

特定空家等
にしない
ために

空き家になる前に早めの備えを・・・

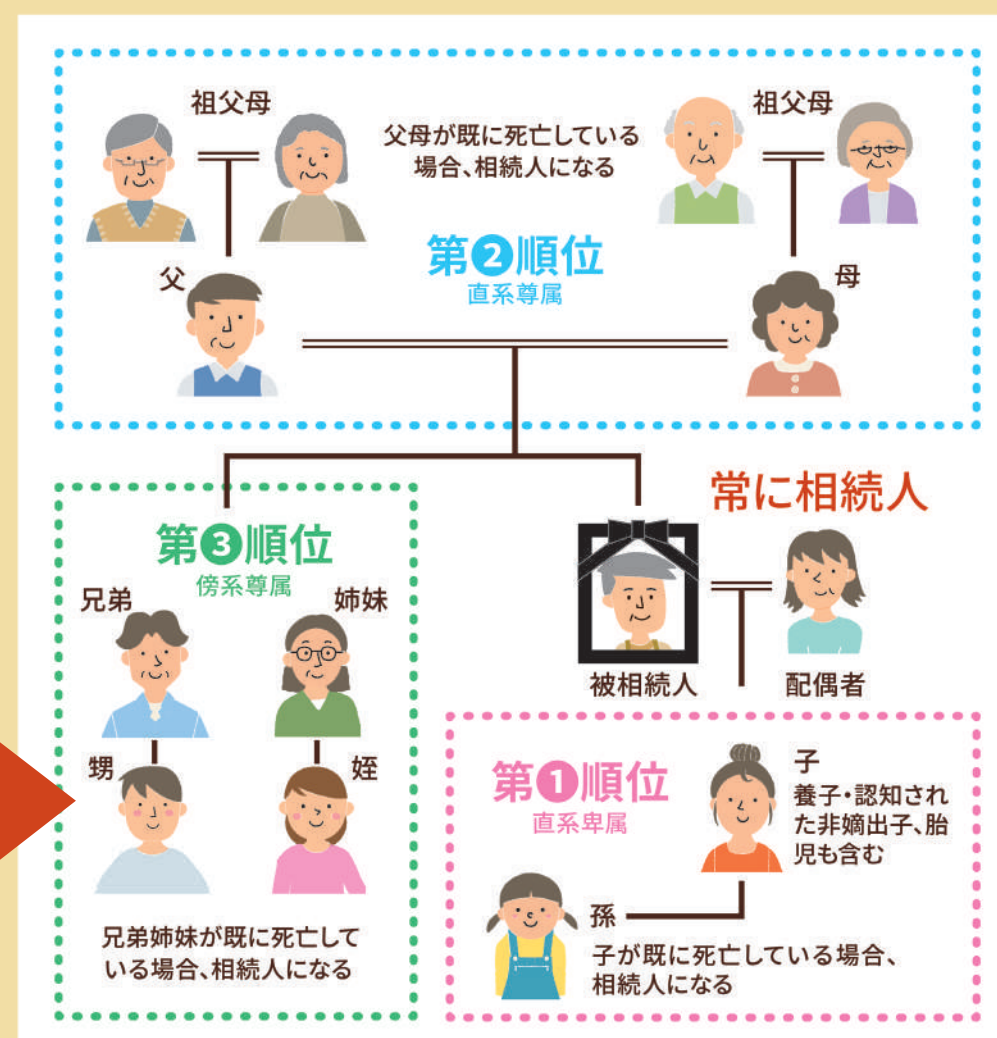
空き家の多くは、 相続が原因で発生

します

今は空き家を所有していない人も、今後、相続したときに空き家の所有者になる可能性があります。空き家になる前から、ご家族で話し合っておくことや、権利関係の確認、現状に合わせた登記の変更、相続などの対策を早めに準備しておくことが大切です。

相続の順位(法定相続人)について

遺産相続は、遺言書がある場合、その内容が優先されますが、遺言書がない場合などは、民法に定められた相続の順位となります。



登記の確認について

登記簿上、現在の所有者が誰になっているのか確認しましょう。そのまま放置し、新たな相続が発生すると権利関係が複雑化し、整理するのに多大な労力・時間がかかります。

相続したら早めの行動を・・・

専門家への相談

相続人同士の権利問題や名義変更手続きなど、必要に応じて弁護士、司法書士、不動産会社など専門家に相談しましょう。

相続登記を行う

相続が発生した際には、相続人全員で、誰が、何を、どのように相続するのかを話し合い、相続が確定したら、登記を済ませましょう。**※令和6年4月1日から相続登記が義務化されます。(違反した場合、過料が科せられることがあります)**



法務局

空家利活用改修補助事業

空家の利活用に向けた良質なストックへの改修を促進するため、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。

補助を受けていただくための主な要件

- 既に耐震性を有していること、又は改修により一定の耐震性を確保すること
- 市内にある平成12年5月31日以前に建築された戸建住宅または長屋建住宅であること

- 利活用事例として、大阪市が情報発信することに了承できること
- 不動産市場に賃貸用または売却用として流通しておらず、3ヶ月以上空家であること
- 売却を前提としたものでないこと・・・など

補助を受けていただくための各要件等

詳しくは「空家利活用改修補助」のHPをご覧ください。



今年度の交付申請の締切

- インспекション／耐震診断／耐震改修設計……………令和5年12月28日(木)
- 耐震改修工事／性能向上に資する改修工事／地域まちづくりに資する改修工事……………令和5年12月15日(金)

問合せ 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) ☎ 6882-7053 FAX 6882-0877
開館時間：平日・土曜 9時～19時／日・祝日 10時～17時 休館日：火曜(祝日の場合は翌日)、祝日の翌日(日・月曜の場合を除く)、年末年始
港区役所協働まちづくり推進課(安全・安心) ☎ 6576-9743 FAX 6572-9512

被相続人居住用家屋等確認書

相続人が、相続により生じた空家(耐震性がない場合は耐震リフォームが必要)又は取り壊し後の敷地を12月31日までに譲渡した場合、その譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除されます。
(適用には他にも諸条件があります)

お知らせ

申請の手続きは、原則窓口での対応になります。相続人が複数(共有名義)の場合は、相続人毎に各々申請書を作成する必要があります。対象の物件が相続時に空き家であったこと等を確認し、書類を発行しております。その他、特例措置の適用や確定申告の際に必要な書類については、**税務署にお問い合わせください。**

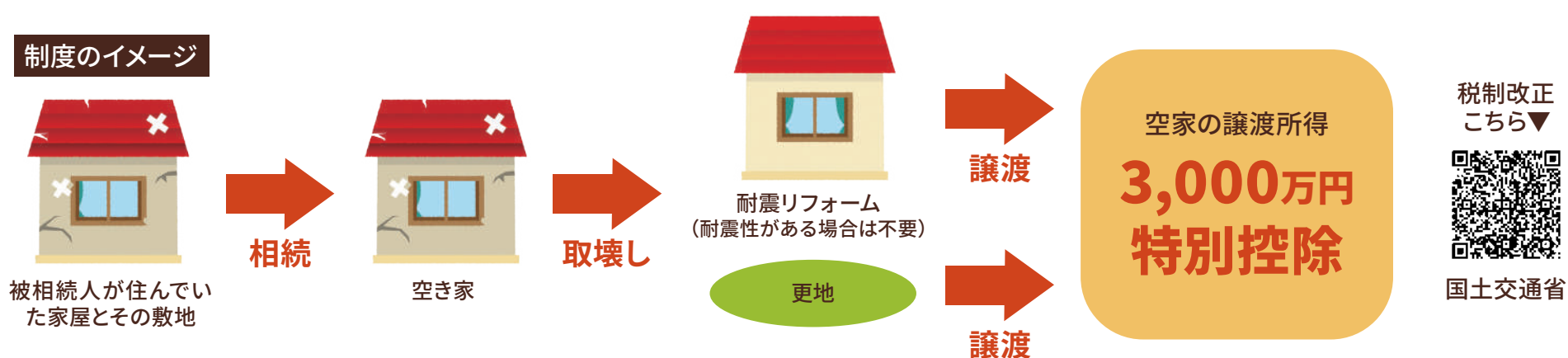
申請書及び必要書類については
こちら▼



控除を受けるための要件

- 1 相続発生日(死亡日)から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。
- 2 令和5年12月31日までに譲渡すること※1
- 3 被相続人が相続直前まで1人で居住していたこと※2
- 4 区分所有建築物でないこと
- 5 相続発生以降、事業や貸付け、居住に使用していない
- 6 昭和56年5月31日以前に建築されたものである
- 7 譲渡価格が1億円以下であること
- 8 家屋を譲渡する場合、現行の耐震基準に適合すること

制度のイメージ



税制改正
こちら▼



国土交通省

※1 令和5年度税制改正により、2023年(令和5年)12月31日までとされていた本特例措置の適用期間が2027年(令和9年)12月31日までに延長されることとなりました。

※2 一定の要件を満たせば、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も対象となります

ご相談について

相続や法律問題などの専門的な相談内容については、下記の専門相談窓口にご相談ください。

相談の専門分野	問合せ	
相続・権利関係	大阪司法書士会(司法書士総合相談センター)	☎ 6943-6099
空家・財産管理等(関連する相続・成年後見などの法律問題も含む)	大阪弁護士会(空家・財産管理人無料電話相談受付窓口)	☎ 6364-5500
所在調査・相続手続	大阪府行政書士会	☎ 6943-7501
税務一般	近畿税理士会(もしもし税金相談室)	☎ 050-8880-0033
土地境界	HP▶	大阪土地家屋調査士会 ※面接のみ

その他の相談窓口

相談の内容	問合せ	
大阪市から借りている土地に関する相談(賃借人の死亡に伴う名義書換の手続きなど)	大阪市契約管財局管財課 賃貸グループ	☎ 6484-5112
住まいに関する相談(住まいを借りるときや購入する際の質問、建築、リフォームなど)	大阪市立住まい情報センター	☎ 6242-1177 (専門家相談は要予約)
空き家の管理(空き家の植木剪定、除草・建物周辺の清掃などの依頼)	大阪市シルバー人材センター(西部支部)	☎ 6543-7011
大阪府住宅リフォームマイスター制度(大阪府が指定した「マイスター登録団体」から安心して住宅リフォームができる事業者を紹介する制度)	大阪府都市整備部 住宅建築局 建築環境課 住環境推進グループ	☎ 6210-9717 FAX 6210-9714
港区役所における空家相談窓口	詳しくはこちら▶	協働まちづくり推進課(安全・安心) ☎ 6576-9743