

【参考資料1】空家等対策の推進に関する金融機関との連携協定（東住吉区）

● 金融機関との連携協定による除却費支援制度の検討の契機

- ・危険な空家の解消を促進するために、所有者の背中を押す除却費補助の必要性について、市会で質疑。（H31年3月6日予算委員会(都市経済委員会)）
- ・無利子または低利の貸付による除却費支援制度を検討。

● 協定締結（令和3年9月8日）

・協定の相手方



・協定の内容

- ・空家等の発生未然防止並びに所有者等による空家等の適正管理及び利活用に資する**金融商品の開発・提供**

例) 【<池田泉州>空家対策応援ローン】

金利優遇：店頭金利から▲0.5%（現在の店頭金利は年3.475%）

対象：借入時の年齢が65歳未満 借入金額：500万円以内 借入期間：10年以内

【<池田泉州>リバースモーゲージ 幸せ百年（住宅プラン）】

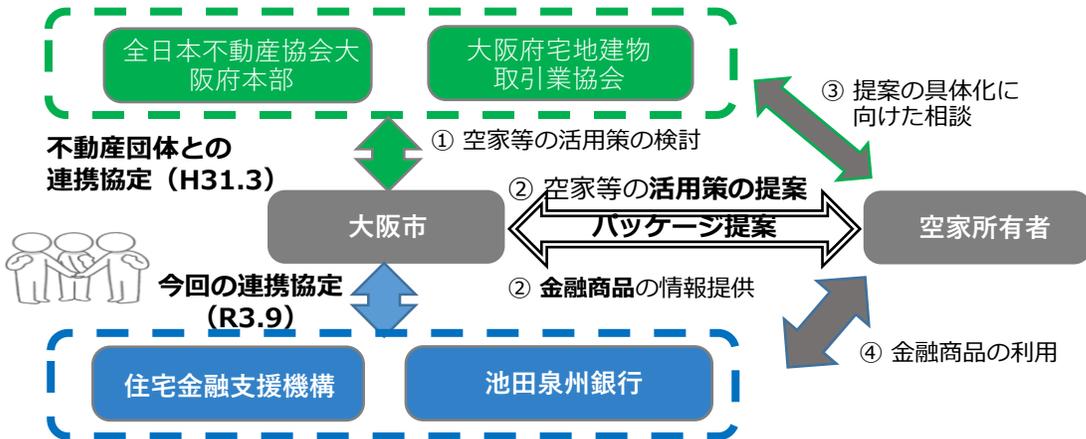
金利優遇：店頭金利から▲0.1%（現在の店頭金利は年2.675% 又は 年3.175%（借入金額が担保評価額の50%以下か、50%を超えるかが基準））

対象：借入時の年齢が満60歳以上

借入金額：担保評価額の60%以内 借入期間：終身

- ・大阪市と連携し、池田泉州銀行及び住宅金融支援機構は、空家等対策に関する施策を広く周知するため、**広報・周知活動**を行う

● 連携協定締結後の活用例（空家解消のための、所有者への提案）



平成31年3月に締結した**不動産団体（（一社）大阪府宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会大阪府本部）との連携協定とのパッケージ提案**。

- ・不動産の**専門家の視点で空家や土地の活用策をその運営等も含めて所有者に提案**。
- ・あわせて、提案に示された空家等の**除却や利活用にかかる費用について、必要に応じた金融商品メニューを情報提供**。

<例> 空家を除却し、駐車場として活用し、収入を得る提案

空家の除却費や駐車場の整備費などの初期投資にかかる費用に空家対策応援ローンを利用し、駐車場運営による収入で返済。

初期投資の費用を持ち合わせてなくても実施可能

【参考資料2】不動産団体への空家情報提供の見直しについて（東住吉区）

○不動産団体からの意見

「事前に提案を希望するか否かの打診が必要」 「所有者へのヒアリングまたは意向アンケートが有効」

「土地の面積や土地と建物の所有者の同一性などの調査が負担」 「登記情報や建物位置図などの情報を提供してほしい」等

○本市の対応

不動産団体からの意見や取組の状況を考慮し、マニュアルを変更する。

①情報提供の対象となる空家等は、各区役所において把握している空家等で、所有者が本協定に基づく活用方策提案を希望していると確認ができたものとする。

②提供する空家等情報について、これまで提供していた建築物位置（住居表示・地番）、建物概要（用途、構造、階数、建築年、建築面積）に加えて 敷地概要として地目、地積、土地・建物所有者の同一性を追加。

- ・今回の情報提供の見直しにより、特定空家等の是正につながる確率を向上させることが期待される。
- ・一方、そのことが情報提供数のボリュームに影響することも懸念されるため、所有者調査が進むなど状況が進んだものや、新たに通報があったものから積極的に情報提供できるものを抽出するなど、総数を増やす等の対応を進める。

【参考資料3】大正区重点事業の全区周知と展開 《大阪市旭区空家相談員制度の創設》（旭区）

【経過】

大正区重点事業の全区周知と展開

・H30～R2年度に重点事業として大正区において実施した「空家相談員による空家利活用促進事業」について、全区へ共有するとともに、空家相談員との新たな連携について横展開する。

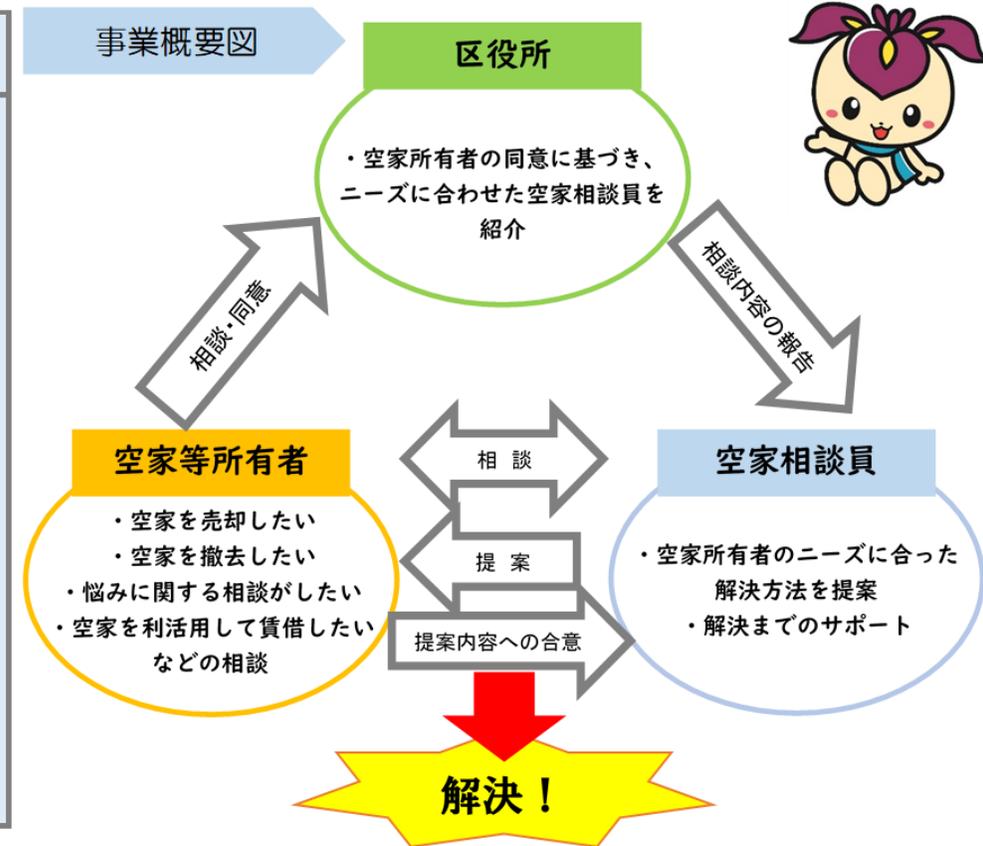
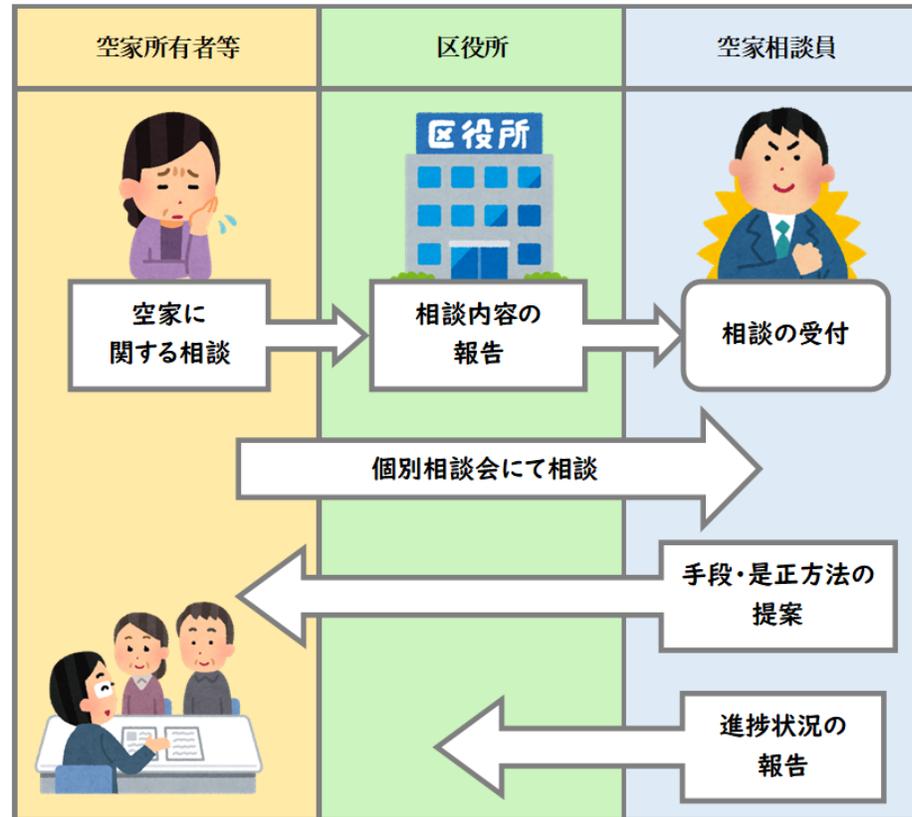
・検討課題担当区の旭区において、空家相談員制度を創設し、是正事例等を各区へ共有するとともに、各区担当者説明会などの場で空家相談員制度についての説明を行い、空家等解消方法の一つとして広く周知を行う。

【事業目的】

空家所有者や地域で空家にお困りの方が抱える空家に関する悩みを、ワンストップで専門家に繋ぐことで、空家問題を長引かせずに解決へ導く。

【事業概要】

空家問題の解決に理解と関心を持ち、旭区内の空家問題解決のための活動（区民からの空家に関する相談の対応や、解決方法の提案等）を積極的に行う不動産関連業者を「大阪市旭区空家相談員」として委嘱し、区で開催する個別相談会で空家所有者等が抱える悩みに直接対応する。また空家所有者の同意を得られた場合に限り、区役所から空家相談員を紹介する。



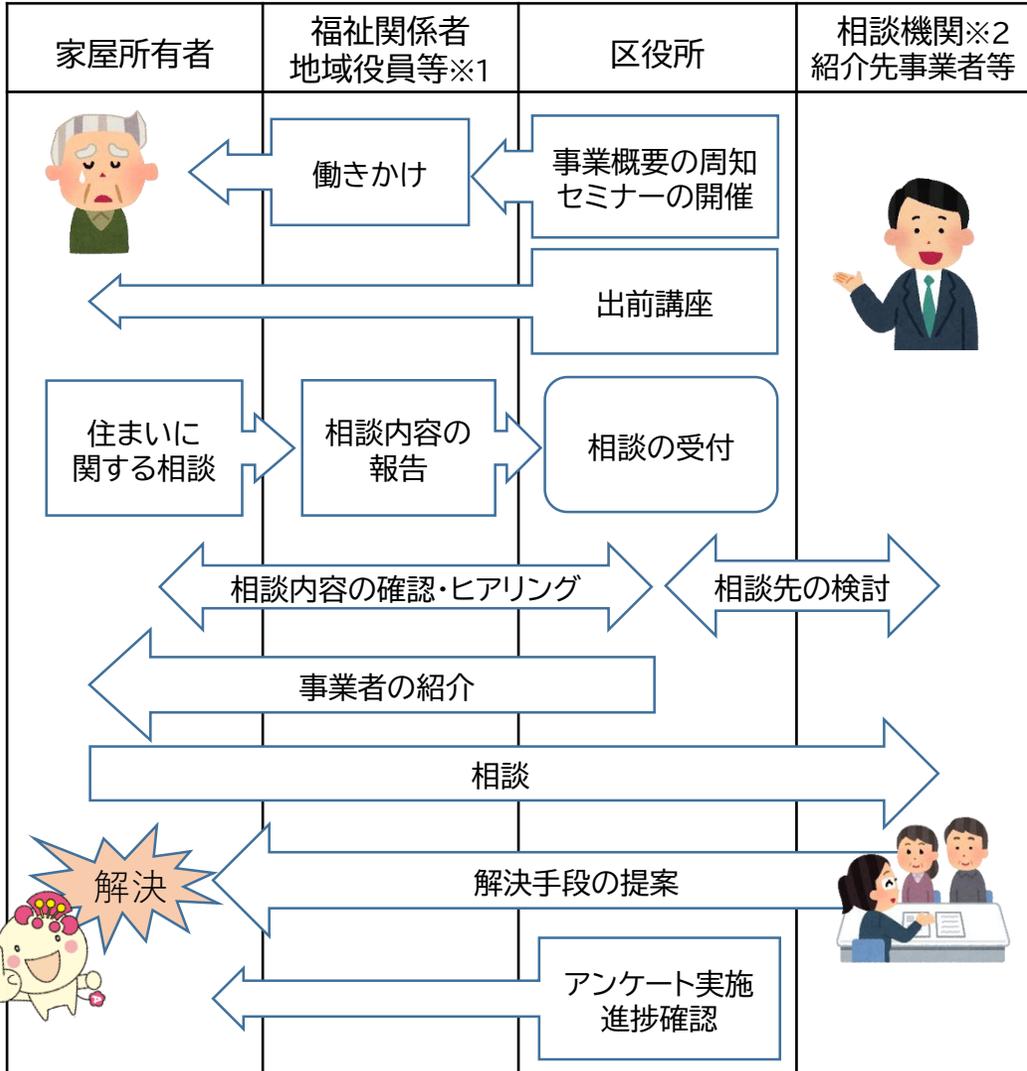


事業目的

空家にしないネットワークを形成し、地域全体で住まいを見守ることで、特定空家等の発生を未然に防ぐ。

事業概要

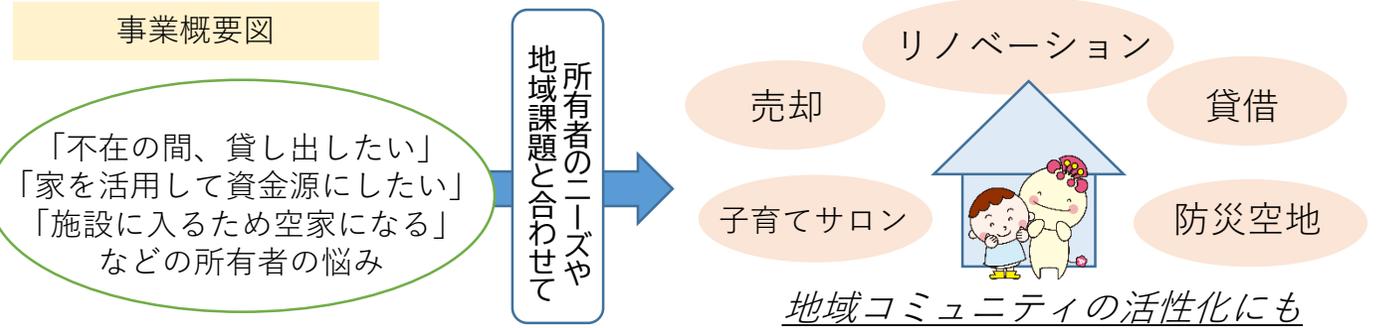
将来空家になる可能性が高い家屋の所有者（高齢世帯）と関わりが深い、福祉関係者および地域役員と連携し、住まいに関する相談を受け、適切な専門事業者につなぐ。そのために、福祉関係者および地域役員に対して啓発活動を行い、家の活用方法等の知識を修得してもらう。また、単なる売却等の解決だけではなく、コミュニティ活性の場として利活用できる手法や補助制度等があることを認識してもらい、地域課題の解決に向けた側面があることの関心を高める。



【福祉関係者・地域役員等】 ※1
 社会福祉施設連絡会（区社会福祉協議会、特別養護老人ホーム、デイサービスセンター等）、居宅介護支援事業者連絡会（施設管理者、ケアマネジャー等）、地域福祉コーディネーター、民生委員児童委員協議会、地域活動協議会、地域振興会（町会長、女性部長等）、総合的な相談支援体制の充実事業「つながる場」（保健福祉センター、地域活動支援センター、あんしんさぼと、医師会在宅医療・介護連携相談支援室、地域包括支援センター等）

【大阪住まいの活性化フォーラム】 ※2
 （公社）大阪府建築士会、（公社）全日本不動産協会大阪府本部、（一社）大阪府宅地建物取引業協会、（一社）大阪府不動産コンサルティング協会、（一社）関西住宅産業協会、（一社）既存住宅・空家プロデュース協会、（NPO法人）人・家・街 安全支援機構
 （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、（一社）日本住宅リフォーム産業協会近畿支部、大阪司法書士会、大阪弁護士会、大阪府行政書士会、近畿税理士会、大阪土地家屋調査士会、（一財）大阪住宅センター
【その他事業者等】
 大阪市シルバー人材センター、大阪市立住まい情報センター（あんじゅネット）

【補助金等制度】
 空家利活用改修補助、耐震診断・耐震改修・耐震除却にかかる補助、防災空地活用型除却費補助、建替建設費補助、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除など
【金利優遇】
 池田泉州銀行・住宅金融支援機構との連携協定による空き家対策応援ローン、リバースモーゲージ



啓発チラシの作成

あなたのうちの
未来を明るくしませんか？



こんなことで困ってはいませんか？

- 隣近所に入居するけど、家どうしよう？
- こどもが帰ると帰ってこない...
- 家が堅固になった、家の維持が難しい...
- 遠方に住んでいるので、家の管理をお願いしたい...

あなたのお悩み、寄り添います！

将来空家でないように、うちの未来を考えよう！計画的売却や売却を行うことで、老後の資金になります。売却だけでなく、おうちのリフォーム・ペインティング等、様々なご希望に合わせて、専門家が連携してお悩みに対応いたします！ぜひお気軽に相談所までご相談！

阿倍野区役所 空家相談窓口 阿倍野区役所市民協働課 ☎06-6622-9787

セミナーの開催

特定空家等予防対策事業

売却

1つの家からできる！多カチ

2021年11月10日水

14:00~15:30 阿倍野区役所2階大会議室 (Teams同時開催)

売買・賃貸・解体だけじゃない！新しい空き家活用のカタチ

講師：(一社) 既存住宅・空家プロデュース協会 理事 橋塚 賢氏

リバースモーグー住宅ローンのおかげでリフォームができました！

阿倍野区役所 市民協働課 (市民協働)

空家ハンドブック・すまいの終活ブックの作成 (令和3年10月作成) A5版・24ページパンフレット

空家ハンドブック・すまいの終活ブック



あなたを変える、あなたのおうち。おうちも支えがないとキレイなままではいられません。あなたの人生とともに「おうちの将来」考えてみませんか？



阿倍野区役所 空家等対策業務担当 ☎06-6622-9787

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が、余裕をもってひとつずつ確認しましょう。調べたことは24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を、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。阿倍野区所管:大阪法務局天王寺出張所(天王寺区六条1-1-27) ☎06-6772-2535

隣地との境界
おうちを売却するときや、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「境界線」があるか確認しましょう。

おうちの状態
①耐震性能:昭和56(1981)年に建築法の改正により、新耐震基準となりました。それ以前に建てられたおうちでは、耐震性が足りていない場合があります。耐震性の有無を調べるには、「耐震診断」がおすすめです。②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「劣化調査(インスペクション)」では、改善すべき箇所のアドバイスを行っていただきます。

支援制度 耐震診断・改修補助事業
一定の要件を満たす戸建住宅等の所有者に対して、耐震診断・耐震改修に対する費用の一部(最大10万円)を補助しています。【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 ☎06-6682-7053

★ 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

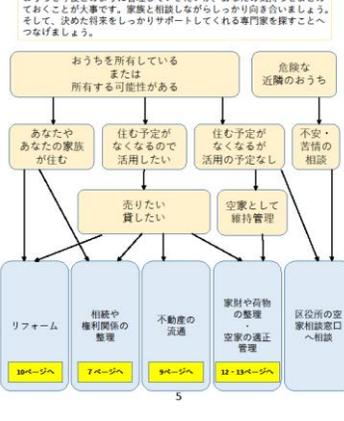
土地

地目	面積(㎡)	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	㎡			抵当権設定 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

建物

種類・構造	面積(床面積)	名義人(共有者)	名義人住所	乙区
<input type="checkbox"/> 居住(一戸建・賃貸用戸建) <input type="checkbox"/> その他	㎡			抵当権設定 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

2 おうちの将来を決めましょう



★ 家系図の作成 Let's Try!

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

第1順位 子(養子)・代襲相続人(孫・養孫) 第2順位 親(養親) 第3順位 兄弟姉妹・代襲相続人(一二代目)



子が死亡した場合は第1順位です

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、一度考えてみましょう。おうちの将来像や、家族にもしっかり伝え、適切なタイミングで相続することが、あなたや家族のためになります。空家を所有することになった場合も、相続人のみなさんで考えることになるので、責任をもって取り扱しましょう。

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
自らの希望や記したノートのことです。おうちのことで、希望することがあれば、書き込みましょう。相続時の指図で活かせます。

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筆したもので、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、公証人および二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、遺言に代わって相続が行われます。

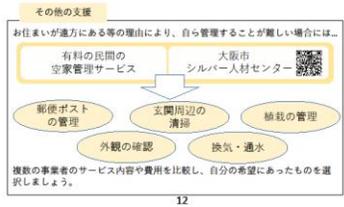
相続に関する言葉の意味
相続放棄: おうちだけではなく、預貯金や負債等も含め、すべての財産を放棄することです。相続人になったことが3ヶ月以内(家庭裁判所で手続を要する)に必要です。ただし、空家の場合相続放棄をしても、別居の相続人に引き継がれるまでは管理義務があります。また、相続人全員が相続放棄しても自動的に国庫の財になります。

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た場合に発生する相続です。孫やい、めいが相続権を承継する制度です。

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、後見人が必要支援を行うことができる制度の活用や、民間の家財整理専門業者等の活用を検討しましょう。

成年後見制度
①任意後見制度: 本人の判断能力があるうちに、あらかじめ代理人を選び公正証書で財産管理等の代理権を与える制度
②法定後見制度: 本人の判断能力が低下したと、親族等からの申立に基づき、家庭裁判所が成年後見人等(成年後見人・保佐人・補助人)を選任します。成年後見人等は、本人の利益を考慮しながら、本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が同意を得ないでした不利益な法律行為を後から取消したりすることによって、保護・支援します。



7 空家を適切に管理しましょう

空家はそのままにしておくと、様々なトラブルが起きます。では、どんなことが起こり得るのでしょうか。空家であることの影響性、市からの指導内容、管理方法について学びましょう。

- 安全性の低下** 家屋の老朽化による物置や部材の落下、飛散物損傷や人身事故の発生につながる
- 防犯性の低下** 不法侵入や不法投棄、放火などの犯罪の発生を助長する
- 衛生や景観の悪化** 動物が住みつき糞尿が発生する、腐敗した建物や手入れされていない草木が景観を乱すなど、周辺の環境が悪化する
- 地域コミュニティの衰退** コミュニティを衰退させる

空家の維持管理は所有者の責任!

- 特定空家等とは
- ①そのまま放置すれば物置等若しくは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

【参考資料5】 財産管理制度を活用した対応について（阿倍野区・旭区・西成区）

所有者が行方不明等で所在不明の場合、または所有者が死亡し、相続人は判明しているが所在不明の場合、相続人資格者はいるものの全員が相続放棄をしている場合、相続人が不存在の場合等で是正が困難な場合に、財産管理制度（不在者財産管理人、相続財産管理人）を用いて是正を行うこととし、3区（阿倍野区・旭区・西成区）において3件の物件に対して財産管理制度を活用した。

阿倍野区

不在者財産管理制度

物件状況 屋根の一部が崩落し、外壁も道路側へ一部倒壊している。隣家や通行人に危害が及ぶおそれがあった。

所有者 相続人A死亡 B所在不明 【危険度3】



是正前



是正後

旭区

相続財産管理制度

物件状況 火災が発生して建物が焼失し、隣家や通行人にも危害が及ぶおそれがあった。

所有者 土地所有者 全放棄
建物所有者A以外全放棄 【危険度3】



是正前



是正後

西成区

相続財産管理制度

物件状況 ベランダの木片が散乱し一部落下や屋根瓦のズレにより落下の危険あり。外壁の亀裂が多数あり。

所有者 相続人A死亡 【危険度1】



現状（売却に向けて手続き中）



財産管理制度運用上の課題

物件選定の上で、空家物件（土地・家屋）がそれ相応の価値があること、かつ短期間で容易に売却できる可能性が高いものを選定することが必要。

今後の展開

マニュアルへの追記、事例集の作成、24区への周知（ノウハウ提供）を行う。