



空き家になる前に早めの備えを・・・



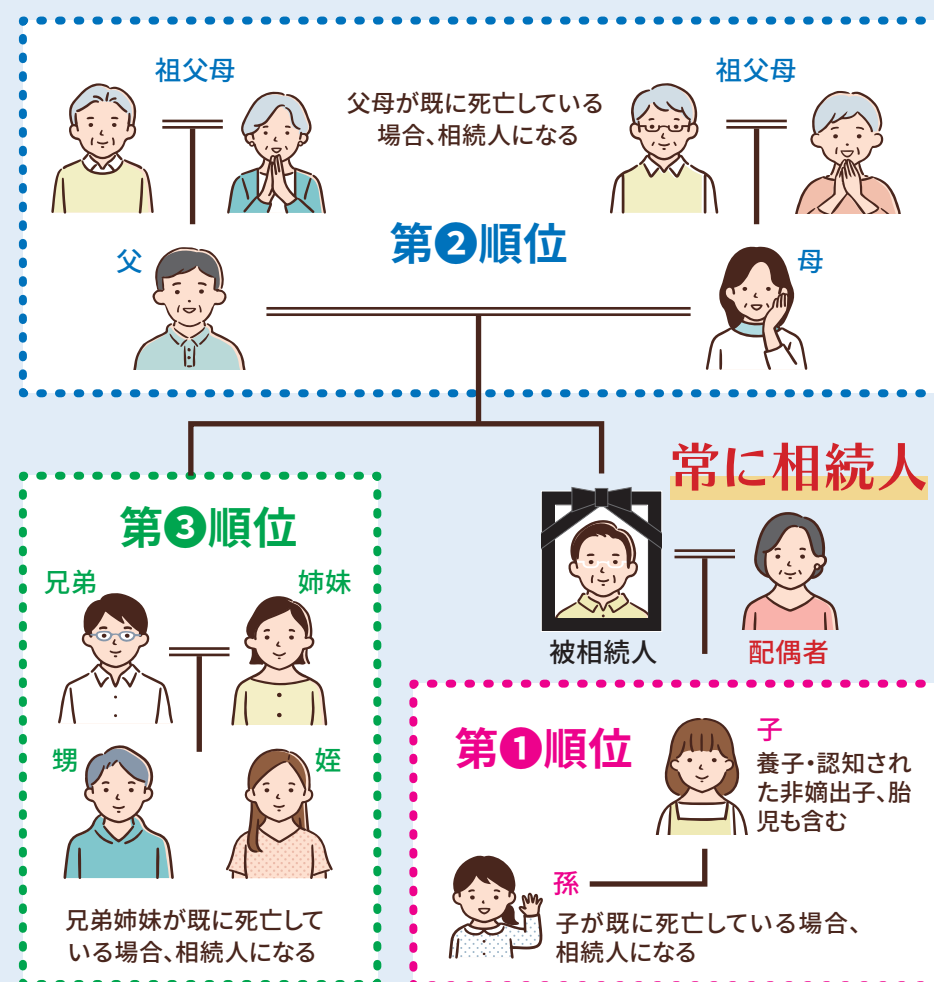
空き家の多くは、

建物所有者が亡くなられたこと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には、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。



相続したら早めの行動を・・・

令和6年4月から相続登記の申請が義務化されました

1 相続によって不動産を取得した相続人は、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りません。

2 遺産分割が成立し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、相続登記をしなければなりません。

※義務に違反した場合、過料を求められる可能性がありますので、お早めに登記申請をしましょう。

詳しくは

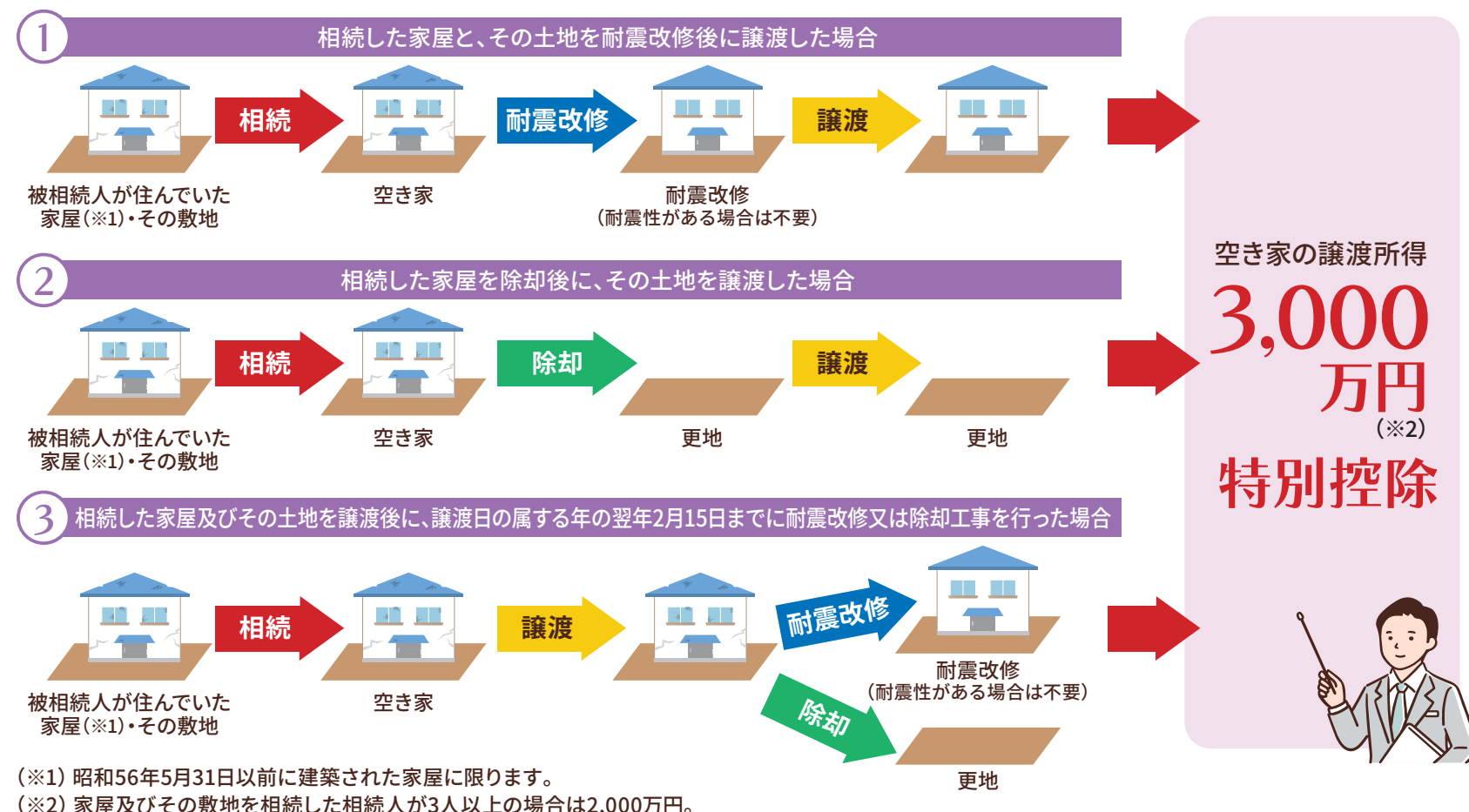
法務局
ホームページ



空家を相続した場合、税の優遇制度があります

空家の相続に関する特別控除制度（被相続人居住用家屋等確認書等）

相続人が12月31日までに、相続により取得した①空家（耐震性がない場合は耐震リフォームが必要）を譲渡②取り壊し後に敷地を譲渡③譲渡後に耐震改修又は取り壊した場合、譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除されます。（適用には他にも細かな適用要件があります）



控除を受けるための主な要件

- 1 相続開始日（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日までに譲渡した場合
- 2 令和9年12月31日までに譲渡した場合
- 3 家屋や敷地の譲渡の対価の額が1億円以下であること
- 4 家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること
- 5 区内所有建物登記がされている建物でないこと※
- 6 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと※
- 7 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていないこと
- 8 家屋を譲渡する場合は、耐震基準に適合するものであること

※一定の要件を満たせば、被相続人が老人ホーム等の施設に入所していた場合も対象になります。

詳しくは

国土交通省
ホームページ



空家利活用改修補助事業

省エネ化やバリアフリー化等の性能向上（住宅再生型）及び、こども食堂や高齢者サロン等の地域まちづくり（地域まちづくり活用型）に資する改修工事費用等の一部を補助します。

補助を受けるための主な要件

- 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住宅（戸建または長屋建）であること
- 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

- 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
- 売却を前提としたものでないこと…など

※耐震診断・設計・改修工事にかかる補助金もあります

詳しくは

「空家利活用
改修補助制度」の
ホームページ



この制度による空家の活用事例 ▼



空家利活用改修補助事業の改修事例等をまとめました。ぜひご覧ください。

今年度の交付申請の締切

インスペクション／耐震診断／耐震設計

令和7年12月26日（金）

耐震改修工事／住宅再生型・地域まちづくり活用型に関する改修工事

令和7年12月15日（月）

- 住宅再生型に関すること
大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口（大阪市立住まじい情報センター4階）
☎ 6882-7053 FAX 6882-0877
開館時間 平日・土曜：9時～17時30分
祝日：10時～17時
休館日 火曜（祝日の場合は翌日）、年末年始
- 地域まちづくり活用型に関すること（事前協議が必要）
港区役所協働まちづくり推進課（エリア開発推進グループ）
☎ 6576-9928

問合せ