

ご相談にあたってのQ & A



相談は無料ですか？事前に予約が必要ですか？

電話相談は15分まで無料です。それ以上の場合は有料となる場合があります。窓口に来られて面談による相談をご希望される場合は、事前に各相談窓口と調整してください。（相談窓口によっては無料面談を行っていない場合があります。）



匿名での相談はできますか？

相談はできます。ただし、相談内容によっては専門の団体（サポーター団体）と連携して対応することがあります。その際には、氏名・相談の概要をお伺いすることで、相談窓口と専門の団体（サポーター団体）と連携した対応が可能となります。（個人情報とは相談以外に使用することはありません。）



相談する際に、どんな項目を聞かれますか？

相談の際には、以下の項目等をお聞きしますので、ご用意ください。
 空き家になって何年ですか
 空き家の利活用等について関係者と合意されていますか
 耐震性はありますか 土地、建物の登記はされていますか
 隣地境界は確定していますか 空き家の荷物・ゴミ等は処分されていますか 等



まだ、空き家ではありませんが、相談できますか？

もちろん可能です。住宅を円滑に継承していくためには、ご家族で話し合っ、早めに準備しておくことが重要です。



業者を紹介してもらえますか？

既存住宅現況検査を行うインスペクター以外の業者の紹介はできません。



実家を相続したのですが、住む予定がありません。どうしたらいいのでしょうか？

放置しておくとは様々な弊害を起す可能性がありますので、少なくとも定期的な管理が必要です。また、人が住んでいたほうが住宅の傷みも少なく、地域のためにもなるので、ご自身で使う予定がない場合は、賃貸や売却なども検討されることをお勧めします。



近所の空き家が倒壊しそうで、困っているのですが、相談できますか？

ご近所の倒壊しそうな空き家については、お住まいの市町村にご相談ください。



空き家相談窓口のご案内（無料※）【大阪の住まい活性化フォーラム 相談窓口】

（※15分を超える相談やインスペクターによる現況検査は有料となります）

空き家に関する相談を含め、中古住宅の売買やリフォームに関する相談をお受けします。相談窓口に関する情報は下記ホームページか相談窓口一覧表をご覧ください。
ホームページ：<http://osaka-sumai-refo.com/>

（※大阪の住まい活性化フォーラムでは一定の要件を満たした団体を相談窓口として指定しております。ご相談には当団体が責任をもって応じます。）

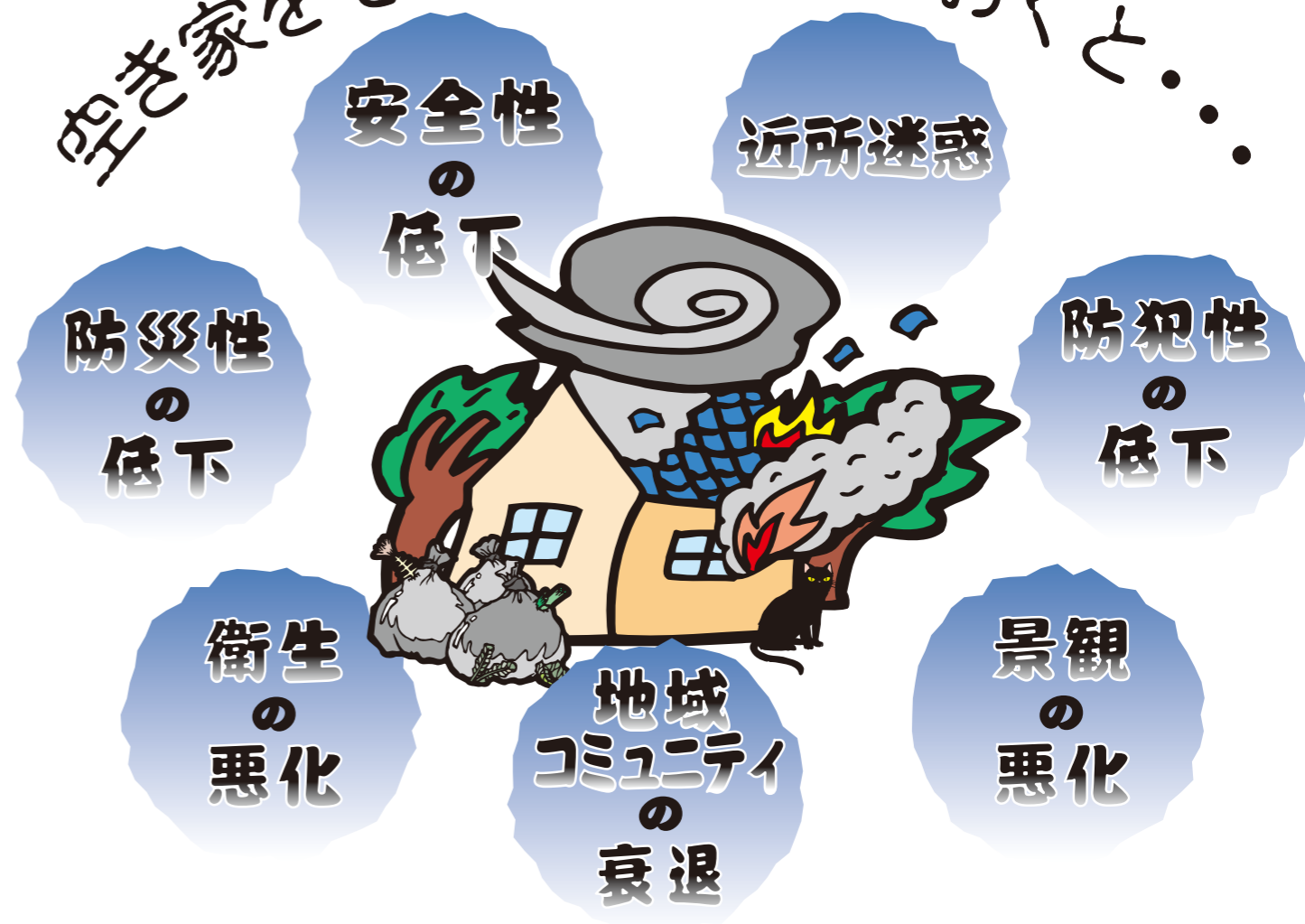
大阪の住まい活性化フォーラム

検索

平成27年2月

住宅をお持ちのみなさまへ

空き家をそのまま放置しておくこと...



大阪府内では空き家数が年々増加しており、平成25年住宅・土地統計調査（速報値）※においては、約68万戸、空き家率14.8%となっています。空き家の増加は、まちの防犯性、防災性の低下や都市景観上の問題を生じるとともに、地域コミュニティの衰退を招くことから、社会問題となる恐れがあります。

※平成25年住宅・土地統計調査（速報値）
統計上は、売却中の物件や別荘・週末住宅・物置などに使っている住宅・入院等で長期不在にしている住宅も含めて、居住する世帯がない住宅は全て空き家です。

こうなる前にご相談ください！

空き家相談窓口のご案内

大阪府 ・大阪の住まい活性化フォーラム





居住中から空き家になったときのことを考えておきましょう



住宅は、居住者の移転や世代交代等で、空き家になることがあります。住む人がいなくなった時に円滑に継承していくためには、住んでいるときからの準備が必要です。

例えば、

権利関係の整理

空き家を賃貸、売却する場合に避けて通れないのが、建物と土地の権利関係です。

荷物整理

空き家の利活用の最大のネックは、家財や荷物です。



空き家になったら、早く対応することが重要です！

空き家を放っておくとかえってお金がかかる！？

建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草や害虫の除去、建物の補修などの費用が大きくなります。

空き家と賃貸住宅では、相続税がちがう！？

相続税は、評価額が基礎控除額を超えた分にかかってきます。空き家にしていないより賃貸住宅にしていた方が、相続税を計算する際的评价額が低くなることもあります。

住まなくなった家売るなら・・・

マイホームを売った譲渡所得は最高 3,000 万円まで控除されますが、住まなくなって3年以上経つと居住用財産として扱ってもらえず、課税されます。

空き家の放置が思わぬ損害を生むことに！？

空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空き家の所有者等の責任となり、損害賠償を問われることもあります。

空家等対策の推進に関する特別措置法が公布されました！（平成26年11月27日）

法に基づき勧告された場合は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることがあります。



空き家に関する情報については！

大阪の住まい活性化フォーラム

空き家の相談窓口等を紹介しています。詳しくは下記ホームページをご覧ください。
ホームページ：

<http://osaka-sumai-refo.com/>

(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」

国の主な支援制度や地方公共団体の取り組み事例等を紹介しています。詳しくは下記ホームページをご覧ください。
ホームページ：

<http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/>

所有されている家に 住まなくなったら、

適正な管理

そのままがいいけど、周りに迷惑かけたくない！



- ・ 通風・換気・通水
- ・ ポストの管理
- ・ 外周の清掃、庭木の剪定、草取り
- ・ 屋根や外部まわりの点検 など

現状を維持する場合は、定期的なメンテナンスが必要です。

- ・ 雨漏りなどを発見した場合は補修が必要です。放置すると構造部材が腐朽するなど、急激に劣化するおそれがあります。
- ・ 遠方にお住まいなど、ご自身での管理が難しい場合は、空き家管理サービスを利用するのも1つの方法です。
- ・ 近隣との関係が良好だと、異常があった場合などの連絡や対処もやりやすいものです。



遠方や住む予定のないご実家等を 相続したら、

売却

誰かに使ってもらえたら家が喜ぶかも！



人が住んでいない住宅は早く傷みます。ご自身で住む予定のない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。

- ・ 住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を依頼するのが、一般的です。
- ・ 不動産業者が取り扱っていない山間部などでも、市や町の空き家バンクで賃貸や売却ができる場合もあります。
- ・ 将来の利用予定がある場合は、契約更新がない「定期借家契約」もあります。

賃貸

親を呼び寄せて 実家が空き家になったら、

除却（解体）

空き家や空き地がまちづくりに活かされている例もあります。



空き家を店舗に



解体後の空き地をポケットパークに



解体後の空き地を家庭菜園に

まだ使えるかな？
壊した方がいいかな？



住宅を除却（解体）して土地を活かす方法もあります。

- ・ 家庭菜園
- ・ 駐車場
- ・ 賃貸 など
- ・ 土地活用の可能性は、場所によって様々です。不動産業者や建築士等にお問い合わせください。
- ・ 市の空き地バンクに登録できる場合もあります。

