

相談するときには何を準備すればいいの？ 空き家相談、調査に役立つもの

□現地の写真

スマホがあれば家の写真・建物や周辺の写真



□固定資産税納税通知書

毎年5月ごろに行政から送られてくる納付書

□契約書や重要事項説明書等

購入時の売買契約書・重要事項説明書

借地の賃貸借契約書など

令和2年度 固定資産税・都市計画税（土地・家屋）課税明細書

資産		資産の所在		家屋番号(土地は共用土地のみ)		特例・減額等	
資産種別	地目(土地) 種類(家屋)	当該年度価格(円)	前年度分の固定資産税 課税標準額(円)	当該年度固定資産税 課税標準額(円)	固定資産税 相当税額(円)	固定資産税 軽減税額等(円)	
土地	共有(土地) 構造(家屋)	土地の地積または 構造(家屋)	前年度分の都市計画税 課税標準額(円)	当該年度都市計画税 課税標準額(円)	都市計画税 相当税額(円)	都市計画税 軽減税額等(円)	
1	宅地 共有土地	500,000,000 10,000.00	250,000,000 500,000,000	270,000,000 530,000,000	9,000 4,000		
家屋	住宅	10,000,000		10,000,000	140,000	70,000	住減5年
5	鉄筋コンクリート	67.89		10,000,000	10,000		



○本書は、令和2年1月1日(本年度の賦課期日)現在、上記の区内においてあなたが所有され、課税の対象となっている固定資産(土地・家屋)について、その明細をお知らせするものです。見方については、同封の【お知らせ】をご覧ください。
○不動産の登記を申請する際に必要な固定資産(土地・家屋)の価格は、本書にてご確認ください。

空き家所有者（相談者）の疑問

どうやって
解決できるの？



どうやって解決できるの？

相談者をサポートするためのメニュー

1. 総合相談

2. 問題解決のための専門家・専門事業者の紹介

- 売却、リフォーム、解体
- 管理、家財処分、遺品整理、応急処置
- 耐震診断、インスペクション
- 司法書士、弁護士、土地家屋調査士、税理士、行政書士
- 損害保険、防犯対策

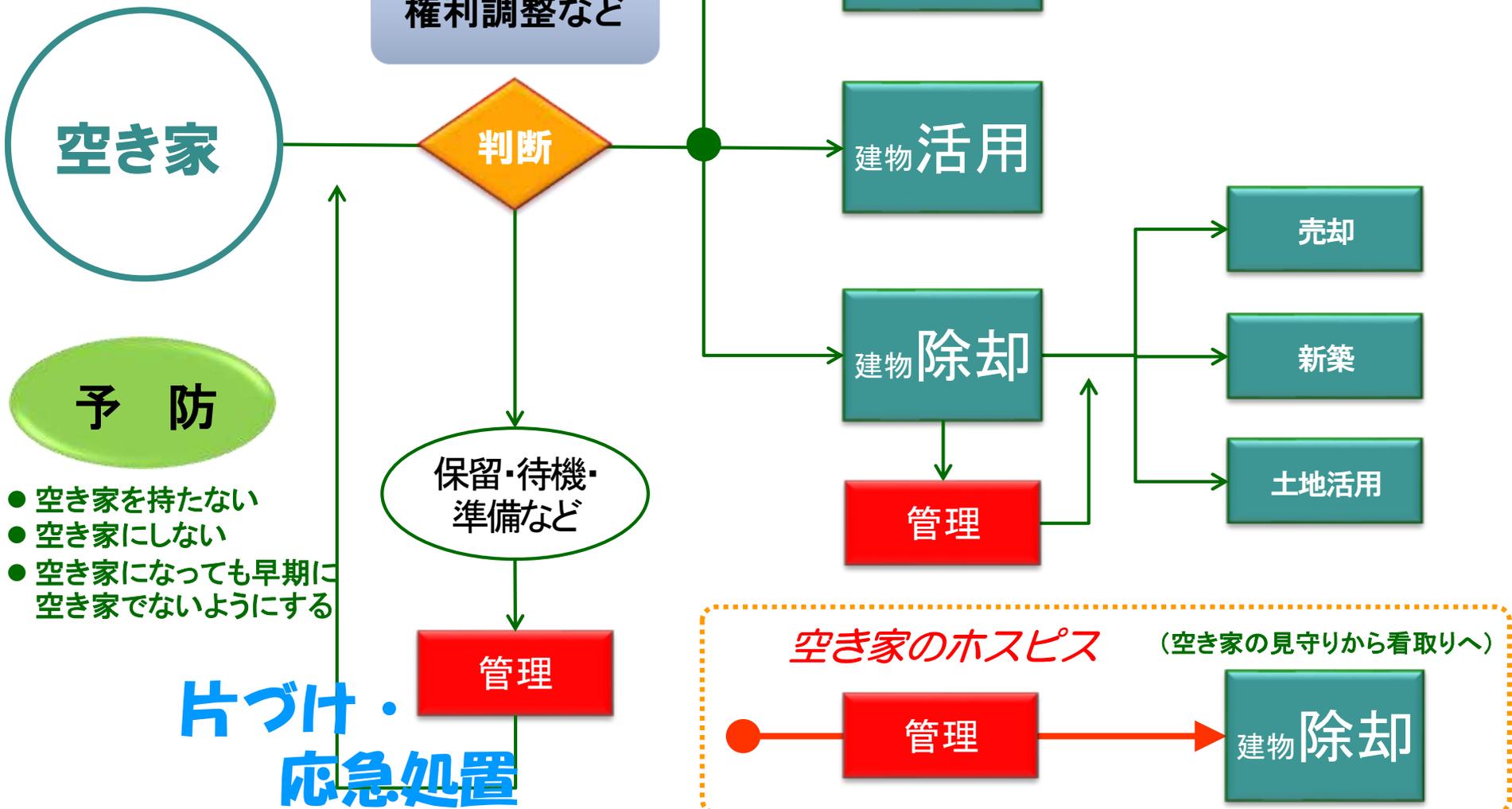
3. コンサルティング事業者の紹介

- 総合的な調査・企画提案



どうやって解決できるの？ 空き家対策のフロー

売る・使う（住む・貸す）
・管理・予防



どうやって解決できるの？

【活用】 用途と手法

どんな風に

住宅の活用について(用途編)

- (1) 住宅を住宅として活用
- (2) 住宅を用途変更して活用する場合
- (3) 除却して利活用する場合

どんな方法で

住宅の活用について(手法編)

- (1) 自己使用
- (2) 使用貸借
- (3) 建物の賃貸借
- (4) 建物の所有を目的とした土地の賃貸借

**活用は、用途と手法を
組み合せた事業です！**

住宅を住宅として活用



株式会社つばさ資産パートナーズ提供

用途変更（住宅→民泊施設）



株式会社つばさ資産パートナーズ提供

用途変更（住宅兼工場→シェアハウス）



用途変更（住宅→事務所）



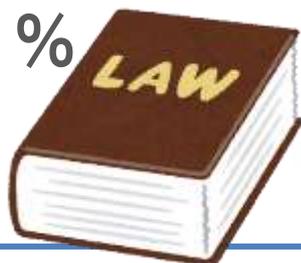
株式会社つばさ資産パートナーズ提供

定期借家

～一度貸し出すと、返してもらうのが大変～

一度貸し出すと、返してもらうのが大変だと思うから

➡ 42.3%

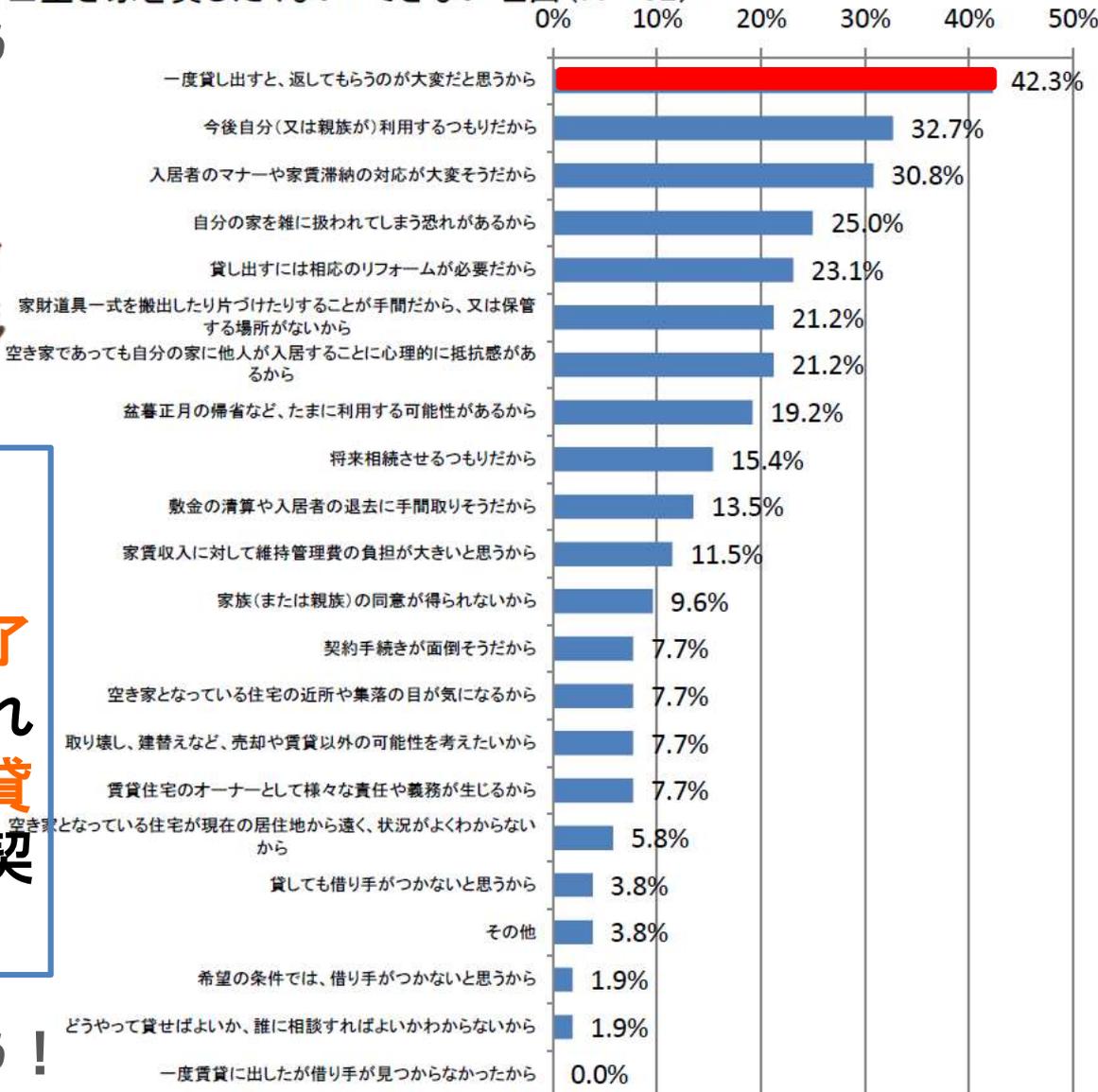


定期建物賃貸借契約

…契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、**確定的に賃貸借が終了する建物賃貸借契約**

を考えてみてはいかがでしょうか！

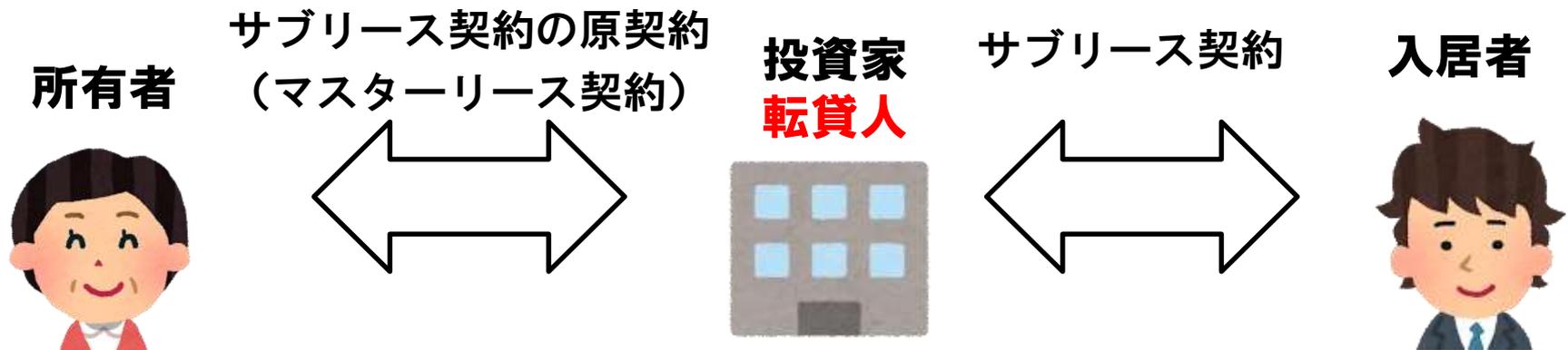
■ 空き家を貸したくない・できない理由 (N=52)



転貸事業 ~事業できないので、借り上げてもらう~

サブリース(借り上げ)

- 売りたいくない
- 放っておくのはもったいないし、家が傷む
- 賃貸事業のトラブルは嫌
- 家賃は多くなくても構わない



どうやって解決できるの？

共有の解消

不動産を売却(したり賃貸)するには、共有者全員の合意が必要

売れない！

壊せない！

貸せない！

- ◆ 共有者間で共有持分を売買
- ◆ 共有物分割
- ◆ 共有者全員の合意による売却
- ◆ 信託手法による一元管理

合意が得られない

できたとしても時間がかかる

どうやって解決できるの？

【売却】空き家売却のタイミング

■早く売りたい

- ・マイホーム特例(特別控除、軽減税率)
 - 住まなくなった日から3年目を経過する日の属する年の12月31日まで
- ・相続税の申告期限と取得費の特例
 - 相続開始から10ヶ月以内の現金納付
 - 相続開始から3年10ヶ月までに売ると、相続税の一部を家の取得費に加算できる特例
- ・相続した空き家の譲渡所得の3,000万円の特別控除
 - 相続日から起算して3年目を経過する日の属する年の12月31日まで
かつ令和5年12月31日まで
- ・資産価値の減少
- ・税制上の軽減措置や控除など



■持っておきたい

- ・短期譲渡所得と長期譲渡所得 → 売却した年の1月1日時点で判断
- ・譲渡損失の損益通算

どうやって解決できるの？
大阪市の補助制度

- 大阪市子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業
- 民間戸建住宅等の耐震診断・改修補助事業
- 空家利活用改修補助事業
- 狭あい道路沿道老朽住宅除去促進制度
- 防災空地活用型除却費補助制度
- まちかど広場整備事業
- 建替建設費補助制度(集合住宅へ)
- 隣接する土地を取得した戸建住宅への建替え



赤文字 重点対策地区

緑文字 対策地区、重点対策地区

空家活用改修補助

住宅の性能向上や地域まちづくりに資する改修工事費用等の一部を補助します

※既に耐震性を有する建物、又はこれから耐震改修工事を行う場合にご利用できます

住宅再生型

省エネ化やバリアフリー化などの住宅の性能向上に資する改修工事を応援します！

性能向上に資する改修工事費用の1/2
(最大75万円)

地域まちづくり活用型

子ども食堂や高齢者サロンなどの地域まちづくりを活性化するための改修工事を応援します！

地域まちづくりに資する改修工事費用の1/2
(最大300万円)

補助の種類	住宅再生型	地域まちづくり活用型
改修後の用途	住宅	地域まちづくりに資する用途(地域に開かれた医療施設等) ※区との事前協議が必要
補助対象者	・空家所有者(居住予定者、賃貸予定者) ・空家取得予定者、賃貸予定者	・非営利団体(NPO法人、社会福祉法人、公益法人等)等 ※区との事前協議が必要
補助内容 P.12の図参照	①インスペクション 3万円: 1/2 ②耐震診断 5万円: 10/11 ③耐震設計 10万円: 2/3 ④耐震改修工事 100万円: 1/2 ⑤性能向上に資する改修工事 75万円: 1/2	①インスペクション 3万円: 1/2 ②耐震診断 5万円: 10/11 ③耐震設計 10万円: 2/3 ④耐震改修工事 100万円: 1/2 ⑤地域まちづくりに資する改修工事 300万円: 1/2
	※補助金額は①②③は税込み、④⑤は税抜きで算定します。また、上記以外に別途上限があります。 ※申請締切 ①②③: 令和4年12月28日(水) ④⑤: 令和4年12月15日(木)	

空家活用改修補助事業 活用事例のご紹介

住宅再生型



改修前



改修後

地域まちづくり活用型



改修前



改修後

詳しくは、受付窓口(住まい情報センター内)もしくは各区役所までお問合せください



戸建住宅等の補助制度のご案内 令和4年度版

(大阪市耐震診断・改修補助事業)

耐震診断改修

耐震除却工事への補助もあります！



耐震診断 ▶ 1戸あたり最大 5万円を補助!

申請締切: 令和4年12月28日(水)

耐震改修設計 ▶ 1戸あたり最大 10万円を補助!

申請締切: 令和4年12月28日(水)

耐震改修工事 ▶ 1戸あたり最大100万円を補助!

申請締切: 令和4年12月15日(木)

耐震除却工事 ▶ 1戸あたり最大 50万円を補助!

申請締切: 令和4年12月28日(水)

※補助金額の算定方法について、詳しくは1.3.5ページをご覧ください

補助制度に関する窓口・お問い合わせ先

大阪市都市整備局
耐震・密集市街地整備 受付窓口

業務受託者: 大阪市住宅供給公社
(愛称: 大阪市住まい公社)

住所: 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-2 0

大阪市立住まい情報センター 4階 5番窓口

電話: 06-6882-7053

ファックス: 06-6882-0877

開館時間: 平日・土曜 9:00~19:00 / 日曜・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



ホームページもご覧ください
「民間戸建住宅等の耐震診断・改修等補助制度」

大阪市 耐震 補助

Twitterで情報発信中!
大阪市の住まいる耐震化に向けた取り組み
情報を発信します @sumai_toshin



隣接する土地を取得した戸建住宅への建替え

を補助します!

令和3年4月から対象エリアを拡大しています!

(大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度)

未接道敷地等を解消するため、隣接する土地を平成30年4月1日以降に売買で取得した敷地において、戸建住宅に建替える場合、**実施設計費、工事監理費、解体費等**の一部を補助します。

対象エリア

対策地区・重点対策地区 (次ページ参照)

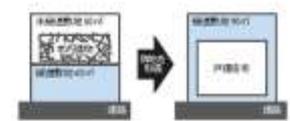
補助率

設計・解体等に要する費用の **1/2** 以内
(重点対策地区では、**2/3** 以内)

主な補助要件	建築年	昭和56年5月31日以前
	用途	問わない
	敷地面積	80㎡以上150㎡未満 ※3
	建物形式	戸建住宅(耐火建築物、準耐火建築物など)
建替え後	住戸規模	50㎡以上
	建物等の後遺・空地等	道路境界線から50cm以上後退または敷地の周辺に敷地面積の5%以上の空地を整備
	省エネ基準適合	詳しくは窓口までお問い合わせください。
補助対象	実施設計費・工事監理費、解体費等(解体・整地)、共同施設整備費、災害時避難道路(※4)整備費	

※1 その他の要件は絶対基準(裏面ホームページ参照)をご覧ください。
 ※2 補助対象年月日とは償還額があります。
 ※3 平成30年4月1日以降に隣接する土地を売買で取得した後の面積で、建築確認申請における敷地面積
 ※4 4行幸止まり道路を解消し、災害時に消防車で通行可能な道路

未接道敷地の解消例



狭小敷地の解消例



注意事項

- ・手続きには時間がかかりますので、お早めにご相談ください。
- ・事前相談には、登記事項証明書・登記簿謄本(土地)、固定資産(家屋)評価証明書(建築年・共有者氏名・権利届の記載があるもの)、建物写真などを持参してください。
- ・補助金の交付決定前に建替えや解体の工事契約または工事着手した場合は、補助金を受けることができません。(工事契約または工事着手後の申請はできません。)
- ・補助対象項目ごとに限度額があります。
- ・3月15日までに建替え工事を完了し、完了報告の手続きを行ってください。
- ・補助金額については、予算の範囲内の額となります。
- ・この補助金は、所得税法上、確定申告により繰入金額に算入しなくてもよい場合があります。詳しくは税務署へお問い合わせください。
- ・建替えや解体に伴い、固定資産税・都市計画税額が変わる場合があります。詳しくは土地・家屋のある区を担当する市税事務所へお問い合わせください。

紙面の都合上、省略している部分がありますので、詳しくは相談窓口(裏面)へお問い合わせください。

ご相談・お問い合わせ

生野区南部地区以外でのご相談・お問い合わせ
大阪市都市整備局
耐震・密集市街地整備 受付窓口
 TEL.06(6882)7053

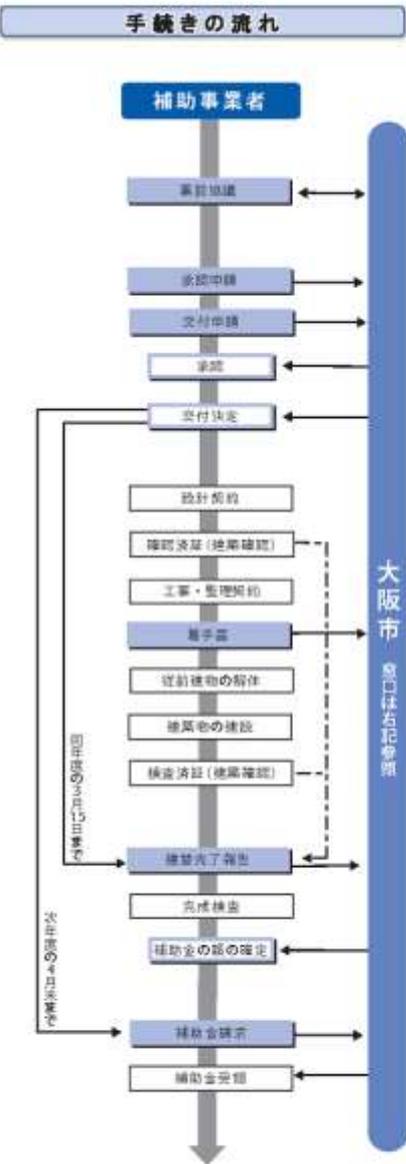
大阪市立住まい情報センター4階 ⑥番窓口
 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
 営業時間:平日・土曜 9時~19時、日曜・祝日 10時~17時
 休館日:火曜(祝日の場合は翌日)、年末年始
 上記休館日のほか、臨時休館や特別に閉館する日があります。



Osaka Housing 耐震・密集市街地整備局(天神橋6丁目4番20番)の所在地
 (北区内の「耐震・密集市街地整備」からお問い合わせ)

生野区南部地区でのご相談・お問い合わせ
大阪市都市整備局
生野南部事務所
 TEL.06(6717)8266

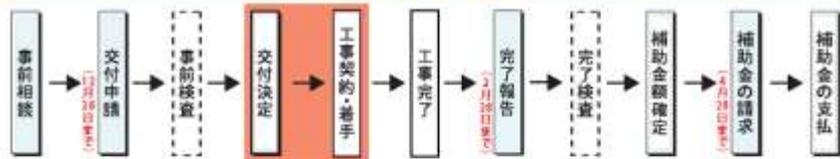
生野区役所5階
 〒544-8501 大阪市生野区勝山南3丁目1-19
 開庁時間:平日 9時~17時30分
 閉庁日:土曜、日曜、祝日、年末年始



「大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替建設費補助制度(戸建住宅への建替え)」ホームページ
 ▶ <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000531975.html>



手続きの流れ



主な注意事項

- ①交付申請後、補助金交付決定まで約40日かかりますので、お早めにご相談ください。
- ②交付決定前に解体工事の契約または工事着手した場合は、補助金を受けることが出来ませんのでご注意ください。
- ③12月28日までに交付申請手続きを行い、2月28日までに工事を完了してください。
- ④公的証明書・契約書・領収書などで、複写したものを申請書類とする場合は、原則、原本確認が必要となります。
- ⑤事前相談には、建物の固定資産（家屋）詳細証明書（建築年・共有者氏名・権利種別の記載があるもの）、建物写真などを持参してください。
- ⑥屋内動産（家具・電化製品等）の処分費、屋外工作物（門・扉等）の撤去費、壁面補修費および消費税等は補助の対象外となります。
- ⑦補助金額については、年度予算の範囲内の額となります。
- ⑧この補助金は、所得税法上、確定申告により総収入金額に算入しなくてもよい場合があります。詳しくは、税務署へお問い合わせください。
- ⑨解体に伴い、固定資産税・都市計画税の額が変わる場合があります。詳しくは、土地・家屋のある区を担当する市税事務所の固定資産税担当までお問い合わせください。

交付申請に必要となる主な書類

- ①公的証明書等
建物の状況や申請種別などに応じて必要となるものが異なりますので、事前相談時にご確認ください。
【納税証明書】（市税、固定資産税及び都市計画税）
【固定資産家屋詳細証明書】（建築年・共有者氏名・権利種別の記載があるもの）
【登記簿謄本・登記簿原本（建物）】
 - ②見積書（☆）
※必要事項が記入されている場合は、様式によるものと可
③補助金交付申請書（☆）
 - ④領収書一覧（☆）（補助事業費が複数の場合）（☆）
※領収書の写し、委任状（☆）も必要。
 - ⑤解体建物一覧（☆）
 - ⑥家屋書（補助事業費以外に建物所有者がいる場合）（☆）
※所有権登記簿謄本が必須
 - ⑦領収書（☆）
 - ⑧交付申請届内訳書（☆）
 - ⑨収支計算書（☆）
- その他、申請の内容に応じて必要な書類があります。
（☆）→本市指定様式



ご相談・お問い合わせ

生野区南部地区以外のご相談・お問い合わせ

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 ③番窓口

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20

営業時間：平日 土曜 9時～19時、日曜・祝日 10時～17時

休 日：火曜（祝日の場合は翌日）、初日の至日（日曜、月曜の場合を除く）、年末年始

☎06-6882-7053



生野区南部地区でのご相談・お問い合わせ

大阪市都市整備局 生野南部事務所

生野区役所5階

〒544-8501 大阪市生野区藤山南3丁目1-19

開庁時間：平日 9時～17時30分 開庁日：土曜、日曜、祝日、年末年始

☎06-6717-8266



古い木造住宅の

解体費用

を補助します！

令和4年度版

令和3年4月から対象エリアを拡大しています！

【大阪市民間老朽住宅撤去支援事業狭い道路沿道老朽住宅除却促進制度】

対象建物

対象エリア（次ページ参照）内の、次の要件を満たす木造住宅（対象エリアによって補助の要件が異なります）

対象エリア	対策地区	重点対策地区
軌道が面する道路	幅員4m未満の道路	幅員6m未満の道路
	かつ	かつ
建築年	昭和25年以前	昭和56年5月31日以前

- ※上表の建築年以前に建てられた部分のみが補助の対象
- ※店舗や事務所等との併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が住宅であること。
- ※敷地に面する道路の種別は次のとおり限定しています。
 - 対策地区→法第42条第2項、附則第5項に規定する道路
 - 重点対策地区→法第42条第1項第1号から第5号の各号、附則第5項に規定する道路
- ※重点対策地区内で、次の各事項は補助の対象となりません。
 - ・法第42条に規定する道路に2m以上接していない敷地に存する昭和26年以降に建築された木造住宅
 - ・昭和26年以降に建築された道路中心線より2mの範囲に存する木造住宅の部分
 - ・昭和56年6月1日以降に増築もしくは改築した部分
- ※解体後の用途は問いません。
- 「法」とは「建築基準法（昭和25年法律第201号）」を指す。

補助対象経費・補助率等

対象エリア	対策地区	重点対策地区
補助率	1/2	2/3
補助限度額	戸建住宅：75万円 集合住宅：150万円	戸建住宅：100万円 集合住宅：200万円

※別途、補助対象面積に対する限度額単価があります。
（戸建住宅：17,000円/㎡、集合住宅：15,000円/㎡）
※長壁等を一部解体する場合の補助限度額と限度額単価は戸建住宅と同様になります。

補助金の算定方法

補助金は①～③のうち、最も低い額（円未満切捨）となります。

- ① 補助対象面積 × 限度額単価 × 補助率
 - ② 建物の固定資産（家屋）詳細証明書での補助対象となる床面積の合計 × 補助率
 - ③ 補助限度額
- ※建物解体費と整地費の見積書の合計金額



補助金の算定例

- (例) 対策地区内で、補助対象面積60㎡の戸建住宅を解体する場合
（建物解体・撤去費の見積金額が120万円と仮定）
※壁面補修費などは補助対象外となります。詳しくは、裏面の主な注意事項⑥をご参照ください。
- 【古い木造住宅の解体撤去】
- ① 60㎡ × 17,000円/㎡ × 1/2 = 510,000円
 - ② 見積金額 120万円 × 1/2 = 600,000円
 - ③ 補助限度額 750,000円
- 補助金は、①・②・③のうち、最も低い①の510,000円となります。



紙面の都合上、省略している部分がありますので、詳しくは相談窓口（裏面参照）へお問い合わせください。

「狭い道路沿道老朽住宅除却促進制度」ホームページ

▶ <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000531835.html>



2022.4

大阪市密集住宅市街地整備プログラムに基づく重点対策地区と対策地区

狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度などの対象エリア



例: 阿倍野区の対策地区と重点対策地区

区名	町丁名
阿倍野区	<p>旭町1丁目(2~6番(尼崎平野線以南、金塚南北線以西))、阿倍野筋4丁目(1~17番)、<u>阿倍野筋4丁目(18~24番)</u>、<u>阿倍野筋5丁目(1~9番)</u>、<u>阿倍野筋5丁目(10~13番)</u>、<u>阿倍野元町(1~2番(木津川平野線(松虫通)以北))</u>、王子町1丁目、王子町2丁目(1番、3番(木津川平野線(松虫通)以北))、<u>王子町2丁目(2番、4~17番(木津川平野線(松虫通)以南))</u>、王子町3~4丁目、<u>共立通1~2丁目</u>、<u>三明町1~2丁目</u>、<u>昭和町1丁目</u>、<u>昭和町2~5丁目</u>、<u>天王寺町北1丁目(1~5番、6番の一部、7~10番(天王寺吾彦線以東))</u>、<u>天王寺町北2~3丁目</u>、<u>天王寺町南1丁目(2~7番)</u>、<u>天王寺町南1丁目(1番)</u>、<u>天王寺町南2丁目(8~26番)</u>、<u>天王寺町南2丁目(1番、2番、5番、6番)</u>、<u>天王寺町南3丁目(4~12番)</u>、<u>天王寺町南3丁目(1番)</u>、<u>長池町</u>、<u>播磨町1丁目(1~22番(柴谷平野線(南港通)以北))</u>、<u>阪南町1丁目</u>、<u>阪南町2~4丁目</u>、<u>阪南町5丁目(1~22番(柴谷平野線(南港通)以北))</u>、<u>美章園1~3丁目</u>、<u>文の里1~4丁目</u>、<u>松虫通1丁目(1~12番(木津川平野線(松虫通)以北))</u>、<u>松虫通2丁目</u>、<u>松虫通3丁目(1~4番、8番(木津川平野線(松虫通)以北))</u>、<u>丸山通1~2丁目</u>、<u>桃ヶ池町1~2丁目</u></p>

(大阪市チラシを編集して作成)

どうやって解決できるの？

【除却】建物除却の注意点

(1) 空き家の除却と固定資産税・都市計画税

(除却すると固定資産税等が上がることがある)

(2) 建築基準法との関係(再建築できないことがある)

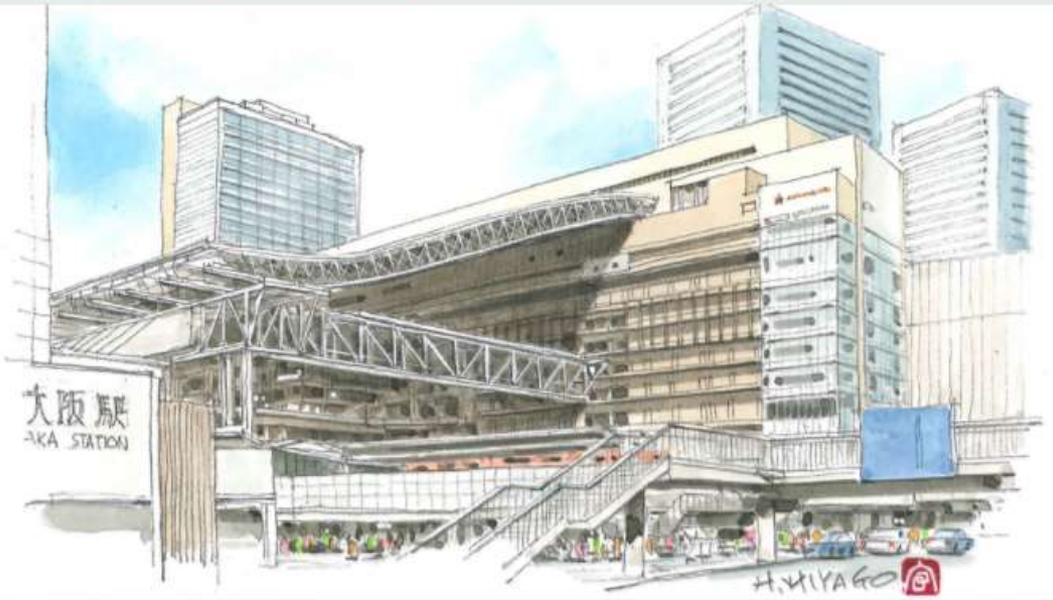
(3) 除却費と助成事業等(補助金を使えることがある)

(4) 共有である場合の全員の合意

… ただし、取り壊し建物の滅失登記は、共有者の一人が単独でできる。

(5) その他





<http://akiya.osaka.jp/>



<http://akiyahiroba.jp/>

- セミナー・講師派遣
- ご相談
- 空き家の管理・活用と町家 長屋の再生
- 信託活用・検討のすすめ

相続対策・財産承継とコンサルティング

平成25年度の税制改正によって、平成27年1月以降に相続等で取得される財産の相続税が実質的に増税されました。主な変更点は、①基礎控除の4割引き下げ、②相続税率の一部引き上げ（課税遺産総額2億円超が対象）、③未成年者控除、障害者控除の控除額の引き上げ、④小規模宅地等の特例の適用対象となる宅地等の面積等の変更、の4項目で、その結果、納税者の増加や相続税の増額が見込まれ、相続税の「節税対策」が注目されています。



しかし、相続対策には「遺産の分割対策」「納税資金対策」「節税対策」があり、「節税対策」に偏るのではなくこれらをバランスよく検討し、「資産の有効活用」を

<http://oreca.jp>

<mailto:akiya@oreca.jp>

(一社)大阪府不動産コンサルティング協会

