

あなたのおうちに 健康を

あなたを支える、あなたのおうち。
おうちも支えがないと
キレイなままではられません。
あなたの人生とともに
「おうちの将来」考えてみませんか？



もくじ

1	おうちの情報を集めましょう	..... 1 P
★	おうちの記録～登記～	..... 2 P
★	おうちの記録～土地や建物～	..... 3 P
★	おうちの記録～状態～	..... 4 P
2	おうちの将来を決めましょう	..... 5 P
★	家系図の作成	..... 6 P
3	相続について考えましょう	..... 7 P
4	便利なサービスを活用しましょう	..... 8 P
5	不動産流通を学びましょう	..... 9 P
6	家財や荷物を整理しましょう	..... 1 2 P
7	空家を適切に管理しましょう	..... 1 3 P
8	阿倍野区の現状を知りましょう	..... 1 6 P
9	空家問題から地域を守ろう	..... 1 7 P
10	ひとりで悩まず相談しましょう	..... 1 8 P

1 おうちの情報を集めましょう

おうちの悩み事を解決していく上で、情報を集めるのはとても大事なことです。把握するのに時間がかかるかもしれません。余裕をもってひとつずつ確認しましょう。調べたことは2～4ページ、6ページに書き込んで記録しましょう。問い合わせ先は18ページに記載しています。

不動産登記

土地や建物の所在・面積、所有者の住所・氏名などを登記簿に記載したものの、当初登記した内容から所有者の住所や氏名が変更されていない場合があります。登記内容を確認して今後に備えましょう。登記内容は管轄の法務局またはインターネットで、数百円程度の費用で確認することができます。阿倍野区所管:大阪法務局天王寺出張所(天王寺区六万休町1-27)☎06-6772-2535

隣地との境界

おうちを売却するとき等、境界が未確定だと時間がかかる場合があります。おうちの周りに「境界プレート」があるか確認しましょう。

(参考)
境界プレート



おうちの状態

耐震性能：昭和56（1981）年（木造住宅については平成12（2000）年）に建築基準法の改正があり、それ以前に建てられたおうちは、現在の耐震基準を満たしていない可能性があります。専門家による「耐震診断」を行い耐震性の有無を確認しましょう。

劣化状況：屋根、外壁、主要構造部等の劣化が進んでいないか確認しましょう。専門家による「インスペクション（建物状況調査）」では、改善すべき箇所のアドバイスを行ってもらえます。

支援制度 耐震診断やインスペクションへの補助

戸建住宅等の耐震診断や、空家のインスペクションへの補助を行っています。詳しくは10ページをご覧ください。

【問合せ先】大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口
(大阪市立住まい情報センター4階) ☎06-6882-7053





おうちの記録～登記～

Let's Try! ①

不動産登記

登記取得日	年 月 日
住所（所在）	
地番	

土 地

地目	面積 (地積)	名義人 (共有者)	名義人住所	乙区
<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 農地 (田・畑) <input type="checkbox"/> その他 ()	m ²	持分： 分の 持分： 分の		抵当権 設定 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

建 物

①種類 ②構造	面積 (床面積)	名義人 (共有者)	名義人住所	乙区
① <input type="checkbox"/> 居宅（一戸建・賃貸用共同・賃貸用戸建） <input type="checkbox"/> その他 ② 造	m ²	持分： 分の 持分： 分の		抵当権 設定 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無



おうちの記録～土地や建物～

境界の確定

境界プレート		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
(境界プレートがない場合) 境界確定書の取得	相談先		
	確定日	年	月 日

耐震性能の確認

建設日		年	月	日
昭和56年以前なら おすすめします! 耐震診断	相談先			
	診断日	年	月	日

接道の確認

接道 (※接道の長さによって、増改築等が可能な土地か判断できます)	<input type="checkbox"/> 2 m未満 <input type="checkbox"/> 2 m以上 4 m未満 <input type="checkbox"/> 4 m以上
接道している道路種別	
確認日	年 月 日

「マップナビおおさか」で道路種別を確認できます。

- ①右のQRコードからサイトを開く
- ②「まちづくり・都市基盤」を選択
- ③指定道路図【道路参考図】を選択
- ④住所を検索
- ⑤道路の線をクリック
- ⑥凡例で種別を確認





おうちの記録～状態～

場所	確認内容	放置していると	点検表
屋根	瓦等の屋根材にずれや割れがないか	通行人等近隣の方へ被害を与える場合があります。雨漏りの原因になります。	<input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月
外壁	シミや浮き、ひび割れ等がないか	ひび割れから雨漏りにつながり、おうち全体を傷めます	<input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月
庭木、雑草	伸びて敷地から出していないか、電線に触れていないか	あっという間に草が伸び、雑草だらけになります。手入れされていない庭木は、害虫が集まる原因になります。	<input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月
塀	割れや崩れがないか	地震時等、通行人等近隣の方へ被害を与える場合があります。	<input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月
側溝・雨樋	落ち葉等による詰まりがないか	詰まりがあると水があふれて、雨漏りの原因につながります。	<input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月
テレビアンテナ・エアコン室外機	ぐらつきなどがなにか	暴風等により第三者へ被害を与える場合があります。	<input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月
お部屋全体	定期的に窓や押し入れの扉を開け、換気をしているか	カビが発生し、木材の腐食やシロアリの発生につながります。	<input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月
害獣・害虫	屋根裏や床下に入り込んでいないか	野良猫をはじめ様々な害獣はおうちを傷めます。	<input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月

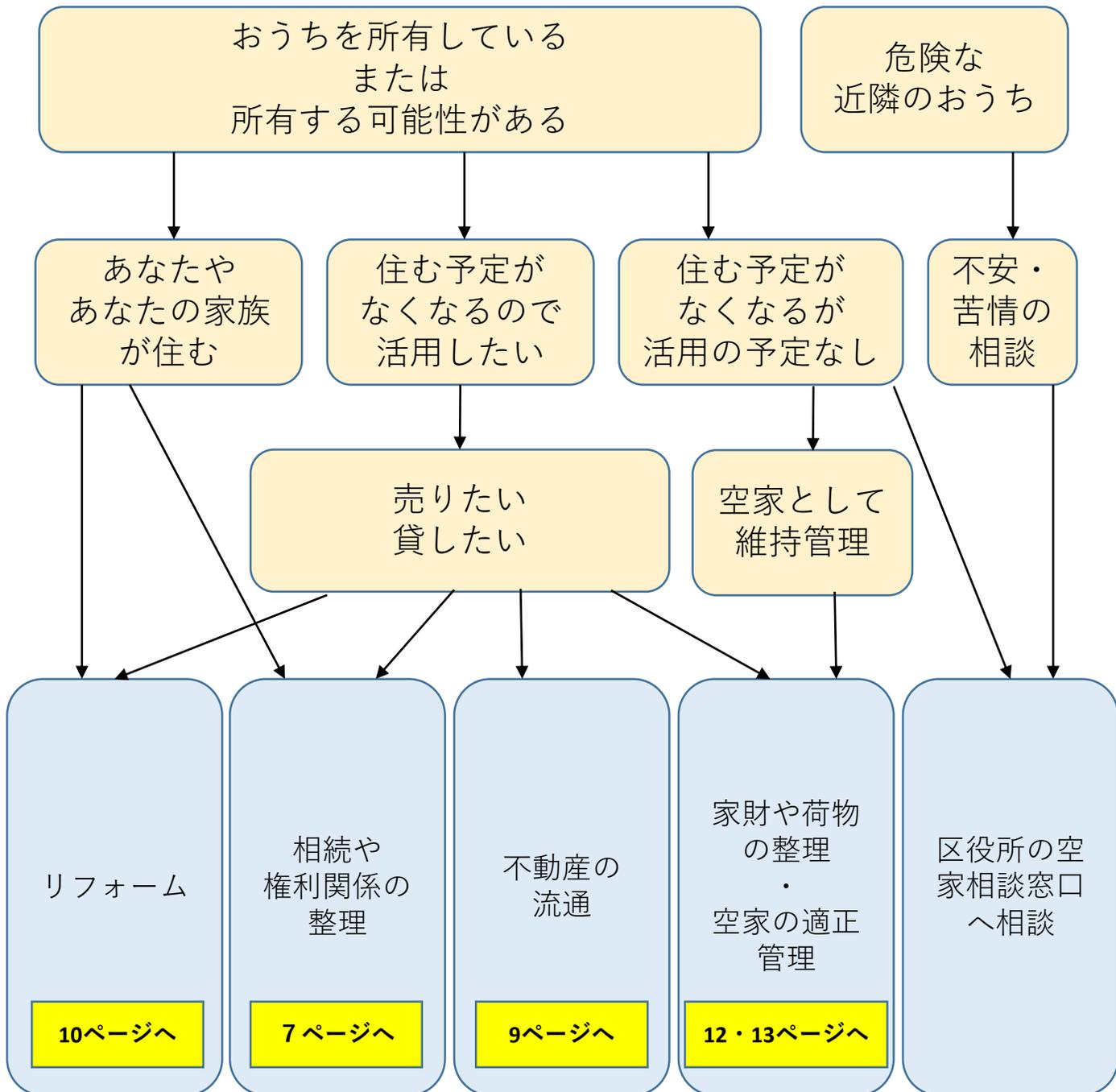
空家の場合には他にこんなことも！

場所	確認内容	放置していると	点検表
電気やガス	ブレーカーやガスの元栓が開いていないか	落雷等により通電火災のおそれがあります。	<input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月
ポスト	郵送物がたまっていないか	空家であることが外部へ伝わり、防犯面に影響します。	<input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月 <input type="checkbox"/> 年 月

2

おうちの将来を決めましょう

おうちを今後どのように管理していきたいか、あなたの気持ちをまとめておくことが大切です。家族と相談しながらしっかり向き合しましょう。そして、決めた将来をしっかりサポートしてくれる専門家を探すことへつなげましょう。





家系図の作成

Let's Try! ④

おうちの将来を決めていく上で重要な「関係する人」を把握しましょう。

法定相続人 ※配偶者は常に相続人です

第1順位

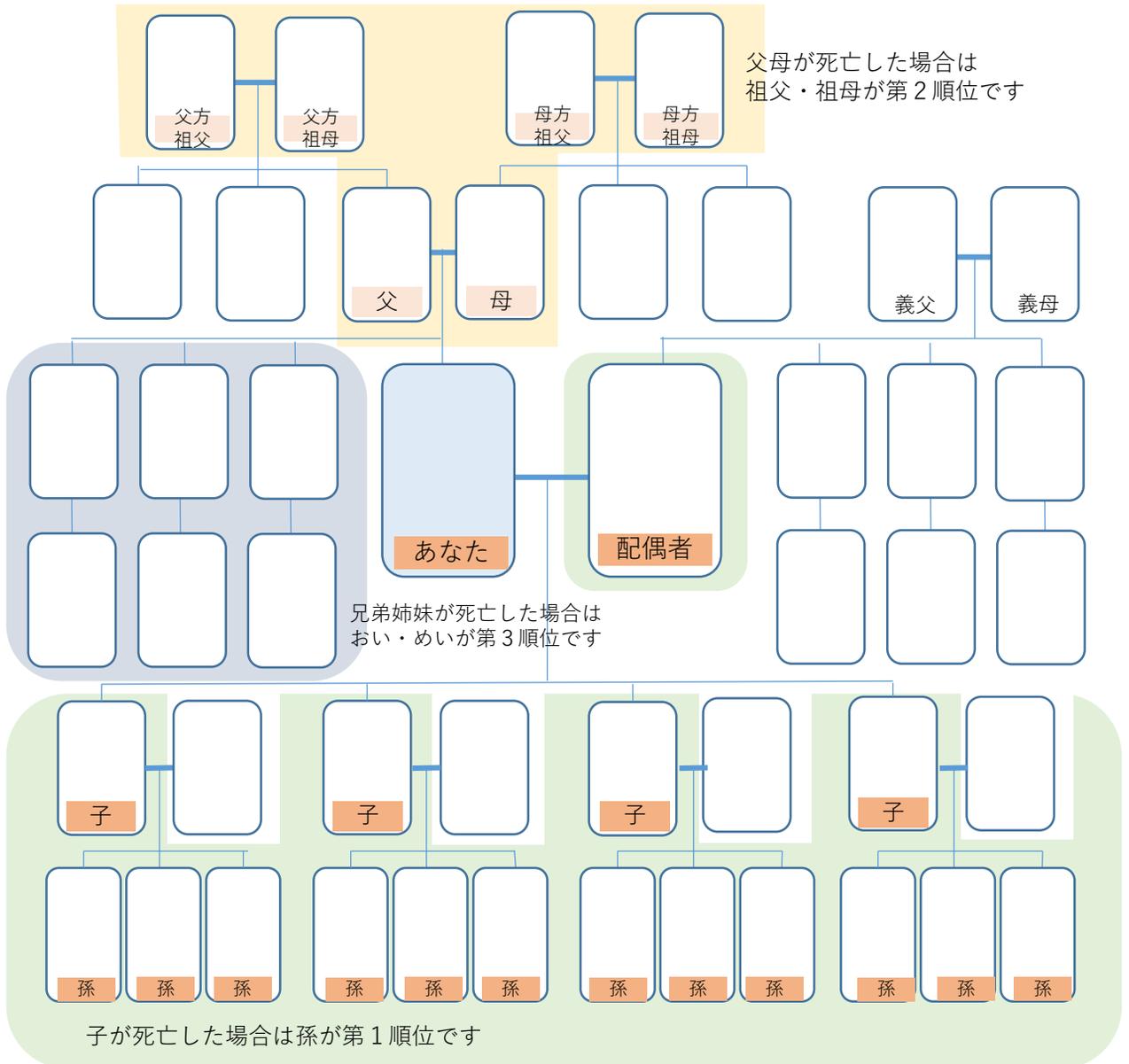
子（卑属）・代襲相続人（孫・曾孫）

第2順位

親（尊属）

第3順位

兄弟姉妹・代襲相続人（一代に限り）



3 相続について考えましょう

「相続する」「相続の準備をする」ことを視野に入れて、一度考えてみましょう。おうちの将来像を、家族にきっちり伝え、適切なタイミングで相続することが、あなたを含めた家族のためにつながります。空家を所有することになった場合も、相続人のみなさんで考えることになるので、責任をもって取り組みましょう。

生前贈与

亡くなる前に財産を贈与するもの。法定相続人以外に対して贈与することもできます。ただし、贈与税等が発生する可能性があります。

エンディングノート

自らの希望を記したノートのことです。おうちのこと以外でも、希望することがあれば、書き込みましょう。家族間の相談で活かすことができます。

遺言書

自筆証書遺言と公正証書遺言があります。記載方法には一定のルールがあります。自筆証書遺言とは遺言者が自書したもので、公正証書遺言とは遺言者の指示により、公証人が筆記したもので、遺言者、公証人および2人以上の承認が必要となります。遺言書があれば、遺言にしたがって相続が行われることとなります。遺言書がなければ相続人全員で話し合い、分け方を決定します。

相続に関する言葉の意味

相続放棄：おうちだけではなく、預貯金や負債等も含め、すべての財産を放棄することです。相続人になったと知ってから3ヶ月以内に家庭裁判所で手続きを行うことが必要です。ただし、空家の場合相続放棄をしても、別の相続人に引き継がれるまでは管理義務が残ります。また、相続人全員が相続放棄しても自動的に国の財産になりません。

代襲相続：被相続人の死亡以前に被相続人の子や兄弟姉妹が死亡等により相続権を失っていた場合に発生する相続です。孫やおい・めいが相続権を承継する制度です。

4

便利なサービスを活用しましょう

登記の取得等、法務局等窓口へ赴くことが困難な場合は、各施設で設けられている、郵送サービスやインターネットサービスを活用して便利に取得しましょう。

分類	名称	内容	提供元
不動産登記	登記ねっと	法務局窓口で取得するものと同一のものを、インターネットで申請し、郵送で受け取ることができる。	法務省 
	登記情報提供サービス	公的証拠としては使用できませんが、登記情報をパソコン等の画面上で確認することができるので、迅速に調べたい時に便利です。	一般財団法人 民事法務協会 
戸籍謄本	郵送サービス	郵送で戸籍を請求できます。地域によって必要書類等が異なる場合がありますので、インターネットでお調べください。	大阪市 
住民票	大阪市行政オンラインシステム	大阪市に住民登録されている（いた）方が、住民票の写しの交付をオンラインで請求するための手続きです。	大阪市 
戸籍・住民票等	コンビニ交付サービス	マイナンバーカードまたは住民基本台帳カードを利用して、住民票の写しや戸籍謄本・戸籍抄本、印鑑登録証明書などを取得するコンビニ交付サービスです。	大阪市 

5

不動産流通を学びましょう

老朽化が進んでからでは買い手がみつからず、コストと管理手間だけがかかることも。活用方法や費用について検討しましょう。大阪市では一定の要件を満たせば、解体やリフォーム、建て替えへの補助制度があります。対象エリアや補助内容、要件などは支援制度のお問合せ先まで。



解体・跡地活用

複数業者に見積りを依頼して比較しましょう。立地によっては解体車両が入れず、手作業のため追加料金がかかる場合があります。

※解体し空き地になると、固定資産税の住宅用地特例が解除され、土地の税額が上がりますが、支援制度の活用により非課税になる場合もあります。

支援制度 狭い道路に面した古い木造住宅の解体費への補助

対策地区・重点対策地区について、幅員4m未満の狭い道路に面する昭和25年以前に建てられた木造住宅を解体する場合、解体費用の一部を補助します。

※重点対策地区においては、一部補助要件を緩和しています。

【問合せ先】大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口
(大阪市立住まい情報センター4階) ☎06-6882-7053



「マップナビおおさか」で密集市街地整備に関する補助対象エリア（対策地区・重点対策地区）を確認できます。

- ①右のQRコードからサイトを開く
- ②「まちづくり・都市基盤」から「密集住宅市街地整備に関する情報」を選択
- ③住所を検索
- ④凡例で種別を確認



支援制度 耐震性の不足する戸建住宅等の解体費への補助

大阪市全域において、平成12年以前に建てられた戸建住宅等で、耐震診断の結果、耐震性が不足すると判断された住宅を解体する場合、解体費用の一部を補助します。

【問合せ先】 大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口
(大阪市立住まい情報センター4階) ☎06-6882-7053



支援制度 防災空地の整備費への補助

重点対策地区において、幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅を解体し、跡地を災害時の避難等に役立つ防災空地として活用する場合、解体費用、空地整備費用の一部を補助します。また、土地の固定資産税・都市計画税が非課税になります。

【問合せ先】 大阪市都市整備局 市街地整備部 住環境整備課
☎06-6208-9235



リフォームや建て替え

そのまま住み続ける場合は、耐震改修やリフォームを検討しましょう。専門家による「耐震診断」や「インスペクション（建物状況調査）」などにより、おうちの状態を把握しましょう。状態によっては、建て替えを行う方が有利になる場合があります。

支援制度 空家利活用に向けた改修費等への補助

大阪市全域において、空家利活用に向けたインスペクションや、省エネ化・バリアフリー化など住宅の性能向上のための改修工事等の費用の一部を補助します。

また、こども食堂や高齢者サロンなど、非営利団体が地域まちづくり活動の場として活用するための改修工事等の費用の一部を補助します。

※空家の耐震性が不足している場合は、耐震改修が必要です。（耐震診断・耐震改修への補助もあります）

【問合せ先】 大阪市阿倍野区役所 (☎06-6622-9787) または
大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口
(大阪市立住まい情報センター4階) ☎06-6882-7053



支援制度 耐震診断・耐震改修への補助

大阪市全域において、戸建住宅等の耐震診断や耐震改修設計、耐震改修工事、耐震除却工事の費用の一部を補助します。

【問合せ先】 大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口
(大阪市立住まい情報センター4階) ☎06-6882-7053



支援制度 集合住宅への建替建設費補助

重点対策地区について、昭和56年5月31日以前に建てられた建物を集合住宅（マンション、アパートなど）に建替える場合、設計費用、解体費用、共同施設整備費用の一部を補助します。

【問合せ先】大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口
（大阪市立住まい情報センター4階） ☎06-6882-7053



支援制度 隣接する土地を取得した戸建住宅への建替建設費補助

対策地区・重点対策地区において、未接道敷地等を解消するために隣接する土地を売買で取得して、昭和56年5月31日以前に建てられた建物を戸建住宅に建替える場合、設計費用、解体費用の一部を補助します。

【問合せ先】大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口
（大阪市立住まい情報センター4階） ☎06-6882-7053



支援制度 空家に関する資金について

大阪市では空家の適正管理等に向けた費用の負担軽減を目的として、金融機関と協定を締結し、金融商品の開発及び提供に携わっています。解体や改築等資金の借り入れに対する金利優遇や、資金の終身借入のリバースモーゲージ等、様々な支援をご案内します。

【問合せ先】大阪市阿倍野区役所 ☎06-6622-9787



売 却

そのまま売却する場合と解体して売却する場合があります。おうちの状態や立地によって、どちらが適しているか異なります。専門家の意見を聞きながら決定しましょう。

また、被相続人が独りで居住していたおうちで、相続を機に空家になったもの（昭和56年5月以前に建築され、耐震改修を受けたもの）を相続後3年以内に売却した場合は、譲渡所得から最高3,000万円の特別控除が受けられる場合があります。



「被相続人居住用家屋等
確認書の交付について」HP

賃 貸

所有するおうちを、借主（入居者）の意向を反映して改修・契約することができる「DIY型賃貸借」が近年増えてきています。また、将来的には自分で使いたいが、しばらくの間は貸し出したいという場合は、期間を設定できる「定期借家契約」があります。（1年未満の契約も可能です）

6 家財や荷物を整理しましょう

家財などの整理や処分には、労力と時間、費用がかかるため、計画的に整理・処分を進めていきましょう。自力での整理が困難な場合は、後見人が必要な支援を行うことができる制度の活用や、民間の家財整理専門業者等の活用を検討しましょう。

成年後見制度

- ①任意後見制度：本人の判断能力があるうちに、あらかじめ代理人を選び公正証書で財産管理等の代理権を与える制度
- ②法定後見制度：本人の判断能力が低下したあと、親族等からの申立に基づき、家庭裁判所が成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）を選びます。成年後見人等は、本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が同意を得ないでした不利益な法律行為を後から取消したりすることによって、保護・支援します。

その他の支援

お住まいが遠方にある等の理由により、自ら管理することが難しい場合には...

有料の民間の
空家管理サービス

大阪市シルバー
人材センター

(大阪市と適正管理に向けた協定の締結)



郵便ポスト
の管理

玄関周辺の
清掃

植栽の管理

外観の確認

換気・通水

複数の事業者のサービス内容や費用を比較し、自分の希望にあったものを選択しましょう。