

## 権利関係の整理

相続登記、不在者財産管理、成年後見人、遺言書作成など**権利整理の専門家**

相談窓口 大阪司法書士会（相談センター）  
TEL 06-6943-6099

相続問題、損害賠償、民事トラブルなど**法律(民法)の専門家**

相談窓口 大阪弁護士会  
TEL 06-6364-5500

土地及び家屋の評価などを多角的な視点で**不動産の価値を評価する専門家**

相談窓口 大阪府不動産鑑定士協会  
TEL 06-6203-2100

## 空き家の適正管理

耐震診断、増改築、リフォーム、建て替えなど**建築に関する専門家**

相談窓口 大阪府建築士会（建築相談室）  
TEL 06-6947-1966

柏原市と協定を結び、**空き家の状態調査・管理を代行するサービス**を行っています！

相談窓口 柏原市シルバー人材センター  
TEL 072-972-1583

## 利活用の検討

空き家活用に悩んでいる方の相談に応じて、**活用手法や不動産売買の仲介**を行います！

相談窓口 全日本不動産協会大阪本部  
TEL 06-6947-0341

## 柏原市の空き家バンク制度

相談窓口 柏原市役所 にぎわい観光課 TEL 072-940-6165



## 柏原市の耐震補助制度

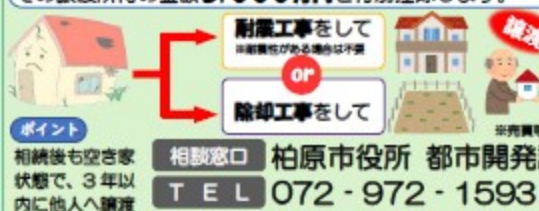
対象 昭和56年以前に建築された木造住宅

- 耐震診断** 診断費用の一部が**最大5万円補助**されます。
  - 耐震設計** 耐震設計費用の一部が**最大10万円補助**されます。
  - 耐震改修** 耐震改修工事を行うと**最大40万円補助**されます。  
ポイント 設計と改修はセットで補助されます！※改修補助は所得によって60万円補助
  - 除却工事** 木造住宅の除却工事は**最大20万円補助**されます。  
ポイント 除却補助は、空き家であっても対象になります！
- 相談窓口 柏原市役所 都市開発課  
TEL 072-972-1593

## 空き家の税制優遇制度

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

空き家を相続した人が、耐震リフォームもしくは取り壊しをした後に、その家屋および土地を他人に譲渡した場合、その譲渡所得の金額**3,000万円**を特別控除します。



柏原市内の空き家全般に関するお問い合わせ

柏原市役所 都市デザイン部 都市開発課  
住所 柏原市安堂町1-55 柏原市役所 別館(70-5429) 2階  
TEL 072-972-1593 FAX 072-972-1541

# あなたの住宅 空き家になるかも!?

そなえておきたい**3**つのこと!



空き家問題で悩まないために今から考えておこう!

他人事ではない  
空き家問題

高齢化に伴い  
施設に入居



親・親族が亡くなり  
家を相続



親世代と離れ  
子育て世代は  
遠方で居住...



空き家を管理で  
きる状況でない



柏原市 都市デザイン部 都市開発課



# 空き家は年々増加しています！



少子高齢化や世帯数の減少などにより、空き家は今後も増えていきます。半数以上の空き家は**相続を契機に発生**しており、あなたも空き家所有者になるかもしれません。空き家は**個人の資産**です。所有者、管理者等には空き家を適切に**管理する責務**があります。

## 1 権利関係の整理

相続登記をしておかないと、相続人が多数存在し権利関係が複雑化してしまいます。また、管理不全空き家が原因で問題が発生した場合、すべての相続人に責任が及びます。

### ポイント1 登記の確認と誰に引き継ぐかを話し合っておく！

土地・建物の所有権登記が誰になっているかを確認しておき、将来、誰に財産(管理)を引き継ぐかを、親族同士できちんと話し合っておくことが大切です。権利関係が複雑化すると、手続きに多くの時間と費用がかかってしまいます。



### ポイント2 相続登記をしよう！

相続が発生したら、将来の問題発生を防ぐためにも、相続者全員で、だれが、なにをどのように相続するのか協議し(遺産分割協議)、相続内容が確定したら法務局で登記しましょう。

### ポイント3 分からないこと、困ったことは専門家に相談！

将来に財産を引き継ぐ相続人・管理者がいない場合や、何処に何を所有しているか分からない等、権利関係の話には問題が付きものです。専門家の知識を借りないと解決できないことが多々あるので、悩んだ時は迷わず『司法書士』『土地家屋調査士』『弁護士』等へ相談を！

## 2 適正な管理

定期的な管理は、空き家問題を予防します。大雨、台風、地震への対策を考えておき、その後の点検も行いましょう。放っておくと人的トラブルに発展する可能性があります。

### セルフチェックシート

適正管理のチェック項目！異常があれば、口に✓を入れて確認しよう！



#### □屋根

- ・屋根の異常(はがれ、ズレ、割れ)
- ・テレビアンテナの傾斜、転倒

#### □軒先裏

- ・軒天材の異常(はがれ、シミ、浮き)

#### □雨どい

- ・水漏れ、詰まり、はずれ、割れ

#### □バルコニー、ベランダ

- ・腐朽、たわみ、錆び、傾斜

#### □家のまわり

- ・塀の異常(傾き、割れ、ヒビ)
- ・雑草・樹木の繁茂
- ・害虫の発生(ネズミ、蜂、ゴキブリ等)
- ・ごみの不法投棄・臭いの発生



#### □窓・ドア

- ・ガラスの割れ、ヒビ、開閉の不具合

#### □外壁

- ・外壁材の異常(浮き、はがれ、ヒビ等)

#### □土台・基礎

- ・土台、基礎の異常(ヒビ、破損、腐朽)

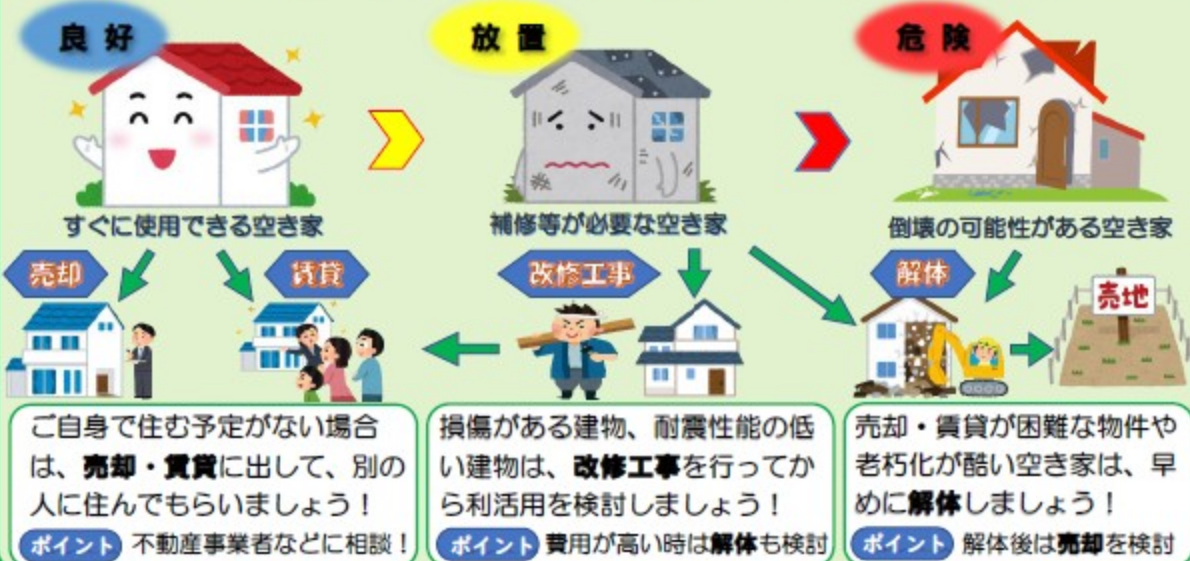
#### □家のなか

- ・雨漏り(天井、床にシミのあと)
- ・床の傾き
- ・カビ、害虫の発生
- ・臭いの発生

1つでも項目に当てはまる場合、連鎖的に老朽化が進んでしまいます。遠方に居住、仕事の多忙、高齢であるなどの理由で所有者での定期管理ができない場合は、**親戚や民間の管理代行業者に依頼**しましょう！

## 3 活用の検討

家は人が住まなくなると、急速に老朽化が進んでしまいます。空き家を使用する予定がない場合は、**賃貸や売却**を検討しましょう。老朽化がひどい場合は、早めに解体しましょう。



## 空き家を放置するとこんな問題が...



空き家を管理しないまま放置しておくと様々な問題が生じてしまいます。管理不全な状態の空き家が原因となり、周囲の住民や通行人等に人的・物的損害を与えた場合、**所有者責任**となり、損害賠償を問われることがあります。

空き家の問題に対する、**相談先**や**補助制度**の内容については、**裏面**をご覧ください！！

今のうちから**早めの備え**を！