

大阪市内にお持ちの空き家の解体やリフォーム、建替えをお考えの皆さまへ

# 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～

空き家は、管理不全により安全、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたす特定空き家等の問題をはじめ、増加することにより地域コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域に影響を及ぼします。そのため、大阪市内では、より地域・住民に近い区役所を拠点として、地域や専門家団体、NPO及び金融機関等の多様な主体と連携を図りながらその対策に取り組んできました。

その取組の一環で大阪市内では、市内に空き家を所有または管理する皆さまを支援するため、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「空き家等対策の推進に関する連携協定」を締結しております。（令和3年9月8日）

## 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、まちの実現に向けて～

大阪市

空き家等対策  
の推進



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
住宅金融支援機構



池田泉州銀行

### 【三者が取り組む内容】

空き家等の発生未然防止や空き家等の適正管理及び利活用に関する対策を推進することを目的に

- 1 空き家等の発生未然防止並びに所有者等による空き家等の適正管理及び利活用の促進に役立つ金融商品の開発・提供を行い更なる推進を図る。
- 2 空き家等対策に関する施策を広く周知するための広報・周知活動を行う。

■本連携により、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入れされる方に対して金利の引下げを実施しております。

＜ご利用事例＞  
空き家の  
解体等

「＜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  
（詳細はP2へ）

＜ご利用事例＞  
空き家の  
利活用

「＜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、居住する場合等にご利用できる住宅ローン  
（詳細はP3へ）

※ 満60歳以上の方が対象です。

※「空き家の利活用」の場合も「＜池田泉州＞空き家対策応援ローン」をご活用いただけます。

# 『<池田泉州>空き家対策応援ローン』

## 商品概要

(令和7年4月1日現在)

お使いみち	空き家にかかる費用 改築、改装、防災、防犯上の設備対策、解体、土地の再利用など
お借入金額	10万円以上500万円以内（1万円単位）
お借入期間	6ヵ月以上10年以内（1ヵ月単位）
お借入金利	年3.875%（変動金利、保証料含む） ※対象となる不動産が大阪市内の場合、上記金利より通期で年1.7%引下げいたします。 ※金利については窓口にお問合わせください。
ご返済	毎月の元利均等返済 （ご返済額は下記の池田泉州銀行ホームページでご試算いただけます）
担保・保証人	担保、保証人は原則として必要ございません。 保証会社の保証をご利用いただけます。
手数料	お借入れ時に1,100円（消費税込）をお支払いいただけます。

審査の結果、お客さまのご希望に沿えない場合もあります。店頭またはホームページに説明書をご用意しております。

## ご利用事例：空き家を解体して、土地を駐車場として再利用する場合



### 【試算例】

解体費用及び土地整備費用が300万円の場合

所要資金300万円		<池田泉州>空き家対策応援 ローンを利用 月々のお支払額（※） <b>27,839円</b> <b>18,559円</b>
自己資金	お借入額	
自己資金なしの場合	300万円	
100万円の場合	200万円	

※ 月々のお支払額は以下の条件で算出。

<池田泉州>空き家対策応援ローン：お借入金利年2.175%（引下げ後金利）、お借入期間10年、元利均等返済（ボーナス返済なし）

※ お借入期間中を通して、お借入金利は変わらないものとして試算しております。将来の金利動向により、実際のお支払額と異なることにご注意ください。

<池田泉州>空き家対策応援ローン

くわしくは、ホームページ

(<https://www.sihd-bk.jp/personal/loan/vacanthouse/>) をご覧ください。



# 『<池田泉州>リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）』

## 商品概要

（令和7年4月1日現在）

お使いみち	ご本人さまがお住まいになる住宅の建設、購入、リフォーム資金 など
お借入金額	100万円以上8,000万円以内（1万円単位）
お借入期間	終身（融資を受けた方全員が亡くなったときまで）
お借入金利	年3.075%または年3.575%（変動金利） ※対象となる住宅が大阪市内の場合、上記金利より通期で年0.1%引下げいたします。 ※金利については窓口にお問合わせください。
ご返済	【元金】ご返済期限に一括返済いただきます。 【利息】毎月お利息支払い日に、ご指定の返済用普通預金口座から自動引落しいたします。
担保	ご本人さま名義の不動産（土地・建物）に、池田泉州銀行が第1順位の抵当権を設定させていただきます。
手数料	・お借入れ時に110,000円（消費税込）をお支払いいただきます。 ・繰上返済や返済条件の変更に当たっては、池田泉州銀行所定の手数料がかかります。
その他 （住宅の耐震性）	・融資対象住宅は、新耐震基準に相当する耐震性を有することが必要です。新耐震基準相当の耐震性を有しない住宅についてリフォーム等工事を実施する場合は、リフォーム等工事の実施と併せて新耐震基準相当とするための耐震改修工事または一定の要件を満たす耐震補強工事が行われることが必要となります。

審査の結果、お客さまのご希望に沿えない場合もあります。店頭またはホームページに説明書をご用意しております。  
※満60歳以上の方が対象です。

## ご利用事例：空き家をリフォームして、居住する場合（賃貸を含む※）

※ 3年以内の定期借家契約により第三者に賃貸する住宅に限る。



### 【試算例】

リフォーム費用が300万円の場合

所要資金 300万円		<池田泉州> リバースモーゲージ 幸せ百年（住宅プラン）を利用 月々のお支払額（※）
補助金	お借入額	
補助金なしの場合	300万円	7,437円
100万円の場合	200万円	4,958円

※ 月々のお支払額は以下の条件で算出

<池田泉州>リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）：お借入金利年2.975%（引下げ後金利）

※ お借入期間中を通して、お借入金利は変わらないものとして試算しております。将来の金利動向により、実際のお支払額と異なることにご注意ください。

### <池田泉州>リバースモーゲージ幸せ100年（住宅プラン）

くわしくは、ホームページ

(<https://www.sihd-bk.jp/personal/loan/reversemortgage/>) をご覧ください。

※ 『<池田泉州>リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）』は池田泉州銀行における【リバース60】の商品名です。



### 住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する【リバース60】

くわしくは、ホームページ

([https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken\\_revmo/index.html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index.html)) をご覧ください。



# 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) について



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)付きまたは取壊しをした後の更地を譲渡した場合に、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。

【制度に関する問い合わせ先】お近くの税務署までお問い合わせください。

【被相続人居住用家屋等確認書に関する問い合わせ先】

対象となる譲渡物件の所在する区の空き家相談窓口

くわしくは、ホームページ

(<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000406808.html>) をご覧ください。



## 空き家の利活用を応援します！

### 空家利活用改修補助事業

空き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、住宅の性能向上や地域まちづくりに資する用途への改修工事等にかかる費用等の一部を補助いたします。

【問い合わせ先】大阪市 都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口 ☎06-6882-7053

くわしくは、ホームページ

(<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000470652.html>) をご覧ください。



## 耐震改修も考えましょう！

### 耐震診断・改修補助制度

民間戸建住宅等の耐震診断・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いたします。

【問い合わせ先】大阪市 都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口 ☎06-6882-7053

くわしくは、ホームページ

(<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000370839.html>) をご覧ください。



## ◆各区空き家相談窓口一覧

区役所名	担当部署	電話番号
北区	地域課(防災防犯)	6313-9734
都島区	まちづくり推進課	6882-9975
福島区	企画総務課(企画推進)	6464-9906
此花区	地域サポート課(安全サポート)	6466-9504
中央区	市民協働課(市民協働)	6267-9841
西区	地域支援課(防犯・防災)	6532-9972
港区	協働まちづくり推進課(エリア開発推進)	6576-9928
大正区	地域協働課(地域協働)	4394-9942
天王寺区	市民協働課(安全まちづくり)	6774-9899
浪速区	市民協働課(市民協働)	6647-9979
西淀川区	防災安全課	6478-9897
淀川区	政策企画課	6308-9683

区役所名	担当部署	電話番号
東淀川区	地域課(企画調整)	4809-9927
東成区	市民協働課	6977-9042
生野区	地域まちづくり課	6715-9734
旭区	防災安全課	6957-9192
城東区	市民協働課(防災・防犯)	6930-9045
鶴見区	市民協働課(市民協働)	6915-9848
阿倍野区	市民協働課(市民協働)	6622-9787
住之江区	協働まちづくり課(防災安全)	6682-9906
住吉区	地域課 政策推進課	6694-9984 6694-9957
東住吉区	総務課	4399-9917
平野区	安全安心まちづくり課	4302-9979
西成区	市民協働課	6659-9734

このリーフレットは、空き家等対策の推進に関する連携協定に基づき、大阪市、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の三者で作成しております。