

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年5月から
**空家等対策の
推進に関する特別措置法**
が施行されました。

いつでも第三者が侵入
できるような空き家、
面倒だからと**放置**
していませんか？



放置したままだと大幅な**税額の上昇**に
つながる可能性があります。

羽曳野市の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、羽曳野市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

羽曳野・藤井寺・松原・富田林の **空き家** のことは **家の森**にお任せ下さい!

放置空き家は固定資産税の増税、倒壊被害による損害賠償などのリスクがあります。

そうしたリスクが発生する前に整理しましょう。

所有の **空き家** に関して
このような事で「**お困り**」
ではありませんか?

賃貸に出したいけど
なにから始めよう

リフォーム、
リノベーション
費用ってどれくらい?

売却するには
どうすればいい?

そのまま残したい
管理だけ頼めないかな

税金って
どうなるの?

処分したいが荷物が
多くてどうしよう



**不動産のスペシャリストである家の森にお任せ下さい。
最適な解決策をご提案します!**

弊社ハウジングアドバイザーが悩みやご要望をお伺いし、お客様一人ひとりにあった
最適な方法をご提案いたします。**相談のみ、査定のみでも無料**です!

空き家の管理も承っております。毎月1回点検、緊急時のみの点検コースなどございますので
お気軽にお問い合わせください。

無料査定

秘密厳守

即金買収

相談無料

株式会社 **家の森**

〒583-0014
藤井寺市野中2丁目1-27

戸建/マンション/土地/文化住宅

お気軽にお問い合わせください!



0120-36-8040



営業時間/10:00~20:00 定休日/毎週水曜日 第1・3火曜日

TEL:072-936-8040 FAX:072-936-8050 MAIL:info@ienomori.co.jp



家の森 藤井寺

大阪府知事(2)第58193号公益社団法人全日本不動産保証協会
近畿地区不動産公正取引協議会

「空き家」放置していませんか？

空き家とは

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



空き家を放置するとこんな危険が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり



放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

不審者が侵入したりごみの不法投棄されたり

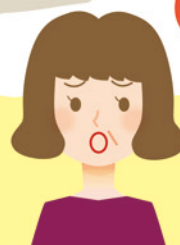


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

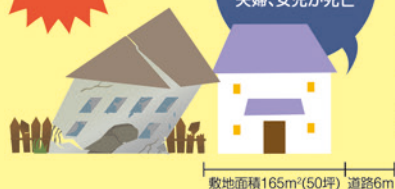
試算の前提とした被害モデル

所在地……………東京都(郊外)
敷地面積……………165m²(50坪)
延べ床面積……………83m²(25坪)
建築時期……………平成4年(築後20年)
居住世帯……………世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女兒(小学3年生)

	損害区分	損害額
物件損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身損害	死亡逸失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
	合計 ①+②	20,860万円

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊夫婦、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡……………11歳の男児(小学校6年生)

	損害区分	損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



空き家

はあなたの資産を減らす？



空き家を放置したままだと、特定空家等と判断される可能性があります。

「特定空家等」 の基準とは

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 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

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に伴い、自治体の調査によって「特定空家等」と判断されたものは、何らかの措置の助言、または指導、勧告、命令が行われることがあります。

また、かかる命令に従わなかった場合、行政による代執行が行われる可能性があります。

代執行の行政措置が行われた場合、行政は特定空家等所有者に対して、代執行に要した一切の費用を請求します。

請求金額には、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等も含まれ、多額の金額が請求されます。

つまり、空き家をそのまま放置し特定空家等と判断されると、不本意な形で、あなたの大切な資産を、大きく減らしてしまう可能性があります。

空き家

の状態では、
固定資産税の特例適用外
の可能性があります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるもので、平成26年度までは、全ての住宅に適用されていましたが、平成27年度税制改正の大綱において、適切な管理が行われていない空き家の敷地に対して、住宅用地の特例措置は適用されないことになりました。

また今後は、特定空家と同様に、管理不全空家（放置すれば特定空家になるおそれがある空き家）も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。

つまり、空き家を放置しておく、固定資産税が高くなる可能性があります。

空き家

を

放っておくと、
かえって

お金  **がかかる？**

空き家を放置すると、お金がかかる場合があります。

人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空き家を活用しようと思っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用がかかってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならないことがあります。



特定空家等となる前に、適切に**管理活用**しましょう！



羽曳野市で約40年 地域への情熱と実績!!

羽曳野市の空き家は

だい わ じゅう はん

地域を熟知

大和住販

にご相談
ください!!

あなたの大切な不動産。

その不動産の「今後」を相談する業者の選定にあたって、
最も大切な要素は【地域の情報に精通しているか】どうかです。

当社が約40年にわたってご愛顧いただけている理由は、

地場の情報に基づいた的確な提案を行ってきたから。

羽曳野市の不動産のことならぜひご相談ください!!



空き家を 手放したい方へ!

あなたの代わりに! 仲介売却

当社が空き家の買い手を探してきます。
売り手と買い手のマッチングを行い、双方が納得いく
取引となるよう強力サポート!

POINT 宣伝費や調査費は全て当社が負担します。

スピード対応が自慢! 直接買取

当社が直接空き家を買取ります。間に人を挟まず完了
するので、現金化までがスピーディー!

POINT 仲介売却と異なり、仲介手数料が不要です。

空き家を 残しておきたい方へ!

安心の定期巡回! 空き家管理

当社が家主様に代わり、空き家の保全をサポートいたし
ます。通水や換気、郵便確認など、空き家の価値・防犯維
持のためにもお勧めします!

POINT オーダーでプランをご提案いたします。

新しい資産に! 空き家活用

当社が空き家を新しい資産に生まれ変わらせます。
リフォームを施しての住み替えや、賃貸運用などの
「可能性」をプロデュース!

POINT 賃貸運用の仲介や管理も承ります。

お気軽にお問合せください!

有限会社大和住販
〒583-0864 大阪府羽曳野市羽曳が丘3-20-1

TEL 072-958-6991

定休日 火曜日・水曜日

HPIは
こちらから!



【免許番号】大阪府知事免許(9)第30963号・住宅確保要配慮者居住支援法人 大居179
【所属団体】(一社)大阪府宅地建物取引業協会・(公社)近畿圏不動産流通機構協会
【保証協会】(公社)全国宅地建物取引業保証協会



大和住販



早めの 対処が**鍵**です!

賃貸や売却も視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはありません。将来も見据えて空き家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。



空き家を**解体**するという選択肢も

空き家のまま放置してしまうと老朽化が進み、さらには危険な状態になり、周りのお宅や、道路などに対して危険を及ぼす場合があります。もし、第三者に被害を及ぼした場合、責任は全て所有者が負わなければならない可能性もあります。重大なトラブルに発展してしまう前に、解体工事へ踏み出すことも選択肢のひとつです。



空き家を解体することで

- ☐ 管理する手間がなくなる
 - ☐ 倒壊や、放火、害虫等の被害により、ご近所に迷惑をかける心配がなくなる
 - ☐ 駐車場などの他の利用に活用することや、売買などにより、資産を有効に活用することができる(適用条件を満たせば、売却した譲渡所得から最高3,000万円が控除される優遇措置もあります)
- などのメリットが考えられます。



でも…

- ☐ 解体費用がかかる
- ☐ 住宅用地特例が解除され固定資産税額が高くなるなどの思わぬ出費になることもありますよね…。



とはいえ放置したままだと

第三者に被害を及ぼした場合、解体費用を上回る、多額の賠償金が必要になる事があります。

また、空き家が「特定空家等」と認定された場合、どちらにしろ、住宅用地特例の対象から外れ、更地の税金と同じになる場合があります。

今後は、特定空家と同様に、管理不全空家(放置すれば特定空家になるおそれがある空き家)も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。



空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。
また、空き家は、放置していると様々なトラブルが発生する場合があります。
今一度、空き家の状況を確認し、空き家をどのように活用するか、
解体して活用するかなど、じっくりと考えてみましょう。



不動産 や 預貯金などの 複雑で面倒な相続手続きは 全てお任せください!!

相続手続き 丸ごとサポート

遺産整理業務 複雑で面倒な相続手続きは全てお任せください!

相続に関する手続きは、**年金手続き**、**保険金の請求**、**預金口座**や**不動産の名義変更**など多岐にわたります。国家資格を有する相続に詳しい専門家が、これらの煩雑な手続きを全て一括でお引き受けするサービスです。

初回相談無料

当事務所が
選ばれる
理由

- ① 松原で**45年以上**の信頼と実績
- ② 初回の相談を**無料**で対応します!
- ③ 安心で**明瞭な料金体系**を実施!

相談件数

1,730件
(2021年3月現在)

累計相談実績

代表司法書士 乾 隆

大阪司法書士会第3909号
公益社団法人成年後見センター・リーガルサポート会員

ご予約の際に「羽曳野市空き家冊子を見た」とお伝えください

は ぶち
羽渚司法書士事務所

〒580-0043 大阪府松原市阿保1丁目16番7号(松原市役所北となり)

072-337-0128

受付時間9:00~22:00(土日祝は要相談)
<https://matsubara-souzoku.com/>

松原 相続

検索

松原市役所となり

松原
中央公園

イズミヤ

高見ノ里駅

● 羽渚司法書士事務所

- 松原消防署
- 松原市役所

● 松原警察署

長尾街道

近鉄南大阪線

河内松原駅





空き家バンク制度について

空き家バンク制度は、羽曳野市の空き家問題を解消し、地域の活性化を推進するため、市内の空家等の有効活用を促進することを目的に設置するものです。空き家バンク制度を通じて、売却・賃貸を希望される空家等所有者の物件情報や、空家等の取得・利用を希望される人々のニーズ等の情報を登録していただき、空家等に関する情報を全国に向けて幅広く情報提供していくことで、空き家の所有者と希望者のマッチングを推進していきます。



空き家を譲渡すると 譲渡所得から**最高3,000万円**が **特別控除**される？

相続した空き家を一定の要件を満たして譲渡した場合に、所得税が軽減される制度が2016年度に創設されました。相続した一戸建て住宅を、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、耐震改修または除却の工事を実施し譲渡した場合、譲渡所得から**最高3,000万円**までが特別控除されるという内容です。これまでは2023年12月末までに譲渡した物件が特別控除の適用対象でしたが、2023年度の改正で適用期限が2027年12月31日まで延長されました。

さらに、これまでは特別控除を受けるには譲渡前に売主が耐震改修または除却の工事を行うことが必要でしたが、改正後は譲渡後に買主が工事を行なった場合も特別控除を受けることができますようになります。

※ただし、2024年1月1日以降の譲渡については、相続人が3人以上いる場合は、1人あたりの控除額が2,000万円に変更となります。

適用要件の一部 (2023年4月1日現在)

- 旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の建築確認で適用されていた基準)で建てられた一戸建て住宅
- 被相続人(亡くなった人)が一人で住んでいた居住用の家屋
- 相続時から譲渡までに、居住、貸付、事業に使われていない
- 相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、2016年4月1日から2027年12月31日までに譲渡(2013年1月2日以降に相続が発生したものが対象)

- 譲渡価格が1億円以下

2019年4月1日以後の譲渡については、被相続人が亡くなる直前に老人ホーム等に入居していた場合も対象となります。本拡充の適用対象となるためには以下の2要件を満たす必要があります。

- 介護保険法の要介護認定等を受け、かつ、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所等していた
- 被相続人による一定の使用がなされ、かつ、貸付、事業、被相続人以外の者の居住に使われていない

上記以外の適用要件については、建築住宅課にご相談ください。



特例控除の適用を受けるには、市に必要書類の発行手続きをし、税務署に確定申告する必要があります。

国土交通省HP (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html) を加工して作成

空き家に関する
お問い合わせ先

住所 羽曳野市誉田4丁目1番1号 羽曳野市 都市開発部 建築住宅課
TEL 072-958-1111 (代表)



マチレット

マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

2024年6月発行 発行:羽曳野市
編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

※当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています。

空
き
家

空
き
土
地

空
き
物
件

協栄地建株式会社に お任せください

当社は創業して40年以上、羽曳野市に密着した
不動産会社として歩んでまいりました。
地元の不動産は、地元を熟知する企業へご相談ください。
お客様一人ひとりに合わせた、的確なご提案をお約束いたします。

時間がかかっても、
納得のいく売却をしたい

売却仲介

当社が「売りたい人」「買いたい人」を
繋げ、ご満足 of いく取引ができるよう
サポートいたします。

信頼できる企業に、スムーズな
現金化をお願いしたい

直接買取

時間をかけず、全てを専門家に委ねた
い方には、当社の【安心・丁寧・誠実】な
直接買取をお勧めします。

手放さずに、
賃貸運用してみたい

賃貸管理

賃貸運用を考えている家主様に変わ
り、当社が管理業務を代行します。難
しいことは全てお任せください。

POINT

一級建築士事務所でもある当社は、建築施工にも自信があります。
「賃貸に出す前に、まずはリフォームから…」や「住み替えの
ためにきれいにしたい」などのご要望にもお応えします。

査定・相談
無料

その他、空き物件管理なども対応可能。
まずはお気軽にお問い合わせください！



協栄地建株式会社
一級建築士事務所

宅地建物取引業免許番号／大阪府知事免許(8)第34697号
特定建築業許可／大阪府知事許可(特-3)第99931号
一級建築士事務所／大阪府知事登録(ハ)第23672号
所属団体／(一社)大阪府宅地建物取引業協会会員

お問い合わせはこちらから

〒583-0884 羽曳野市野472-1

072-938-6677

営業時間▶ 9:00~18:00 定休日▶ 日曜日、祝日、年末年始、お盆、GW
HP▶ <https://www.6677.co.jp/> Mail▶ k38-6677@ec3.technowave.ne.jp

ホームページ
はこちらから



地元羽曳野の 不動産会社 グランデイル ホーム

HELP!

空き家のお悩み

よく伺うお悩み

- ・空き家を手放そうか悩んでいる
- ・相続した家、放置するしかなくて困っている…
- ・そもそも値がつくものなの？
- ・管理してほしいけど、どこに相談すればいいの？
- ・空き家活用に興味があるけどどうすればいいの？
- ・家の中に荷物がそのままだけ、買い取ってもらえるのかな？

空き家のお悩み **どんなことでもまずはご相談ください！**

＼ 幅広い解決策をご提案します！ ／

売却

即金
買取

最大
3社同時
見積り

空き家
活用

管理

賃貸

リフォーム

仲介

あり
ませ
んか？

地元を知り尽くしているスタッフが
いるからこそ、幅広いご提案をする
ことができます。

遠方にお住まいの方も、お気軽に
ご相談ください。

お問い合わせはコチラから

 **0120-122-344**



現地査定
無料

お見積り
無料

ご相談
無料

無料

AIソフトの導入により
机上査定が最短5分で可能！



住まいのトータルソリューション
株式会社グランデイルホーム

〒583-0886 羽曳野市恵我之荘4丁目4番18号 <営業時間>10:00~19:00 <定休日> 水曜日
大阪府知事(2)第59330号 一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

TEL.072-955-0500

FAX.072-955-0300

グランデイルホーム

ホームページURL <https://www.grandeile.jp>

ホームページ



Instagram

