

空き家管理のポイント

空き家は適切に管理しないと、たちまち劣化して資産価値を損ないます。

- ✓ 換気、清掃、蛇口通水は月1回以上、建物や庭の確認等は2カ月に1回程度、樹木や雑草は年3回程度の対応が必要です
- ✓ 不良箇所を見つけた場合には、速やかに修繕しましょう
- ✓ 火災保険への加入や、管理代行サービスなど、民間サービスを活用できます
- ✓ 近所の方に連絡先を伝えることも、トラブルを防ぐための効果的な取り組みです



- 屋根・天井・床・雨樋の点検
- ・雨樋の破損・屋根瓦の劣化やズレ
- ・雨漏りによる天井や床の腐朽

- 室内の雨漏り・カビの状況の確認

- 室内・室外の清掃・通水

- 通風・換気

- 動物が棲みついでいないか確認

- 外壁や軒裏の破損の確認

- 庭木や雑草の剪定

- 玄関や窓ガラスの割れ・施錠の確認

- 床・土台・基礎の状況確認(割れ、腐朽など)
- ・湿気によるカビやシロアリによる被害

- 郵便受けの整理

- 設備機器(テレビアンテナ等)の点検

- ごみの放置や不法投棄が無い確認

お盆やお正月など家族が集まる機会に、住まいの将来について話し合みましょう。エンディングノートを使うのもいいですね。遺言、家族信託、任意後見制度、リバースモーゲージなど、将来に向けた選択肢はたくさんあります。

- **家族信託**
保有する不動産・預貯金等の資産を、目的を決めて(例えば認知症対策・老後の生活資金・介護費など)、自分の信頼する家族に託し、その管理や処分を任せる仕組みです。
- **成年後見制度**
認知症などの理由で、財産管理や身上保護(契約締結、履行状況の確認等)などについて、判断能力の不十分な方を法的に保護し、支援する制度です。任意後見制度と法定後見制度の2種類があります。
(任意後見制度)
本人に十分な判断能力があるうちに、将来判断能力が不十分になった時に、自分の代わりに誰に何をしてもらいたいかを契約で決めておく制度です。
(法定後見制度)
本人の判断能力が不十分になった後、家庭裁判所によって選ばれた後见人等が本人を支援する制度です。

ご自身、家族、近所の方のために、最後まできちんと管理しましょう。

空き家問題はあなたの問題です

早めの空き家対策のススメ

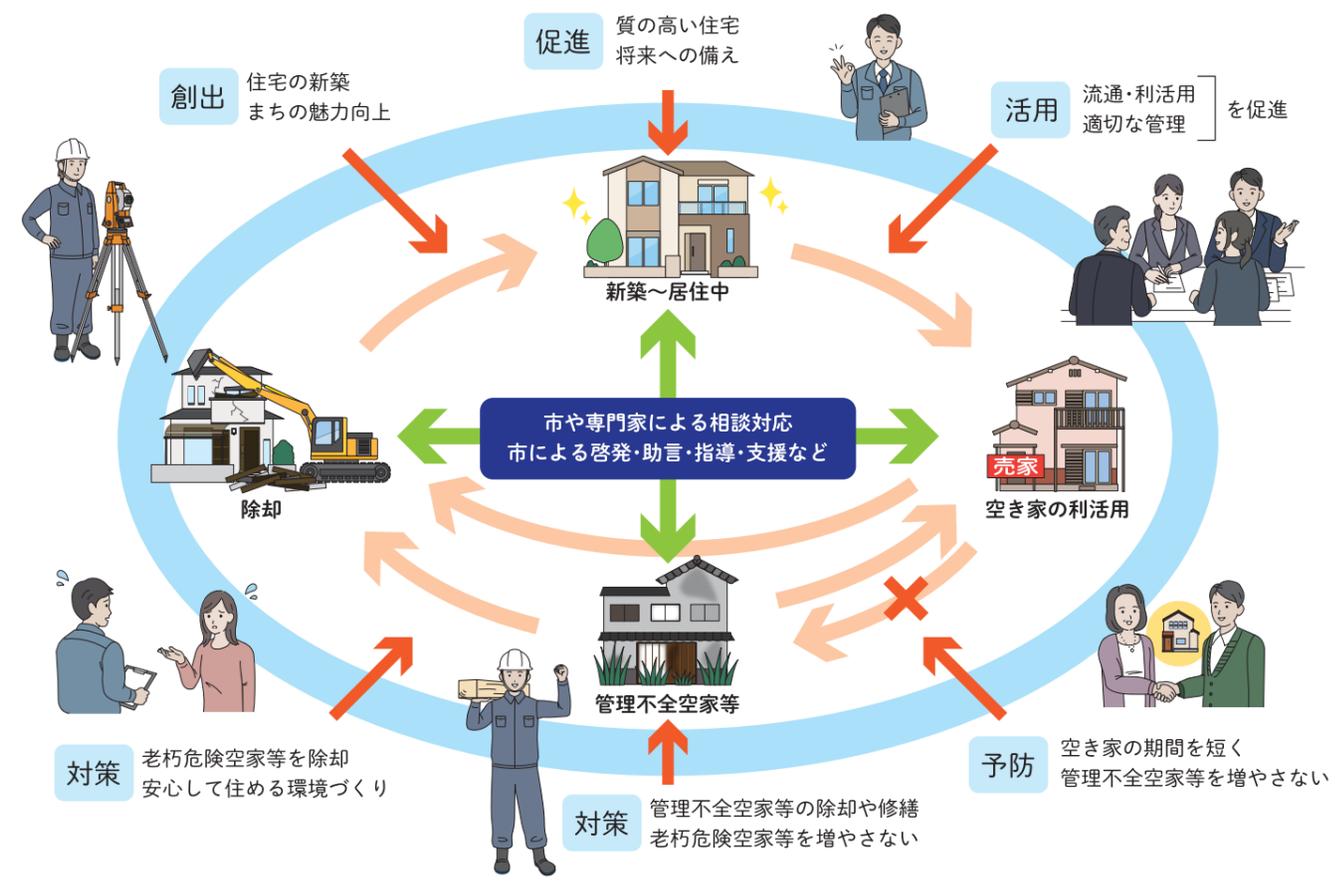
- 住む予定のない家を倉庫として使っている
- 家(実家)を将来どうするのが決まっていない
- 何からどうすれば良いかわからない……。

こんなことに心当たりはありませんか？



尼崎市では、年間100~200件ほど、空き家の所有者等へ助言・指導を行っています。そうした所有者等に共通するのは「あの時に〇〇しておけば」という後悔。空き家対策は早めが肝心。後回しにするほど、さらに苦勞することになります。まずはこのパンフレットをご覧ください。

尼崎市では、建物のライフサイクルに応じた空き家対策に取り組んでいます。なかでも、「居住中からの取組」が最も重要なのです！
後回し、ダメ、ゼッタイ。



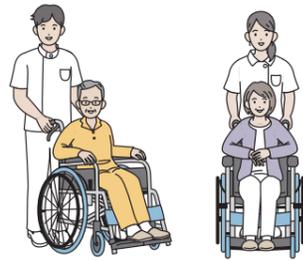
空き家にしないために、備えましょう

💡 空き家になるタイミング

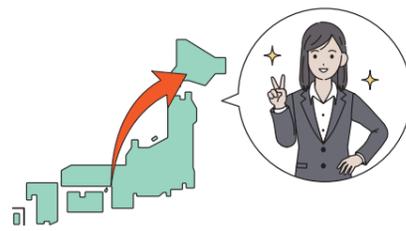
老後の費用を考えるようになった



介護を受けるようになった



子どもが遠くへ就職した



子どもが家を買った



家が住みにくく感じるようになった



早めの備えが
何よりも大切です。
タイミングを逃さず
取り組みましょう。

まずは、5年～10年後に向けて、今できる事から始めましょう。

💡 空き家の状態が続くと…

適切な管理は所有者の責任です。

● 損害賠償

塀の倒壊、屋根瓦の落下、倒木などにより周辺家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、責任を問われることがあります。

● 改修、修繕費の増大

人が住んでない空き家は傷みが早く、いざ活用しようとするとき修繕、雑草の除去や害虫駆除等に多額の費用がかかります。

● ご近所トラブル

樹木が隣の敷地にまで伸びたり、捨てられたゴミが悪臭を放つなどご近所トラブルにつながります。

💡 その他、空き家の所有は多くのリスクがあります

- ・管理の手間が大変です(個人では難しいものです)
- ・税金や維持管理費用など、お金がかかります
- ・時間とともに資産価値がなくなり、処分が難しくなります
- ・適切な管理を怠ると、土地に係る税金が高くなる場合があります
- ・所有者の判断能力が低下して、処分できなくなることがあります
- ・新たな相続が発生するなど、問題が複雑になることがあります

空き家の問題に対応するために



💡 活用しましょう

しばらく使う予定がない場合は、賃貸しましょう。使われることで管理の手間も省けます。

💡 売却しましょう

使う予定がない空き家を抱えていても価値が下がり、維持に費用がかかります。思い出のある住まいであっても、いつかは処分する日が来ますので、売却して手放してしまいましょう。

空き家の処分で困らないために

家族の思い出が詰まった我が家の処分は気が進まないものです。

しかし、後回しにすると問題が複雑になり、家族や近所の方にも迷惑をかけてしまいます。

必ず所有者が処分しなければなりません。できることから早めに備えましょう。

💡 登記の内容を確認しましょう

建物の売却や除却をスムーズに行うためには、権利関係を明確にしておくことが重要です。相続で悩んだり争いごとにならないために、現在の登記内容の確認や現状に合わせて必要な登記手続きを行いましょう。



💡 遺言や後見制度などを活用しましょう

所有者が病院や施設に入る前に、住んでいた家を誰が管理するのか、将来どうするのか、家族、親族で話し合っておきましょう。自分に万が一のことがあったときに備えて遺言書を作成するほか、認知症などで判断能力が不十分な場合の成年後見制度など、今からでもできることがあります。判断能力があるうちに決めておく任意後見制度もおすすめです。



💡 できるだけ物を捨てましょう

空き家の処分ができない理由に「思い出の品が捨てられず、家の中が整理できない」という問題が多く見られます。空き家の処分で困らないように、身の回りを整理しておきましょう。



💡 早めに専門家に相談しましょう

将来困らないように備えるためには、権利、相続、金融、不動産など様々な専門的な知識が必要です。1人で悩まずに、専門家に相談しましょう。信頼できる専門の無料相談窓口があります【兵庫空き家相談センター(TEL:0797-81-3236)】。(詳しくは、各種相談窓口一覧をご覧ください。)



💡 除却しましょう

空き家の管理は費用とリスクを伴います。使う予定がないのであれば除却して、土地の活用を考えましょう。尼崎市では良好な生活環境を確保するため、要件を満たす老朽空き家を対象に、除却(解体)費用の一部を補助する制度があります。

💡 支援制度を活用しましょう

別添資料をご覧ください。その他、市のホームページにも掲載しています。

