

【資料２－２】空家等対策にかかる検討項目の取組状況

【令和４年度 空家等対策にかかる検討項目の取組状況一覧（１／２）】

NO	検討チーム	検討項目	令和４年度の取組状況（実施）
1	阿倍野区 計画調整局	住之江区重点事業[地域による人と家の見守り活動支援事業]の全区周知と展開	・各区における展開状況の把握 ハンドブックのデータ提供（西淀川区・東淀川区・住之江区・城東区） ・R4.12セミナーの開催（予定） →資料2-1（35,36ページ）
2	旭区 計画調整局	大正区重点事業[空家相談員による空家利活用促進事業]の全区周知と展開	・各区における展開状況の把握（2区から問い合わせ有） ・R4.3末実績とりまとめ（R3空家相談会11回開催。相談件数15件。空家相談員に繋げた件数4件。是正件数0件。） ・R4空家相談会5月～2か月ごとに18回開催予定（12回実施済）。相談件数11件。空家相談員に繋げた件数7件。是正件数0件。（R4.11末現在） →資料2-1（29ページ）
3	東住吉区 計画調整局	不動産団体への空家情報提供による取組の推進	・R4.9末実績とりまとめ（情報提供100件、提案書68件、同意書16件） →資料2-1（47ページ） ・手続きフローの見直し検討 ・不動産団体との連携による財産管理制度の活用促進案の検討 ・マニュアル改訂案の作成 →資料2-2（54～56ページ）
4	阿倍野区 計画調整局	効果的な意識啓発	・R4.9.15 YouTubeによる空家の管理・活用セミナーの開催 ・阿倍野区の取組について全区へ共有（局区空家HPにリンク） →資料2-2（57ページ）
5	生野区 計画調整局	特定空家等の勧告に至る期間のルール化	・危険度3-1の把握（件数、切迫性等の状況） R4.9末時点 是正済1件、未是正19件（所有者特定 12件、調査中 4件、所有者不明 3件） ・専門部会への意見聴取（第13回（9.12）、第14回（12.2）） ・危険度3-1の勧告に至る期間の検証（指針改正の必要性の検討） ・対応方針のとりまとめ

【令和４年度 空家等対策にかかる検討項目の取組状況一覧（２／２）】

NO	検討チーム	検討項目	令和４年度の取組状況（実施）
6	生野区 計画調整局 健康局、環境局 建設局、消防局	2-4分野の特定空家等への対応	・ R4.4から2－4分野の法第12条の情報提供・助言等参考基準の運用（R4.4～） ・ 各区での活用状況や改善点など進捗調査の実施 ・ 運用後の取組み事例の把握、検証 ・ 事例集の更新 等
7	西成区 計画調整局	行政代執行の手続きの進め方について	・ 勧告後、未是正の特定空家の状況把握 R4.11末時点 是正済13件、未是正5件 ・ 建築物の状況や切迫性を判断基準として優先順位の考え方の整理 ・ 空き家対策総合支援事業活用の検討 ・ 専門部会への意見聴取（第13回（9.12）、第14回（12.2）） ・ 特定空家等の勧告後の進め方について、とりまとめ → 資料2-3
8	阿倍野区 計画調整局	財産管理制度の活用	・ 財産管理制度の活用検討（対象件数、制度活用数等の把握） R4.9末時点 所有者不明物件 80件 ・ 財産管理制度の活用検討のとりまとめ（スケジュール、予算等） R4.9末時点 制度活用件数 6件（～R3年度 4件、R4年度 2件） 今後の制度活用予定件数 11件（R4年度 4件、R5年度 7件） ・ 財産管理制度の活用に至らなかった物件の要因分析 → 資料2-4
9	西成区 計画調整局	土地所有者と建物所有者が異なる場合の対応	・ 類似案件等の把握（切迫性が高いものは0件） ・ 事例検討会の活用、弁護士会（空家等対策P T）へ相談等 ・ 相続放棄した空家所有者や土地所有者の責務や指導について、本市の考え方を整理 ・ 本市の対応方針の整理
10	旭区 財政局 計画調整局	空き家対策の推進を目的とした固定資産税の住宅用地特例に関する取組	・ 神戸市、京都市の取組についてヒアリング ・ 取組み課題等の整理、制度設計 ・ 空家担当部局案の作成 ・ 税部局との調整
11	生野区 計画調整局	相続登記（在日外国人を含む）の義務化に関する検討	・ 在日外国人の親族調査方法（法務局帰化申請書閲覧の手法）を調査、全区へ周知 ・ 阿倍野区実施による相続登記義務化の啓発動画配信開始 ・ 大阪法務局との調整、連携 → 情報提供

【NO.3】不動産団体への空家情報提供による取組の推進（東住吉区）

○現状

- ・ 是正指導文書を送付した後、意向確認については所有者からの連絡待ち。
- ・ 意向確認できているケースが少ないため、不動産団体との協定が有効に活用されていない。

○課題

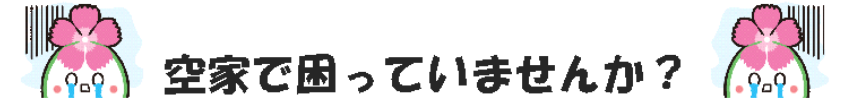
- ・ 是正指導文書を送付しても、所有者からの連絡が少ない。

○対応策

- ・ 不動産団体からの意見や現状・課題を考慮し、是正指導文書送付時に分かり易い文言の制度案内のチラシを同封し、早期に所有者の意向を確認していく。

空家の処分について、どうしたらいいのか、どこに相談したらいいのか分からないといった空家所有者の方の問題解決に向けた一歩を踏み出すきっかけにしよう。
早い時期に空家所有者が制度案内チラシに関心を示していただくことで、不動産団体へ情報提供できる件数が増えることが期待される。

制度案内チラシ（表面）



引越した以前の家が空家になって管理ができていない。
相続したが、どう処分したらいいのかわからない。
など、空家で困っていませんか。



大阪市では空家対策を推進するに当たり、利活用等に関してノウハウを有する団体である(公社)全日本不動産協会大阪府本部及び(一社)大阪府宅建物取引業協会(以下「各団体」という。)と連携協定を締結しています。

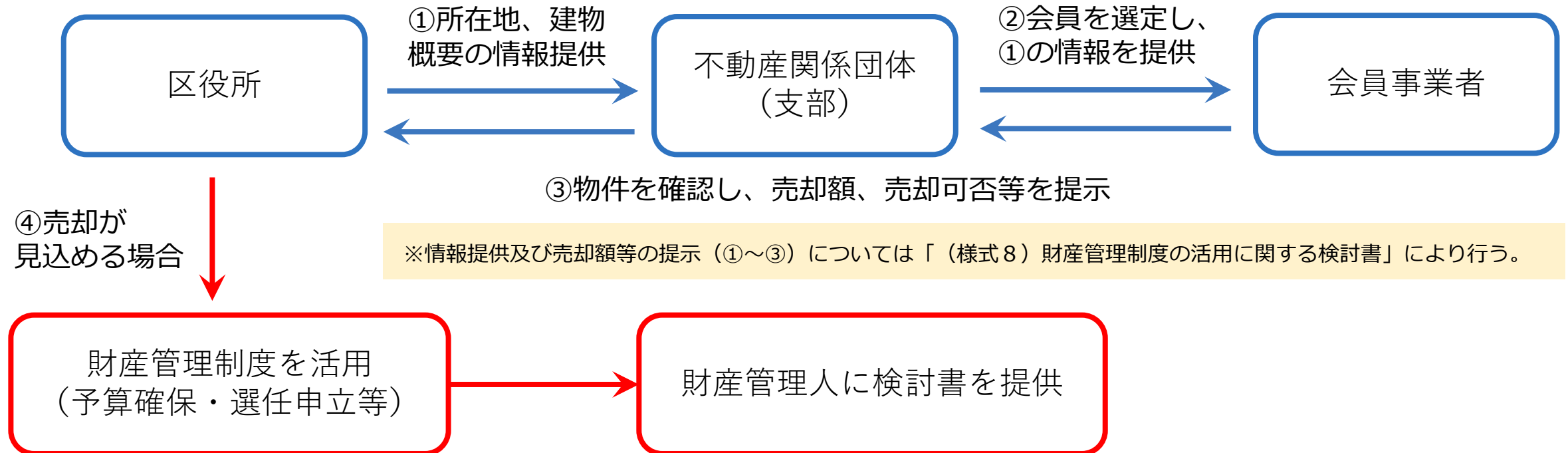
この協定に基づき、所有者様のご意向があれば、空家の解消に向けて、利活用等の方策について専門家からの提案を受けることが可能ですので、区役所空家担当までご相談ください。

※裏面も必ずお読みください。

不動産団体との連携による財産管理制度の活用促進

- 財産管理制度の活用を検討している特定空家等については、不動産団体との連携協定により、専門家の視点で、売却等の可否等を判断いただき、財産管理制度の活用が有効な特定空家等については、早期是正をはかる。
- 通常の手続きでは、空家所有者の意向を確認した後、不動産団体から活用方策等の提案をいただくが、所有者不明の特定空家等の場合は、選任申立を行う区役所が、売却価格等の提案書の作成を依頼する。
- 財産管理制度活用時には、不動産団体が作成した検討書を財産管理人に提供する。

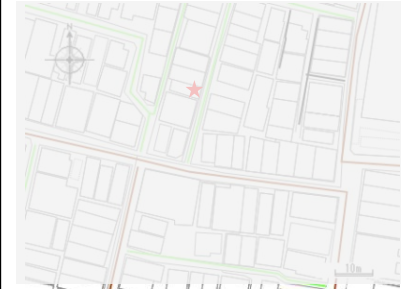
手続きの流れ（R5.4予定）



不動産団体との連携による財産管理制度の活用促進 様式（案）

財産管理制度の活用に関する検討書

市記入欄

番号	1	区	●●区	区分	相続人不存在		
建物位置	(住居表示) ◆◆◆○-○-○			(地番) ◆◆◆○丁目○○番地○○			
用途	住宅	構造	木造	階数	1階	建築年	S40
敷地面積	40㎡	延床面積	30㎡	所有者	同一	抵当権	無
建物位置図				指定道路図			
							
現況写真	撮影日: 令和4年6月17日			固定資産税路線価			
				176千円			
							

団体記入欄

売却額	* ,***~* ,*** 千円	解体費	* ,***~* ,*** 千円	売却可否	可
【周辺の取引事例】					
R3.12事例 ◆◆◆○丁目○○番のエリアで一戸建て価格◇◇万円、面積△△坪					
【備考】					
解体費に関しては5連棟の真ん中の為、解体後の両隣の補修費を考慮しています。					

処理欄

①-1団体（支部）への情報提供日	R4.8.23	②団体（支部）から検討書提示日	R4.9.12
①-2団体（支部）受付日	R4.9.1	③財産管理人の選任申立日	
①-3担当支部	*****支部	④特定空家等の是正日	
①-4提案会員	***** (Tn.06-0000-0000)	⑤精算完了日（予納金）	
①-4提案会員	***** (Tn.06-0000-0000)		

この検討書は、区役所職員が財産管理制度の活用の検討に使用します。財産管理人を選任した際は、当該財産管理人に提供します。

【区役所記入欄】

- 登記簿情報等、必要事項（建物位置、用途、構造、階数、建築年、敷地面積、延床面積、土地・建物所有者の同一性、抵当権の有無）を記入する。不明の場合は空欄とせず「不明」と記載する。
- 対象物件が正しく伝わるよう、マップナビおおさかを活用し、建物位置図、指定道路図、固定資産税路線価図を貼り付ける。
- 現況写真は最新のものとし、撮影日を記載する。

【団体記入欄】

- 周辺の取引事例等から、売却額、解体費の概算額を記入する。
- 備考欄には概算額算定の留意事項等を記入する。
- 支部受付日から1か月以内に、当該区へ検討書を提示する。

本検討書は財産管理人に提供することを前提に、検討書の作成をお願いします。

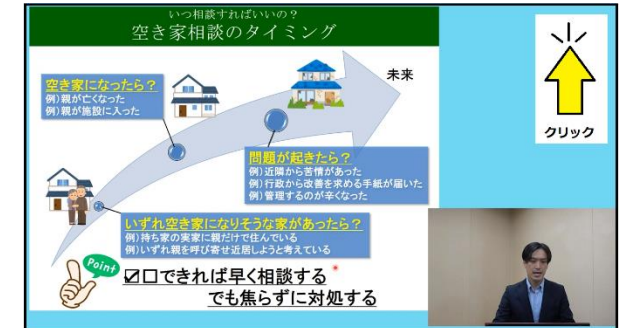
【NO.4】効果的な意識啓発（阿倍野区）

【経過】

昨年の大阪市空家等対策協議会で委員より「各区それぞれに広報等を行っているが、市のホームページ等で一元的に取り扱う事はできないか」「区によってセミナーの開催にばらつきがある」等の意見があったため、全市民がいつでも閲覧が可能となるYouTube上で公開している。

【取組内容】

- ①「**空き家で悩まないための知恵～空き家の売却・除却・予防～**」
一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会 副会長
金森 匡邦（かなもり ただくに）さん（株式会社港不動産 代表取締役）
- ②「**相続と空き家 ～相続登記が義務化になる～**」
一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会
小谷 千代（こたに ちよ）さん（麗和トータルサポート代表 司法書士）



【周知方法】

計画調整局ホームページおよび各区ホームページに掲載

【URL】

<https://www.city.osaka.lg.jp/abeno/page/0000570578.html>

