

空家の管理



あなたの大切な財産 管理されていますか。

住まなくなっても土地・建物は あなたの大切な財産です。

管理せずに放置すると、資産価値が下がり、活用できなくなってしまう。
日頃から適切に管理し、あなたの財産を守りましょう。

こんなお悩みありませんか。

- ・年に何度か帰省するため、売ったり貸したりできない。
- ・遠方に住んでいるため管理が困難。
- ・修理や修繕の費用を抑えたい。



そんな悩みがある方は内面へ→

河合町役場 生活環境部 住宅課
奈良県北葛城郡河合町池部 1 丁目 1 番 1 号
TEL: 0745-57-0200 FAX: 0745-56-4002



空家等対策の推進に関する特別措置法が一部改正されました

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が、令和5年12月13日より施行されました。

今回の改正により、特定空家に加えて管理不全空家に対しても、河合町から指導・勧告ができるようになりました。

管理不全空家等の状態（一例）

次のいずれかに該当する空家等であって、周辺の生活環境に影響を及ぼしている又は及ぼすおそれがある状態。

- ① 立木の枝葉や雑草が隣地に又は道路上にはみ出している空家等。
- ② 立木又は雑草が繁茂している空家等。
- ③ 外壁、屋根その他の建築材の一部が剥離し、又は破損している空家等。
- ④ 不特定の者が安易に侵入することができる空家等。
- ⑤ 猫、蜂、蚊その他の動物による影響又は悪臭が発生している空家等。
- ⑥ 廃棄物が放置されている空家等。



特定空家等の状態（一例）

そのまま放置すると、倒壊等のおそれがある状態。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空家等。
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態の空家等。
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態の空家等。
- ④ 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の空家等。



河合町からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置（※2）が受けられなくなります。

※2 小規模住宅用地（200 ㎡以下の部分）：1/6 に減額 一般住宅用地（200 ㎡を超える部分）：1/3 に減額

相続の問題も空家を生む原因にもなります

- ★相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、その不動産の所有権の登記名義人を被相続人（亡くなった方）から相続人へ変更をすることをいいます。
- ★相続登記をせずに放っておくと、新たな相続が発生し、法定相続人が増えて遺産分割協議の成立に相当の時間を要するなど相続登記がますます難しくなっています。その結果、適切な管理や処分ができず空家となり、近隣のくらしや環境に悪影響が出るおそれもあります。
- ★こうした事態を防ぐため、相続登記がスムーズに行われるよう遺言書の活用もご検討ください。また、法定相続情報証明制度も相続登記の円滑化に有効です。
- ★相続登記、自筆証書遺言書保管制度及び法定相続情報証明制度に関するお問い合わせは、奈良地方法務局葛城支局（☎0745-52-4941）へ

相続登記が義務化

※令和6年4月1日に施行
※登記を怠ると10万円以下の過料が科せられることとなります。



特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ

空家に対して、維持管理の方法や、建築・税務・法務などの幅広い分野の専門家が話を聞き、どのように管理、活用していくか提案します。

☆無料相談・調査

☆定期巡回

☆メンテナンス

☆空き家バンク

空き家バンクとは、空家に関する物件情報を自治体のホームページ等で公開し、空家を「売りたい・貸したい」という所有者と、「買いたい・借りたい」という利用希望者とのマッチングを行う制度です。

NPO法人 空き家コンシェルジュ 榎原事務所

住所：奈良県橿原市小房町 9-32 TEL/FAX：0744-35-6211

※河合町ホームページのリンクから「空き家コンシェルジュ」「空き家バンク」のページに移動できます。

株式会社 カチタス

空家を所有する多くの方より「遠方にある空家の管理や、残された荷物の処分に苦労している」という声が寄せられています。それを受け、河合町は株式会社カチタスと「空家等対策事業に関する連携協定」を2023年4月に締結しました。

カチタスは全国130店舗以上のネットワークを活用し、遠方の空家も対応可能な上に、建物に荷物を残したままの状態でも売却が可能です。奈良県内における空家・中古住宅の買い取り実績は、200棟以上です。

この度の連携により「空家の売却相談支援」の体制が整いました。ぜひお気軽に「空家の売却」についてご相談ください。

(株) カチタス 奈良店

住所：奈良県北葛城郡河合町広瀬台3丁目11-11

西大和服部ビル2階201・202号室

TEL：0120-011-740

FAX：0745-72-0621

※空家についてお悩みの方は、お気軽にご相談ください。

河合町シルバー人材センター

☆草刈り・剪定

(ゴミの処分は別途費用がかかります。)

TEL：0745-58-3515

FAX：0745-56-5079

河合町商工会

☆解体・リフォーム・草刈り等

(業者の紹介等をさせていただきます。)

TEL：0745-56-2335

FAX：0745-57-1547

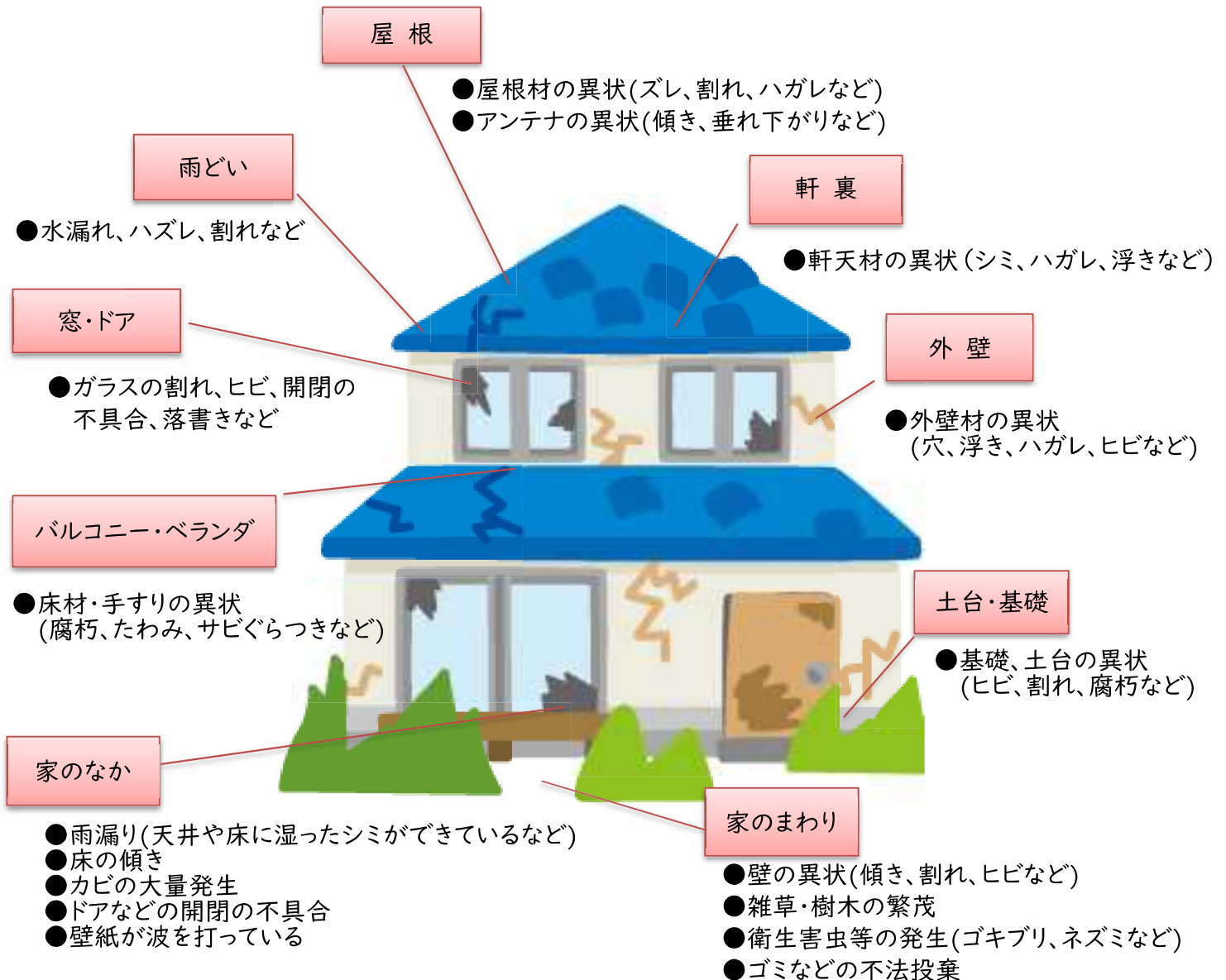
空家の適正管理

空家を適正管理する、義務は所有者にあります。

建物が傷み外壁の脱落や屋根瓦や雨どいの落下により近隣や通行の方などに怪我をさせる（※１）、庭の草木が生い茂り蚊やハチなどの害虫が発生している、不審者が侵入しているなどの場合、所有者はすぐにその状況を改善する必要があります。

空家を放置してしまうと、命令違反による罰金や管理不全空家や特定空家への認定及び指導等の措置が設けられています。

※１ 人や車などに被害を与えた場合は、所有者が損害賠償等の**管理責任**を問われることがあります。



適正な管理とは？

☆所有者の方もしくは所有者に代わる管理者の方が、定期的に建物の状況を確認し、常時、空家になる前の状態に建築物を維持している

☆地域に連絡先を伝え、何か問題が発生した場合に対応ができるようになっている

