

議題 2

大阪市空家等対策計画（第2期）の
進捗状況等について

【資料 2－1】 大阪市空家等対策計画（第 2 期）の進捗状況

第 1 計画の目的と対象

第 2 大阪市の空家の現状

第 3 空家等対策の基本的な方針と目標

第 4 空家等の調査

第 5 住民等からの空家等に関する相談への対応

第 6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

第 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

第 8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

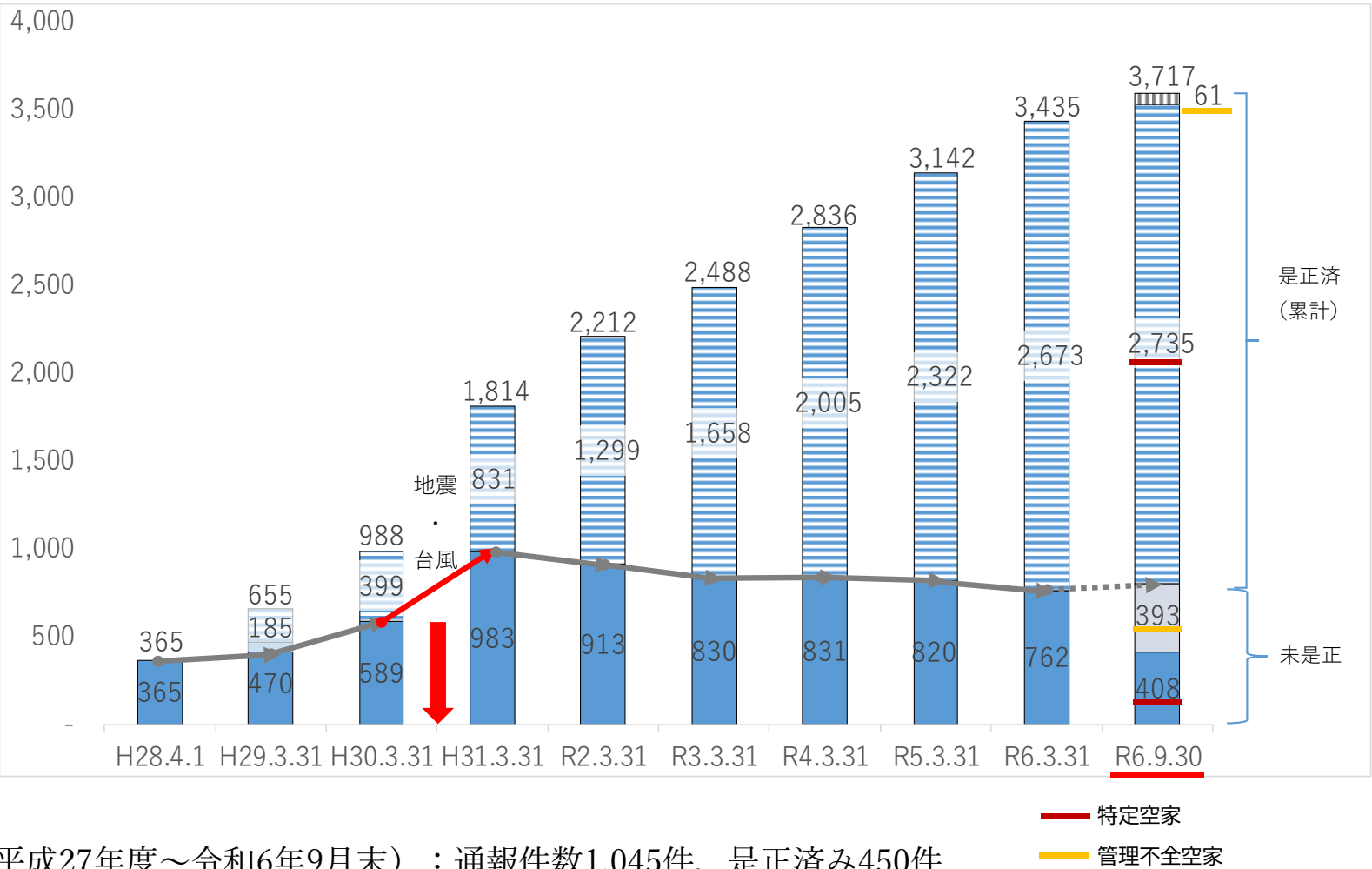
第 9 空家等に関する対策の実施体制等について

第2 大阪市の空家の現状

特定空家等・管理不全空家の件数（令和6年9月末時点）

- ・平成30年度は、地震・台風によって通報件数が急増している。
- ・令和2年度以降は、通報件数は増えているが、是正が進んでいることから未是正件数は概ね横ばいとなっている。
- ・令和6年9月末の未是正件数は管理不全空家等393件と特定空家等408件の合計801件となっている。

時点	通報件数 (累計)	特定空家 是正済 (累計)	管理不全空家 是正済 (累計)	特定空家 未是正	管理不全空家 未是正
H28.4.1	365	-	-	365	-
H29.3.31	655	185	-	470	-
H30.3.31	988	399	-	589	-
H31.3.31	1,814	831	-	983	-
R2.3.31	2,212	1,299	-	913	-
R3.3.31	2,488	1,658	-	830	-
R4.3.31	2,836	2,005	-	831	-
R5.3.31	3,142	2,322	-	820	-
R6.3.31	3,435	2,673	-	762	-
R6.9.30	3,717	2,735	61	408	393
		2796		801	

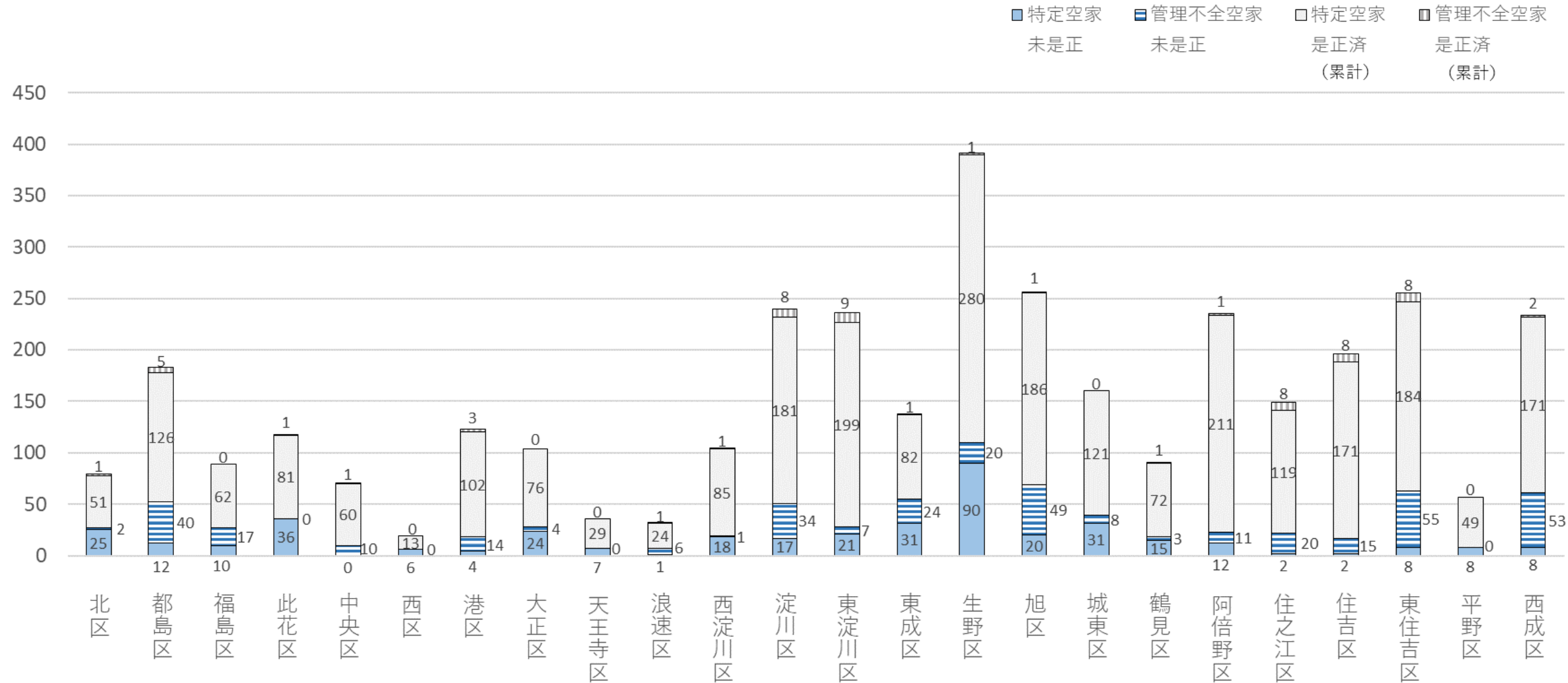


・【参考】一部住戸に居住世帯のある長屋の件数（平成27年度～令和6年9月末）：通報件数1,045件、是正済み450件

区別の特定空家等・管理不全空家等の是正状況（令和6年9月末時点）

特定空家等及び管理不全空家等の合計では、

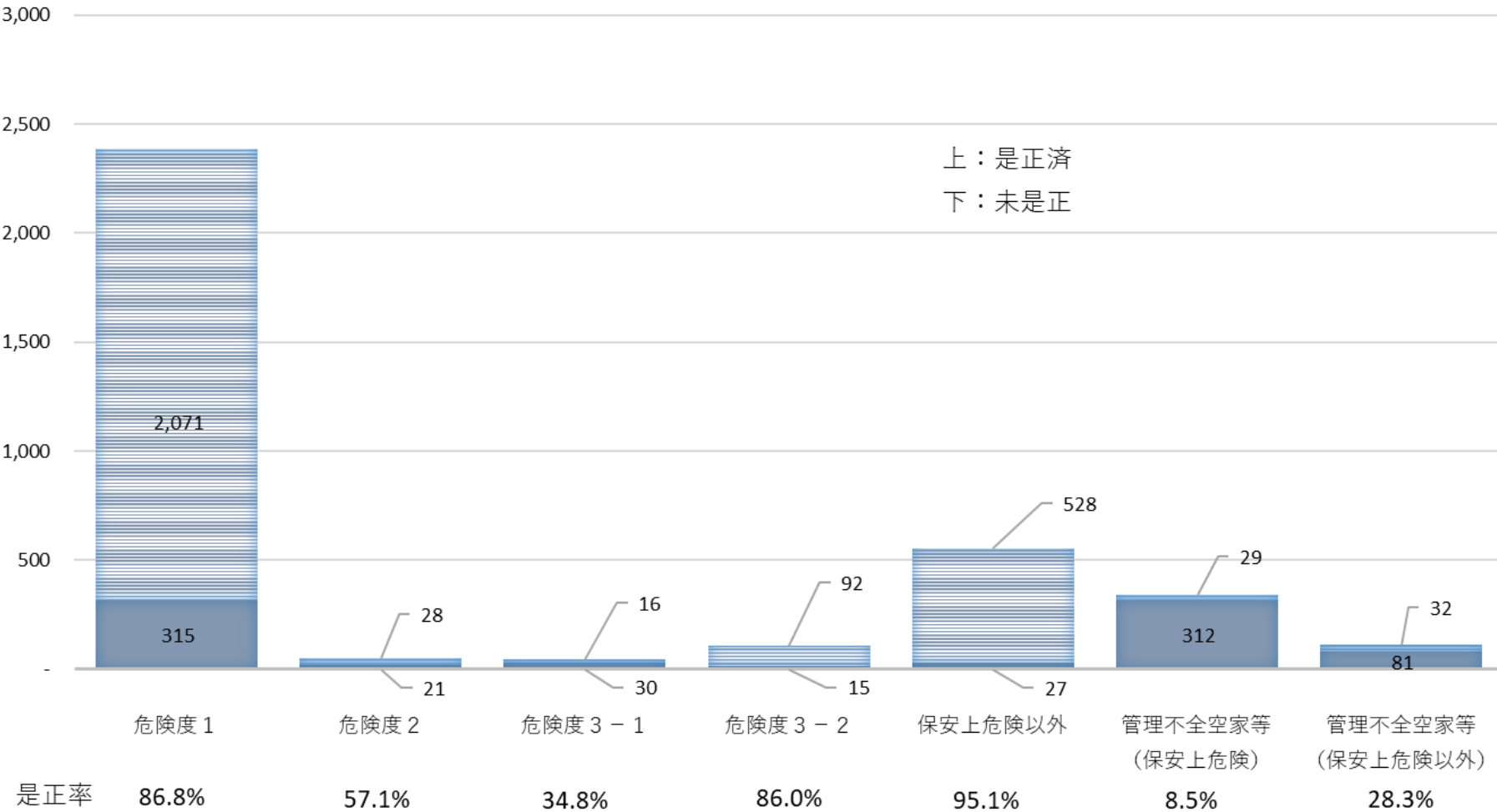
- ・是正済件数は、生野区が281件と最も多く、次いで阿倍野区212件、東淀川区208件となっている。
- ・未是正件数は、生野区が110件と最も多く、次いで旭区の69件、東住吉区の63件となっている。



分野（危険度）別の是正状況（令和 6 年9月末時点）

- ・ 未是正の特定空家等408件のうち、保安上危険分野は381件で、約93%を占めている。
- ・ 危険度別でみると危険度1が最も多く、危険度 3－1・危険度 3－2 は45件で、未是正全体（801件）の約 6 % となっている。
- ・ 未是正の管理不全空家等393件のうち、保安上危険分野は312件で、約79%を占めている。

特定空家等・
管理不全空家等の件数

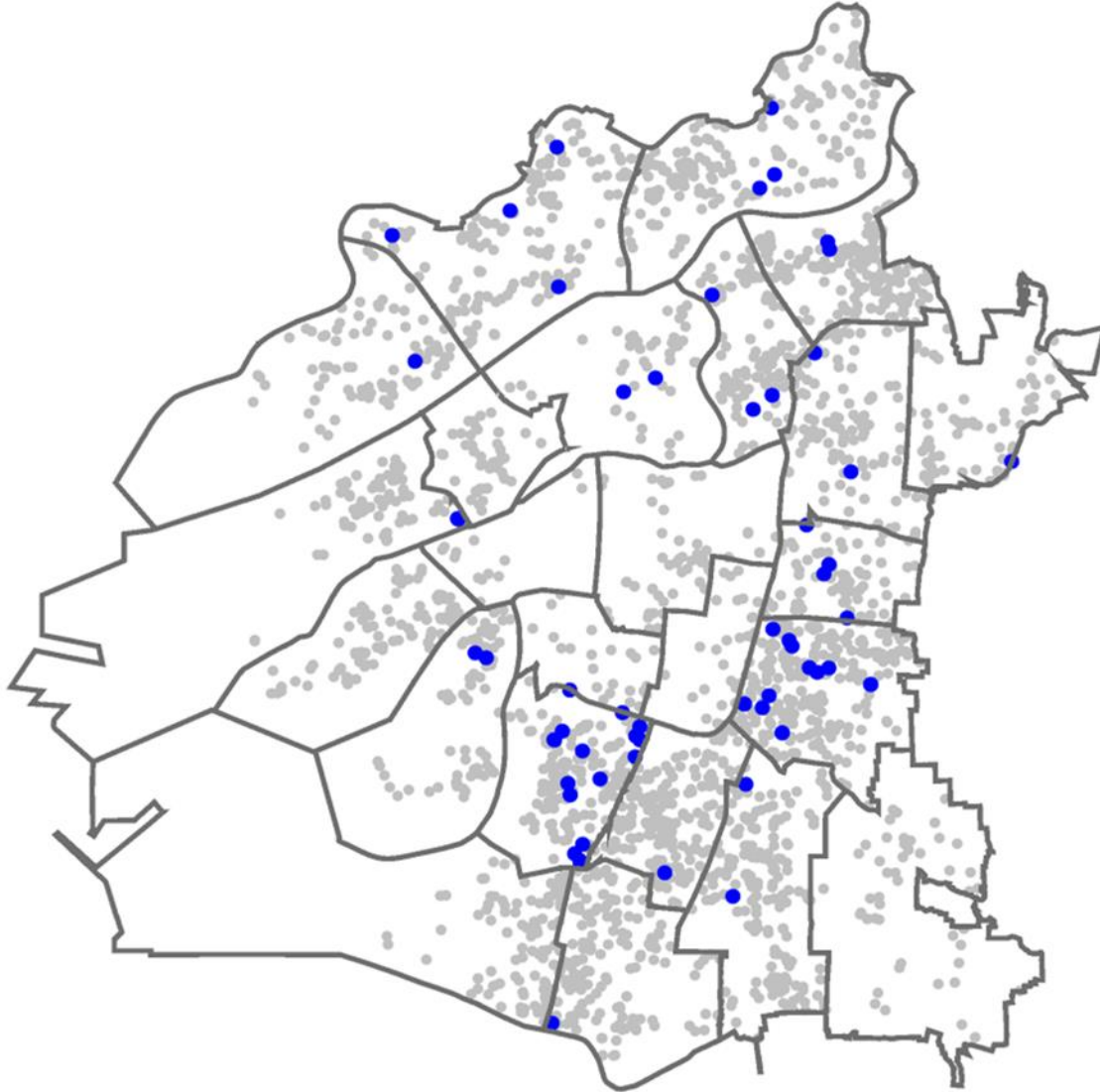


・ 特定空家等		
保安上危険	危険度 1	保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれがないもの
	危険度 2	保安上危険な建築物のうち、危険度 1 及び危険度 3－1、3－2 以外のもの
	危険度 3－1	保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれは低い、危険防止措置がとれない、崩落・落下物により、第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの
	危険度 3－2	保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれがあり、かつ、第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの
保安上危険以外		衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な分野
・ 管理不全空家等		
保安上危険		保安上危険な建築物のうち、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのあるもの
保安上危険以外		衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な分野のうち、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのあるもの

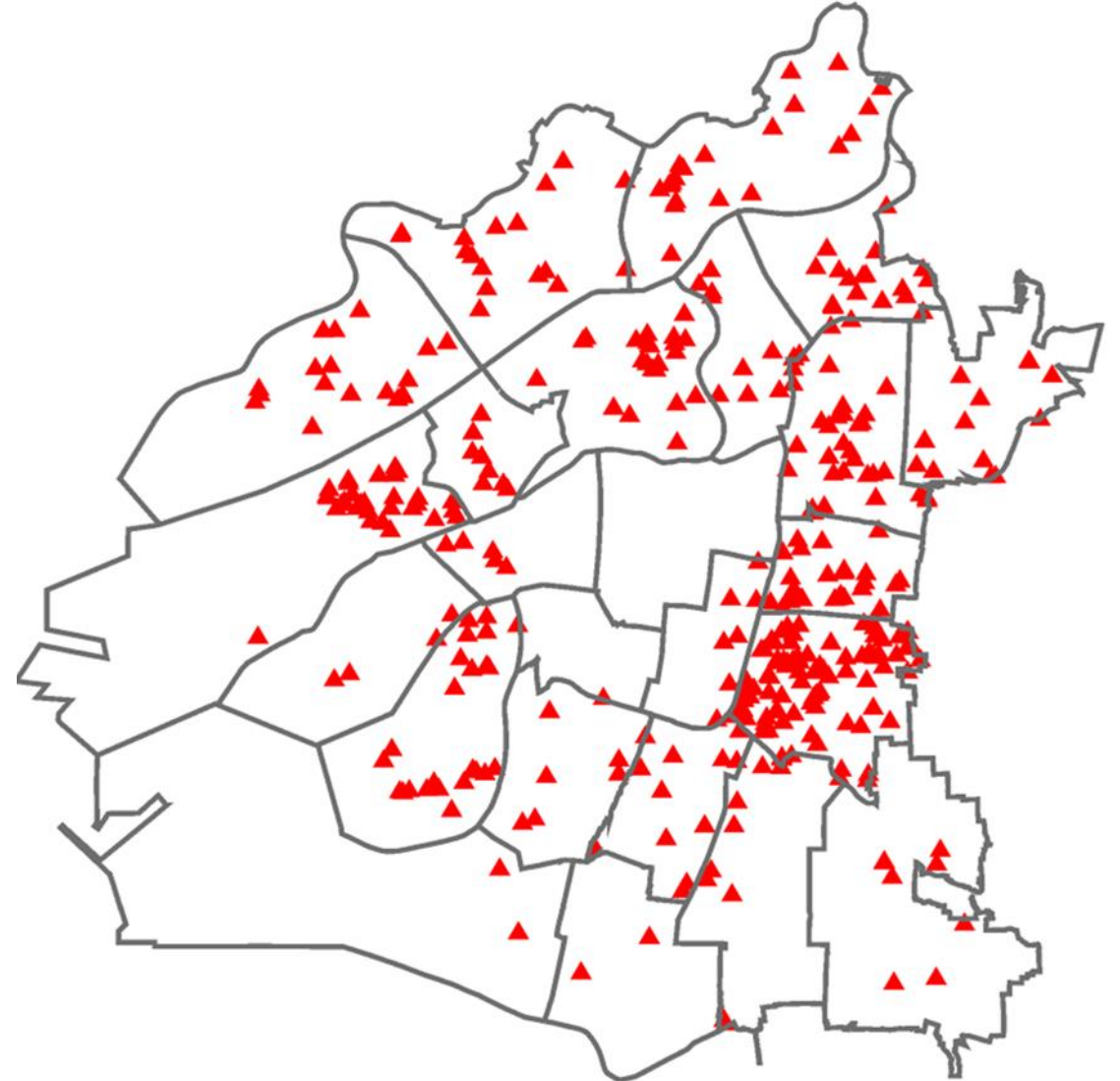
分野

特定空家等の分布（令和6年9月末時点）

特定空家等 是正済（2735件）※青丸は今年度分62件

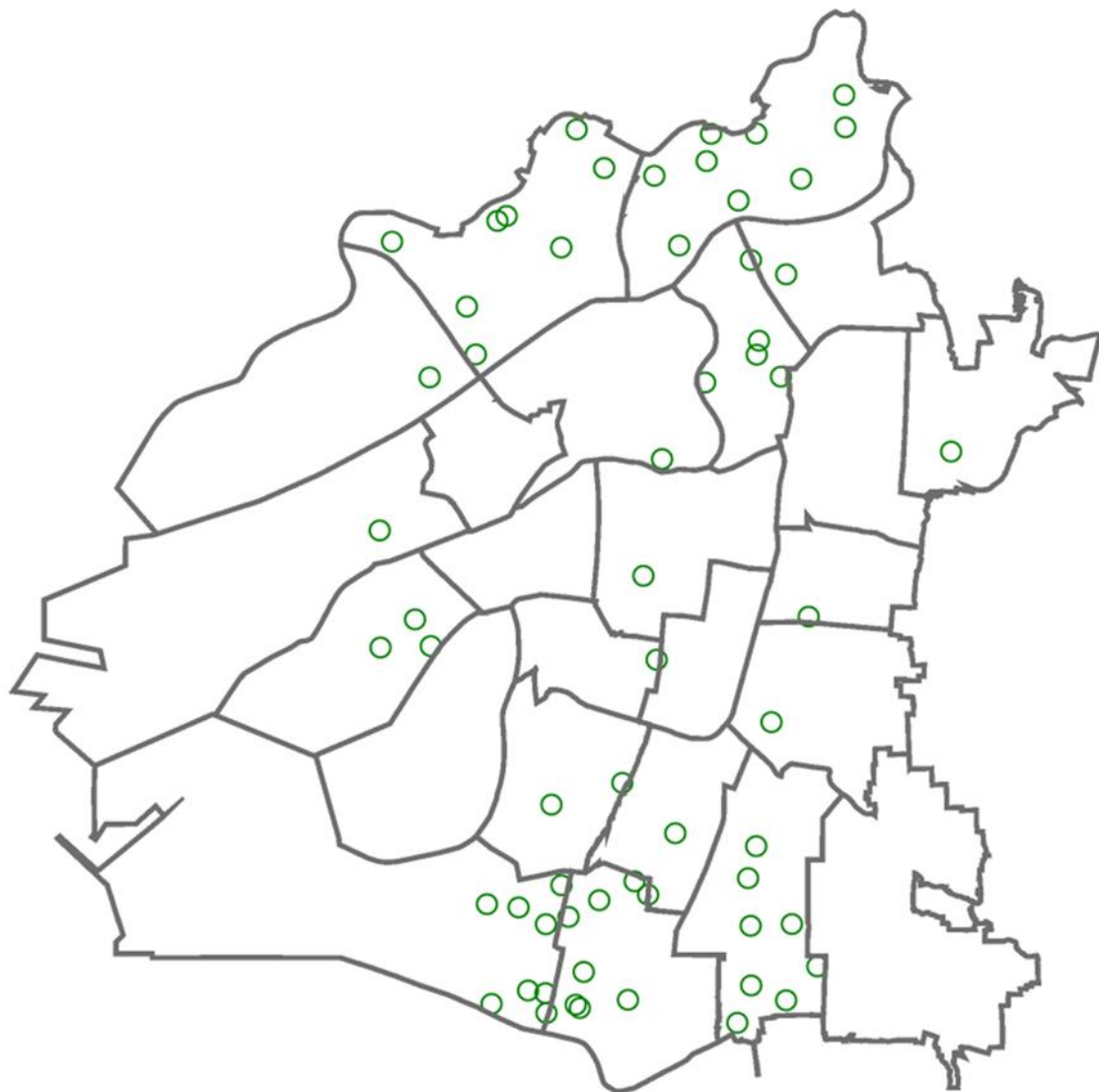


特定空家等 未是正（408件）

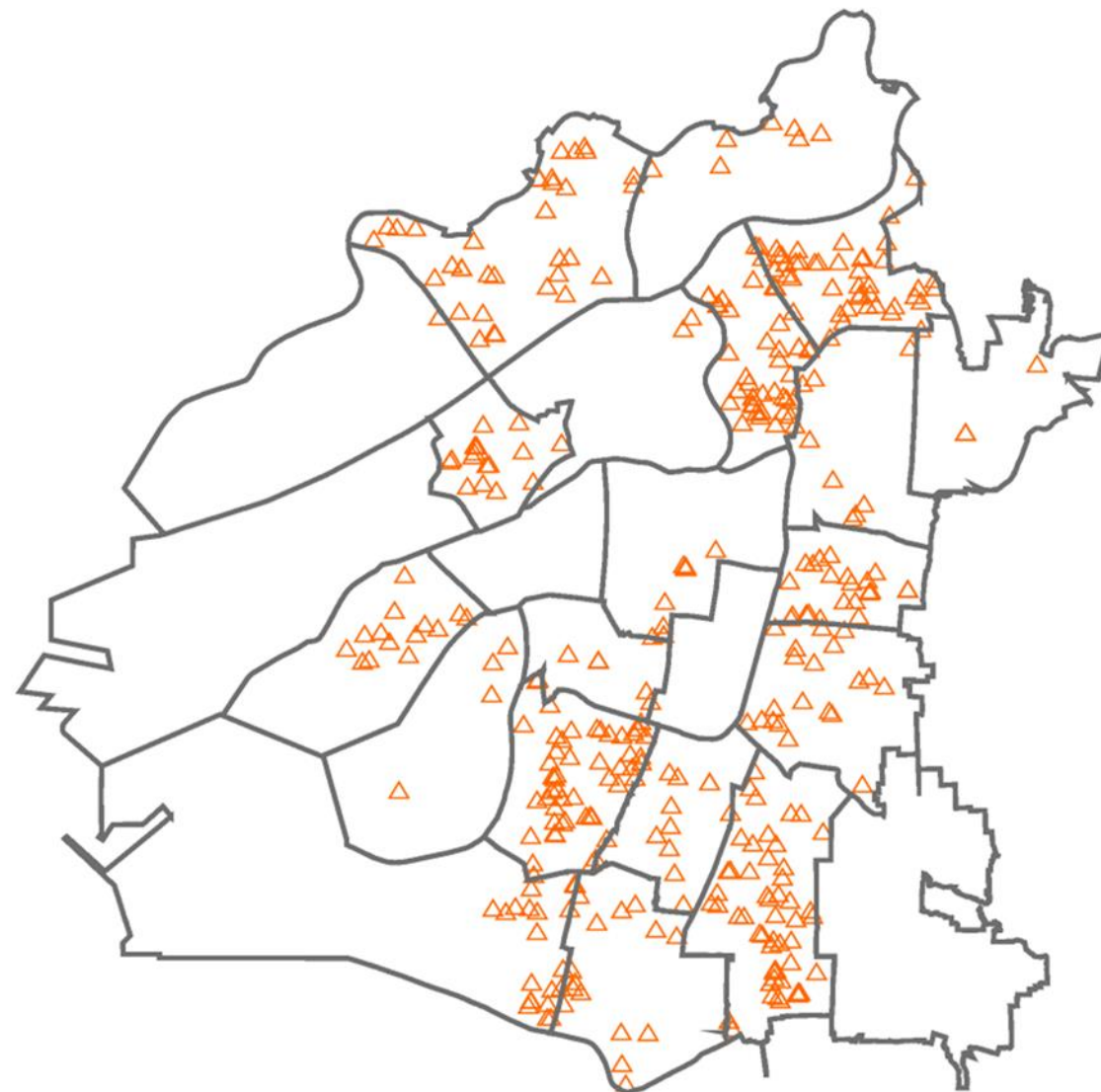


管理不全空家等の分布（令和6年9月末時点）

管理不全空家等 是正済（61件）



管理不全空家等 未是正（393件）

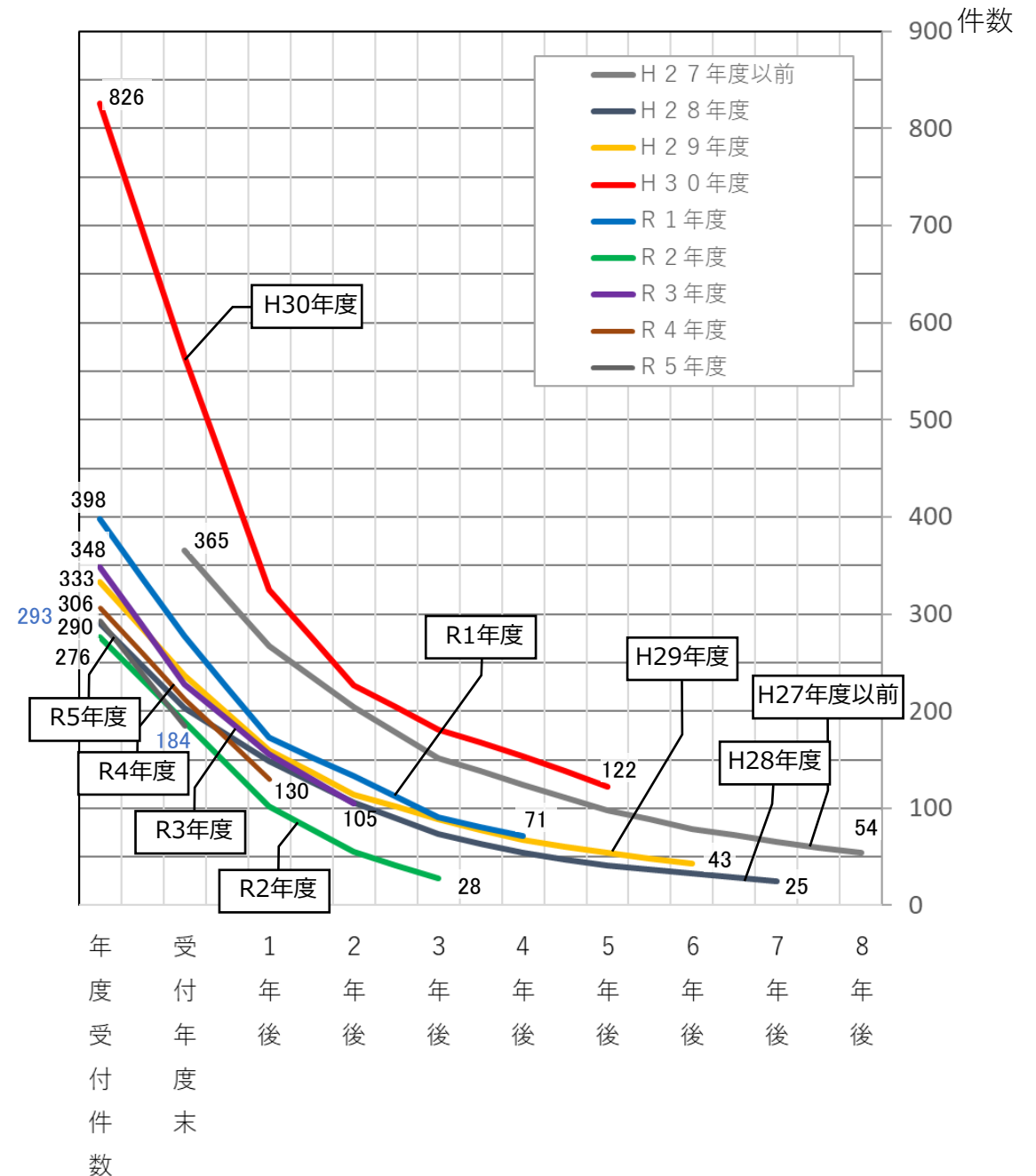


未是正の特定空家等の推移（経過年数）

各年度受付の特定空家等の是正による件数の減少について

- 平成27年度以前に建築基準法に基づき指導を行っていた老朽危険家屋の内、住家や一部居住長屋など使用されているものを除く、365件について空家法（平成28年）に引き継がれた。その後、是正によって減少し、**現在は54件**となっている。
- 平成28年度以降、空家法の対象として各年度で通報等を受けた特定空家等は、**その年度末には、3割が是正され7割となり、その後1年で4～5割、2年で3～4割、3年で2～3割、4年で2割程度**になっている。
- 年数の経過に伴い、是正割合は下がるものの、是正が進んでいる。

特定空家等の未是正件数の推移



所有者不明の特定空家等及び管理不全空家等の件数（令和6年9月末時点）

- 令和6年9月末時点の未是正の特定空家等及び管理不全空家等の合計件数は801件存在し、そのうち所有者所在不明及び相続人不存在のものは81件となっている。
- 通報等から概ね3、4年程度で、約8割の特定空家等が是正されているが、所有者所在不明及び相続人不存在のものは、是正が進まず、未是正のまま長期間が経過している。

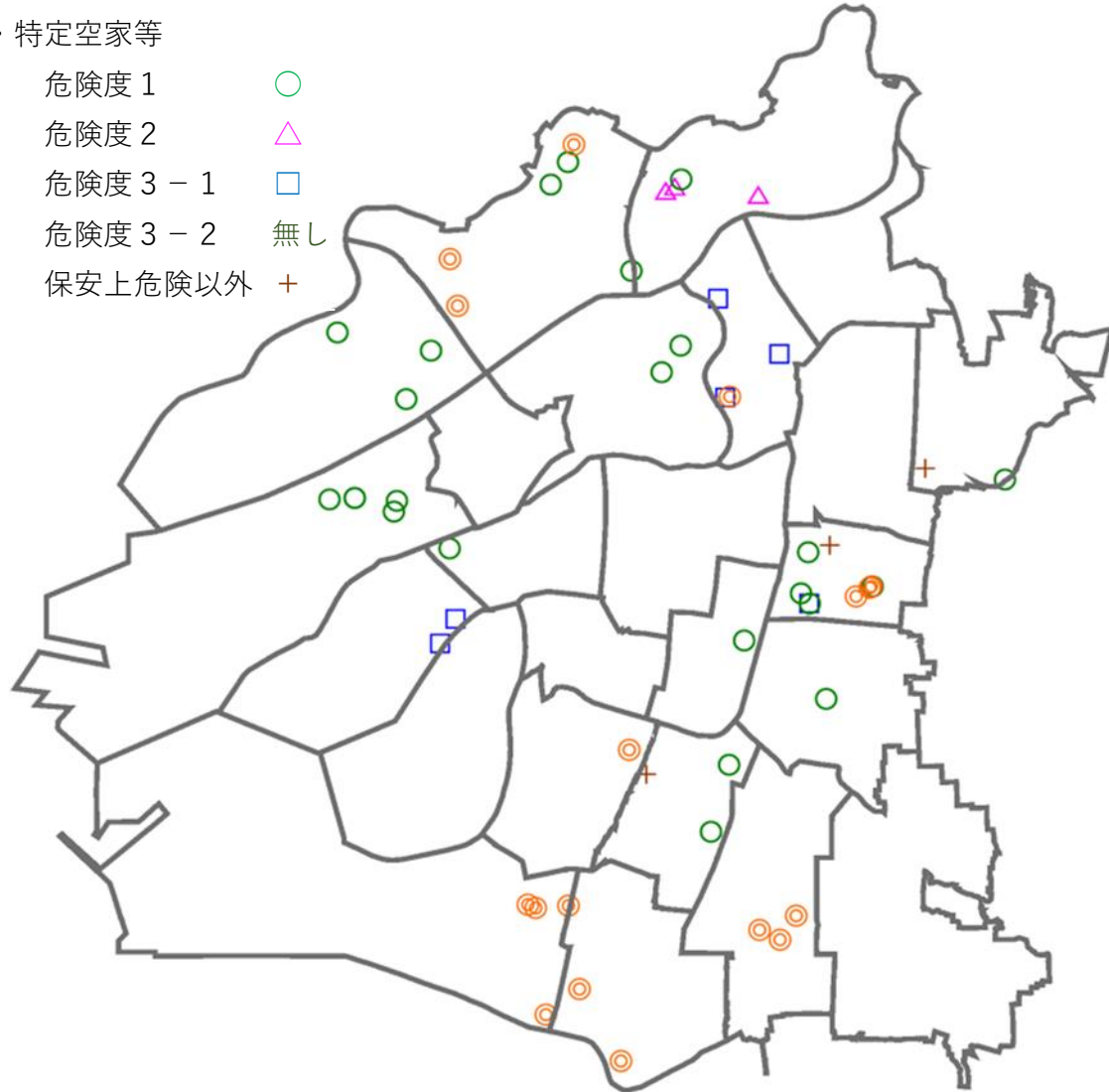
【特定空家等及び管理不全空家等 件数表（分野・危険度別、所有者状況別）】

	管理不全空家等			特定空家等							合計
	保安上危険	保安上危険 以外	計	保安上危険					保安上危険 以外	計	
				危険度 1	危険度 2	危険度 3		小計			
						危険度3-1	危険度3-2				
是正済	29	32	61	2,071	28	16	92	2,207	528	2,735	2,796
未是正(①+②+③+④+⑤)	312	81	393	315	21	30	15	381	27	408	801
①所有者全特定	187	48	235	203	11	15	9	238	20	258	493
②所有者調査中	88	23	111	62	4	4	2	72	3	75	186
③所有者一部特定	17	3	20	13	1	4	2	20	1	21	41
④所有者所在不明	14	3	17	24	3	6	-	33	3	36	53
⑤相続人不存在	6	4	10	13	2	1	2	18	-	18	28
合計	341	113	454	2,386	49	46	107	2,588	555	3,143	3,597

所有者不明の特定空家等及び管理不全空家等の分布（令和6年9月末時点）

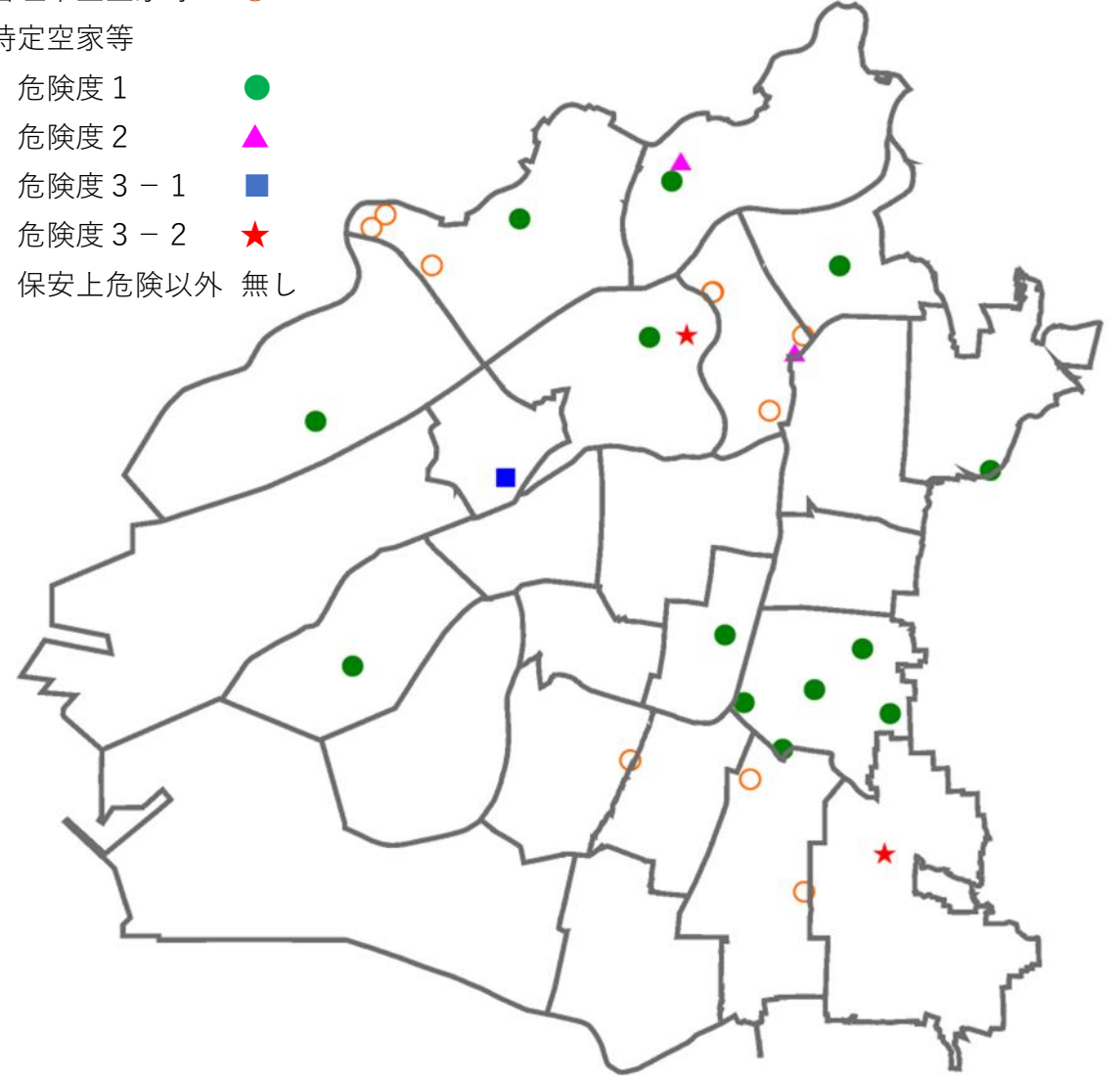
【所在不明】未是正（53件）

- ・管理不全空家等 ○
- ・特定空家等
 - 危険度1 ○
 - 危険度2 △
 - 危険度3-1 □
 - 危険度3-2 無し
 - 保安上危険以外 +



【相続人不存在】未是正（28件）

- ・管理不全空家等 ○
- ・特定空家等
 - 危険度1 ●
 - 危険度2 ▲
 - 危険度3-1 ■
 - 危険度3-2 ★
 - 保安上危険以外 無し



第3 空家等対策の基本的な方針と目標

空家等対策の目標の達成状況（令和6年9月末時点の状況）

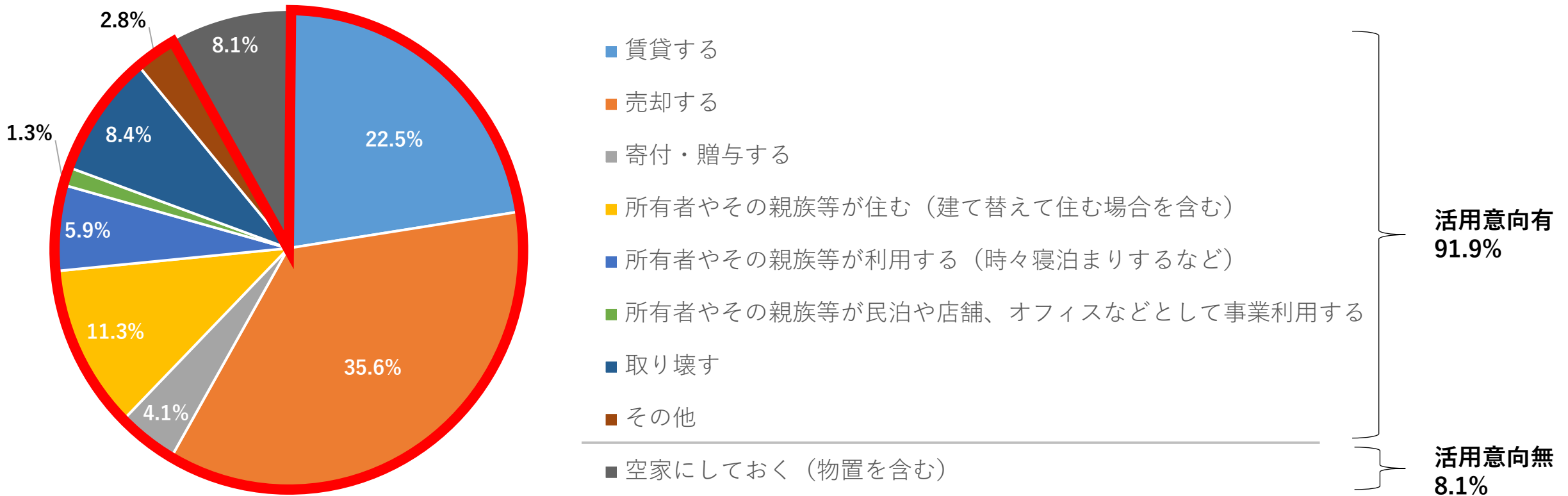
- ・空家等対策の基本的な方針を踏まえ、空家等対策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するため、成果指標として次のとおり目標を設定する。

指標	目標値
1. 管理不全空家等及び特定空家等の件数	増加を抑制（令和7年度900件未満） ➡ 801 件（900件未満を達成）
2. 管理不全空家等及び特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間300件以上 ➡ 123 件（R6.4.1～R6.9.30の実績、年間では300件を達成する見込み）
3. 今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合	9割以上を維持（令和7年度） ➡ 91.9%（令和6年度調査）

今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合（令和6年度大阪市調査）

2年に1度ネットアンケートにより実施

Q 今後5年間程度のうちに、空家をどのように利用したいですか。（最も近いもの1つ）
※現在の利用方法を継続する場合も、該当するものを選んでください。



（参考）全国の空き家の活用意向：68.9%（令和元年空き家所有者実態調査（国交省））

第4 空家等の調査

- ・各区役所に空家等対策の相談窓口を設けて広報を行い、住民から特定空家等の通報を受け付けて得られた空家情報を把握。
- ・市民等からの通報に加え、職員によるパトロールを実施するなど、通報以外による空家等の情報把握にも努めている。
- ・区の実情に応じて、水道閉栓情報を活用した抽出調査や、調査エリアを限定した民間委託等の手法を活用した実態調査を実施している区もあり、これらの事例については、24区で情報共有を行う。

【各区における空家等把握の調査】

職員パトロール等による調査

区	期間	対象地域	方法	対象物件	目的						対応				成果等
					発生 予防	適正 管理	利活用	特定空 家対策	防災防 犯対策	その他	危険度 判定	所有者 情報	所有者 意向等	その他	
城東区	通年	区内全域	担当職員	区内巡回時に確認	-	○	-	○	-	-	○	-	-	-	職員が外勤等の際に見回りを実施し、危険な状態若しくは危険な状態になりそうな空家等について、所有者等へ助言や情報提供を実施。その結果、特定空家等の増加の抑制及び早期発見につながっていると考えている。
阿倍野区	通年	区内全域	担当職員	区内巡回時に確認	-	-	-	○	-	-	○	○	-	-	職員のパトロールや外勤の際、空家等の危険家屋を発見し、所有者等調査を実施。所有者等に対して助言や情報提供を行っている。
東住吉区	通年	区内全域 (月毎に異なる地域)	担当職員	区内巡回時に確認	-	○	-	○	○	-	○	○	○	-	区内全域のパトロール時に空家等の発見及び空家情報の共有により、危険個所等の早期発見に繋がっている。また、通報物件の危険度の定期チェックを行い、地域住民や警察等と情報共有を行っている。
西成区	通年	区内全域	担当職員	区内巡回時に確認	-	○	-	○	-	-	○	○	-	-	地域安全パトロールや外勤の際、「危険と思われる」「危険となる可能性がある」空家等が発見されれば、所有者等へ助言や情報提供を行い、特定空家等の増加抑制に繋がっている。
住吉区	通年	区内全域	担当職員、 地元町会の協力	区内巡回時に確認、 地元町会役員からの情報を基に確認	-	-	-	○	-	-	-	○	-	-	特定空家・管理不全空家等の早期発見。必要に応じて所有者調査のうえ文書発送。

区の実情に応じた実態調査

区	期間	対象地域	方法	対象物件	目的						対応				成果等
					発生 予防	適正 管理	利活用	特定空 家対策	防災防 犯対策	その他	危険度 判定	所有者 情報	所有者 意向等	その他	
都島区	通年 (複数年)	区内全域 (地域毎に順次実施)	担当職員	水道閉栓情報等を活用したスクリーニングにより抽出した空き家の可能性の高い住宅	-	○	-	○	-	-	○	○	○	-	特定空家・管理不全空家等の早期発見。必要に応じて所有者調査のうえ文書発送。
生野区	R5年度	一部の重点エリア	民間委託 (空き家活用株式会社)	生野区南部地域の利活用可能と考えられる状態の住宅	-	-	○	-	-	-	-	○	○	-	水道閉栓情報や民間事業者のノウハウを活用して利活用可能な空き家を把握。所有者調査後に、空き家所有者に利活用を働きかけ。 （資料2-2 参考資料 5（P.69）参照）

第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

- ・空家等対策に関する情報収集や助言・指導を効果的に行うために、平成28年度より各区役所に相談窓口を設置。
- ・特定空家等に関する通報等については、各区役所の相談窓口で受け付け、現地を確認し、関係局とも連携しながら所有者調査や助言・指導等に取り組んでいる。
- ・空家所有者等からの相談については、各専門家団体や住まい情報センター、大阪の住まい活性化フォーラムの相談窓口一覧の案内チラシを作成し、相談内容に応じて案内するなど、関係機関と連携して取り組んでいる。
- ・また、高齢者等の相談窓口である地域包括支援センターとも連携し、空家の発生予防や適正管理に努めている。

●相談件数（通報件数等）

H30年度	826 件
R1年度	398 件
R2年度	276 件
R3年度	348 件
R4年度	306 件
R5年度	293 件
R6年度（9月末）	162 件

●空家所有者等からの空家等に関する相談への対応時に活用しているマニュアル等

窓口対応マニュアル	23区
空家ハンドブック	17区
空き家・住まいの相談窓口のご案内	23区
空家相談ホットライン	23区
その他（シルバー人材センター、池田泉州銀行及び住宅金融支援機構と連携して作成したリーフレット、相続登記の義務化（大阪法務局）、空家利活用改修補助事業、密集市街地補助制度、道路等に面したブロック塀等の撤去、大阪府住宅リフォームマイスター制度、生野区空き家活用プロジェクトが実施する「空き家カフェ」のチラシ等）	

- 地域包括支援センターとの連携（ハンドブックの配架やセミナーの案内、相談対応等）
連携している区 14区

- 不動産団体との連携による無料相談会の実施（令和5年度実績）
（H31.3.4事業連携協定に基づく取組み）
（24区合計）
一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 延べ 204回実施 相談件数559件
公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部 延べ 108回実施 相談件数383件

旭区空家相談員制度

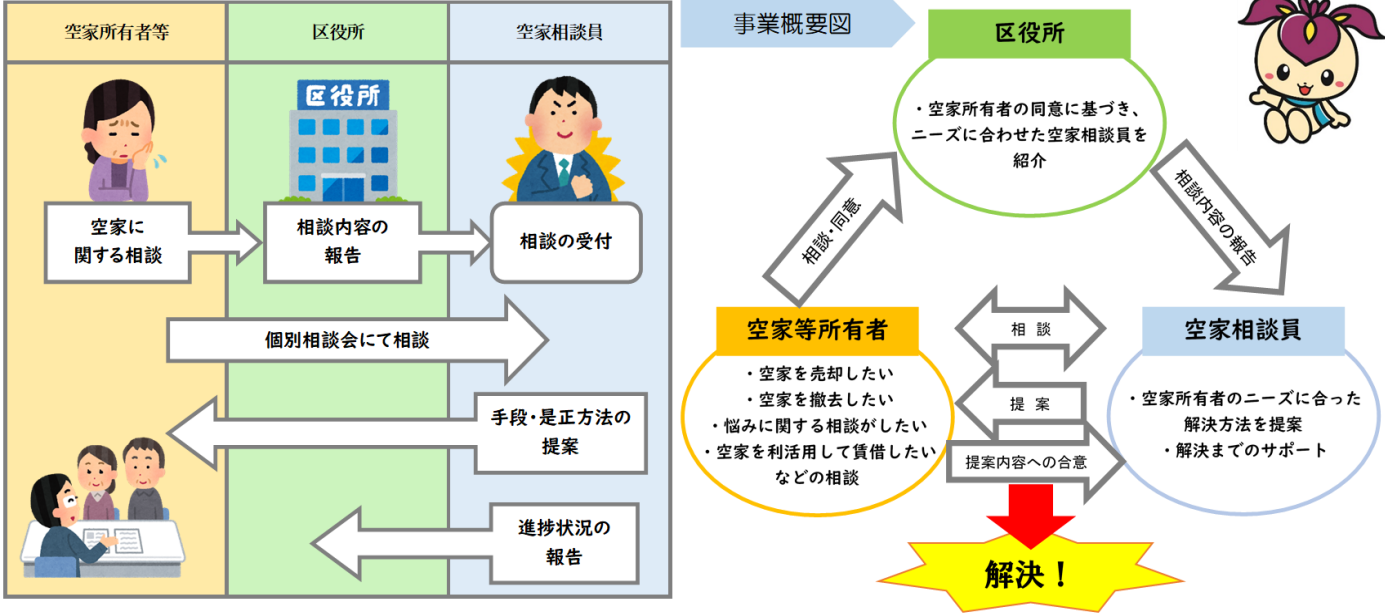
【事業目的】

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。



◆ 取組実績

年度	個別相談会	相談者数	空家相談員に 繋げた件数	解決に至った 件数
R3年度	11 回	15 件	4 件	4 件
R4年度	18 回	11 件	7 件	4 件
R5年度	12回	24件	9件	3件
R6年度	7回※	15件	8件	3件

※R6.9末までの実績

◆ 空家相談員による個別相談会の開催

- ・ 宅地建物取引士や司法書士、弁護士などの専門家に空家に関する悩みを直接相談できる「空家個別相談会」を開催しています。
- ・ 1回の相談は30分程度で予約は不要、無料で相談することができます。
- ・ 開催日については、各区役所ホームページ等で案内しています。
- ・ 空家をお持ちの方や近隣の空家にお困りの方、どなたでも参加でき、専門家が相談対応していることから、解決件数が増えています。

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、セミナー等の実施

広報誌	20区
ホームページ・SNS	17区
イベント・セミナー等	16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組み

22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6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（実施予定含む）			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	○	○	—	○	・ 民生委員や近隣住民による空家から道路にあふれたごみの清掃 ・ 近隣住民による空家前に伸びた雑草の刈り取り
福島区	○	○	○	—	
此花区	—	○	○	○	空家前の掃除
中央区	—	○	—	○	
西区	—	—	—	○	
港区	○	—	—	○	
大正区	○	○	○	○	
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	○	—	○	○	
住之江区	○	—	○	○	
住吉区	○	○	○	○	
東住吉区	○	○	○	○	
平野区	○	○	—	○	
西成区	○	○	○	○	

広報紙を活用した普及啓発や空家所有者等の意識啓発の例

魅力あるまちへ あなたの空家が 生まれ変わります！

空家は、放っておいたままでは安全・衛生面などでさまざまなリスクを伴います。市の制度を活用し、空家を新たに生まれ変わらせてみませんか。

**補助制度は
こちらから！**

やっぱりここに住みたい！

建物が古くて地震で崩れないか心配…

●民間戸建住宅等の耐震診断・改修等補助制度
住宅の耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事・耐震除却工事にかかる費用の一部を補助します。

段差があるし、空調が効かなくて住みにくい

●空家利活用改修補助制度(住宅再生型)
バリアフリーや省エネなど、住宅の性能を向上させる改修にかかる費用の一部を補助します。

まちの皆さんの憩いの場を作る！

みんなが集まるにぎやかな場にしたい！

●空家利活用改修補助制度(地域まちづくり型)
こども食堂や高齢者サロンなど、地域に開かれた居場所づくりにかかる費用の一部を補助します。

☎まちづくり推進課2階22番 TEL 6882-9975 FAX 6352-4558

都島区（8月）

空家は適切に維持・管理 しましょう

空家は個人の財産であり、所有者または管理者が適切に維持・管理する責任があります。令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部を改正する法律が施行され、第三者へ危険を及ぼす恐れのある危険家屋(特定空家)に加えて、窓や壁が破損しているなど管理が不十分な状態の家屋(管理不全空家)も大阪市からの指導・勧告の対象となりました。指導に従わず勧告を受けると、敷地にかかる固定資産税などの軽減措置が受けられなくなります。

空家利活用
改修補助
Webサイト▶

大阪市
空家等対策
Webサイト▶

- 近隣の管理不全な空家について
地域課 ☎06-6313-9734
- 空家利活用について
住まい情報センター ☎06-6882-7053

北区（9月）

港区（12月）→

空き家について考えませんか？

「空き家」とは…
誰も住んでいない住宅や建物のことを指します。一般的に、長期にわたって使用されていない住宅や建物「空き家」とされます。

なぜ空き家が問題視されているの？
空き家を適切に管理されないことさまざまな問題を引き起こすことがあります。例えば、建物の老朽化による安全性の問題や、不法侵入や犯罪の温床になってしまうなど、近隣住民の方に迷惑をかけます。空家等対策の促進に関する特別措置法「空家法」が、平成27年5月に施行されました。

空家法とは？
「空家法等の促進に関する特別措置法」により、設置され適切な管理が行われず、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある「特定空家等」の所有者に対して、市町村長は必要に応じて勧告することができるようになりました。

特定空家等とは

- そのまま放置すれば健康被害となるおそれのある空家等
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある空家等
- 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等
- その他、周辺的生活環境の保全を認めるため設置することが適切な空家等

新たに「管理不全空家等」の法令が令和5年12月に施行されました。
管理不全空家等は、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば「特定空家等」に該当するおそれがある状態です。

管理不全空家等

行政が指導・改善を促す
管理不全空家等の例
窓枠・天井の破損等、空家の状態が著しく悪化している空家の状態

→

特定空家等

健康上の危険性などがあるため、行政が執行が可能
特定空家等の例
倒壊のおそれがあるほどに壊れている建物の破損等、火災のおそれがあるほどに壊れている空家の破損等、汚染のおそれがあるおそれがある空家の破損等の破損等

「管理不全空家等」または「特定空家等」に認定されたら？

管理不全空家等

1 指導・改善を促す
2 指導・改善を促す
3 指導・改善を促す

特定空家等

1 指導・改善を促す
2 指導・改善を促す
3 指導・改善を促す
4 指導・改善を促す
5 指導・改善を促す
6 指導・改善を促す
7 指導・改善を促す
8 指導・改善を促す
9 指導・改善を促す

「勧告」されると、空家法等に対する固定資産税等の軽減措置の特例の適用を受けている場合、特例の対象から除外されます。

空家等の種類	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200㎡以下)	1/6に軽減	1/3に軽減
一般住宅用地 (200㎡を超えて500㎡以下)	1/3に軽減	2/3に軽減

勧告を受けた場合
対象から除外
→ 固定資産税が
上がります

「勧告」されても適切な対応がされない場合、命令、行政代執行と進んでいく場合があります。行政代執行は、所有者の代わりに行政が措置を行いますので、要した費用については、所有者の全額負担となります。
「管理不全空家等」・「特定空家等」に認定されないように、所有者は適切な管理をお願いします。

「管理不全空家等」、「特定空家等」にしない、させないためには

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、空家の適正管理等に関する空家セミナーや講座等を実施している。

《令和6年度 15区》

連携先

- 大阪の住まい活性化フォーラム
（大阪司法書士会、大阪府不動産コンサルティング協会等）
【福島区・此花区・淀川区・東淀川区・城東区・鶴見区】
- 大阪府不動産コンサルティング協会
【天王寺区・阿倍野区・住之江区・西成区】
- 全日本不動産協会大阪府本部
【住吉区】
- 空家相談員
【大正区、旭区】
- (株)フル・プラス
【住吉区、東住吉区】
- 空き家活用(株)
【住吉区、東住吉区】
- (株)りそな銀行
【都島区】

【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	R6.12.18	空家の管理・活用セミナー、個別相談会（40名）	りそな銀行
福島区	R6.2.3	空家セミナー、個別相談会（4名） ※此花区合同開催	大阪の住まい活性化フォーラム ・大阪府不動産コンサルティング協会 ・信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会
	R7.1.25	空家セミナー、個別相談会（40名） ※此花区合同開催	大阪の住まい活性化フォーラム ・大阪府不動産コンサルティング協会 ・信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会
此花区	R6.2.3	空家セミナー、個別相談会（4名） ※福島区合同開催	大阪の住まい活性化フォーラム ・大阪府不動産コンサルティング協会 ・信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会
	R7.1.25	空家セミナー、個別相談会（40名） ※福島区合同開催	大阪の住まい活性化フォーラム ・大阪府不動産コンサルティング協会 ・信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会
大正区	R6.8.28	空家個別相談会（年間計画において8月、9月、11月、1月、3月の年5回開催）	大正区空家相談員
天王寺区	R6.9.7	空家セミナー、個別相談会（23名） ※阿倍野区、西成区合同開催	大阪府不動産コンサルティング協会
淀川区	R6.11.23	空家セミナー、個別相談会（20名） ※東淀川区合同開催	大阪の住まい活性化フォーラム ・大阪府不動産コンサルティング協会 ・大阪司法書士会
東淀川区	R6.11.23	空家セミナー、個別相談会（20名） ※淀川区合同開催	大阪の住まい活性化フォーラム ・大阪府不動産コンサルティング協会 ・大阪司法書士会
旭区	R6.4.12	空家個別相談会（毎月第2金曜日、7月、11月は第4日曜日に開催）	旭区空家相談員
城東区	R7.1.19	空家セミナー、個別相談会（40名） ※鶴見区合同開催	大阪の住まい活性化フォーラム ・大阪府不動産コンサルティング協会 ・大阪司法書士会
鶴見区	R7.1.19	空家セミナー、個別相談会（40名） ※城東区合同開催	大阪の住まい活性化フォーラム ・大阪府不動産コンサルティング協会 ・大阪司法書士会
阿倍野区	R6.9.7	空家セミナー、個別相談会（23名） ※天王寺区、西成区合同開催	大阪府不動産コンサルティング協会
住之江区	R6.9.28	空家セミナー、個別相談会（10名）	大阪府不動産コンサルティング協会
住吉区	R6.5.28	空家セミナー、個別相談会（住吉区老人福祉センターで実施）（5名）	㈱フル・プラス
	R6.8.5	空き家に関する学習会（地域包括支援センター職員向け）（6名）	全日本不動産協会大阪府本部
	R6.10.5	空家に関する相談会（区主催の健康まつりにブース設置）※2回開催（1名）	㈱フル・プラス
	R6.11.26	空家セミナー、個別相談会（20名） ※東住吉区合同開催	㈱フル・プラス
	R7.1.26	空家活用セミナー（20名） ※東住吉区合同開催	空き家活用㈱
	R7.2.15	空家に関する相談会（すみよし区文化フェスティバルにブース設置）	㈱フル・プラス
東住吉区	R6.11.26	空家セミナー、個別相談会（20名） ※住吉区合同開催	㈱フル・プラス
	R7.1.26	空家活用セミナー（20名） ※住吉区合同開催	空き家活用㈱
西成区	R6.9.7	空家セミナー、個別相談会（23名） ※天王寺区、阿倍野区合同開催	大阪府不動産コンサルティング協会

効果的な意識啓発

本市HPにてセミナーの開催周知およびWEB参加の拡大について

各区が開催するセミナーについては、広報紙やホームページ等で周知を行っている。

また、YouTube等のWEBを活用する事により、誰もがいつでも閲覧可能となることから、令和4年度に阿倍野区が作成したYouTubeのセミナーについて、今年度も引き続き全区および計画調整局のホームページでリンクしている。

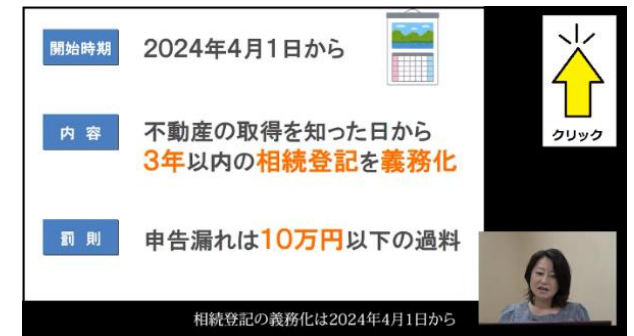
①「空き家で悩まないための知恵～空き家の売却・除却・予防～」

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）



【URL】

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

市外居住の空家所有者等への意識啓発

- 市外居住の空家所有者等へ意識啓発を行うため、納税通知書のお知らせチラシに「空家の適切な維持管理」についての啓発文を掲載

(参考) 令和7年度

相続登記の義務化について

令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。相続により不動産を取得した相続人は、取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をする必要があります。
詳細は大阪法務局ホームページをご覧ください。



空家を放置していると… 老朽化して維持管理コストが高くなる、資産価値が下がる、近隣の迷惑になる(外壁落下、植栽が越境、害虫発生等)など、様々なリスクがあります。
空家の定期的な確認、適切な維持管理、早めの利活用をお願いします！



●空家に関するご相談は
各区役所の空家相談窓口まで



●空家の改修補助あります
省エネ・バリアフリー改修等
こども食堂等への改修等



●相続した空家を売却したとき
譲渡所得が控除(最大3,000万円)され
所得税等が減税される場合があります



●密集市街地の空家等を解体するとき
木造住宅の解体費の補助制度があります
最大で戸建住宅100万円・集合住宅200万円



と同一区内にある他の土地、家屋の価格など
できるもの(運転免許証など)または納税通
知書(税目を除く)

出が必要となります。)
などには、申請に基づき固定資産税・都市計

画または家屋に被害を受けた場合
る日)
つ、自ら使用する家屋および敷地(70㎡

申請期限: 6月30日(前)
税の方面であること(1月1日現在)
税均等割非課税限度額以下であること
地であること
でないこと
の申請期限については、該当することとな

、納税通知書の送付先を変更する届出書の提
出と申告書の提出をお願いします。
による手続きが可能です。

大府市 納税人 申告

(毎年1月1日)前に死亡された場合で相続登
記済みの方は、該当することとなります。該当する場

合は、大府市 納税人 申告

くは、大府市 納税人 申告

掲載スペースを拡大し、よりわかりやすくなるよう啓発文を検討
(相続登記の義務化については別途追加)

相続登記の義務化について
令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。相続により不動産を取得した相続人は、取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をする必要があります。
詳細は大阪法務局ホームページをご覧ください。

空家を放置していると… 老朽化して維持管理コストが高くなる、資産価値が下がる、近隣の迷惑になる(外壁落下、植栽が越境、害虫発生等)など、様々なリスクがあります。
空家の定期的な確認、適切な維持管理、早めの利活用をお願いします！

●空家に関するご相談は
各区役所の空家相談窓口まで

●空家の改修補助あります
省エネ・バリアフリー改修等
こども食堂等への改修等

●相続した空家を売却したとき
譲渡所得が控除(最大3,000万円)され
所得税等が減税される場合があります

●密集市街地の空家等を解体するとき
木造住宅の解体費の補助制度があります
最大で戸建住宅100万円・集合住宅200万円

【お知らせ】 大阪市 令和7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

平素は、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)をもとに算出した課税標準額に税率(固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)を乗じて求められます。
土地・家屋の価格は、3年に一度評価替えを行います。令和7年度は第2年度(評価年度)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6年度(基準年度)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る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ページ参照)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
固定資産が所在する区ごとに作成した納税通知書に課税明細書を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。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。

令和7年度 固定資産税・都市計画税 (土地・家屋) 課税明細書		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別		区 別		区 別		区 別	
区 別							

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。

< 交付実績 >

（令和6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	R5年度	R6年度	合計
物件数	62	76	126	119	94	100	130	139	16	862
申請件数	104	121	187	171	165	154	207	220	54	1383

< 令和5年度税制改正に伴う特例措置の拡充及び延長 >

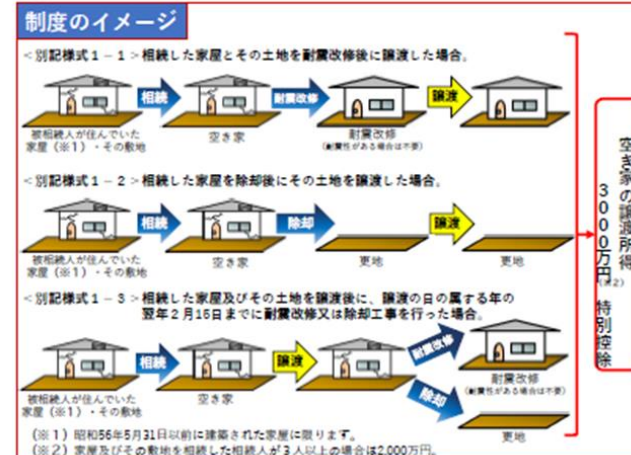
これまでは、特例措置の対象は、譲渡前に解体又は耐震リフォーム等の工事を行うことが要件となっており、工事の発注等に係る負担を理由として売主が空き家を放置するケースに対応できていなかったが、譲渡後に買主が工事を行う場合であっても特例の対象とするなどの適用要件の拡充や措置期間の延長が実施される。

- ①譲渡後に家屋の耐震改修又は除却を行った場合を対象に加える。
- ②本特例措置を4年間（令和6年1月1日～令和9年12月31日まで）延長する。

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 令和6年1月

「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、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合は、その譲渡所得から3,000万円（相続した相続人の数が3人以上の場合は、2,000万円）を特別控除します。



控除を受けるための主な要件は以下のとおりです。

- 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日までは譲渡した場合。
 - 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) 区分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の間、貸付けの用に供又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。

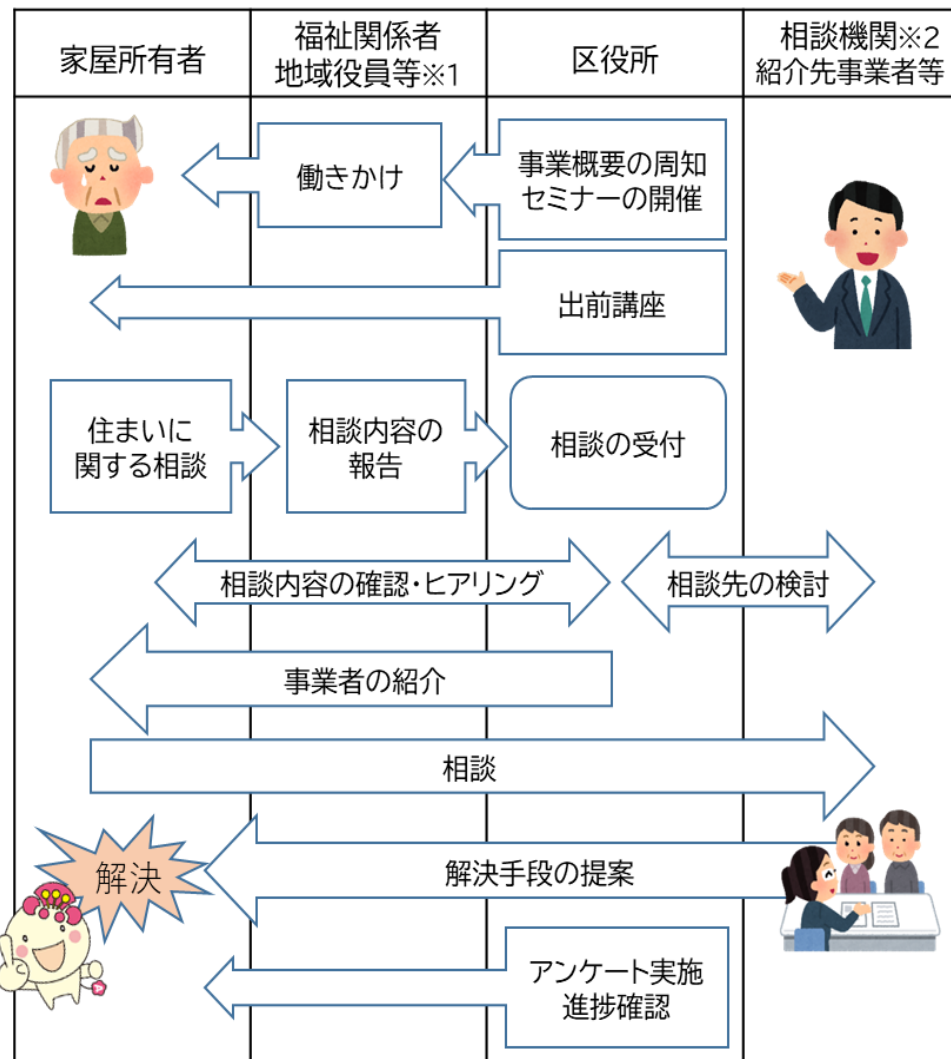
OSAKA CITY
大阪市

阿倍野区特定空家等予防啓発事業～空き家にしないネットワーク～



事業目的 空き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、あんしんさぼーと、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

事業概要図

「不在の間、貸し出したい」
「家を活用して資金源にしたい」
「施設に入るため空家になる」
などの所有者の悩み

所有者のニーズや
地域課題と合わせて



地域コミュニティの活性化にも

— 空家ハンドブック・すまいの終活ブック —



③ 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。余裕をもってひとつずつ確認しましょう。調べたことは2~4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。

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が、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、数円程度で確認することが可能です。

川信野区所管:大阪法務局天王寺出張所(天王寺区六万休町1-27) ☎06-6772-2535

おうちを売却するとき等、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。

(参考)
境界線

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。そのため、それ以前に建築されたお宅は、耐震性能が足りないことがあります。耐震性の有無を調べるには、「耐震診断」がおすすめです。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。専門家による「建物調査（インスペクション）」では、改善すべき所のアドバイスを行っていただきます。

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・耐震改修に要する費用の一部（最大100万円）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
☎06-6992-7053

「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。おうちの将来像を、家族にきっちり伝え、適切なタイミングで相続することが、あなたを含めた家族のためにつながります。空家も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、責任をもって取り組みましょう。

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
 きます。ただし、贈与税等が発生する可能性があります。

らの希望を記したノートのことです。おうちのこと以外でも、希望する
があれば、書き込みましょう。家族間の相談で活かすことができます。

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。自筆証書遺言とは筆証書が自書したもので、公正証書遺言とは遺言指示により、公証人が筆証したもので、遺言者、公証人および2人以上の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となります。遺言書がなければ相続人全員で話し合い、分け方を決定します。

統放棄：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
することです。相続人になったと知ってから3ヶ月以内に家庭裁判所で
きを行うことが必要です。ただし、空家の場合相続放棄をしても、別の
人に引き継がれるまでは管理義務が残ります。また、相続人全員が相続

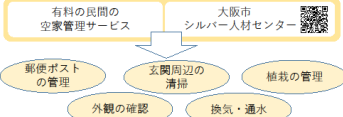
要相続：被相続人の死亡以前に被相続人の子や兄弟姉妹が死亡等により権を失っていた場合に発生する相続です。孫やおい・めいが相続権を承る制度です。

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、後見人が必要な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。

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あと、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）を選びます。成年後見人等は、本人の利益を考えたが、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。

お住まいが遠方にある等の理由により、自ら管理することが難しい場合には、



複数の事業者のサービス内容や費用を比較し、自分の希望にあったものを選択しましょう。

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。空家であることの危険性、市からの指導内容、管理方法について学びましょう。

人身事故の発生につながる

明記性(20%)

悪化 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

7. 4 の続き

空家が適切に管理されず、安全・衛生・景観・防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障がきたす場合は、平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき**特定空家等**として、大崎市からの指導・勧告対象になる可能性があります。

①そのまま放置すれば倒壊等著しく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その他周辺的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

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でしょうか。空家であることの危険性、市からの指導内容、管理方法について学びましょう。

人身事故の発生につながる

不法侵入・不法投棄、散入などの犯罪の発生を助長する

悪化 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

タイの衰退

空家が適切に管理されず、安全・衛生・景観・防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障がきたす場合は、平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき特定空家等として、大阪市からの指導・勧告対象になる可能性があります。

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家
著しく衛生上有害となるおそれのある空家
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
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

あなたのおうちの
最終活について



の終法に向けて...

お集まりの参加内容は確認していますか？ 10月1日から10月3日の3日間、各会場にて開催されます。	会場について、ご確認をお願いいたします。 会場としっかりと話し合い、適切なタイミングで経過します。
---	---



李其成, 李其成, 李其成

音楽喫茶で知らないように、おうちの未来を考えましょう！
 ご典型的に光年や信用を行うことで、老後の資金にもなります。光年だけでなく、おうちのフォーラムやノバージョン等、様々なご要望に合わせて、専門家団体・施設までお集まりにご相談。

空き家を含めた既存住宅の売却やリフォーム等に関する相談、
空き家を含めた既存住宅やリフォームに関する相談について
毎週金曜日13時が相談に当たります。



各区ならびに近衛警察局のご相談・お問合せ先
ご案内がたい。ある区の警察署へご依頼ください。

[illegible]

Figure 1

- ・4区へ空家ハンドブックすまいの終活ブックのデータを提供。
- ・うち東淀川区で自区版に編集し、窓口での配布および区ホームページにて公開中。
- ・11区が空家ハンドブックすまいの終活ブックを相談対応に活用。

- ・高齢の所有者に対し、住まいの終活を呼びかけるなどの対応を促進することを目的に、リーフレットを作成し、老人福祉センター、地域包括支援センター等へのリーフレット配架等を行う。

地域包括支援センターへの空家ハンドブック等の配架を行っている区 10区

空家等の適正な管理の推進に関する協定（公益社団法人 大阪市シルバー人材センター）

経過（協定について）

- 空家等の適正な管理を推進するため、平成31年3月28日に公益社団法人大阪市シルバー人材センターと連携協定を締結。
- 本協定に基づき本市と同法人が連携し、空家等の適正な管理を推進することにより、安全、衛生、景観、防犯等の面で地域住民の生活環境の保全を図る。

協定に基づく取組概要

- 本部と3支部（南・西・北）で体制を整え、各区役所の窓口担当と連携し空家等対策を推進
- 空家等の所有者等との契約による適正管理サービスを提供
- 同法人が作成した空家等の適正な管理の推進に関する市民への啓発パンフレットを各区役所に配架し、市民からの相談対応時に必要に応じて同法人の空家等の適正管理の取組を案内（令和元年8月末～）。
- 各区の契約件数等の情報報告を受け、適正管理の需要・効果を確認していく。

- 空き家の適正管理サービスに特化したチラシの作成（令和6年11月作成）

除草や植木の剪定、郵便物等チラシ回収等のサービス内容ごとに料金の目安をまとめたチラシを作成

→各区の相談窓口で情報提供

- 協定に基づく実績

年度	期間	件数	備考
R1年度	R1.8～R2.3	2件	除草1件、剪定1件
R2年度	R2.4～R3.3	3件	除草2件、周辺清掃1件
R3年度	R3.4～R4.3	0件	
R4年度	R4.4～R5.3	1件	剪定 1 件
R5年度	R5.4～R6.3	3件	除草3件
R6年度	R6.4～R6.9	1件	剪定 1 件

空家をお持ちの方へ

大阪市シルバー人材センターにおまかせください！

～ 空家の管理でお困りではありませんか？ ～
大阪市は、公益社団法人大阪市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結し、空家の適正な管理を推進しています。
空家をお持ちの方で、空家の管理についてお悩みがある場合は、ぜひ一度大阪市シルバー人材センターへご相談ください。（お見積りは無料です。）

～内容及び料金の例～

内 容	料 金（手数料・消費税別）	備 考
除草（草刈り・草取り）	※半日（約4時間）の場合 5,650円～	・敷地の状況に応じてより金額は変動。 ・雑草確認のうえ見積り。 ・近隣とのトラブルを避けるため敷地境界は下等。 ・除草範囲にもよる費用は別途必要。
植木の剪定	※半日（約4時間）の場合 7,548円～	・敷地の状況に応じてより金額は変動。 ・雑草確認のうえ見積り。 ・剪定範囲にもよる費用は別途必要。
建物周辺清掃（屋外）	1回当たり（3時間程度） 4,034円～	・敷地の状況に応じてより金額は変動。 ・雑草確認のうえ見積り。 ・ゴミ等処分にもよる費用は別途必要。
郵便物等チラシ回収	1回当たり 1,695円	・回収物は原則所有主へ郵送。（郵送料別途必要）
建物見回り	1回当たり 1,695円	・建物、下見防壁、建物設備等の確認。 ・緊急連絡先が不明の場合、警備は別途必要。 （警備の確認など事務所は下等）
植物への水やり	1回当たり 1,695円	・1時間以内
上記の作業報告書作成	1回当たり 1,345円	写真添付（4枚まで）のうえ郵送。（郵送料別途必要）

【お問い合わせ先】
公益社団法人大阪市シルバー人材センター 本部
大阪市城東区関目3-1-14
電話 06-6931-0221
FAX 06-6934-7345
【担当区】都島区、旭区、城東区、鶴見区



大阪市 公益社団法人大阪市シルバー人材センター

大阪市と日本郵便株式会社の包括連携協定《空き家部分》（日本郵便株式会社）

経過（協定について）

- 令和元年6月17日に、市内各所の郵便局のネットワークや、市内くまなく展開されている郵便物の配達業務により地域状況をよく把握されている日本郵便株式会社と「包括連携協定」を締結。
- 連携する全9項目のうち、「(1)市民生活の安全・安心に関すること」の具体的取組として、「空家等対策への協力」を掲げている。

協定に基づく取組概要

- 郵便局員が業務中、特定空家等に起因する通行上の危険を発見した場合、区役所に通報
- 市内各郵便局において、空家等の未然発生防止等に向けた周知啓発のため、空家ハンドブック等リーフレットを配架

【参考】

東成区において、郵便局（本局）と協議し、危険性の高い個別の特定空家について、本協定に基づき、重点的な状況確認及び情報共有を依頼した事例あり。



日本郵便株式会社との協定の目的・連携事項

<<目的>>

相互の連携を強化し、市民サービスの向上と大阪市内における地域の一層の活性化を推進すること

<<連携事項>>

- (1)市民生活の安全・安心に関すること
- (2)高齢者・障がい者支援に関すること
- (3)健康・医療に関すること
- (4)こどもの健全育成に関すること
- (5)環境に関すること
- (6)市民活動の推進に関すること
- (7)女性の活躍促進に関すること
- (8)区政・市政のPR、大阪の都市魅力発信に関すること
- (9)その他、市民サービスの向上及び地域の活性化に関すること

◆ 協定に基づく実績

（令和6年9月末時点）

年度	通報件数	ハンドブック等の配架
R 1 年度	2 件	5 区
R 2 年度	0 件	7 区
R 3 年度	0 件	7 区
R 4 年度	1 件	8 区
R 5 年度	0 件	8 区
R 6 年度	1 件	7 区

第7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

- ・利用可能な空家等を地域資源として捉え、区役所等と地域、事業者等で連携し、まちづくりの一環として、空家や空き店舗等を活用した地域活性化に取り組んでいる。

空家の利活用等に活用可能な支援制度の実績について（令和6年9月末時点） 1/4

名 称	事業概要	補助率・上限額	対象エリア	担当部署	実績
あきない伝道師による商店街強化事業	商店街等の活性化に取り組んでいるキーパーソンや専門家を「あきない伝道師」として派遣し、空き店舗対策など、課題解決に取り組む商店街等を支援	無料（指導回数は事前相談を含めて最大7回）	・大阪市全域 ・商店街団体等の単位組織又はその連合体が対象	経済戦略局 産業振興部 産業振興課（商業担当） Tel6615-3781	<u>派遣回数41件（うち、空き店舗対策に関する派遣0回）</u>
【大阪市ボランティア活動振興基金】 福祉ボランティア活動支援事業 （立ち上げ支援）	地域福祉課題の解決を目的に、新たに活動を開始する団体の運営基盤整備を支援	上限額80万円/件（改修費への助成を含む）	・大阪市全域 ・大阪市内で福祉課題・地域課題の解決に取り組む非営利の活動団体 ・年度内に団体を立ち上げ、活動開始が見込める等の要件あり	大阪市ボランティア・市民活動センター（大阪市社会福祉協議会） Tel6765-4041 福祉局 生活福祉部 地域福祉課企画グループ	<u>空家活用事例に係る交付申請数：0件</u>
【大阪市小規模保育事業所整備補助金】	小規模保育事業所を開設する事業実施者に対して、テナント等の賃貸借建物の保育室への改修その他事業所の整備に必要な経費の一部を補助	補助対象経費のうち事業実施者が実際に支払う又は支払った経費（上限10,000,000円）に4分の3を乗じて得た額	大阪市全域（ただし、補助金対象地域は別途設定）	こども青少年局 幼保施策部幼保企画課 Tel6208-8109	<u>補助件数：0件</u>
【不動産活用による保育施設整備マッチング事業】	物件所有者が保育施設への活用を望む物件について、保育に適した物件を探している保育事業者へ紹介し、双方のニーズのマッチングを支援	無料	大阪市内のうち、保育所等を設置する必要性が高い地域（随時ウェブサイトにて更新）	こども青少年局 幼保施策部幼保企画課 Tel6208-8041	<u>紹介件数：1件</u>

空家の利活用等に活用可能な支援制度の実績について（令和6年9月末時点）2/4

名 称	事業概要	補助率・上限額	対象エリア	担当部署	実績
【大阪市一時預かり事業実施施設開設準備経費補助金】	一時預かり事業実施施設を新規開設する事業実施者に対して、施設の開設に必要な施設の改修等に要する経費及び礼金・開設前1か月分の賃料を補助	補助対象のうち事業実施者が実際に支払う又は支払った経費（改修に係る経費：上限合計4,000,000円、礼金・賃料に係る経費：上限600,000円）	大阪市が一時預かり事業実施事業者を募集する地域	こども青少年局 子育て支援部管理課 Tel.6208-7981	0件
【大阪市地域子育て支援拠点事業実施施設開設準備経費補助金】	地域子育て支援拠点事業実施施設を新規開設する事業実施者に対して、施設の開設に必要な施設の改修等に要する経費及び礼金・開設前1か月分の賃料を補助	補助対象のうち事業実施者が実際に支払う又は支払った経費（改修に係る経費：上限合計4,000,000円、礼金・賃料に係る経費：上限600,000円）	大阪市が地域子育て支援拠点事業実施事業者を募集する地域	こども青少年局 子育て支援部管理課 Tel.6208-7981	0件
【大阪子子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業】	子育て世帯等の入居に資する改修工事を行う民間賃貸住宅等のオーナーに対して、一定の要件を満たす改修を行った場合に、改修工事費の一部を補助	・ 補助率：補助対象工事費の1/3 ・ 限度額：補助限度額75万円×補助対象住戸数	大阪市全域	都市整備局 企画部住宅政策課 民間住宅助成グループ Tel.6208-9228	19件26戸
【民間戸建住宅等の耐震診断・改修補助事業】	地震の際の住宅の倒壊等による被害の軽減を図るため、一定の要件を満たす戸建住宅等の耐震診断・耐震改修・耐震除却費の一部を補助	【耐震診断】 ・ 補助率：10/11 ・ 限度額：5万円/戸かつ20万円/棟 【耐震改修設計】 ・ 補助率：2/3以内 ・ 限度額：10万円/戸かつ18万円/棟 【耐震改修工事】 ・ 補助率：1/2 ・ 限度額：100万円/戸 【耐震除却工事】 ・ 補助率：1/3 ・ 限度額：50万円/戸かつ100万円/棟	大阪市全域	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 Tel.6882-7053	【耐震診断・耐震改修設計】 151戸 【耐震改修工事】 21戸 【耐震除却工事】 190戸

空家の利活用等に活用可能な支援制度の実績について（令和6年9月末時点）3/4

名 称	事業概要	補助率・上限額	対象エリア	担当部署	実績
【空家利活用改修補助事業】	空家の利活用に向けた良質なストックへの改修を促進するため、住宅の性能向上に資する改修や地域まちづくりに資する用途への改修等に要する費用の一部を補助	○住宅再生型 【性能向上に資する改修工事】 ・補助率：1/2 ・限度額：75万円/棟 【インスペクション】 ・補助率：1/2 ・限度額：3万円/棟 ○地域まちづくり活用型 【地域まちづくりに資する改修工事】 ・補助率：1/2 ・限度額：300万円/棟 【インスペクション】 ・補助率：1/2 ・限度額：3万円/棟 ※別途耐震補助あり (上記「耐震診断・改修補助事業」と同内容)	大阪市内全域	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 Tel.6882-7053 各区役所空家相談窓口	【住宅再生型】 10戸 【地域まちづくり活用型】 0戸
狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度	対策地区において、幅員4m未満の狭あい道路に面する昭和25年以前に建てられた木造住宅（重点対策地区においては幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅）を除却する場合、除却に要する費用の一部を補助	・補助率：「除却及び整地に要する費用」と「大阪市が定める額※」の低い方の1/2以内（重点対策地区の場合は2/3以内）※戸建住宅：17,000円/㎡、集合住宅：15,000円/㎡ ・限度額： 【対策地区】 ・戸建住宅：75万円 ・集合住宅：150万円 【重点対策地区】 ・戸建住宅：100万円 ・集合住宅：200万円	密集住宅市街地整備の対象地域のうち、「対策地区・重点対策地区」	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 Tel.6882-7053	【対策地区】 戸建：33件48戸 集合：6件23戸 【重点対策地区】 戸建：53件73戸 集合：15件79戸 (総合計) 107件223戸

空家の利活用等に活用可能な支援制度の実績について（令和6年9月末時点）

4/4

名 称	事業概要	補助率・上限額	対象エリア	担当部署	実績
防災空地活用型除却費補助制度	重点対策地区において、幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅を除却し、跡地を災害時の避難などに役立つ防災空地として活用する場合、除却及び空地整備に要する費用の一部を補助	【木造住宅の解体費用】 ・補助率：2/3 ・限度額：戸建て住宅：100万円、集合住宅：200万円 【空地の整備費用】 ・補助率：2/3 ・限度額：120万円	密集住宅市街地整備の対象地域のうち、「重点対策地区」	都市整備局 市街地整備部住環境整備課 密集市街地整備グループ Tel6208-9235	0件
まちかど広場整備事業 （まちかど広場整備事業従前建築物除却制度）	民間の土地所有者から本市に対し、広場に適した200～300㎡程度の土地を概ね20年間無償使用賃借によって提供し、本市が広場整備を行う場合、一定の要件を満たす建築物の除却に要する費用の一部を補助	・補助率：2/3 ・限度額： 【木造】 15,000円/㎡を補助対象面積に乗じた額×2/3 【非木造】 17,000円/㎡を補助対象面積に乗じた額×2/3	密集住宅市街地整備の対象地域のうち、「重点対策地区」	都市整備局 市街地整備部住環境整備課 密集市街地整備グループ Tel6208-9235	0件
建替建設費補助制度 （集合住宅への建替え）	重点対策地区において、昭和56年5月31日以前に建てられた建物を集合住宅（マンション・アパートなど）に建替える際の費用の一部を補助	・補助率：2/3 ・限度額：補助対象項目ごとに限度額あり	密集住宅市街地整備の対象地域のうち、「重点対策地区」	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 Tel6882-7053	2件19戸
建替建設費補助制度 （戸建住宅への建替え）	対象地区（重点対象地区を含む）において、未接道敷地などを解消するために隣接する土地を平成30年4月以降に売買で取得した敷地において、昭和56年5月31日以前に建てられた建築物を戸建て住宅へ建替える際の費用の一部を補助	・補助率：1/2（重点対策地区は2/3） ・限度額：補助対象項目ごとに限度額あり	密集住宅市街地整備の対象地域のうち、「対策地区・重点対策地区」	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 Tel6882-7053	3件3戸

空家利活用改修補助事業について

経過

- 平成30年度の大阪市空家等対策協議会で、計画策定以降の取組について評価を行った結果、利活用の促進の取組は十分ではなく、「取組の強化」が必要とされた。
- 区長会議まちづくり・にぎわい部会に設置した「空家等対策検討会」及び個別課題対策チームにおいて、空家の利活用促進に向けた補助制度の検討を進め、令和元年度から区と局が連携して補助制度を実施することとした。
- 令和元年6月24日から補助申請の事前協議・受付を開始。

制度概要

○補助の種類

【住宅再生型】バリアフリー化や省エネ化といった性能向上に資する改修工事を行い住宅として空家を利活用するもの
(改修後の用途：住宅)

【地域まちづくり活用型】子ども食堂や高齢者サロンといった地域まちづくりに資する改修工事を行い空家を利活用するもの
(改修後の用途：地域まちづくりに資する用途（地域に開かれた居場所等）)

○事前協議・補助申請受付窓口

- 地域まちづくり活用型の利用に際しては、都市整備局への補助申請に先立って、空家の所在する各区役所において地域まちづくりに資する用途等について事前協議を行っていただく仕組みとしている。

○主な補助要件

- 市内にある平成12年5月31日以前に建築された住宅（戸建又は長屋建）であること
- 不動産市場に賃貸用又は売却用として流通しておらず、3か月以上空家であること
- 改修により一定の耐震性能を確保すること、又は耐震性能を有すること
- 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

改修工事補助により利活用された空家戸数

(令和6年9月末時点)

年度	住宅再生型 性能向上に資する改修工事	地域まちづくり型 地域まちづくりに資する改修工事
R2年度	15戸	1戸
R3年度	6戸	2戸
R4年度	12戸	2戸
R5年度	8戸	1戸
R6年度	4戸	0戸

※改修に至るまでに実施された耐震診断等の申請戸数は含まない

事例紹介① 住宅再生型

4軒長屋（賃貸住宅）の改修（平野区、昭和41年築）

●建物外観 老朽化したバルコニーを撤去、外壁改修や木製建具への入れ替えによりイメージを一新



●建物内部 古い梁や柱を活かしつつ収納も確保、2階は可動式収納で緩やかに空間を仕切ることが可能



事例紹介② 地域まちづくり活用型

はたけもり HATA Lab×COME Lab (生野区、昭和28年築)

元米穀店をいろいろな人が集まり新たなチャレンジができる実験場として活用

隣接する畑で収穫した野菜を活用した食育活動、井戸端カフェの開催、高齢者のICTサポート等

●建物外観 外壁の塗装や建具改修で明るい雰囲気



●イベント開催時の様子



●建物内部 調理スペースや、広々とした土間空間を整備



事例紹介③ 地域まちづくり活用型

お風呂 de サロン（阿倍野区、大正10年築）

高齢者向けシェアハウスの共用リビングを、地域の高齢者が自由に利用し交流するサロンとして開放

●建物外観



●建物内部

改修後の共用リビング



事例紹介④ 地域まちづくり活用型

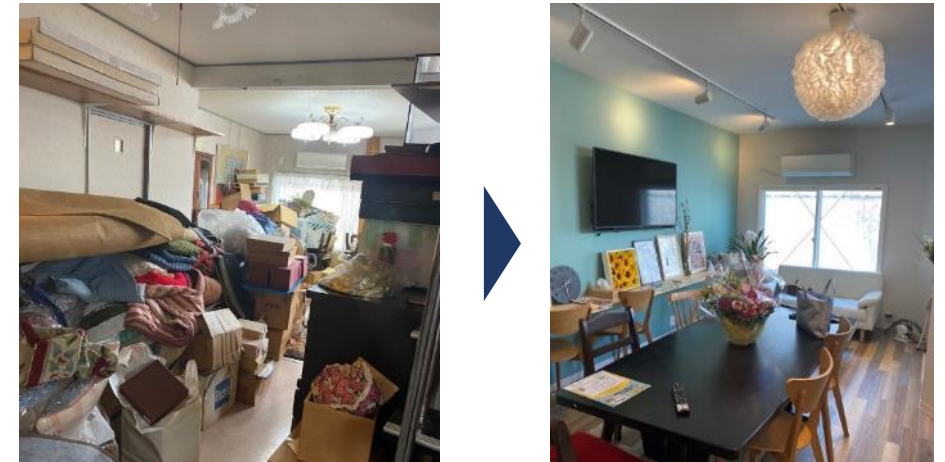
ここコミュ（淀川区、昭和46年築）

こども食堂など定期的に開催するとともに、高齢者と若者世代の交流スペースとして活用

●建物外観



●建物内部



事例紹介⑤ 地域まちづくり活用型

ひろば（淀川区、昭和35年築）

障がいを持つ当事者や地域の様々な方等の交流の場として活用

●建物外観



●建物内部



●建物内部



事例紹介⑥ 地域まちづくり活用型

きたつランド（生野区、昭和55年築）

大阪の医療チーム「KISA2隊」が子どもたちが共に学び、楽しく遊べる新しい場づくりをコンセプトに開設

●建物外観



●建物内部



●活動のようす



事例紹介⑦ 地域まちづくり活用型

学びの空間「楽」（旭区、昭和42年築）

医院兼住宅であった建物を学びの場として地域住民に提供。

1階は土間とすることでバリアフリー化を実現している。

●活動のようす



●建物内部



空家等対策の推進にかかる協定（一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部）

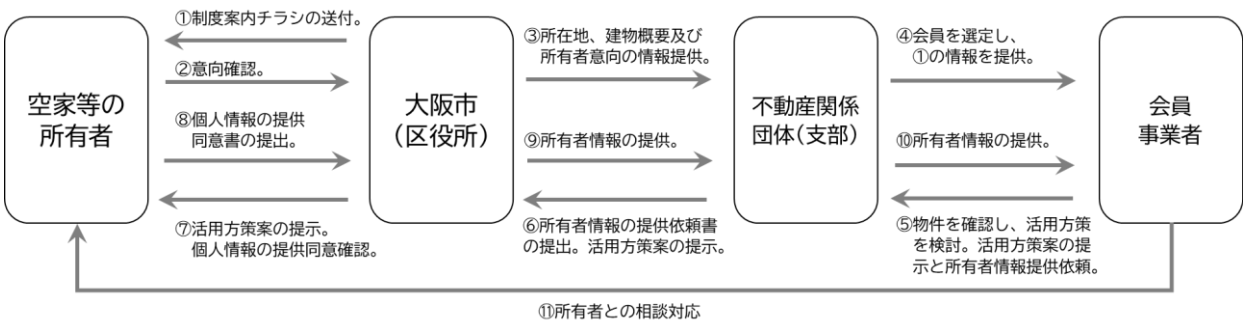
経過（協定について）

- 大阪市における空家等対策にかかる諸課題の解決を図るため、平成31年3月4日に両団体と連携協定を締結。
- 適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を与えていることに鑑み、大阪市と各団体が連携して空家等の適正管理、有効活用及び解消を図り、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とする。

協定に基づく取組概要

● 連携事業の流れ

- 大阪市(各区役所)が保有する特定空家等の情報のうち、所有者の意向確認ができた特定空家等の所在地及び建物概要を各団体(会員事業者)に提供(③④)。各団体(会員事業者)は、専門家の視点から空家ごとに活用方策を検討・提案(⑤⑥)。大阪市(各区役所)は、活用方策を空家所有者に提示し、検討を働きかけ(⑦)、所有者の同意が得られれば(⑧)、所有者と会員事業者との具体的な相談へとつなげる(⑨⑩⑪)。



● 情報提供の対象となる空家等

- 通報等を受け、所有者へ指導等を行っている特定空家等
- 区の調査で把握した空家等のうち、所有者を把握している空家等 など

《不動産団体との協定に基づく空家情報提供数について》

- 平成31年3月の不動産団体との連携協定に基づき、同年6月から取組を開始し、令和3年以降、全区において展開している。

※住吉区はR1.6～、大正区、生野区、阿倍野区、住之江区、東住吉区、西成区はR2.3～、その他の区はR3.1～取組を開始している。

取組実施状況（令和元年6月～令和6年9月）

情報提供先	①団体への物件情報提供件数	②団体から提案書提示件数	③団体への所有者情報提供（同意書送付）件数
大阪府宅地建物取引業協会	53件	43件	10件
全日本不動産協会大阪府本部	49件	29件	7件
合計	102件	72件	17件

※「③団体への所有者情報提供（同意書送付）件数」の17件の現在の状況は、13件が是正済（提案書を作成した不動産団体と契約したもの6件、他社と契約したもの7件）となっており、商談中が2件、商談不成立後未是正0件となっている。

空家等対策の推進にかかる協定（一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部）

◆ チラシの作成（令和6年11月作成）

空き家所有者等向けに取組概要が分かるチラシを作成
→各区の相談窓口等で情報提供

あなたの空家を資産として有効活用しませんか？

不動産のプロがあなたの空家にぴったりな活用方法を提案します！

大阪府は、（一社）大阪府宅地建物取引業協会と（公社）全日本不動産協会大阪府本部と連携協定を締結して、空家の利活用を支援しています。

空家を相続したけど、維持費や税金がかかって大変だよ～！

このまま放っておいたら、ご近所の迷惑になるかも…

売る？ 貸す？ リフォーム？ 費用は？

誰に相談したらいい？

宅建事業者が空家の状態、立地やニーズ等を調査し、最適な活用方法を提案します。

【実例】空家を解体して駐車場に

【実例】空家をリフォームして賃貸オフィスに

賃料収入で初期投資を回収し、その後の生活資金にできます。

◆手続きのながれの概要

空家の所有者 → 大阪市 各区役所 → 全日本不動産協会大阪府本部 → 会員事業者

①相談・依頼（会員事業者への情報提供の意向確認）
②所在地、建物概要、所有者の意向を情報提供
③会員を選定し、情報を提供
④物件を確認し、活用方法を検討
⑤活用方法の提示
⑥物件を確認し、活用方法を検討
⑦個人情報提供、同意書の提出
⑧所有者情報の提供
⑨所有者情報の提供
⑩個別相談・契約等

※制度ご利用にあたっては、空家所在地を担当する各区の相談窓口にご連絡ください。詳しい情報をご提供します。

◆各区空き家相談窓口一覧

区	相談窓口	電話番号	区	相談窓口	電話番号
北区	北区役所（第1課）	6310-0734	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	4809-0027
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6882-0075	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6077-0042
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6404-0006	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6715-0734
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6406-0070	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6807-0162
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6207-0633	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6830-0045
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6330-0072	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6919-0646
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6876-0028	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6822-0787
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	4304-0042	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6882-0006
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6774-0800	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6804-0683
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6647-0070	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	4300-0017
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6478-0607	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	4302-0070
東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6308-0683	東淀川区	東淀川区役所（第1課）	6609-0734

令和6年度版

《財産管理制度の活用促進における連携》

所有者不明等の特定空家等への指導にあたり、区が財産管理制度の活用検討を行う場合に、売却の可否、売却価格等についての検討書の提供を受け、財産管理制度活用時には財産管理人に検討書を提出（令和5年4月～）

- ・ 検討書提供件数 11件（全日）
- ・ 検討書依頼件数 7件（全宅）

《空家利活用支援による連携》

空家の利活用、除却、売買といった悩み事がある所有者等が直接、（一社）大阪府宅地建物取引業協会に相談ができる、「空家利活用支援」について24区へ周知（令和5.2.1）、相談窓口にてチラシを配架

大阪宅建協会
空家の利活用支援

使用予定のない空家をお持ちではありませんか？
空家を放っておくと、ご自身の経済的な負担になるだけでなく、近隣住民の生命や財産を脅かすことにもなりかねません。
そうなる前に、「空家の利活用支援」で空家の売却や利活用を考えてみませんか？

プロのノウハウで可能性を広げませんか？ 『空家の利活用支援』 無料

一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会が、空家の所有者を対象に、『空家の利活用支援』を実施しています。
◆不動産のプロである宅建事業者が、あなたの空家に合った最適な利活用の方法を提案します！

支援内容

物件調査
大阪宅建協会の会員が、所有者の意向調査や空家の状態、立地やニーズ等を調査し、最適な活用方法を提案します。

活用方法の検討
調査結果から最適な活用方法を検討し、所有者とやり取りをしながら活用方法を検討します。

提案書の提示
売却や利活用に関する具体的な提案書を作成し、提示します。

Web活用ページ <https://www.osaka-takken.or.jp/akiya/>

【ご注意】
※「物件調査」から「提案書の提示」までが無料となります。
※「提案書」の提示の対価として、有償となります。
※お申し込みの際は、お申し込みの用紙に必要事項をご記入ください。

一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会
〒540-0036 大阪市中央区東本町2-2-1
大阪府宅建協会の会

問合せ窓口（庶務・事務局）
TEL: 06-6809-4461 FAX: 06-6809-4462
mail: kikkaku@osaka-takken.or.jp

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)

- 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。

- ・ 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。

- ・ <池田泉州> 空き家対策応援ローン
※店頭金利から**1.7パーセント**※金利引下げ
※令和5年10月1日～（以前は0.5パーセント）
- ・ <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

空き家対策応援ローン：0件
リノベーション・幸せ百年（住宅プラン）：0件

【不動産家へ完全家賃保証サービス】

	商品概要	(※毎月支払1万円)
お支払い方法	原資からかかる費用 改修、改装、改定、耐震上の設備点検、解体、土地の再利権化	
お借入金期間	10万円以上500万円以内（1万円単位）	
お借入金期間	6ヵ月以上10年以内（1ヵ月単位）	
お借入金金利	年3.625%（変動金利、貸付利率） ※お貸しになる方次第で大手銀行の場合、上付金利より通常で年1.7%安下りいたします。 ※金利については詳しくお問い合わせください。	
ご返済	毎月の元付と元金返済 （ご返済額より地主様銀行ホームページでご確認いただけます）	
担保・保証人	担保、保証人は地主様もしくは保証人様 保証会社の保証もご対応いたします。	
手数料	お借入時に1,100円（消費税別）をお支払いただきます。	

※借入の金額、空家を解体するにあたりお借入の金額、土地を駐車場として再利権化するにあたり、

ご利用事例：空き家を解体して、土地を駐車場として再利権化する場合

➡
➡

【計算例】
 前地主様地区土地並商業地が2,000万円の場合

所要資金3,000万円	
自己資金	お借入金
2,000万円	3,000万円
1,000万円	2,000万円

返済元金100万円
 返済期間10年
 返済利率年3.625%

返済元金100万円	返済期間10年	返済利率年3.625%
返済元金100万円		返済期間10年
返済元金100万円		返済期間10年

➡

＜不動産家へ完全家賃保証サービス＞
 元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%
 返済元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%

返済元金100万円
 返済期間10年
 返済利率年3.625%

返済元金100万円	返済期間10年	返済利率年3.625%
返済元金100万円		返済期間10年
返済元金100万円		返済期間10年

➡

＜不動産家へ完全家賃保証サービス＞
 元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%
 返済元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%

返済元金100万円
 返済期間10年
 返済利率年3.625%

返済元金100万円	返済期間10年	返済利率年3.625%
返済元金100万円		返済期間10年
返済元金100万円		返済期間10年

➡

＜不動産家へ完全家賃保証サービス＞
 元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%
 返済元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%

返済元金100万円
 返済期間10年
 返済利率年3.625%

返済元金100万円	返済期間10年	返済利率年3.625%
返済元金100万円		返済期間10年
返済元金100万円		返済期間10年

➡

＜不動産家へ完全家賃保証サービス＞
 元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%
 返済元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%

返済元金100万円
 返済期間10年
 返済利率年3.625%

返済元金100万円	返済期間10年	返済利率年3.625%
返済元金100万円		返済期間10年
返済元金100万円		返済期間10年

➡

＜不動産家へ完全家賃保証サービス＞
 元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%
 返済元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%

返済元金100万円
 返済期間10年
 返済利率年3.625%

返済元金100万円	返済期間10年	返済利率年3.625%
返済元金100万円		返済期間10年
返済元金100万円		返済期間10年

➡

＜不動産家へ完全家賃保証サービス＞
 元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%
 返済元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%

返済元金100万円
 返済期間10年
 返済利率年3.625%

返済元金100万円	返済期間10年	返済利率年3.625%
返済元金100万円		返済期間10年
返済元金100万円		返済期間10年

➡

＜不動産家へ完全家賃保証サービス＞
 元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%
 返済元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%

返済元金100万円
 返済期間10年
 返済利率年3.625%

返済元金100万円	返済期間10年	返済利率年3.625%
返済元金100万円		返済期間10年
返済元金100万円		返済期間10年

➡

＜不動産家へ完全家賃保証サービス＞
 元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%
 返済元金100万円、返済期間10年、返済利率年3.625%

[illegible]

＜協定に基づき作成したリーフレット＞

【各区独自の取組み】空家等対策に関する事業連携協定の一覧(1/3)

※協定締結日順

区名	協定名	締結日	協定内容
住吉区	住みよい住吉区のまちづくりを進めるためのパートナーシップ協定 (一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会なにわ南支部)	平成29年9月13日	住みよい住吉区のまちづくりを進めるにあたって、次のことについて、連携・協力を行う。 (1) 不動産に関する専門的立場からの意見 (2) 不動産に関する情報の提供 (3) その他本協定の目的達成のために必要となること
住吉区	住吉区役所と株式会社フル・プラスとの連携による空家等対策にかかる取組の実施に関する協定書	令和2年9月7日	1 甲及び乙は、第1条の目的を達成するため、連携・協力して空家セミナー等を開催する。 2 前項の開催にかかる協力内容及び役割分担については、次の各号のとおりとする。なお、次の各号に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定する。 (1) 甲 空家セミナー等の開催にかかる連絡調整、広報、実施場所の提供 (2) 乙 空家セミナー等の開催にかかる連絡調整、企画立案、実施・運営 3 甲は、乙が提案する次の各号に掲げる事項の実施について検討する。実施にあたっては、甲乙協議の上、協力内容及び役割分担を決定する。 (1) 地域コミュニティ、地域福祉等に貢献する空家等の活用に関すること (2) その他、住吉区の空家等対策の推進に資する取組に関すること ※甲…住吉区役所、乙…株式会社フルプラス
住吉区	住吉区役所と空き家活用株式会社との連携による空家等対策にかかる取組の実施に関する協定書	令和2年10月2日	1 甲及び乙は、第1条の目的を達成するため、連携・協力して空家セミナー等を開催する。 2 前項の開催にかかる協力内容及び役割分担については、次の各号のとおりとする。なお、次の各号に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定する。 (1) 甲 空家セミナー等の開催にかかる連絡調整、広報、実施場所の提供 (2) 乙 空家セミナー等の開催にかかる連絡調整、企画立案、実施・運営 3 甲は、乙が提案する次の各号に掲げる事項の実施について検討する。実施にあたっては、甲乙協議の上、協力内容及び役割分担を決定する。 (1) 地域コミュニティ、地域福祉等に貢献する空家等の活用に関すること (2) その他、住吉区の空家等対策の推進に資する取組に関すること ※甲…住吉区役所、乙…空き家活用株式会社
生野区	生野区役所と株式会社スペースマーケット及びakippa株式会社と区内の遊休資産・空きスペースの有効活用等に関する事業連携協定	令和3年3月22日	1 区内の遊休資産・空きスペースについて株式会社スペースマーケット及びakippa株式会社の有する情報媒体に掲載 2 区内の遊休資産・空きスペースの発掘と有効活用の促進に関する情報交換 3 区内の遊休資産・空きスペースの発掘と有効活用の促進に向けた広報PRの推進 4 区内の遊休資産・空きスペースの所有者等に対するセミナー等の開催
生野区	生野区役所と一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和3年6月3日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等の対策にかかる取組みの推進 5 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討

【各区独自の取組み】空家等対策に関する事業連携協定の一覧（2/3）

区名	協定名	締結日	協定内容
西成区	西成区役所と一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和4年10月24日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討 5 その他、区内の空家等の対策にかかる取組みの推進
城東区	城東区役所と一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和4年11月11日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等の対策にかかる取組みの推進 5 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討
生野区	生野区役所と空き家活用株式会社との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和4年11月18日	1 区内の空家等の情報交換に関すること 2 区内の空家等の利活用促進に関すること
住之江区	住之江区役所と一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和5年2月9日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等の対策にかかる取組みの推進 5 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討
福島区	大阪市福島区役所と株式会社阪神住建との福島区内の空家等対策に関する事業連携協定書	令和6年3月22日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討 5 その他、区内の空家等の対策にかかる取組みの推進

【各区独自の取組み】空家等対策に関する事業連携協定の一覧（3/3）

区名	協定名	締結日	協定内容
港区	港区役所と一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和6年6月26日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等の対策にかかる取組みの推進 5 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討
東住吉区	大阪市東住吉区と株式会社関西みらい銀行との包括連携に関する協定書	令和6年10月18日	1 区政・市政のPRに関すること 2 安全・安心に関すること 3 社会教育に関すること 4 地域活性化、まちづくりに向けた産業振興に関すること 5 空家等対策に関すること 6 その他両者が必要と認める事項に関すること

空家等対策に関する事業連携協定（一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会）

経過（協定について）

- ・空家等対策の推進を図ることを目的に、生野区、西成区、城東区、住之江区、港区の5区が一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会と事業連携を締結。
- ・区内の空家等の適正管理、有効活用及び解消を図ることにより、地域住民の生活環境の保全、地域の活性化を目的とする。

協定に基づく連携概要

- ・区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報
- ・区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施
- ・区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討
- ・区内の空家等の対策にかかる取組みの推進
- ・区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討

港区の空家対策としての取組み

大阪府不動産コンサルティング協会と協定を締結しました

大阪市港区役所は、港区内の空家等対策を推進するため、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会と空家対策に関する事業連携協定を令和6年6月26日(水)に締結しました。

本協定により、公民相互の連携強化を図り、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会がこれまで積極的に取り組んできた流通性の低い空家等の対策のノウハウを活かし、空家等の所有者の相談はもとより、必要に応じて、空家等データ収集や有効活用のための企画提案などの取組を連携して行うことで、港区の空家等の適正管理、有効活用及び解消を図り、地域住民の生活環境の保全、地域の活性化に取り組めます。



令和5年度 協定に基づく 相談実績

- | | |
|-----------|-----|
| ・生野区内の相談 | 38件 |
| ・西成区内の相談 | 19件 |
| ・城東区内の相談 | 11件 |
| ・住之江区内の相談 | 13件 |

大阪市内の
空き家の
電話相談窓口

大阪府不動産
コンサルティング協会の
**空き家相談
ホットライン**
令和2年度国土交通省「空き家対策の取組強化・連携モデル事業」
☎ 06-6210-3740

私たち一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、平成29年度から大阪市24区の空き家相談窓口と連携して、「空き家相談ホットライン」を運営しています。

この事業は、「売れない」「買えない」など流通性や活用性が低い「空き家」に対して、専門家が問題解決のサポートを行うことを通じ、「空き家の引き取り難い状況や地域による活用手段の確立」や「空き家の活用や管理、廃断による地域の活性化」を目指す取組で、本事業で空き家等の問題解決に貢献していきます。

私たちが運営する無料の電話相談窓口「空き家相談ホットライン」では、大阪市内の空き家に係る様々な相談受け、必要に応じて専門家が専門業者、地域団体、行政などと連携し、空き家に関する問題解決のサポートを行っています。

**空き家に関する
お悩み(例)**

- 空き家が蓄積化して事故にならないから心配している。
- 空き家の価値が下がった見込みのままだ。
- 相続した空き家、何から手を着いたら良いかわからない。
- 不動産業者に聞いたら売れないと言われた。
- 地域の空き家を持っているが、どうしたら良いか。
- 賃貸用の長屋が古くなり、借り手がいない。
- 空き家の一部が壊れた。この後どうしよう。

**流通性の低い空き家の対策に積極的に取組めます。
必要に応じて、調査や企画提案などの支援を行います。**

●空き家のワンストップ相談窓口の運営 ●空き家活用による地域の活性化支援 ●空き家の管理活用に関する分譲手法の検討 ●流通や短期的な価値再生が困難な空き家の保有と利用、管理の検討引き取り支援の普及のための関係者への調査研究 ●引き取り支援にかかる行政や専門家、地域活性化実証団体等との連携手法の検討 ●法的性、関係者保護等のルール作成

一般社団法人
大阪府不動産コンサルティング協会
〒545-0052 大阪市東淀川区北1丁目1番11号 ユニクスビル4F
www.btc-association.jp

受付時間：平日午前10時～午後4時
空き家相談ホットライン
☎ 06-6210-3740

第8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

○段階的な指導等の強化

- ・これまで「段階的な指導等の強化」の検討として、令和元年度に「勧告を行う時期等に関する指針」を制定し、**令和3年度に「保安上危険な建築物の判定表」を見直した。**
- ・**令和4年度には「勧告後の進め方」**について検討を行い、命令・代執行へと手続きを進める場合の目安についてとりまとめた。
- ・**令和5年度は**、空家法の改正（R5.6.14公布、R5.12.13施行）を踏まえ、管理不全空家等への「段階的な指導等の強化」について検討を行い、**計画及び指針を改訂（R6.4.1付）した。**

○所有者等不明物件への対応

- ・これまで「所有者等不明物件への対応」の検討として、**令和3年度に先行取組**案件（阿倍野区・旭区・西成区）において、「財産管理制度」を活用し、その内容について各区へ共有した。
- ・**令和4年度は、財産管理制度の活用が有効な特定空家等の抽出と実施に向けた年次計画を作成した。**
- ・**令和5年度以降、上記年次計画に基づき、取組みを実施。**
- ・また**令和6年度は、改正民法において創設された新たな「財産管理制度」について、対象や手続きを整理した。**

（資料2-2 参考資料1 (P63)参照）

（資料2-2 参考資料2 (P64,65)参照）

第8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

○その他

- ・行政代執行、略式代執行及び財産管理制度の活用が必要となる困難案件への対応については、「大阪弁護士会空家等対策・財産管理制度等に関するプロジェクトチーム」による自治体職員向けセミナー等に参加し、具体的事例についての意見も参考としながら検討を進めている。

（令和6年度開催）令和6年8月29日 空家事例検討会

- ・また、「大阪弁護士会空家等対策・財産管理制度等に関するプロジェクトチーム」と連携し、大阪弁護士会行政連携センターを通じた法律相談の進め方等について検討。（資料2-2 参考資料6（P72）参照）
- ・令和5年度から所有者調査において、空家法に基づき利用可能となった固定資産税の課税情報のほか、住民基本台帳ネットワークシステムの情報や、福祉部局が保有する介護保険等の情報の活用が可能となった。