



# 1.お家のこと、知っていますか?

家屋は、家族にとって大切な資産であるとともに、「まち」を構成する地域の要素です。 家屋などの不動産は、立地や状態などにより価格が異なり、分割しにくい特徴から、他の 資産に比べて整理に時間がかかる場合があります。次世代に円滑に承継できるよう、管理・ 活用について、きちんと話し合いましょう。

#### 現在の登記の確認

## だれのもの?

- •登記簿上、現在の所有者が誰になっているのか確認しましょう。 前所有者名義のままになっていることも珍しくありません。
- •登記簿(登記事項証明書)は、最寄りの法務局に請求します。
- •吹田市の管轄の法務局は、大阪法務局北大阪支局 (茨木市中村町1-35 TEL:072-638-9444) です。





## 専門家への相談

## どうすれば 12 Oc 161

わからない ときは

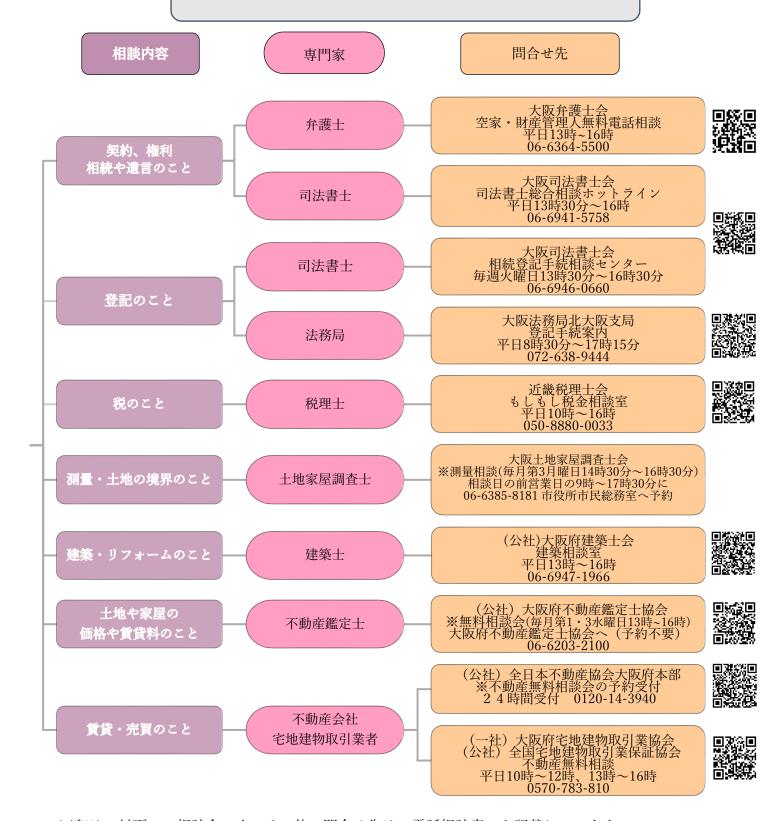
•不動産を引き継ぐ機会は、一生のうちにそれほど多くありません。それぞれの 悩みに合わせて、専門家に相談しましょう。相談窓口は、右ページに記載して います。

#### 遺言書の作成

## こうしたい! ときは

遺言書を作成し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを明確にしておけば、 もめごとも少なく手続きもスムーズに進みます。遺言書には、自ら作成する 「自筆証書遺言」と公証人が作成する「公正証書遺言」等があります。有効な 遺言とするためには、ルールや手続きがありますので、弁護士や司法書士等の 専門家に相談しましょう。

## 各専門家団体の無料相談窓口



- ※印は、対面での相談会です。その他の問合せ先は、電話相談窓口を記載しています。
- ・多くの相談窓口で、1件の相談につき 15分 $\sim$ 30分程度の時間が決まっています。相談内容を事前に整理してから相談しましょう。
- ・土日、祝祭日、夏期休暇、年末年始などは、休みの場合があります。御了承ください。
- ・各団体によって、予約受付となる場合や折返し電話をお待ちいただく場合があります。 時間に余裕をもって、お問い合わせください。

# 2.お家、どうしますか?

これから誰が使うのか、どう使うのか、を明確にすることが大切です。 そのままにしておく以外にも、様々な方法や支援制度があります。





自分や家族が住む



現在の間取りで良いのか、改修工事は必要か といったことを検討する必要があります。その ような場合は、建築士や工務店に相談するのが∥・リフォーム 一般的です。

## 改修

- ・リバースモーゲージ



### ②賃貸物件として人に貸し出す

契約において後々のトラブルをさけるため にも、専門家(不動産会社、宅地建物取引業 社など) に相談しながら手続きを進めましょ

将来的には自分で活用したいが、しばらく の間は貸し出したい場合には、事前に賃貸契 約の期間を設定できる「定期借家契約」とい う方法もあります。

## 賃貸

- ・リフォーム
- ・空き家バンク
- ・マイホーム借上げ制度



住む予定はない

#### ③売却する・解体する

今後使う予定がない場合は、売却して、次 の所有者に活用してもらうというのも活用方 法の一つです。売却するには、不動産会社に 依頼するのが一般的です。

また、不動産鑑定士に鑑定評価をしてもら うという方法もあります。一般的に費用がか かりますが、お持ちの不動産の価値がどのく らいか知ることができます。

家屋の活用が難しい場合は、解体して新し く建て直したり、解体後土地を売却すること も一つの選択肢です。

## 売却

・空家の発生を抑制する ための特例措置 (譲渡所得の 3000 万円



## 使える制度も増えています



## 住宅リフォーム支援制度

•国、地方公共団体や各種団体が様々な支援制度を用意しています。補助金や融資、減税などの支援制度があります。補助制度には、工事契約前や着工前に申請手続きをしなければならないものがあり、また、改修工事を行う個人ではなくリフォーム業者が申請手続きを行うものもあります。

補助制度を利用する場合には、リフォームの設計段階から情報を収集し、事業者等に相談しましょう。

相談窓口

(一社) 住宅リフォーム推進協議会



### 空き家バンク

賃貸

改修

•売却・賃貸を希望される空き家所有者の物件情報や、空き家の取得・利用を希望される人々の ニーズ等を登録していただくことにより、空き家に関する情報を全国に向けて幅広く提供し、 空き家の所有者と希望者のマッチングを推進します。

相談窓口

住宅政策室 民間住宅支援担当



マイホーム借上げ制度

賃貸

•50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステムです。シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、求める人に賃貸します。

相談窓口

(一社)移住・住みかえ支援機構



## 空家の発生を抑制するための特例措置

売却

借入

•相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日(かつ令和5年(2023年) 12月31日)までに、被相続人の居住の用に供していた昭和56年5月31日以前に建築された家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。

相談窓口

住宅政策室 民間住宅支援担当



#### リバースモーゲージ

•自宅を担保に老後資金を借りる仕組みです。死後に遺族が自宅を売却して、借入金を一括返済 します(返済額を超える売却額分は相続されます)。自宅を子どもなどに遺さなくていいとい うことが前提です。

相談窓口

銀行や信用金庫

# 3.財産を守るために大切なこと

活用や売却を検討中の場合、一時的でも家屋は空家になってしまいます。 一般的に、家屋は空家になると建物の傷みの進行が早くなります。定期的に点検し、建物の状況に応じて劣化部分の改修等を行う必要があります。

また、人が出入りし、適切に管理することで、不法侵入や不法投棄などの抑制にもつながります。

## ①空家になることが分かったら

- •ご近所の方にもその旨を伝えておきましょう。できれば緊急の場合に備えて、自身の連絡先 を伝えておきましょう。
- •将来的に、賃貸する場合や、売却や解体をお考えの場合には、空家の中にある家財や荷物を整理しなければなりません。自身で実行することが困難な方は、民間の家財整理専門業者等を活用することも一つの方法です。
- •また、万が一の場合に備えて火災保険の加入を検討しましょう。

## ②定期的な点検が必要

- •建物は定期的な通風・換気、通水、掃除を行うことで、老朽化の進行を抑制することができます。また、定期的に点検を行うことで、不具合などを早期に発見することができ、建物部材の落下など近隣に迷惑をかける事故を未然に防ぐことができます。
- •点検の際には、植栽の状況も合わせて確認しましょう。敷地内の雑草や樹木が繁茂していると、害虫が発生したり、カラスや猫などの小動物などが住みつくことがあります。隣地や道路等の敷地外に、はみ出している場合は剪定しましょう。

#### ③自分で管理することが難しい場合

•遠方でなかなか点検に行けないなど、ご自身で管理することが難しい人向けに、空家管理 サービス提供する会社が増えてきています。複数の事業者のサービスの内容費用を比較し、 自分の意向にあったものを選択することをおすすめします。

工務店・不動産事業者・清掃事業者・警備会社・造園事業者など

#### すぐに 確認を!

#### ④所有者(共有者)がわからない場合

•所有者に故人が含まれていると、相続人の調査を行うなど、手続きが複雑になる場合があります。登記簿(登記事項証明書)等で所有者を確認しても、その家屋の所有者の全員(または所有者の一部)がわからない場合は、弁護士などの専門家に相談しましょう。所有者(共有者)の相続人がいない場合や、行方が分からない場合、家庭裁判所に相続財産管理人または、不在者財産管理人の申立を行うことで、家屋の処分ができるようになる場合があります。



## 点検のこんなところがチェックポイント

- ① 塀・犬走り □割れ、崩れ、不法投棄がないか
- ② 側溝 □ゴミ・砂利の堆積による詰まりがないか
- (3) ポスト □郵便物の堆積がないか
- 4 植栽 □樹木の繁茂、越境がないか
- ⑤ 土台・基礎 □ひび割れ・傾き、シロアリ、腐朽がないか
- □シミ、浮き、ひび割れ、剥離がないか
- ⑦ 雨樋 □継ぎ目の外れ、割れ、詰まりがないか
- ⑧ 雨戸・窓 □歪み、隙間、開閉の不具合がないか
- 9 バルコニー □防水切れ、手すりの劣化、金具の腐食がないか
- ⑩ テレビアンテナ、エアコン室外機 □ぐらつき、外れがないか
- □屋根材のずれ、割れ、剥離がないか
- □浮き、軋み、傾き、シミがないか
- □雨漏りによるシミ、たわみ、欠損がないか
- (4) 建具 □開閉の不具合、軋みがないか
- ⑤ 押入・クローゼット □雨漏りによるシミ・カビ・腐食がないか

点検に合わせて

蛇口を通水し、各排水溝に水を流しましょう。

窓、収納扉(押入等)を開放して、1時間程度換気を行いましょう。











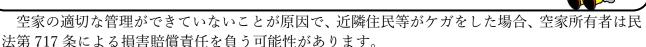






# 4.空家の法律があります

空家は個人の財産であり、所有者が適切に維持・管理する責任があります。



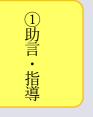
(例えば、劣化した瓦が落下して通行人に当たり、ケガした場合)

空家が適切に管理されず、防犯、防災、衛生、景観等の面で近隣住民の生活環境に悪影響を 及ぼす場合には、平成 27 年(2015 年)5 月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別 措置法」に基づき特定空家等として、指導・勧告等の対象になる可能性があります。

- ●特定空家等とは
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- と認められる空家とその敷地



◎段階的な指導の流れ















- ②**勧告を受けたことにより**、住宅用地に対する固定資産税等の特例が解除された場合、**固定資産税等 の額が大幅に上がります。**
- ④行政代執行は、所有者の代わりに行政が措置を行いますので、**費用は所有者の負担になります**。

アンケートによれば、「相続」をきっかけとして、住宅を所有することになったと答えた人が50%を超えています。

家は居住者の引っ越しや相続等により、空家になることがあります。空家になる前から、家族みんなで今住んでいる家をどうするのかについて、権利関係の確認や、現状に合わせた登記の変更、相続時の承継など、家の将来のことについて話し合っておくことが大切です。



※令和元年度空家所有者実態調査(国土交通省)

吹田市役所 都市計画部 住宅政策室 民間住宅支援担当

吹田市泉町1丁目3番40号

TEL: 06-6384-1928 FAX:06-6368-9902

市内の空家等の問題解消に向けた施策を総合的かつ計画的に推進するために 『吹田市空家等対策計画 2020』を策定しました。

