

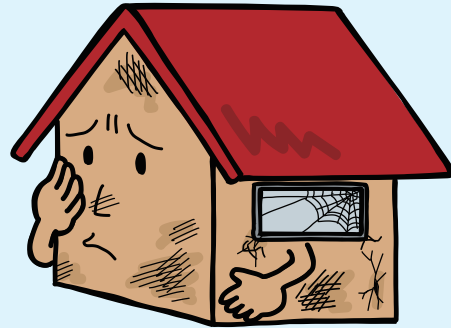


後回し、ダメ、ゼツタイ。

## その空き家、不動産？ それとも負動産!?



不動産？



負動産？

手遅れになる前に  
空き家のプロにご相談ください



Pick up!

P6

5月8日から変わります  
新型コロナウイルス感染症の5類移行について

市報あまがさき電子版(抜粋版)を  
配信中! 多言語での表示・音声読み  
上げも利用できます

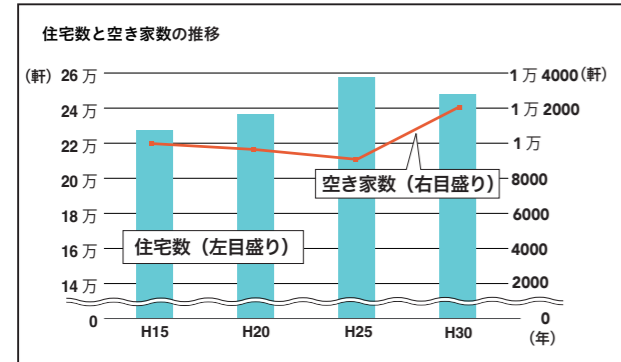


# その空き家、後回しにしたら**負**動産に？

本市は、周辺の市と比べても空き家の軒数が多く、空き家率も高い傾向にあります。空き家の状態が続くと建物の劣化がどんどん進み、草木が茂るなど景観の悪化につながる恐れがあるとともに、不法投棄などを誘発する原因にもなります。本市では建物のライフサイクルに合わせてさまざまな取り組みを行っています。空き家になる前に早めに備えましょう  
 国土政策課 ☎ 6489 - 6139 FAX 6489 - 6597

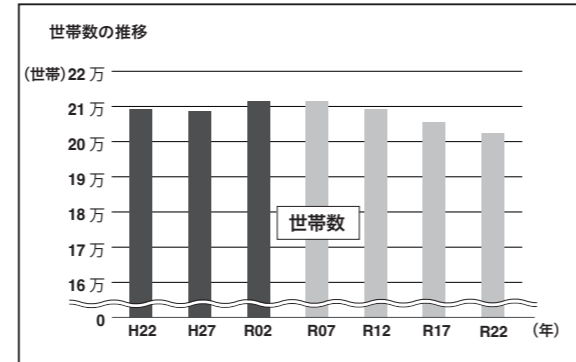
## 資産価値は下がる一方!?

住宅数・空き家数はともに増加傾向



平成30年住宅・土地統計調査

世帯数は緩やかに減少傾向。住宅のニーズが減れば、資産価値は下がります



国勢調査及び兵庫県将来推計人口を元に算出

## 要注意！空き家のトラブル

### 1 劣化

建物は使うことで換気や通水など必要な管理ができます。使わないとカビが発生したり、外壁が剥がれたりするなど一気に劣化が進みます。



時間が経つとともに資産価値が下がり、処分が難しくなります

### 2 危険

劣化による外壁剥離などにより、隣家が破損したり通行者がけがをしたりする場合があります。損害を与えると賠償請求を受けることもあります。



住んでいなくても、所有者には適切に維持管理する責任があります

### 3 迷惑

空き家であることが分かると、空き巣や不法投棄などの犯罪に利用されるリスクが高まります。また、草木が生い茂り、周囲の景観を損ないます。



草木が生い茂ると、雑草の除去や害虫駆除などに費用も掛かります

無関係ではありません！  
空き家を持っていなくても要注意！

## 建物と自分の将来を思い描きましょう 選択肢はたくさん。あなたはどうしますか？

地域の人でもOK！

### 相続した人

#### 売りたい！

空き家は放置するほど価値が下がり、税金や維持管理の費用も掛かるため損をするといわれています。手放す手段として、解体やリフォームをせずに売却できる場合があります。この場合解体費用などが掛からないため、空き家の持ち主の負担が小さくなります。

自己負担が少なくなるのは良いね



#### 貸したい！

建物を相続したものの、しばらく使う予定がない場合は賃貸しましょう。人が使うことで、自身の管理の手間も省けます。貸主の都合に合わせて、使わない期間だけ貸し出して収益を得ながら必要な管理を任せる「定期借家契約」という手段もあります。

住まずにそのまま貸す方法があるんだね



#### 解体したい！

そのまま使う予定がないのであれば、早めに解体(除却)して土地としての活用を考えましょう。本市では空き家の除却費用の補助をしています。また、安心して解体事業者を選べるよう、関係団体などと連携したサポートも行っています。(5ページ参照)

事業者選びに不安がないのは助かるわ



### 住んでいる人

#### そのまま使いたい！

住み続けながら家を売却する「リバースモーゲージ」という手段があります。選択肢を知り、住まいと暮らし方の将来を思い描いて備えましょう。選択肢を減らさないためにも、まずは劣化しないよう適切に管理しましょう。

売却した家にも住めるんだ



#### 遺したい！

家族に遺す場合は、登記内容の整理や家財の処分、遺言、家族信託など、引き継いだ家族が困らないよう備えましょう。事前に家族の意向を聞くことも大切です。本市では、自分の考えをまとめ、持ち家の処分などを考えるきっかけとなる「私と住まいのエンディングノート(☎1023238)」を市役所北館5階住宅政策課などで配布しています。

子どもの意向も聞いておかないといけないわ



### 相談したい人

#### 何からすれば良い？

住まい・空き家に関する選択肢はたくさんあり、複雑です。「何とかしたい。でもどうすればいいかわからない」という場合は、専門家に頼りましょう。本市では、専門家の団体と協定を締結し、無料相談を実施しています。

とりあえずもっと詳しく知りたいな



まずは専門家に相談を4ページへ！

年4月からは相続登記が義務化され、令和6年以前に取得した土地・建物にも適用されます。まずは専門家に相談ください。



NPO法人空き家相談センター  
菅原 香織さん

ある一軒家の隣家から「建物が寄り掛かってきている」と尼崎市に相談があった物件を担当したことがあります。登記簿などを取得し所有者を調べていくと、その一軒家には二つの親族が関わっており、30人近い相続人がいることが発覚しました。これだけ多くの相続人がいると、自分が相続人であると自覚していない人が多いです。いきなり「遠い親戚が所有していた家の相続人の一人です」と言われても、「誰それ？」となるのが当たり前だと思います。このケースで大変だったことは、相続人の確定などの権利調整です。相続登記をしないまま新たな相続が発生し、相続人が増えたことで相続人同士が連絡を取ることが困難でした。最終的には全員の協力を得て、空き家を売却し土地を売却することができましたが、親族を困らせないためにも、相続登記をしっかりとしてほしいですね。

令和6（2024）

も行うという条件で、借り手がDIYで改修しました。改修の際は畳をフローリングに張り替え、押し入れを陳列棚に改修するという工夫もありました。また安全面を考え、壁の補強なども行いました。一般的には居住用としてどう活用するかを考えるとありますが、住宅を店舗として活用するのも解決方法の一つですね。

**解決事例②  
ある一軒家の相続人は約30人！**



NPO法人空き家相談センター  
**私たちにお任せ！ 空き家解決プロ集団**

空き家問題をワンストップで解決することを目指す  
同センターで活躍しているお二人に聞きました

**至上命題は「市場に戻すこと」**

NPO法人空き家相談センターは、平成27（2015）年に弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士を中心に立ち上げた団体です。相談できる内容は、空き家になる前に取り組むべきことや、空き家を相続したが何からすれば良いか、空き家を相続した際の遺品の整理、隣地との境界についてなどさまざまです。私たちの至上命題は「市場に戻すこと」です。たとえ空き家を解体しても、残った土地が売れない場合、所有者の負担はなくなりません。こういった問題をどう解決するかがテーマになります。

不動産は、10軒あれば10通りの課題があります。私たちの強みは、あらゆる分野の専門家が在籍しているため、相談者では気付かない問題や解決方法を提示し、ワンストップで対応できることです。

同センターでは専門家同士の情報連絡を密に行い、相談者の状況を共有できる体制が整っているため、例えば司法書士から土地家屋調査士や宅建士、遺品整理などの各専門家に引き継ぐ場合でも、安定したサービスを提供できます。戸籍や相続のルールは非常に複雑で、住宅の所有者が亡くなった後に権利関係などを整理するのは大変です。所有者の希望通りに資産を引き継ぐために早めに遺言書を作成するのも一つですし、エンディングノート（2ページ参照）を書くことも良いです。とにかく早めに住宅の将来を考えることが大切です。

**解決事例①  
老朽化した空き家が花屋に**

最初は地域の人から、老朽化してごみが不法投棄されている空き家があると相談がありました。所有者に連絡をすると、管理も活用もできず何から手を付けたら良いかわからず困っていたとのことだったので、一緒に現地に行きまわりました。玄関のガラスが割れ、雨漏りもしていて住める状態ではありませんでした。建物に必要な管理の大部分は、人が使うことで自然と行われます。誰かが使用する状況をつくりださなければ、日常の管理



NPO法人空き家相談センター  
善見 育弘さん

この住宅はお風呂が無かったので居住用として活用するのは難しいだろうと考えていました。借り手を探してみるとDIYをして店舗にしたいという人がおり、日常の管理

空き家を賃貸用に改修する所有者（法人も可）。ほかにも要件あり。

**空き家・建築物に関する支援制度**

国土政策課 〒660-8501【住所不要】 ☎6489-6139 ☎6489-6597

**除却**

**①老朽空家に係る除却費補助** ID 1024802

不良度の高い空き家を除却する費用の一部の補助。補助額は除却費用の2分の1。上限額は1戸当たり30万円。複数戸除却する場合は上限90万円。選考あり。☎▷令和3（2021）年4月1日時点で2年以上の空き家▷耐震性能がない—などの空き家の所有者。

**②特殊空家に係る除却費補助** ID 1024803

補助額は対象工事費の3分の2。上限額は1戸当たり50万円。複数戸除却する場合は上限150万円。☎▷他人が所有する土地にある長屋住宅の所有者▷接道不良の土地にある住宅の所有者か土地所有者—などの要件を満たす人。

**③AIによる解体費用シミュレーターと、一括見積もりサービス**  
ID 1024901

無料で、インターネットで解体費用の概算と一括見積もりサービス。同概算と合わせて最大6つの事業者に一括見積もりが可能。

**改修**

**④空家改修費補助** ID 1024804

補助額は対象工事費の3分の2。上限額は1戸当たり100万円、長屋・共同住宅の場合は1棟当たり200万円。☎【自己居住型】築20年以上で2年以上（接道要件を満たしていない場合は3カ月以上）使用していない空き家を居住用に改修する個人の所有者か借主【事業者型】接道要件を満たしておらず、3カ月以上使用していない空

具体的な相談でなくても大丈夫！



**NPO 法人空き家相談センター**

☎ **0797 — 81 — 3236**  
FAX **0797 — 61 — 5116**

平日午前9時～午後5時

無料相談ができるのは助かるな



☎問い合わせ先 ☎申し込み ☎対象者 ☎費用 ☎先着順で受け付ける定員 ☎申し込み多数の場合は抽選する定員 ☎休館・休園日 ☎託児、手話通訳などあり。料金表示のないものは無料です（有料広告を除く）