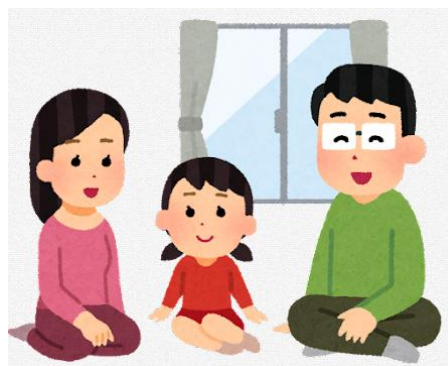




あなたのおうちを 大切に

あなたを支えてきた、あなたのおうち。
あなたの人生とともに
歩んできた大切なおうち。
このハンドブックを手にした機会に
「おうちの将来」を考えてみませんか？



令和4年1月作成
(令和8年6月改訂)



東淀川区役所
空家担当

☎06-4809-9927

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	..... 9 P
5	不動産の運用を検討しましょう	..... 10 P
6	家財や荷物を整理しましょう	..... 13 P
7	空家を適切に管理しましょう	..... 14 P
8	東淀川区の現状を知りましょう	..... 17 P
9	お隣の空家に困ったら	..... 18 P
10	ひとりで悩まず相談しましょう	..... 19 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ので、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ページ以降に記載しています。

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。

東淀川区管轄:大阪法務局北出張所(大阪市北区西天満1-11-4) ☎06-6363-1981

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11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



東淀川区キャラクター
「こぶしのみりちゃん」



おうちの記録～登記～

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

建築年月日		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

土地が道路に接している長さ（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～

Let's Try! ③

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	あっという間に枝葉が伸び、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 <input type="checkbox"/> 年 月
塀	割れや崩れがないか	地震時等、通行人や近隣の方に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る原因になります。	<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	暴風等により落下し、第三者に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がおうちを傷めます。	<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	漏電やガス漏れ等により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、防犯上の危険にさらされます。	<input type="checkbox"/> 年 月 <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、決めた将来像をしっかりサポートしてくれる専門家を探すことをこころがけておきましょう。

おうちを所有している
または
所有する可能性がある

危険な
近隣のおうち

あなたや
あなたの家族
が住む

住む予定が
なくなるので
活用したい

住む予定が
なくなるが
活用の予定なし

不安・
苦情の
相談

売りたい
貸したい

空家として
維持管理

リフォーム

相続や
権利関係の
整理

不動産の
運用

家財や荷物の
整理
・
空家の適正
管理

区役所の空
家相談窓口
へ相談
☎4809-9927

11ページへ

7,8ページへ

10ページへ

13,14ページへ

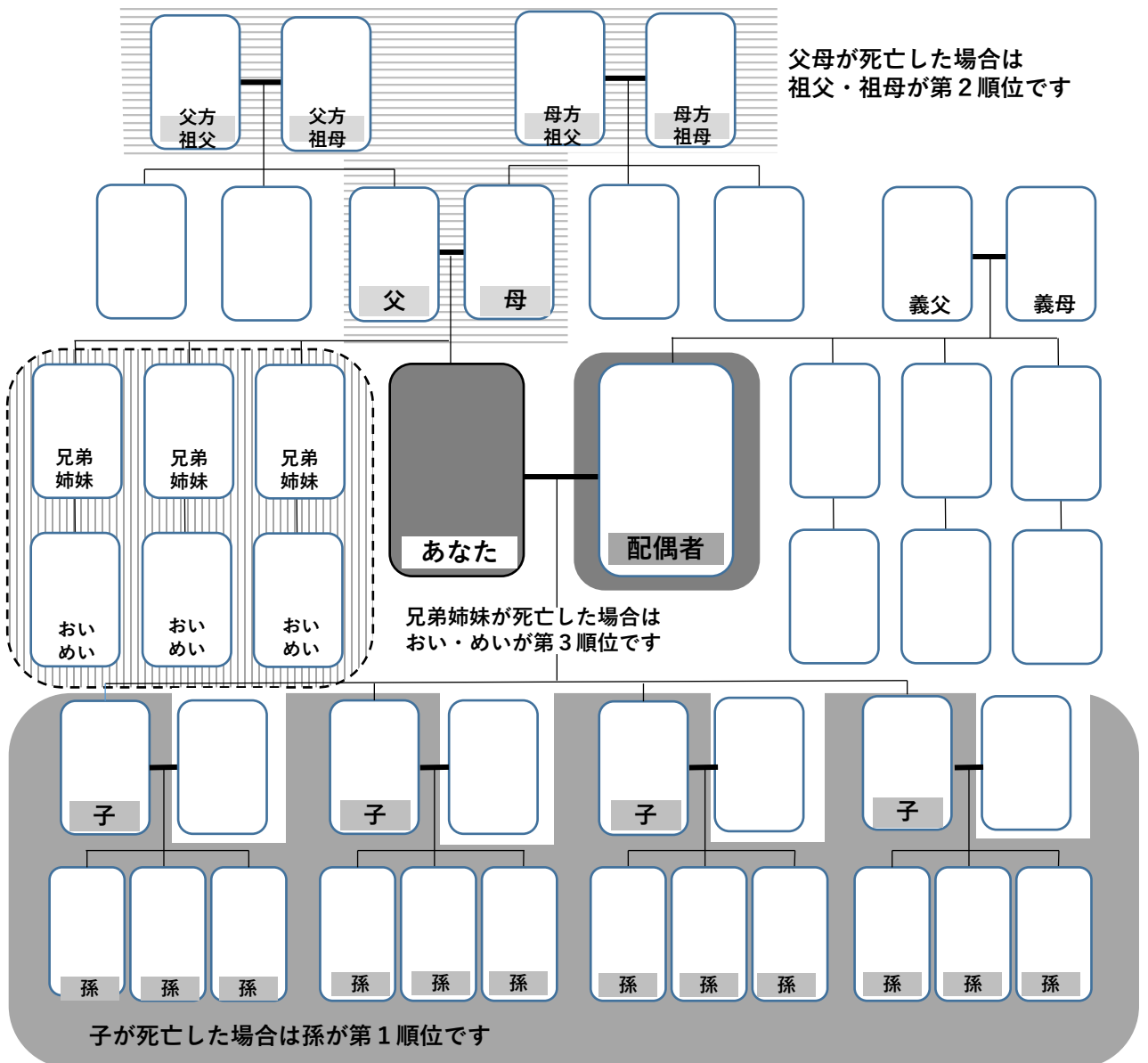
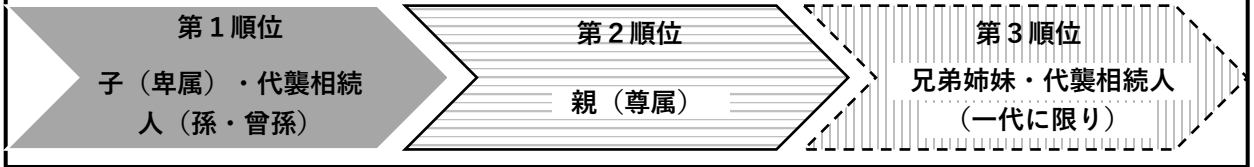


家系図の作成

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



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、おうちの将来像を考えてみましょう。あなたの意思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安心につながります。空家を所有することになった場合も、将来的には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。家族間の相談に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す。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はなりません。

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。

相続登記申請の義務化

(令和6年4月1日施行)

・ 基本的義務

相続（遺言も含む）によって不動産を取得した相続人は、**その所有権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されました。

・ 遺産分割成立時の追加的義務

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

両義務ともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

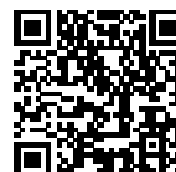


住所等の変更登記申請の義務化

(令和8年4月1日施行)

登記簿上の所有者については、その**住所を変更した日から2年以内**に住所等の変更登記の申請をしなければならないこととされました。

正当な理由がないのに義務に違反した場合、5万円以下の過料の適用対象となります。



各種証明書の取得のために窓口へ赴くことが困難な場合は、各機関で運営されている、郵送サービスやインターネットサービスなどを活用しましょう。

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じのものを、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

不動産の運用を検討しましょう

おうちの老朽化が進むと買い手がみつからず、コストと管理手間ばかりがかかることとなります。上手な運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、建て替えに利用できる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にご確認ください。

不動産運用

解体

賃貸

建て替え

売却

リフォーム

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。（防災空地）

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



残念ながら東淀川区は対策地区・重点対策地区の対象外です

「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

東淀川区は対象外です

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、建て替える方が有利になる場合もあります。

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

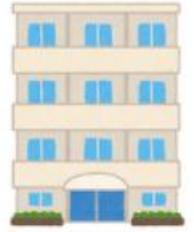


東淀川区は対象外です

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



東淀川区は対象外です

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リバースモーゲージ※等、様々な支援をご案内します。

※リバースモーゲージ：自宅を担保に借入を行い、所有者が死亡した後、自宅等を売却し、一括返済に充てる制度

【問合せ先】大阪市東淀川区役所 ☎06-4809-9927



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、民間の家財整理専門業者や成年後見人制度等の活用を検討しましょう。

家財の整理

- ・写真等：DVDに残すなど、容量を小さくして保存
- ・リサイクルできるもの：業者に引き取りを依頼
- ・粗大ごみ：粗大ごみ収集センターに申込み
- ・仏壇：開眼法要を行い処分、菩提寺に相談
- ・神棚：お近くの神社に相談

☎0120-79-0053、06-6530-1530
インターネット申込



成年後見制度

認知症等で判断能力が不十分な人が不利益を被らないように、家庭裁判所に申し立てをし、法律面や生活面、財産管理の援助を行う人を付けてもらう制度です。

※本人を保護する必要性から、自宅の売却には家庭裁判所の許可が必要です。

空家管理の支援

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

☎06-6882-3830見積無料



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。

7

空家を適切に管理しましょう

空家はそのまましておくと、様々なトラブルが発生します。近隣や地域の人に迷惑が掛からないよう、空家であることの危険性、市からの指導内容、管理方法について知っておきましょう。

安全性の低下

家屋の老朽化による倒壊や部材の落下、飛散が物損事故や人身事故の発生につながる



衛生や景観の悪化

動物が住みつき害虫が発生する、腐朽した建物や手入れされていない草木が景観を乱すなど、周辺環境が悪化する



地域コミュニティの衰退

空家の増加は、コミュニティの衰退やまちの魅力の低下、不法投棄の増加や不法侵入など、地域課題の要因となる



空家の維持管理は所有者の責任！

空家が適切に管理されず、安全・衛生・景観・防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障がきたす場合は、**特定空家等**として、大阪市からの指導・勧告対象になる可能性があります。また、その予備軍も**管理不全空家**として指導対象とする新たな制度もできました。

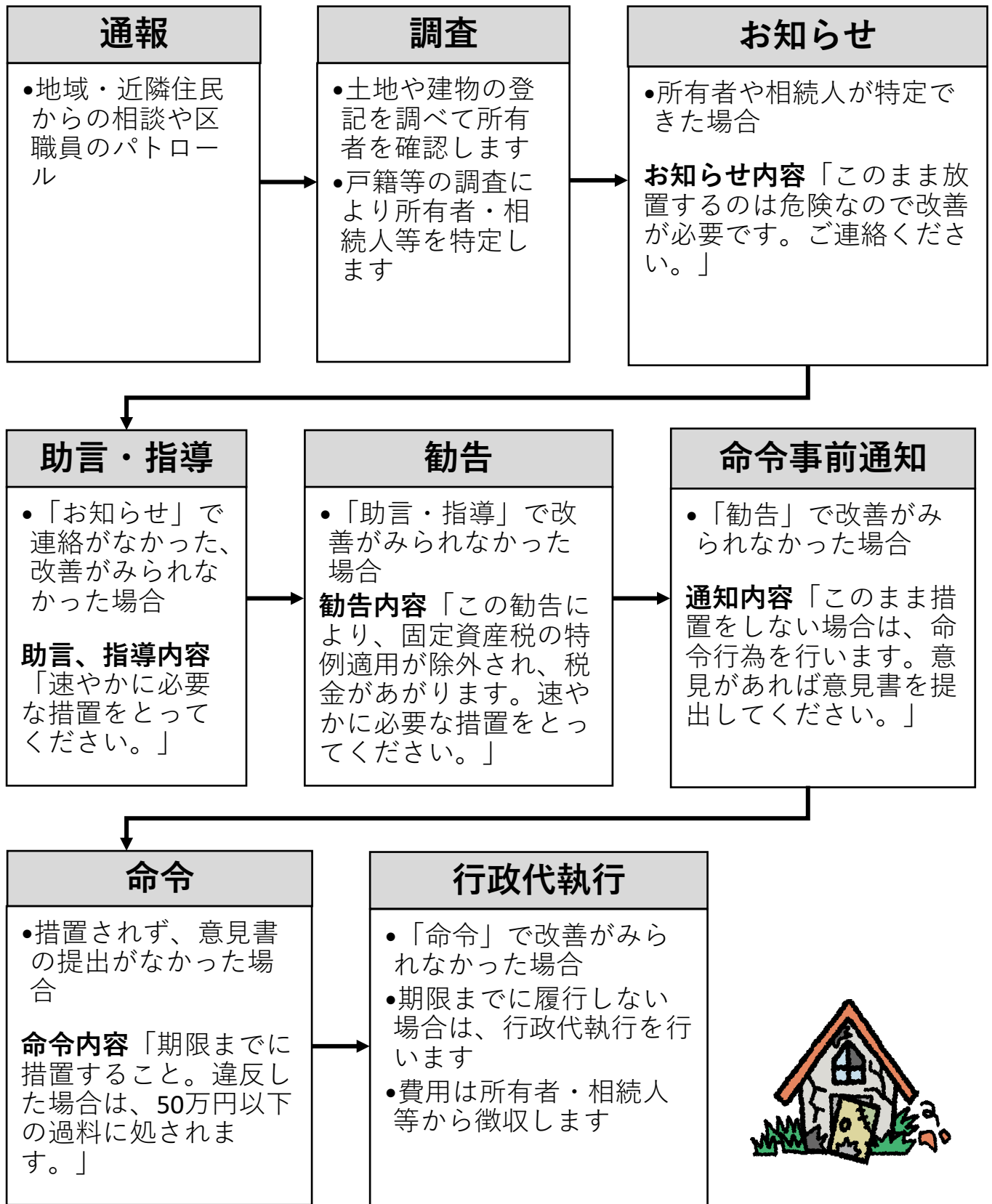
特定空家とは

- 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空家
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家
- 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空家
- 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空家

管理不全空家とは

放置すれば「特定空家」になるおそれがある、壁や窓の一部が割れたり、雑草が生い茂っている空家。固定資産の税制優遇の除外対象になる可能性がある。

特定空家等に対する大阪市からの指導の流れ



関連する法律

空家等対策の推進に関する 特別措置法

第5条 空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理を努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

建築基準法

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

民法

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
2. 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
3. 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

空家の管理不全が原因で、第三者に被害を与えた場合

【外壁材等の落下による死亡事故（想定）】

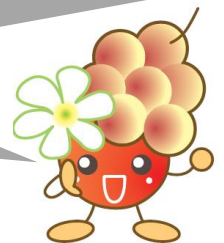
劣化した瓦が落下し、通行人（11歳）にあたり死亡した場合

人身
事故

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

（出典：公益財団法人 日本住宅総合センター
「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より）

このような被害を発生させない、ためには
所有者の意識と行動が重要です



東淀川区キャラクター
「こぶしのみのりちゃん」

8

東淀川区の現状を紹介します

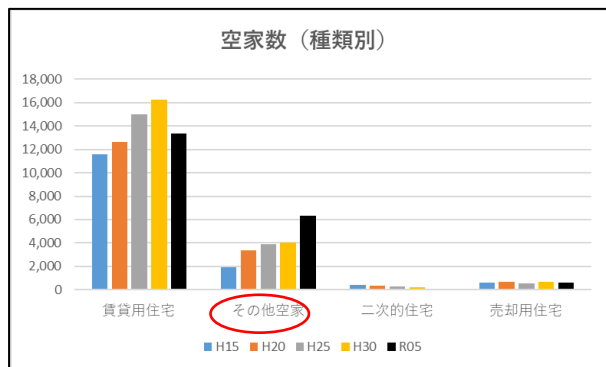
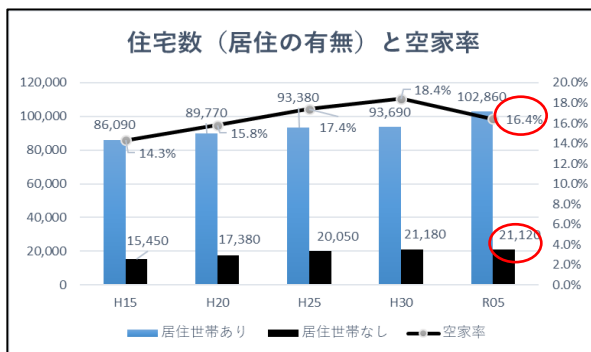
東淀川区では空家等対策取組のさらなる充実のため、「大阪市東淀川区空家等対策アクションプラン（第3期）」を策定し、課題の解決に向け取り組んでいます。その中に記されている東淀川区の空家の現状についてご紹介します。



住宅数と空家状況

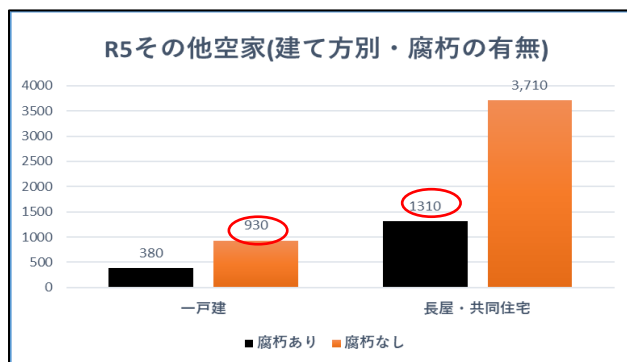
（「住宅・土地統計調査」より）

令和5年の区内住宅数は約12.4万戸で、うち空家数は約2.1万戸、空家率は16.4%となっており、**全国平均より2.6%も高い**。（全国：13.8%、大阪市：15.6%）



空家の総数はこの15年で約2倍（16,910戸→20,390戸）に増加。特に「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」（利用・流通に供されない、いわゆる「その他空家」）はこの15年で1.9倍（3,340戸→6,340戸）と急激に増加している。※空家の総数24区で3番目に多い。

「その他空家」のうち42.2%が腐朽のある住宅となっており、保安上危険な建物になりつつある。内訳は「一戸建て」で380戸、「長屋・共同住宅」で1,310戸となっており、適切な管理が必要な空家が多数存在することがわかる。※全国ではその他空家のうち腐朽のある住宅の割合は23.2%である。



区内の高齢者単身世帯（65歳以上）は17,730戸あり（持ち家は6,140戸）適切な対策を取らなければさらに空家が増加することになる。
※上記すべて「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

9

お隣の空家に困ったら

所有者または相続人の方がおうちの状況を把握していない場合があります。連絡先がわかる場合は、連絡をとって現状を伝えましょう。あなたや地域ができることと、できないことがあるので、注意しましょう。

庭木が
張り出し
てきた

枝が塀から出ている

庭木の所有者に対して切
除するよう請求できる

木の根が境界線を越え
て侵入している

木の所有者の承諾なしに
切り取ることができる

屋根や外
壁が崩れ
そう

所有者に対応を請求する権利が判例で認められてい
ます。対応してもらえない場合は訴訟等を提起する
こともできます。

所有者が不明な場合

区役所の窓口にご相談してみましょう

法令に基づき、調査や所有者への指導等を行います。ただし、所有者を確定できるとは限らないことや、指導を受けても所有者が必要な措置を行わないこと等、解決には時間を要することが多くあります。

あなたや地域で対処してみましょう

- ①**越境した枝を自ら切除できる権利**：越境された土地の所有者は、木の所有者に枝を切り取らせる必要があるという原則を維持しつつ、一定の条件下で枝を自ら切り取ることができるようになりました。（2023年4月1日の民法改正233条3項1号～3号）
- ②**不在者財産管理制度**：所有者が行方不明等で所在等が不明な場合、不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に家庭申し立て、不在者の財産を管理・保存するほか、裁判所の許可を得て不動産の処分行為もできます。
- ③**相続財産清算制度**：所有者が死亡し相続人もいない場合、相続財産清算人の選任を家庭裁判所に申し立て、亡くなった所有者の財産を処分し、債権者に対して債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させます。
- ④**所有者不明建物管理制度**：調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない場合、建物の管理を行う管理人の選任を地方裁判所に申し立て、財産を管理・保存するほか、裁判所の許可を得て不動産の処分行為もできます。
- ⑤**管理不全建物管理制度**：所有者による土地・建物の管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある場合、建物の管理を行う管理人の選任を地方裁判所に申し立て、財産の保全・利用・改良行為を行うことができます。

相談窓口		相談内容・連絡先等		令和6年3月時点
相続について (大阪弁護士会)	空家・財産 管理人無料 電話相談	相談内容	空家・財産管理人に関する法律相談全般	
		対応形式	事務局にて受付後、3営業日以内に弁護士から折り返しお電話 1事案につき1人1回 20分まで無料	
		受付時間	月～金 13:00～16:00 (祝日、年末年始除く)	
		電話番号	06-6364-5500	
	遺言・相続 センター	相談内容	遺言や相続に関すること 20分まで無料	
		対応形式	電話相談 (1事案につき1回) 弁護士から折り返しお電話	
		受付時間	月～金 10:00～12:00、13:00～16:30 (祝日、年末年始除く)	
		電話番号	06-6364-1205	
	総合法律 相談 センター	相談内容	法律全般に関する相談 (有料)	
		対応形式	面接 (場所 大阪市北区西天満1-12-5 大阪弁護士会館1階)	
		費用	30分以内5,500円 (要予約)	
		相談時間	月～金 10:00～16:00 / 17:30～20:00 土 10:00～15:30	
電話番号		06-6364-1248 祝日、年末年始除く (予約時間 月～金 9:00～17:00 土 10:00～15:30)		
高齢者・ 障害者 総合支援 センター 「ひまわり」	相談内容	法律全般に関する相談 (※高齢者・障がい者の方に関するもの)		
	対応形式・ 費用	電話相談 無料 面接 (30分以内5,500円・要予約) 場所 大阪市北区西天満1-12-5 大阪弁護士会館1階 ※収入等により無料となる場合あり		
	時間	月～金 13:00～16:00 (祝日、年末年始除く)		
	電話番号	06-6364-1251		
大阪司法書士会	司法書士 総合相談 センター北	相談内容	法律全般の関する一般的な相談	
		対応形式	面接 (要予約) 場所 大阪市北区西天満4-7-1 北ビル1号館2階 202号室 40分まで無料	
		時間	月～金 13:30～16:30 (祝日、年末年始除く)	
		電話番号	06-6943-6099 (予約時間 月～金 10:00～16:00) 祝日、GW・夏季・年末年始除く	
	司法書士 総合相談 ホットライ ン	相談内容	法律全般に関する一般的な相談	
		対応形式	電話相談 30分まで無料	
		時間	水 13:30～16:30 (祝日、GW・夏季・年末年始等の休業日を除く)	
		電話番号	06-6941-5758	

相談窓口		相談内容・連絡先等	
相続について (大阪司法書士会)	相続登記 手続相談 センター	相談内容	相続登記手続きに関する一般的な相談
		対応形式	電話相談 無料
		時間	火 13:30～16:30 (祝日、GW・夏季・年末年始等の休業日を除く)
		電話番号	06-6946-0660
	成年後見 常設相談	相談内容	成年後見制度や障がい者・高齢者等の財産管理に関する相談
		対応形式	面会(予約不要) 場所 大阪市中央区和泉町1-1-6 大阪司法書士会館、電話相談 無料
時間		<面接> 木 13:00～16:00 (受付終了15:30) 問合せ ☎06-4790-5643 <電話相談> 月～金 13:00～16:00 祝日、GW・夏季・年末年始等の休業日を除く	
電話番号	06-4790-5656 (電話相談)		
相続・遺言 (大阪府行政書士会)	行政書士 無料相談	相談内容	相続遺言・所在調査に関する相談
		対応形式	面接(場所 大阪市中央区南新町1-3-7 大阪府行政書士会館)
		費用	1組30分以内、予約優先 無料
		時間	第1・第3水曜日 13:00～15:00 (受付終了14:45) 祝日、年末年始、8月盆時除く
	電話番号	06-6943-7501	
	区役所 無料相談会	対応形式	面接(場所 大阪市東淀川区豊新2-1-4 東淀川区役所) 無料
時間		第2水曜日 13:00～16:00 事前予約可 ☎06-7739-8000	
備考		東淀川区役所以外の区役所でも行っています	
敷地境界について	大阪 土地家屋 調査士会	相談内容	土地・建物に関する登記・測量や土地の境界等に関する相談
		対応形式	面接(当日先着順) 無料
		場所・時間	①水 13:00～15:00 大阪市中央区大手前3-1-41 大手前合同庁舎3階 (1人30分、予約制) 代表 ☎06-6942-1012 ②第2木曜日 13:00～15:00 大阪市中央区久太郎町1-2-27 中央区役所1階相談室 (1人20分、先着8名 大阪市内在住の方のみ) ①②祝日、年末年始除く
	境界問題 相談 センター おおさか	相談内容	土地境界に関する紛争の解決に向けた相談
		対応形式	面接(大阪市中央区北新町3-5 大阪土地家屋調査士会館5階)
		費用	1時間8,400円(要予約)
事前相談		第2水曜日 13:00～16:00 (要予約、25分程度) 無料	
電話番号	06-6942-8750 (予約受付時間 月～金 9:00～17:00) 祝日、年末年始除く		
税金について	近畿 税理士会 もしもし 税金相談室	相談内容	税金に関する一般的な相談
		対応形式	電話相談 無料
		時間	月～金 10:00～16:00 (祝日、夏期、年末年始除く)
		電話番号	050-8880-0033

相談窓口		相談内容・連絡先等		
税金について	近畿 税理士会 税務相談 センター	相談内容	税務に関する一般的な相談 無料	
		対応形式	面接（予約要）ウェブ会議システム（Zoom（ズーム））を利用	
		時間	木 13:00～16:00（受付終了15:30）祝日、夏期、年末年始除く	
		電話番号	06-6941-6886（予約受付時間 月～金 10:00～16:00） ウェブ： https://tayori.com/f/soudankinki/	
	近畿 税理士会 税務相談 センター 市役所・ 各区役所等 会場	相談内容	税務に関する一般的な相談	無料
		対応形式	面接（予約の要否は相談場所により異なる）	
		時間	相談場所により異なる	
		場所	大阪市役所、西淀川区、東淀川区、旭区、都島区、天王寺区、生野区、阿倍野区、平野区、東住吉区、住吉区の各区役所のほか近畿税理士会各支部等において設置（近畿税理士会ホームページにて確認してください）	
	近畿 税理士会 成年後見 支援 センター	相談内容	成年後見制度に関する一般的な相談	
		対応形式	面接（要予約、ウェブ会議システム（Zoom（ズーム））を利用）、電話相談 無料	
		時間	平日 9:30～16:30 土日祝日、8月13日～16日、12月25日～1月7日を除く	
		電話番号	0120-40-7373 月～金 10:00～12:00、13:00～16:00 ウェブ： https://tayori.com/f/seinenkouken-yoyaku/	
登記について	大阪法務局	相談内容	不動産登記申請に関する登記手続案内	
		対応形式	面接（要予約）、電話相談 20分まで無料	
		時間	月～金 9:00～16:00（祝日、年末年始除く）	
		場所	①大阪法務局 大阪市中央区大手前3-1-41 大手前合同庁舎 ②北出張所 大阪市北区西天満1-11-4 大阪法務局北分庁舎 ③天王寺出張所 大阪市天王寺区六万休町1-27 天王寺合同庁舎	
		【不動産登記管轄区域】 ①浪速区、旭区、城東区、西成区、鶴見区、中央区 ②都島区、福島区、此花区、西区、港区、大正区、西淀川区、東淀川区、淀川区、北区 ③天王寺区、東成区、生野区、阿倍野区、住吉区、東住吉区、住之江区、平野区		
		電話番号	①06-6942-1012 ②06-6363-1981 ③06-6772-2535 （予約受付時間 月～金 9:00～17:00）祝日、年末年始除く	
資金計画について	日本FP協会	相談内容	住宅資産の活用のための総合的な資金計画に関する一般的な相談	
		対応形式	面接（要WEB予約、大阪市北区堂島浜1-4-19 マニュアルプレイス堂島5階）、電話相談 無料	
		時間	面接は50分間、1回限り <面接> 火 ①10:00～②11:00～③13:00～ 第1・第3木曜日 ①10:00～②11:00～③13:00～ <問合せ> 月～金 10:00～17:00 ※祝日、年末年始除く	
		予約受付	インターネットのみ、相談日の60日前の午前10時から https://www.jafp.or.jp/confer/kurashi_fp/taimen/osaka.shtml	

相談窓口		相談内容・連絡先等	
不動産運用について	(一社) 大阪府 宅地建物 取引業協会	相談内容	不動産に関する一般的な相談 無料
		対応形式	面接（大阪府中央区船場町2-2-1）／電話相談
		時間	月～金 10:00～12:00（面接受付終了11:00、電話受付終了11:30） 13:00～16:00（面接受付終了15:00、電話受付終了15:30） ※土・日・祝日及び協会指定の休日除く
		電話番号	0570-783-810
	(公社) 大阪府 不動産鑑定 士協会	相談内容	不動産に関する一般的な相談
		対応形式	面接（大阪府西区阿波座1-6-1 JMFビル西本町01 8階） 無料
		時間	第1・3水曜日①13:00～②14:00～③15:00～ 3組限定 祝日、年末年始除く
		予約不要	問合せ ☎06-6586-6554
	(公社) 全日本 不動産協会 大阪府本部	相談内容	不動産に関する相談 無料
		対応形式	面接（要予約、大阪府中央区谷町1-3-26 全日大阪会館2階）
		時間	月～金 9:00～17:00（祝日、夏期、年末年始除く）
		予約受付	電話受付 0120-14-3940 ホームページから https://osakahonbu.zennichi.or.jp/guest/consult/
住まいに関すること	大阪市立 住まい情報 センター (住情報プ ラザ)	相談内容	住まいに関する一般的な相談や専門機関等の情報提供
		注意事項	公的住宅などの住まい探しをはじめ、住まいを購入するときや建てる時の一般的注意点、分譲マンション管理に関する情報や大阪府を中心とした住宅施策などに関するご質問に、窓口又は電話で相談員が対応します。まず、相談内容をお聴きして、問題点の整理・解決のために必要な知識や情報を提供します。※係争中の案件や営利目的の相談、トラブルのあっせん・仲裁、事業者紹介、賃貸住宅の経営に関する相談は行っていません。
		対応形式	窓口相談（大阪府北区天神橋6-4-20 住まい情報センター4階） 電話相談 無料
		時間	月・水～土 9:00～19:00 日・祝日 10:00～17:00 （休館日：火曜日（祝日の場合は翌日）、祝日の翌日（日曜日、月曜日の場合を除く）、年末年始（12/29～1/3））
		電話番号	06-6242-1177
		その他	住まいの専門家相談（予約制/面接のみ） 無料 ※電話相談になる場合があります。 お申込みに際しては、上記の一般相談で相談員が内容をお伺いしてから予約します。 ・住まいの法律相談（おおむね毎週土曜日） ・住まいの資金計画相談（おおむね月1回土曜日） ・建築・リフォーム相談（隔週土曜日） ・分譲マンション相談（法律）（おおむね月1回日曜日） ・分譲マンション相談（管理一般）（おおむね毎週木曜日） ※専門家相談は、大阪府内在住もしくは在勤・在学されている方が対象 ※最新の情報につきましては、当センターHPでご確認ください。

大阪の住まい活性化フォーラム

総合相談窓口	連絡先	団体の説明
(公社)大阪府建築士会	06-6947-1966 (13:00~16:00)	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建築の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関するあらゆる相談に対応します。
(公社)全日本不動産協会 大阪府本部	06-6947-0341 (10:00~16:00) 来所相談・完全予約制	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。不動産に関する相談に対応いたします。
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	0570-783-810 (10:00~11:30/ 13:00~15:30)	大阪府下最大の不動産団体です。不動産専門の相談員が相談に対応いたしますのでお気軽にご相談ください。
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	06-7713-1375 (10:00~16:00)	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家集団で、ワンストップで総合的な相談を受けることができます。相続登記未了の空き家や売れない、貸せない空き家などの相談にも対応しています。
(一社)関西住宅産業協会	06-4963-3669 (10:00~16:00)	総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業など多様な事業者を擁しており、総合的な相談をお受けします。大阪府住宅リフォームマイスター登録団体でもあります。
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会	06-7897-2149 (9:00~16:00)	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、瑕疵保険の専門家集団です。ワンストップ窓口として問題解決に向けトータルにご相談をお受けします。
(NPO法人)人・家・街安全支援機構	0120-263-150 (9:00~17:00)	予想される巨大地震に備えて、市民・行政・専門家が一体となり、木造住宅の耐震化を支援・推進しているNPO法人です。建築士等が、住宅に関する幅広いご相談に対応します。
(NPO法人)信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	0120-46-5578 (9:00~17:00)	インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障がい者の心身両面に配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地域の住環境を地元の工務店がサポートします。
(一社)日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	078-801-2537 (9:00~17:00)	1983年10月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。国交省の住宅リフォーム事業者団体に認定されていますので、お気軽にご相談ください。
専門相談窓口	連絡先	団体の説明
大阪司法書士会	06-6943-6099	相続・権利関係
大阪弁護士会	06-6364-5500	空家・財産管理(関連する相談・成年後見等の法律相談も含む)
大阪府行政書士会	06-6943-7501	所在調査・相続手続(http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/)
近畿税理士会	050-8880-0033	税務一般(http://www.kinzei.or.jp/)
大阪土地家屋調査士会	面談のみ	土地境界(https://www.chosashi-osaka.jp/)
事務局	06-6941-0351	大阪府 都市整備部 住宅建築局 居住企画課内 (内線3036)