

【旭区】大阪市旭区空家相談員制度（大正区重点事業の全区周知と展開）

【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、空家相談員制度について横展開する。

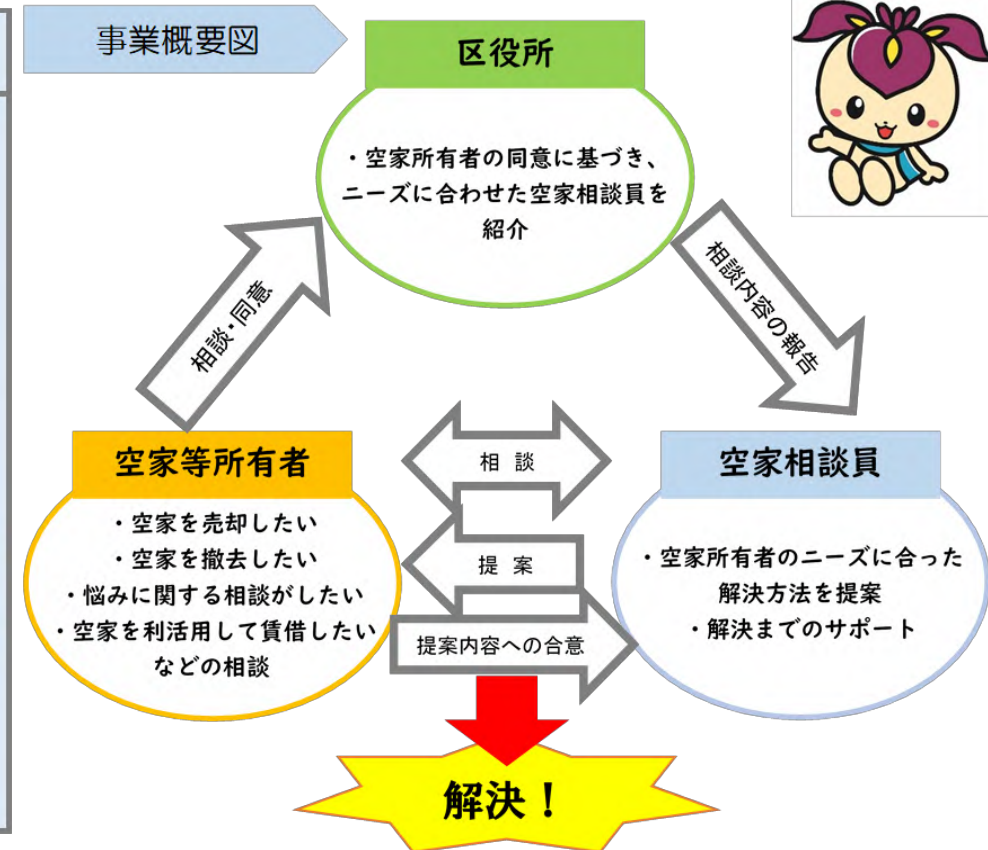
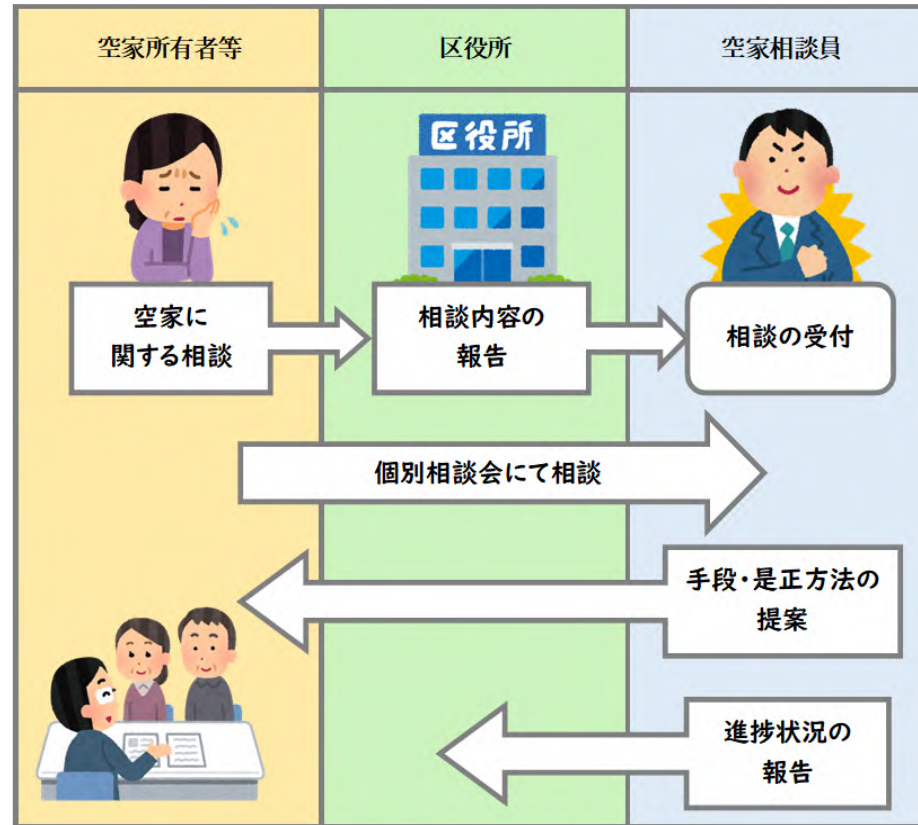
・検討課題担当区の旭区において、空家相談員制度を創設し、是正事例等を各区へ共有するとともに、各区担当者説明会などの場で空家相談員制度についての説明を行い、空家等解消方法の一つとして広く周知を行う。

【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。



空家等対策の推進にかかる協定 (株式会社池田泉州銀行及び独立行政法人住宅金融支援機構との三者協定)

経過（協定について）

- 空家等の発生の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関する対策を推進し、もって地域住民の生活環境の保全、地域の活性化を図ることを目的に令和3年9月8日に連携協定を締結。

協定に基づく連携概要

- 市内における空家等の発生の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を開発・提供する。
- 本市が行う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。

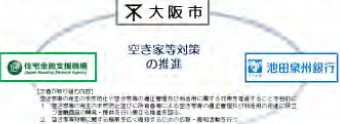
連携協定に基づき提供する金融商品

- ＜池田泉州＞空き家対策応援ローン
※店頭金利から0.5パーセント金利引下げ
- ＜池田泉州＞リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）
（独立行政法人住宅金融支援機構提携）
※店頭金利から0.1パーセント金利引下げ

大阪市内にお持ちの空き家の解体リフォーム、譲渡をお考えのみなさんへ 空き家対策にご利用いただける 金融商品のご案内

～大阪市の空き家対策の取り組み～
空家等は、管理不足により安全、防犯、防災等の面で近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性や災害時の被害拡大の恐れ、さらには、とり回しに困難な状況となる等の懸念がぬくまぬ下など、地域に悪影響を及ぼします。そのため、大阪市では、より地域・住民に近しい役割を担い、空家等の管理を担い、安全・安心なまちづくり、安全・安心なまちづくりを実現するために、空家等の管理に関する施策を推進しています。

大阪市×池田泉州銀行×住宅金融支援機構 ～（連携協定）安全で安心できる、まちの発展に向けて～



※本協定により、空家等対策として、大阪市の空家等対策に関する施策を推進し、安全で安心できるまちの発展に向けて取り組んでいます。

【＜池田泉州＞空き家対策応援ローン】
空き家対策応援ローン（空き家対策応援ローン）※店頭金利から0.5パーセント金利引下げ
※空き家対策応援ローン（空き家対策応援ローン）※店頭金利から0.5パーセント金利引下げ

『＜池田泉州＞空き家対策応援ローン』	
お借入れの用途	空き家にかける費用 改修、改修、防災、防犯上の設備対策、解体、土地の再利活用など
お借入れ金額	10万円以上500万円以内（1万円単位）
お借入れ期間	6ヵ月以上10年以内（1ヵ月単位）
お借入れ金利	年3.475%（変動金利、保証料あり） ※対象となる不動産が大阪市内の場合、上記金利の適用で年0.5%引下げいたします。 ※金利についてはご契約時に案内させていただきます。
ご返済	毎月お借入れの元金と利息を返済 （ご返済額は池田泉州銀行ホームページでご確認ください）
担保・保証人	担保、保証人はご契約として必要ありません。 保証会社の保証をご利用いただけます。
手数料	お借入れ額に1,100円（消費税別）をお支払いいただきます。

ご利用事例：空家を解体して、土地を駐車場として再利用する場合

【試算例】
解体費用及び土地取得費用が300万円の場合

返済計画	お借入れ額	返済総額
お借入れ額	300万円	299,933円
お借入れ期間	300万円	19,289円

※お借入れ額に1,100円（消費税別）をお支払いいただきます。

【＜池田泉州＞空き家対策応援ローン】
※店頭金利から0.5パーセント金利引下げ
※空き家対策応援ローン（空き家対策応援ローン）※店頭金利から0.5パーセント金利引下げ

『＜池田泉州＞リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）』	
お借入れの用途	ご本人または同居の親族がご所有する住宅の建設、購入、リフォーム資金 など
お借入れ金額	100万円以上8,000万円以内（1万円単位）
お借入れ期間	終身（返済を受けた方法がご本人さままで）
お借入れ金利	年2.675%または年3.175%（変動金利） ※対象となる住宅が大阪市内の場合、上記金利の適用で年0.1%引下げいたします。 ※金利についてはご契約時に案内させていただきます。
ご返済	【元金と返済期間】一括返済いたします。 【返済開始】お借入れの日、ご指定の返済開始日から自動的に返済いたします。
担保	ご本人さまの所有する不動産（土地・建物）に、池田泉州銀行所有の1棟の住宅を担保とさせていただきます。
手数料	お借入れ額に110,000円（消費税別）をお支払いいただきます。 ※繰上返済や返済条件の変更などについては、池田泉州銀行所定の手数料がかかります。
その他	※融資対象は住宅に限り、商業施設等に融資するものではありません。また、融資対象となる物件は、池田泉州銀行の審査に合格する必要があります。 ※融資対象となる物件は、池田泉州銀行の審査に合格する必要があります。

ご利用事例：空家をリフォームし、居住を継続する場合

【試算例】
リフォーム費用が300万円の場合

返済計画	お借入れ額	返済総額
お借入れ額	300万円	6,437円
お借入れ期間	200万円	4,291円

※お借入れ額に1,100円（消費税別）をお支払いいただきます。

【＜池田泉州＞リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）】
※店頭金利から0.1パーセント金利引下げ
※空き家対策応援ローン（空き家対策応援ローン）※店頭金利から0.5パーセント金利引下げ

空き家の発生を抑制するための特例措置
（空き家の発生抑制のための特例措置）について

空き家の発生を抑制するための特例措置
（空き家の発生抑制のための特例措置）について

空き家の発生を抑制するための特例措置
（空き家の発生抑制のための特例措置）について

空き家の発生を抑制するための特例措置
（空き家の発生抑制のための特例措置）について

- 協定に基づく実績（令和4年9月末時点）
空き家対策応援ローン：0件
リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）：0件

- 協定に基づき作成したリーフレットを池田泉州銀行各支店窓口に配架。
- 令和3年12月 阿倍野区・西成区合同開催の空家セミナーにおいて、空家の解体等に活用できる金融商品の紹介や、活用事例を紹介。

第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- 空家等の管理責任を所有者等に啓発し、空家等が管理不全に陥らないようにするため、各区役所を拠点とし、専門家団体等とも連携しながら、きめ細やかな相談・普及啓発に取り組んでいる。
- 高齢単身者の増加とその後の空家管理の問題に着目し、特定空家等の発生を抑制できるよう、高齢の住宅所有者等への適正管理に関する啓発をはじめとする予防的な空家等対策にも取り組んでいる。

● 広報紙を活用した普及啓発や空家所有者等の意識啓発、セミナーの実施

広報誌	23区
ホームページ・SNS	15区
イベント・セミナー等	5区

● 防犯・防災担当との連携した空家の情報共有やパトロール等による地域課題の共有化の取り組み

19区で実施

【各区における空家所有者等への意識啓発実施状況等】

(令和4年9月末時点)

区名	空家所有者等への意識啓発の取組内容			防犯・防災担当との連携	地域・住民の共助による特定空家等への対策の成功事例 (落書きの除去など)
	広報紙	HP・SNS	イベント・セミナー等		
北区	○	—	—	○	
都島区	○	○	○	○	町会が、所有者に承諾を取り、窓ガラスの割れた空家について、板の張り付け等を行った。その他、出入りが可能な空家の入口にテープ等を貼り、立入禁止の表示を行った。
福島区	○	○	—	—	
此花区	○	○	—	○	
中央区	○	○	—	○	
西区	—	—	—	○	
港区	○	—	—	○	
大正区	○	○	○	○	町会や空家相談員を通じて所有者への働きかけを行い、所有者による樹木の伐採に繋がった。
天王寺区	○	○	—	—	
浪速区	○	○	—	○	
西淀川区	○	—	—	○	
淀川区	○	—	—	—	
東淀川区	○	○	—	○	
東成区	○	○	—	○	
生野区	○	○	—	○	
旭区	○	—	○	○	
城東区	○	○	—	○	
鶴見区	○	○	—	—	
阿倍野区	○	○	○	○	近隣住民により、空家内への不法投棄を防止するための柵を設置。区役所は注意喚起の看板を取付。
住之江区	○	—	—	○	
住吉区	○	○	○	—	
東住吉区	○	—	—	○	
平野区	○	—	—	○	地域住民による立木の撤去を実施。地域住民による所有者の連絡先等の調査。
西成区	○	○	—	○	地域住民によるカラーコーン及びバー等の設置。また、近隣住民からの情報提供により所有者が判明した。

専門家団体等との連携（イベント・セミナー等の実施状況）

各区において、各種団体と連携し、空家セミナーや講座等を実施している。

連携先

- 大阪の住まい活性化フォーラム
- 既存住宅・空家プロデュース協会
- 大阪府不動産コンサルティング協会
- 全日本不動産協会大阪府本部
- 大阪司法書士会
- 空家相談員（大正区、旭区）
- その他（株）スペースマーケット、akippa(株)、生野区空き家活用プロジェクト、(株)フル・プラス、空き家活用(株) 等）

【各区におけるセミナー等実施状況】

区名	実施時期	内容（参加人数、定員）	連携先
都島区	R4年8月	出前講座（老人福祉センターが実施する夏休み期間中のラジオ体操の取組において、体操後に空家に係る知識の共有化を図る。）	老人福祉センター
福島区	R5年1月（予定）	空家セミナー・個別相談会（30名）	フォーラム
此花区	R5年1月（予定）	空家セミナー・個別相談会（未定）	フォーラム
大正区	R4年8月	空家相談会（4名）	区単独（空家相談員）
	R4年9月	空家相談会（3名）	区単独（空家相談員）
	R4年10月	空家相談会（未定）	区単独（空家相談員）
	R4年11月	空家相談会（未定）	区単独（空家相談員）
	R5年2月（予定）	空家相談会（未定）	区単独（空家相談員）
東淀川区	R4年11月	空家セミナー（3名）・個別相談会（2組2名）（城東区合同開催）	フォーラム
生野区	R4年11月	空家利活用セミナー（出張空家カフェ）（16名）	生野区空き家活用プロジェクト
	R4年度（予定）	空家利活用連携セミナー（50名）	(株)スペースマーケット akippa(株)
旭区	R4年5月	空家相談会（1名）	区単独（空家相談員）
	R4年5月	空家相談会（2名）	区単独（空家相談員）
	R4年7月	空家相談会（4名）	区単独（空家相談員）
	R4年7月	空家相談会（2名）	区単独（空家相談員）
	R4年9月	空家相談会（4名）	区単独（空家相談員）
	R4年9月	空家相談会（0名）	区単独（空家相談員）
	R4年11月（予定）	空家相談会（未定）	区単独（空家相談員）
	R4年11月（予定）	空家相談会（未定）	区単独（空家相談員）
	R5年1月（予定）	空家相談会（未定）	区単独（空家相談員）
	R5年1月（予定）	空家相談会（未定）	区単独（空家相談員）
	R5年3月（予定）	空家相談会（未定）	区単独（空家相談員）
	R5年3月（予定）	空家相談会（未定）	区単独（空家相談員）
城東区	R4年11月	空家セミナー（3名）・個別相談会（2組2名）（東淀川区合同開催）	フォーラム
阿倍野区	R4年9月	YouTubeを活用したセミナー	大阪府不動産コンサルティング協会
	R4年12月	空家セミナー（16名）・個別相談会（9組10名）（西成区合同開催）	大阪司法書士会・空家プロデュース協会
住之江区	R4年10月	終活 超入門講座（33名、Web7名）	住之江区社会福祉協議会 さきしま地域包括支援センター
	R5年2月（予定）	空家で悩まないための知恵&個別相談会	大阪府不動産コンサルティング協会
住吉区	R4年8月	空家活用セミナー（11名）	(株)フル・プラス
	R5年2月（予定）	住吉区民生委員研修会での空き家セミナー	全日本不動産協会大阪府本部
	R5年3月（予定）	空家活用セミナー	空き家活用(株)
西成区	R4年12月	空家セミナー（16名）・個別相談会（9組10名）（阿倍野区合同開催）	大阪司法書士会・空家プロデュース協会

- 納税通知書のお知らせチラシによる啓発文の掲載

令和5年度は内容を充実させ継続実施

～「空家」の所有者の方へ～

空家の適切な維持管理は所有者の責務です。

定期的に空家の状況を確認いただき、適切な維持管理をお願いします。空家に関するご相談は、各区役所の「空家相談窓口」にて受け付けています。

○空家に関するご相談	大阪市 空家相談窓口	検索
○空家利活用改修補助	大阪市 空家 補助	検索
○空家の譲渡所得の 3000 万円特別控除	大阪市 3000 万円控除	検索
○密集市街地での空家等除却 [※] 補助	大阪市 密集 補助	検索

※最大で戸建住宅 100 万円・集合住宅 200 万円を補助

※レイアウト、構成等については、変更となる可能性がある。

④ その他

■ **土地・家屋の価値は市税事務所へ**
土地、家屋のある区を担当する市税事務所。お持ちの土地・家屋と同一区内にある他の土地、家屋の価格などを把握した「標準」をご覧いただけます。概算の際は、本人確認ができるもの（運転免許証など）または納付通知の場合には委任状が必要です。）
月2日（土曜日）、月曜日、休日を除く。）

土地に係る価格に関する審査申出の特例について
農地として利用されていたが転用された土地や、農業用地として利用されているものの一部を宅地等とする場合などは、一定期間内に減免申請書の提出が必要となります。）、特別な事情により納税が困難な場合には、申請にもとづき固定資産税・都市計画税が軽減されます。（本市財産課税係第1系から第4系）

審査の結果により所有している土地または家屋に被害を受けた場合は、その翌日から起算して30日を経過する日）
活動助を受けようとしている方が所有し、かつ、自ら使用する家屋およびその敷地（70㎡未満）のうち、最初の納期額（※8）】
すべて満たす家屋およびその敷地【申請期限：6月30日（※9）】
1. 特別な理由がある、基準値とは異なり親戚の方であること（1月1日現在）
2. この方全員の前年分の所得が住民税均等割非課税限度額以下であること
3. 面積が70㎡以下の家屋およびその敷地であることを
4. その敷地以外の固定資産を所有していないこと
5. 計画課税の年総額の合計が5万円以下であることを
この条件を満たすこととなった場合は、該当することとなった日の翌日から起算となり。

また、海外に転居されたい方は納税管理人を定めて申告書の提出をお願いします。

国土交通省による公売について
納税者の方向けに、国土交通省のホームページ上で公開されています。
[大田市 固定資産税 評価情報](#) または [大田市 固定資産税 納付状況](#) [検索](#)

■ **所有者が死亡した場合**
土地または家屋の所有者として登記されている個人が、相続時（毎年1月1日）前に死亡された場合に相続登記が完了した時点で、相続人に固定資産税および都市計画税を納める必要があります。該当する場合は、申告書の提出をお願いします。

■ **市税の申告および届出等について**
大田市では、市税に関する事務を市民サービスセンターで行っています。区役所には申告書の受付など市税に関するご相談、お問い合わせ窓口がございますのでご注意ください。また、各申請書・届出書は大田市ホームページに掲載しています。

～『空家』の所有者の方へ～
空家の適切な維持管理は所有者の責務です。
空家は地域の景観や安全に影響を与えます。適切な維持管理をお願いします。空家に空き家にするご際は、各区公所の「空家対策委員会」にて受け付けています。

空家に関する情報は……… [大田市 空家対策ページ](#) [印刷](#)
空家対策協議会の設置については……… [大田市 空家対策](#) [印刷](#)
空家対策協議会の設置要領については……… [大田市 空家対策](#) [印刷](#)

【お知らせ】
大宮市

令和4年度の土地・家屋の固定資産税および都市計画税について

早業は、本市税務行政にご協力いただきありがとうございます。

固定資産税および都市計画税は、毎年1月1日現在の所有者に対して課税され、その税額は、市長が決定した土地家屋の価格（評価額）をもとに算定した課税標準額に税率（固定資産税1.4%、都市計画税0.3%）を乗じて求めます。

土地・家屋の価格は、3年に一度評価替えを行います。令和4年度は第2年度（第2年度）にあたりますので、土地・家屋の価格は、地目の変更、家屋の増改築などの特別の事情がある場合を除いて、原則として令和3年度（第2年度）の価格を据え置きます。

なお、土地については、価格が据え置かれていた場合や価格が下落した場合であっても、税負担の調整措置（2-J）が適用により、税額は上昇する場合があります。

1 課税明細書の見方

課税内容をお確かめいただくため、課税明細書を納税通知書に添付していますので、お持ちの資産の内容をご確認ください。また、課税明細書は固定資産が所在する区ごとに作成しています。

なお、納税通知書の課税標準額の計については、千円未満の端数がある場合、切り捨てています。

所有者やその家族に関わる人々と連携した予防的な空家対策

空き家の発生を抑制するための特例措置 ～被相続人居住用家屋等確認書の交付～

< 制度の概要 >

空き家の発生を抑制するための特例措置として、相続日から起算して3年を経過する日の属する12月31日までに、被相続人が居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は、取壊し後の土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するもの。

※令和4年3月までは、市内全域の申請手続きについて計画調整局窓口にて受付等行っていたが、令和4年4月から、ニア・イズ・ベターの観点から、各区役所窓口で受付等を実施している。

令和4年4月
空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除（空き家の発生を抑制するための特例措置）の

「被相続人居住用家屋等確認書」 の交付申請の手引き

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）付き又は取壊しをした後に敷地を譲渡した場合には、その譲渡所得の金額から3,000万円までが特別控除されます。

期成のイメージ

被相続人が住んでいた家屋とその敷地

空き家

耐震リフォーム済（耐震性のある家屋）又は取壊しをした家屋

空き家の譲渡所得3,000万円特別控除

本冊子は、特別控除の為の確定申告時に必要な書類の一つであります「被相続人居住用家屋等確認書」の交付に関するお手続きの手引きになっています。
確認書の交付申請における、必要書類の提出前チェックシートを作成しましたので、ご活用ください。

控除を受けるための要件は以下です。

- 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。
- 3) 被相続人が相続直前まで一人で居住していたこと。※
- 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こと。
- 6) 昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
- 7) 譲渡価額が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。

※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になります。

もくじ

- 申請書及び必要書類について P.2
- 確認書交付までの流れ P.3
- お知らせ内容及びよくあるご質問 P.4
- ◇相談・受付窓口 P.4

お知らせ内容

- ・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。
- ・本市では対象の物件が、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。

申請先・お問い合わせ先一覧

※申請・お問合せは、対象となる譲渡物件の所在する区の区役所までお願いします。

区役所名	担当部署	電話番号	郵便番号	所在地
北区	地域課（防災・防犯）	6313-9734	530-8401	大阪市北区豊崎2丁目2番27号
都島区	まちづくり推進課	5882-9975	534-8501	大阪市都島区中野町2丁目16番20号
福島区	企画総務課（企画推進）	6464-9906	553-8501	大阪市福島区大黒1丁目8番1号
此花区	まちづくり推進課（総合企画）	6465-9975	554-8501	大阪市此花区恵比寿1丁目8番4号
中央区	市民協働課（市民協働）	6267-9841	541-8518	大阪市中央区久太郎町1丁目2番27号
西区	地域支援課（安全安心まちづくり）	6532-9683	550-8501	大阪市西区新町4丁目5番14号
港区	協働まちづくり推進課（安全・安心）	6576-9743	552-8510	大阪市港区市岡1丁目15番25号
大正区	地域協働課（地域協働）	4394-9942	551-8501	大阪市大正区千鳥2丁目7番95号
天王寺区	市民協働課（安全まちづくり）	6774-9899	543-8501	大阪市天王寺区貴法堂町20番33号
浪速区	市民協働課（市民協働）	6647-9734	556-8501	大阪市浪速区新港1丁目4番20号
西淀川区	地域支援課（安全まちづくり）	6478-9897	555-8501	大阪市西淀川区御幣島1丁目2番10号
淀川区	政策企画課（広報）	6308-9683	532-8501	大阪市淀川区十三番2丁目9番3号
東淀川区	地域課（企画調整）	4809-9927	533-8501	大阪市東淀川区豊新2丁目1番4号
東成区	市民協働課	6977-9842	537-8501	大阪市東成区太今南西2丁目8番4号
生野区	地域まちづくり課	6715-9734	544-8501	大阪市生野区勝山南3丁目1番19号
旭区	防災安全課	6957-9182	535-8501	大阪市旭区大宮1丁目1番17号
城東区	市民協働課（防災・防犯）	6930-9045	536-8510	大阪市城東区中央3丁目5番45号
鶴見区	市民協働課	6915-9848	538-8510	大阪市鶴見区散渡5丁目4番19号
阿倍野区	市民協働課（市民協働）	6622-9787	545-8501	大阪市阿倍野区文の原1丁目1番40号
住之江区	協働まちづくり課（防災・安全）	6682-9906	559-8603	大阪市住之江区新崎3丁目1番17号
住吉区	政策推進課	6964-9957	558-8501	大阪市住吉区南住吉3丁目15番55号
東住吉区	福祉課	4393-9683	545-8501	大阪市東住吉区東田町1丁目13番4号
平野区	安全安心まちづくり課	4302-9979	547-8580	大阪市平野区青戸3丁目8番19号
西成区	市民協働課	6699-9734	557-8501	大阪市西成区岸里1丁目5番20号

< 交付実績 >

(令和4年9月末時点)

	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	合計
物件数	62	76	126	119	94	100	33	610
申請件数	104	121	187	171	165	154	51	953