



—吹田市—

空き家対策



～お家のこれからどうしますか～

家屋の管理は所有者の責任です！

家屋が原因で近隣住民等がケガをした場合、所有者は損害賠償責任を負う可能性があります。空き家になる前から、登記の確認や将来どうするかなどについての話し合いを行い、空き家になってからは、定期的に除草、剪定、換気、家屋の点検を行うなど、適切に管理していくことが大切です。

所有者がわからないなら…

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（又は所有者の一部）がわからない場合は、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又は、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。

・弁護士や司法書士、法務局に相談する。

※令和6年4月から、相続登記の申請が義務化されました。不動産を相続したら、必ず登記の申請を行いましょう。

利活用したいなら…

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などに活用しましょう。

- ・地域の不動産会社へ相談する。
- ・空き家バンクを利用する。

売却や賃貸が困難な空き家は、周辺に迷惑がかからないように除却しましょう。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。

- ・地域の不動産会社へ相談する。
- ・隣地の方に売却等を相談する。

しばらく使わないなら…

誰がどのように管理をするのか事前に決めてしっかり管理しましょう。

できるだけこまめにお手入れすることが大切です。

また、大雨や台風、地震のあとは、建物に被害がないか必ず点検しましょう。

チェックポイント

- 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
- 屋根や外壁、アンテナや外部まわりの点検 など



各専門家団体の無料相談窓口

相談内容	相談先	相談日時・電話番号	HP
契約、権利 相続や遺言の こと	大阪弁護士会 空家・財産管理人無料電話相談	平日 13時～16時 06-6364-5500	
	大阪司法書士会 司法書士総合相談ホットライン	毎週水曜日 13時30分～16時30分 06-6941-5758	
登記のこと	大阪司法書士会 相続登記手続相談センター	毎週火曜日 13時30分～16時30分 06-6946-0660	
	大阪法務局北大阪支局 登記手続案内（予約問合せ先）	平日 9時～16時 072-638-9444	
税のこと	近畿税理士会 もしもし税金相談室	平日 10時～16時 050-8880-0033	
測量・土地 境界のこと	大阪土地家屋調査士会 ※測量相談。相談日の前開庁日の9時 から吹田市役所市民総務室へ電話予 約	毎月第3月曜日 14時30分～16時30分 吹田市役所市民総務室 06-6385-8181 又は 06-6384-1378	
建築・リフォ ームのこと	(公社)大阪府建築士会 建築相談室	平日 13時～16時 06-6947-1966	
土地や家屋の 価格や賃貸料 のこと	(公社)大阪府不動産鑑定士協会 ※無料相談会	(毎月第1・3水曜日 13時～16時) 大阪府不動産鑑定士協会へ (予約不要) 06-6586-6554	
賃貸・売買の こと	(公社)全日本不動産協会大阪府本部 ※不動産無料相談会	予約受付については24時間受付 0120-14-3940	
	(一社)大阪府宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 大阪本部 不動産無料相談	平日 10時～11時30分、 13時～15時30分 0570-783-810	

- ・※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～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、年末年始などは休みの場合があります。
- ・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。

使える制度も増えています

空家の発生を抑制するための特例措置

- ・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9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（相続人の数が3人以上の場合は2,000万円）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



空き家バンク

- ・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

- ・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



住宅リフォーム支援制度

- ・国、地方共同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



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

空き家の法律に基づき、措置の対象となる 場合があります。

空き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。

空き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している場合には、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「特定空家等」や「管理不全空家等」として、措置の対象になる可能性があります。

また、劣化した瓦が落下して通行人に当たったなど、空き家の適切な管理ができていないことが原因で、空き家所有者は民法第717条による損害賠償責任を負う場合があります。

●「特定空家等」とは・・・

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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もの

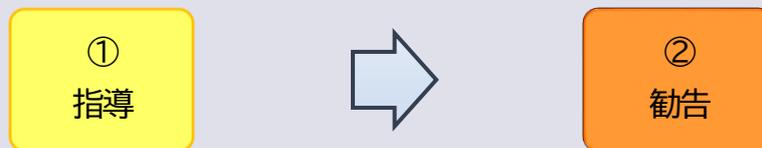


②勧告を受けたことにより、住宅用地に対する固定資産税等の特例が解除された場合、固定資産税等の額が大幅に上がります。

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。

●「管理不全空家等」とは・・・

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるもの



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。

吹田市泉町1丁目3番40号
吹田市役所 都市計画部 住宅政策室 民間住宅支援担当
TEL：06-6384-1928 FAX：06-6368-9902



市内の空き家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、『吹田市空家等対策計画』を策定しています。

