



マチレット

2025
門真市

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



令和5年12月に
空家等対策の
推進に関する特別措置法
が改正されました。

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。

門真市の空き家、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、門真市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！



賃貸・管理・売買

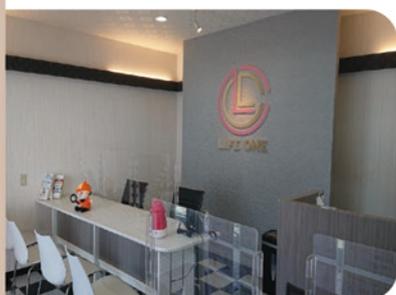
空き家

お困り事ありませんか？

女性スタッフが
対応いたします

LIFE ONEは、地域密着の不動産会社です
「どうしたらいいかわからない」そんな時こそお気軽にご相談ください

相 談 無 料



住んでいない家もったいない・・・
管理が大変で放置してしまってる・・・
売る？貸す？いくらになる？・・・

まずはお話だけでOK！空き家の活用方法を一緒に考えます



・ 売却 ・ 査定 ・ 賃貸 ・ 募集 ・ 管理等

L I F E O N E 株式会社

〒571-0079 門真市野里町15番5-A

TEL 072-813-3280

mail: info@mm-lifeone.co.jp

宅地建物取引業者 大阪府知事(1) 第63650号

賃貸住宅管理業者登録制度登録番号 国土交通大臣(1) 第006826号

LIFE ONE



「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をされたり



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)

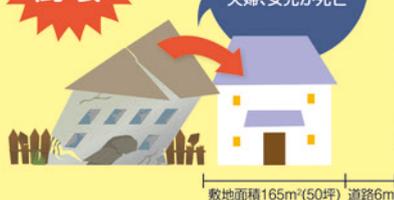
試算の前提とした被害モデル

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！

敷地面積165m²(50坪) 道路6m

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



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
 - 駐車場など他の用途で活用することや、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、特定空家等と同様に、管理不全空家等(放置すれば特定空家等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。



令和6年4月1日から相続登記が義務化

相続登記 お済みですか？

そもそも相続登記って…？

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。



相続登記をしないと…？

❶ 不動産を任意のタイミングで処分できない！

自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難になります。

❷ いざ、相続登記をしようという時に手間とお金がかかる！

相続を重ねることで、誰が相続人となるのか、調査に相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となるおそれがあります。

❸ 10万円以下の過料が科せられる可能性も！

相続登記の義務化により、相続人は相続によって不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなりました。正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります。

※令和6年4月1日より前に発生した相続についても義務化の対象です

**相続登記をしないと、思わぬ不利益を受けることがあります。
そうなる前に、早めに対応することが大切です！**

相続登記の手続きの流れ

法定相続分のおりに相続したケース

※法定相続分とは民法に定められた取り分のことです

相続の発生

STEP1 必要書類の収集 申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

① 相続が発生したこと及び相続人を特定するための証明書

- 被相続人(死亡した方)の戸籍謄本 ● 除籍謄本
- 新たに相続人となる方の戸籍謄本 等

② 相続人全員の住民票の写し

③ 登録免許税(通常は収入印紙で納付)

④ 委任状(代理人が申請する場合)

STEP2 登記申請書の作成

相続人全員で申請書を作成する必要があります。

[手続きを代理人ひとりに委任することも可能です。]
※原則として、委任状必須

法務局HPよりダウンロードが可能です！

STEP3 登記所へ申請

土地・建物を管轄する登記所に必要書類と登記申請書を提出し申請します。

完了

すみやかに相続登記の申請をすることができない場合は、「相続人申告登記」(令和6年4月施行)の手続きをすることで、一時的に申告の義務を果たすことができます。(詳しくはこちらへ)



門真市 空き家 相談窓口

お気軽にご相談ください!



空き家の管理に困ったら

どこに相談したら
よいのかわからない…。

空き家の維持管理が
できないので壊したい…。



空き家を売りたい、
貸したい…。

中立的な立場で、相談に応じます

空き家に関する様々な相談を受け付けています。
お気軽にご相談ください。



空き家に関する相談窓口

空き家に関する相談内容をあらかじめ整理してからご相談ください。

空き家の耐震改修・解体に関する補助制度のこと(市全域)

門真市まちづくり部建築指導課 ☎06-6902-6341



空き家の解体に関する補助制度のこと(密集市街地)

門真市まちづくり部地域整備課 ☎06-6902-6311



空き家対策全般に関すること

門真市まちづくり部都市政策課 ☎06-6902-6238

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。



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。

2025年9月発行 発行:門真市

編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

空き家で お困りの方へ



買取 解体 売却 相続相談 まで

地元・門真市でまるごとサポート!

株式会社シプラスは、門真市を拠点に、
空き家の「買取」「解体」「売却」「管理」など、
幅広いご相談に対応しています。

**ご相談
無料**

- ✓ 解体はグループ会社で対応するため、**中間マージンが不要**で費用を抑えられます。
- ✓ **地域密着**の強みを活かし、**無料で親身にご相談**をお受けします。
- ✓ **相続や名義変更**に関するご相談にも対応可能です。



解体や処分はまだ早い...とお考えの方も、
空き家の巡回・通風・簡単なお掃除など、
管理サービスもご用意しています。



まずはお気軽に、お電話またはHPよりご相談ください

 **Siplus 株式会社シプラス**

☎072-803-6585

FAX.072-803-6586

営業時間▶9:00~18:00

スマホのカメラでQRコードを読み取ってアクセス!



大阪府門真市南野口町36-7

門真市で創業58年

今お住まいの家 **や** お持ちの不動産

引き継ぐ準備はできていますか？



将来を見据えて、次世代へどう受け渡していくか。

中村工務店がお客様のご要望やご相談をもとに、買取はもちろん立地条件に応じた土地・建物の有効活用をご提案しております。

有効活用
例1

住宅を建てられない狭小地
▶▶▶ **パーキングに**

駅から近い場所にあり、通常よりも賃料を高く設定。駐車場として貸し出すことで、収益化につながります。



有効活用
例2

2階建ての長屋の一部
▶▶▶ **自転車置き場に**

長屋の一部を所有の為、解体することができず、人に貸すことも難しい物件。そこで、駅近という立地を活かし、屋根付きの自転車置き場として活用しました。



買取もお任せください！

狭小地・文化住宅・空き家など
どんな不動産でも相談・査定は無料です。



他社に断られた不動産でも、中村工務店ではご提案できる場合もございますので、まずは一度ご相談ください。

有効活用したくても荷物が整理できていない！
そんなお悩みありませんか？

家財整理

不用品回収

遺品整理

など

グループ会社と連携し、まずは家の中の荷物整理から着手し、一つ一つ丁寧に解決してまいります。

売買をご検討中のお客様には、司法書士とも連携し、登記などのご相談までトータルサポートいたします。



株式会社中村工務店

〒571-0078 大阪府門真市常盤町 7番8号
建設業許可番号 大阪府知事(股-27)第124137号 / 宅地建物取引業免許証 大阪府知事(5)第45813号

ぜひ！株式会社中村工務店にお気軽にご相談ください！

☎072-883-1136

受付時間 9:00～18:00

定休日 水曜日

