

あなたの空き家、大丈夫ですか？

～空き家を放置すると大変なリスクやトラブルに!!～



所有者には管理責任があります。
空き家を放置すると…

カラスや猫などが住みつき
鳴き声や**フン**などの
害が出る

まちの景観を
損なうことに

樹木や**雑草**が
のび放題

損害賠償請求
をされるかも

はがれた瓦や壁が落下し
通行人に**被害**を与える

となりの家に
損害を
与えてしまう

不審者の侵入など
防犯面も問題に

火元として責任
を問われます

ごみが捨てられる
放火の危険も



さらに、「**管理不全空家等**」、「**特定空家等**」
として指導されると…

次へつづく



さらに、「**管理不全空家等**^{※1}」、「**特定空家等**^{※2}」として指導されると…

※1 「管理不全空家等」とは、窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態

※2 「特定空家等」とは、そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態



固定資産税の金額が大幅に上がります



50万円以下の過料が科せられる場合も



放置し続けると強制撤去も(費用は所有者負担)



**そうならないためにも、
空き家の適正な管理や利活用を!!**

- ◆ 空き家は、住家に比べて建物の傷みの進行が早く、定期的に点検し、建物の状況に応じて劣化部分の改修等を行う必要があります。人が出入りし、適正に管理することで、不法侵入や不法投棄等の抑制にもつながります。
- ◆ お住まいが遠方にある等の理由により、自ら管理をすることが難しい場合には、民間の空家管理サービスを利用するのも選択肢の一つです。複数の事業者のサービス内容や費用を比較し、ご自身の希望にあったサービスを選択することをおすすめします。
- ◆ また、空き家の適正管理や利活用を行うには、家財・荷物の整理や、建物や土地の権利関係について整理しておくことも大切です。
- ◆ 「リフォーム」「賃貸」「売却」「除却」「跡地活用」などの利活用をする場合には、必要に応じて専門家に相談するとともに、利用可能な補助制度についても検討しましょう。
- ◆ 空き家は、所有者が責任をもって適正に維持・管理するとともに、利活用についても検討しましょう。

補助制度等については

空き家の解体やリフォームに使える補助制度等のご案内

1 空き家利活用改修補助 (空家利活用改修補助事業)

大阪市全域において、空き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。

※空き家の耐震性が不足している場合、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

または 住吉区役所政策推進課 (3階 35番窓口) ☎ 06-6694-9957



2 耐震診断・耐震改修・耐震除却※費補助 (民間戸建住宅等の耐震診断・改修等補助制度)

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。

※耐震診断の結果、所定の耐震性が不足すると判断された住宅が対象となり、

令和6年度から申請者が自ら実施できる耐震診断手法を追加しました。

【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



3 狭い道路に面した古い木造住宅の解体費補助 (狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度)

密集住宅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) において、対策地区では、幅員4m未満の道路に面する昭和25年以前に建築の木造住宅を、また重点対策地区では、幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建築の木造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



「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右の二次元コードからサイトを開く

②「その他まちづくり」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



4 金融機関との連携協定に基づくローンの金利優遇制度

大阪市と締結している連携協定により、池田泉州銀行では、大阪市内の物件 (空き家) を対象に以下のローンを借り入れされる方に対して金利の引下げを実施しています。

※審査の結果、ご希望に沿えない場合もあります。

● <池田泉州> 空き家対策応援ローン

空き家の解体費用、解体後に土地を再利用 (駐車場等) する場合等にご利用できるローン

● <池田泉州> リバースモーゲージ幸せ百年 (住宅プラン)

空き家をリフォームまたは建て替えて、居住を継続する場合等にご利用できる住宅ローン

【問合せ先】住吉区役所政策推進課 (3階35番窓口) ☎ 06-6694-9957

空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

被相続人のお住まい（空き家）を相続した相続人が、家屋（耐震リフォーム済み）付き又は取壊しをした後の敷地等を譲渡した場合に、その譲渡所得の金額から3,000万円まで特別控除を受けることができます。

【制度に関する問合せ先】

住吉税務署 ☎ 06-6672-1321

【被相続人居住用家屋等確認書に関する問合せ先】

住吉区役所政策推進課（3階35番窓口） ☎ 06-6694-9957



区役所で行っている専門相談（無料）

◆弁護士による法律相談 遺産相続など

予約専用電話（24時間受付） ☎ 050-1808-6070

【お問合せ先】住吉区役所総務課 ☎ 06-6694-9683

◆不動産相談 賃貸、売買契約や名義変更など

（奇数月）全日本不動産協会なにわ南支部 ☎ 06-6636-2103 / （偶数月）大阪府宅地建物取引業協会なにわ南支部 ☎ 06-6695-2588

◆司法書士による相談 相続登記や債務整理など

大阪司法書士会阪南支部 ☎ 06-6628-7133

◆税理士による税務相談 固定資産税や相続税など

近畿税理士会住吉支部 ☎ 06-6678-0567

◆行政書士による相談 遺言・相続（遺産分割協議書作成等）

大阪府行政書士会住吉支部 ☎ 06-7492-1173

◆すみよしアキカツカウンター 専門アドバイザーによる空家相談

すみよしアキカツカウンター運営事務局 ☎ 0120-830-634

その他の相談

◆大阪市立住まい情報センター 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、分譲マンション管理に関する一般的な相談や、大阪市を中心とした公的住宅の公募などの情報提供など

☎ 06-6242-1177

◆空き家相談ホットライン

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会 ☎ 06-6210-3740

◆大阪市シルバー人材センター（西部支部） 植木の剪定、除草など空家の管理 ☎ 06-6543-7011

◆大阪弁護士会

空家無料電話相談 ☎ 06-6364-5500

遺言・相続センター ☎ 06-6364-1205

◆大阪司法書士会

相続登記手続相談センター ☎ 06-6946-0660

住吉区役所の通報・相談窓口

倒壊等の危険や衛生上有害、景観を損なっているなど、放置することが不適切な状態にあると認められる「特定空家等」の未然防止及び是正等の対策を進めるため、区役所内に空家等に関する相談窓口を設置しておりますのでお気軽にご相談ください。

【問合せ先】住吉区役所総務課（3階32番窓口） ☎ 06-6694-9683