」の結果、7点以下と診断されたもの(耐震性がない住宅)

●補助対象者

- ・対象空家に係る固定資産税の滞納がなく、直近の課税所得金額が507万円未満の個人、または法人税額が0円の法人



出典:国土交通省ウェブサイト
(<https://www.mlit.go.jp/common/001126190.pdf>)

●補助額

不良住宅と
判定された場合 ▶ **最大100万円**

不良住宅ではないが、
耐震性がない住宅 ▶ **最大50万円**

※建物の規模によって
補助額が変わる
可能性があります。

空家の無料相談制度について

市内にある空家等の所有者を対象に、空家等に関する悩みや、将来的な希望をお聞きし、大阪狭山市と協定を締結している事業者団体から、所属する専門事業者を紹介していただき、空家等に関する無料相談を受けていただく制度です。

事前相談

市役所窓口で、所有する空家の悩み、将来的な希望等について、お聞かせいただきます。

専門事業者による無料相談

専門事業者を紹介し、無料相談を受けていただくことができます。



空家バンク制度について

空家等の売買や賃貸、利活用などを希望している空家等の所有者を対象に、対象となる空家等に関する情報を市ホームページに掲載し、空家等の所有者と利用希望者の結びつきの支援を行う制度です。

空家バンク登録事業者との 媒介契約の締結

空家バンクを利用して、売買・賃貸等を希望する場合、登録事業者と媒介契約を結んでいただく必要があります。

空家バンクへの物件情報の登録

登録することで、物件情報を、市ホームページに掲載することができます。



マチレット

マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

2025年3月発行

発行:大阪狭山市 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

※当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています

OSAKASAYAMASI VACANT HOUSE WORRIES KEN ARCHITECT STUDIO

空き家、探しています。

家の活用方法が
わからない！

賃貸に出してみたいけど
どうしたらいい？！

目指せ！
空き家ゼロ!!

家賃収入をしてみたい！

跡継ぎがない！

南河内の空き家の悩み、お任せください



「空き家を手放したいけど、どうすれば良いかわからない・・・」

「リフォーム、リノベーションをしてみたいけど、費用ってどれくらい？」

など、様々な空き家のお悩みはありませんか？

空き家問題・土地活用・相続相談など専門のスタッフが
ノウハウをお伝えさせていただきます。
相談無料なので、お気軽にご相談ください。

ご相談・お問い合わせはこちらへ

株式会社
KEN 建築工房
Ken Architects Studio



Tel. **0721-68-7325**

大阪府富田林市高辺台1丁目11番12号
営業時間／8:30～18:00 定休日／日曜日・祝日
mail : info@ken-kenchiku.co.jp
<https://www.ken-kenchiku.co.jp>

ホームページ



公式LINE



KEN ARCHITECT STUDIO

／ 私たちが解決します ／

空き家 相談室

専門家と
相談も
できる!

お悩みを解決!!

無料査定

無料相談

買取可能

代表取締役
武田 新太郎

空き家を放置することで、建物の老朽化、資産価値の低下、近隣トラブル、さらには「特定空き家」に指定されるリスクも生じます。当相談室では、司法書士、行政書士、税理士、弁護士など各分野の専門家がチーム一丸となり、空き家の売却、管理、片付け、相続手続きなどを一括してサポートします。

ミラー不動産販売のサポート体制!!



ライフプランナー
中島 佑樹

相続に関する
ご相談全般
相続後の生活設計
資産形成と相続対策



弁護士
葉方 心平

遺産分割協議・相続対策
離婚に伴う不動産の処理
等諸々の不動産に関わる
法律相談に対応



司法書士
中村 大地

法務局への
登記手続き
遺産分割協議書の作成
その他相続関係のご相談



行政書士
淵上 靖貴

農地転用許可
土地開発許可
遺言作成・
許認可承継



税理士
土井 原弘司

相続・資産税税務
法人税務
融資
コンサルティング



☎ 072-275-5205

ミラー不動産販売

株式会社MILLOR

大阪府知事(1)63388号

〒599-8272大阪府堺市中区深井北町3169-105 ○営業時間/AM9:30~PM 8:00 ○定休日/水曜日

HPはこちら

