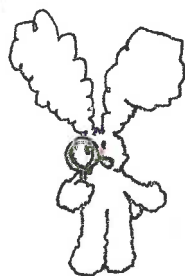


空家管理のセルフチェックシート

⑩ テレビアンテナ
エアコン室外機

※あくまでサンプル
イメージです



① 屋根

② 外壁

③ 雨樋

④ 雨戸・窓

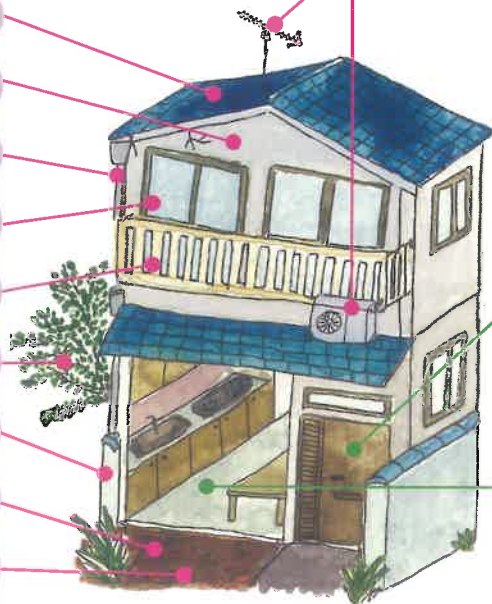
⑤ バルコニー

⑥ 植栽

⑦ 塀・犬走り

⑧ 土台・基礎

⑨ 側溝



⑪ 建具

⑫ ポスト

⑬ 天井

⑭ 床

⑮ 押入
クローゼット

(チェックした日 年 月 日)

Check!

各箇所を確認して、
問題がなければ
□にチェック
しましょう



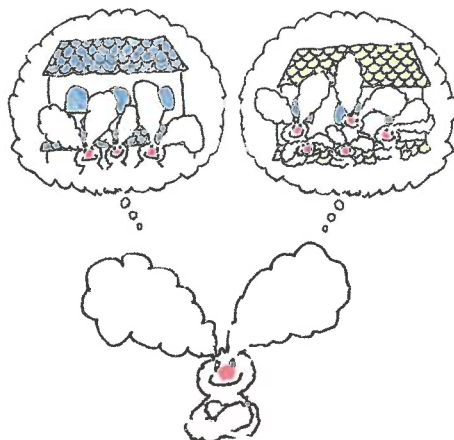
- ① 屋根(瓦やスレートなど屋根材のずれ、割れ、剥離)
- ② 外壁(シミ、浮き、ひび割れ、剥離)
- ③ 雨樋(継ぎ目の外れ、割れ、詰まり)
- ④ 雨戸・窓(歪み、開閉の不具合)
- ⑤ バルコニー(防水切れ、手すりの劣化[錆・ぐらつき等])
- ⑥ 植栽(樹木が繁茂、越境)
- ⑦ 塀・犬走り(割れ、崩れ、不法投棄)
- ⑧ 土台・基礎(傾き、白蟻、腐朽)
- ⑨ 側溝(ごみ・砂・砂利の堆積による詰まり)
- ⑩ テレビアンテナ、エアコン室外機(ぐらつき、外れ)
- ⑪ 建具(開閉の不具合、軋み)
- ⑫ ポスト(郵便物の堆積)
- ⑬ 天井(雨漏りによるシミ、たわみ)
- ⑭ 床(浮き、軋み、傾き)
- ⑮ 押入・クローゼット(雨漏りによるシミ、カビ、腐食)

●所有者自身が活用する場合

新建材を使用し、最新設備を備えたすべてピカピカの新築とは対極ですが、古い建物には古いが故の素材の温かみがあります。その点を活かして建物をリノベーション※し、新築とは一味違う、風情ある住まいで暮らすのはいかがでしょうか。また、地域サロンや子育て支援の場など、空家を活用し、地域住民が集える居場所づくりに取り組むことも考えられます。

※既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり付加価値を与えること。

*その際は、必要に応じて専門家にご相談ください。



大阪市の支援制度

《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・耐震改修に要する費用の一部を補助しています。

【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 ☎06-6882-7053

●地域の場づくりとして活用する場合

その他の支援制度

《大阪市ボランティア活動振興基金》(社会参加の空間整備支援事業)

地域の福祉課題の解決を目的とした、誰もが利用しやすい居場所づくりを支援するため、法人格のある非営利活動目的の団体に対して、居場所の改修、整備経費等を助成しています。

【問合せ先】大阪市ボランティア・市民活動センター ☎06-6765-4041

● 賃貸として人に貸し出す場合

契約において後々のトラブルをさけるためにも、専門家（不動産会社、宅地建物取引業者など）に相談しながら手続きを進めましょう。

所有する空家を自身で改修やリノベーションするほどの費用を負担できない場合は、DIY型賃貸借*として貸すことも考えられます。長屋をはじめ、日本の古家暮らしをしてみたいという人に対して、借主の自費で自ら手を加えて好みの部屋に改修できるような賃貸の方法が、若い世代を中心に近年増えてきています。

また、将来的には自分で使いたいがしばらくの間は貸し出したい場合には、事前に賃貸契約の期間を設定できる「定期借家契約」という方法もあります。

*DIY型賃貸借：賃貸住宅において、借主（入居者）の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約（改修工事の費用負担者が誰かを問わない）。

【定期借家契約と普通借家契約の比較】

	契約方法	更新の有無	期間を1年未満とする定期借家契約の効力
定期借家契約	①公正証書等の書面による契約に限る ②さらに、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	期間満了により終了し、更新されない	1年未満の契約も可能である
普通借家契約	書面でも口頭でもよい	正当な事由がない限り更新される	期間の定めのない賃貸借契約とみなされる

大阪市の支援制度

《子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業》

子育て世帯等向けの入居に資する改修工事等を行う民間賃貸住宅所有者等に対して、改修工事費の一部を補助しています。戸建住宅等の空家を改修し、賃貸住宅として活用する場合も補助対象になります。

【補助金額】補助対象費用の1/3（補助限度額75万円／戸）

【問合せ先】大阪市都市整備局 民間住宅助成グループ ☎06-6208-9228

その他の支援制度

《一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)によるマイホーム借上げ制度》

50歳以上の方が所有するマイホームをJTIが借上げ、子育て世帯等に転貸する制度です。入居契約は3年毎に契約が終了する定期借家契約となり、住宅に耐震性が確保されていること等が条件です。制度の詳細はJTIのウェブサイト(<http://www.jt-i.jp>)を参照ください。また、大阪市立住まい情報センター(18ページ)でも制度概要資料を配布しています。

●売却・除却する場合

今後使う予定がない空家の場合は、売却するか、解体して新しく建てなおすことも一つの選択肢です。管理が不十分な状態で空家を長期間放置した結果、屋根瓦や外壁の一部が落下して歩行者や近隣住民にけがをさせたりすると、多額の損害賠償金を請求されることもありますので、早めの対処を心がけましょう。

また、老朽化した空家は、火事の延焼や地震時の建物倒壊による道路閉塞を引き起こしやすく、被害の拡大を抑制する点からも、何らかの対応が必要です。

集合住宅の建替えや密集住宅市街地の木造住宅の除却などについては、大阪市の補助金制度があります。

(各制度には条件がございますので、詳しくは問合せ先にお問い合わせください)

大阪市の支援制度

《民間老朽住宅建替支援事業(タテカエ・サポーターズ21)》

民間老朽住宅の自主更新を促進するため、大阪市域全域を対象に、昭和56年5月31日以前建築の古いアパートや長屋などを、一定の要件を満たす集合住宅に建て替える場合、建替えに関する相談や建設費補助、従前居住者の方への家賃補助などの総合的な支援を行っています。

また、大阪市が定めるエリア(優先地区※)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(一部エリア等は、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、除却費用の一部を補助しています。

※優先地区…「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1300ha)」

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000110352.html>

【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 ☎06-6882-7053

《防災空地活用型除却費補助制度》

優先地区の一部エリア等において、敷地面積50㎡以上で幅員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、跡地を防災空地として活用する場合、除却および空地整備に要する費用の一部を補助しています。

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000268918.html#bousai>

【問合せ先】大阪市都市整備局 密集市街地整備グループ ☎06-6208-9234

空家の発生を抑制するための特例措置 (空家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

相続人が、相続により生じた空家(耐震性がない場合は耐震リフォームが必要)又は空家を除却後の敷地を、2019年12月31日までに譲渡した場合(※)、その譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度があります。(※適用には他にも諸条件があります)

《主な適用条件》

- 相続日から起算して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
- 被相続人が一人で居住しており、死亡して空家になった家屋であること
- 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く)であること



※制度は変更される場合があるので、ご注意ください。

■ 確定申告に関する内容については、お近くの税務署にお問い合わせください。

国税庁ホームページ(税務署所在地・案内[大阪府])

<https://www.nta.go.jp/osaka/guide/zeimusho/osaka.htm>

■ 確定申告に必要な書類の一つである「被相続人居住用家屋等確認書」の問合せ先
大阪市都市計画局 建築指導部建築企画課 ☎06-6208-8759

第5章 空家を所有することになったら

● 空家を所有することになる原因は

空家を取得した経緯については、約半数が相続によるものであり、それ以外でも、転勤や同居、施設等への入所等により、これまで自分や親が住んでいた住宅が空家となるなど、誰もが空家を所有することになる可能性があります。

●今、住んでいる家のことを考えましょう

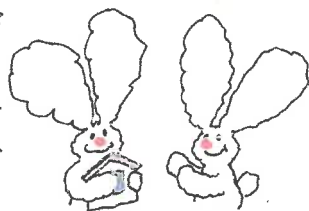
家は居住者の移転や相続等により、空家になることがあります。

空家になる前から、家族みんなで今住んでいる家をどうするのかについて、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続時の継承など、家の将来のことについて話し合っておくことが大切です。

●相続により空家を所有することになったら

長期間利用されていない空家には、子が親から相続してそのままの場合があります。相続人が遠方居住で管理が行き届かない、兄弟で相続するといった相続人が複数人いるなど、空家を所有しているという当事者意識が薄いことも空家が長期間放置される一因となっています。

権利関係を整理し、誰が所有して、どのように管理すべきなのかといったことについて、明確にしておくことが大事です。



《登記の確認》

登記簿上、現在の所有者が誰になっているのか確認しましょう。そのまま放置し、新たな相続が発生すると権利関係が複雑化し、整理するのに多大な労力・時間がかかります。

《遺言書の作成》

遺言書を作成し、誰に不動産を引き継いでほしいかを明確にしておけば、もめ事も少なく手続きもスムーズに進みます。遺言書には、自ら作成する「自筆証書遺言」と公証人が作成する「公正証書遺言」等があり、遺言を有効なものとするにはルールや手続きがありますので、弁護士や司法書士等の専門家に相談しましょう。

《専門家への相談》

財産を相続するというのは一生のうちそれほど機会は多くありません。必要に応じて弁護士や司法書士、行政書士、土地家屋調査士、税理士、不動産会社など専門家に相談しましょう。

《相続した際には相続登記を行う》

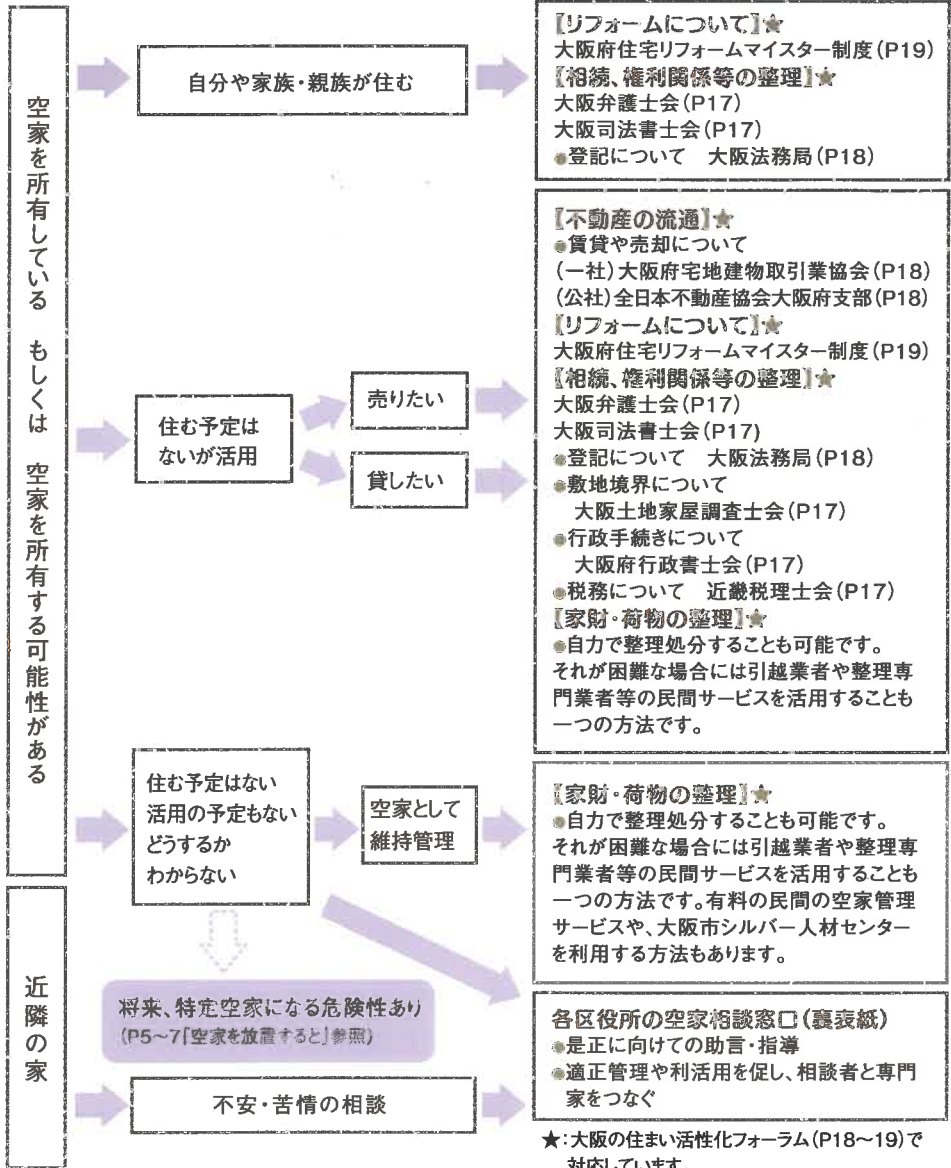
相続が発生した際には、相続人全員で、誰が、何を、どのように相続するのかを話し合い、相続が確定したら、きちんと登記を済ませましょう。

所有している家は、家族はもちろん地域にとっても大切な財産です。次世代に継承できるよう、空家の管理・活用について、きちんと話し合しましょう。

第6章

空家に関する相談窓口

●相談のフロー



● 専門家団体等の相談窓口について

大阪弁護士会	①総合法律相談センター	相談内容	法律全般に関する相談	
		対応形式	面接(有料:30分以内5,400円、要予約)	
		電話番号	予約受付: ☎06-6364-1248	
		相談対応時間	月～金曜日10時15分～20時、土曜日10時15分～16時、日曜日13時～16時 ※注1	
		予約受付時間	月～金曜日9時～20時、土曜日10時～15時30分 ※注1	
	相談場所	大阪弁護士会館1階(大阪市北区西天満1-12-5)		
	②遺言・相続センター	相談内容	遺言や相続に関すること	
		対応形式	電話相談(初回無料:おおむね20分以内を目途)	
		電話番号	電話相談: ☎06-6364-1205	
相談対応時間	月～金曜日9時～12時、13時～17時(祝日・年末年始を除く)			
③空家無料電話相談	相談内容	空家に関する法律問題		
	対応形式	事務局にて受付後、3営業日以内に担当弁護士から折り返し電話。1事案につき1回20分まで無料。		
	電話番号	相談受付: ☎06-6364-5500		
	受付時間	月～金曜日13時～16時(祝日・年末年始を除く)		
大阪司法書士会	①司法書士総合相談センター北	相談内容	法律全般に関する一般的な相談	
		対応形式	面接(無料:1組40分以内、要予約)	
		電話番号	面接予約: ☎06-6943-6099	
		相談対応時間	月～金曜日13時30分～16時30分(祝日・年末年始を除く)	
		予約受付時間	月～金曜日10時～16時(祝日・年末年始を除く)	
	相談場所	大阪市北区西天満4-7-1北ビル1号館2階202号室		
	②司法書士総合相談ホットライン	相談内容	法律全般に関する一般的な相談	
		対応形式	電話相談(無料)	
		電話番号	電話相談: ☎06-6941-5758	
	相談対応時間	水曜日13時30分～16時30分(祝日・年末年始を除く)		
	③相続登記センター	相談内容	相続登記手続きに関する一般的な相談	
		対応形式	電話相談(無料)	
電話番号		電話相談: ☎06-6946-0660		
相談対応時間	火曜日13時30分～16時30分(祝日・年末年始を除く)			
大阪府行政書士会	相談内容	相続遺言・所在調査に関する相談		
	対応形式	面接(無料:1組30分以内、予約不要)		
	電話番号	問合せ先: ☎06-6943-7501		
	相談対応時間	第1・第3水曜日13時～15時(祝日・年末年始を除く)		
	相談場所	大阪府行政書士会館(大阪市中央区南新町1-3-7)		
大阪土地家屋調査士会	相談内容	土地・建物に関する登記・測量や土地の境界等に関する相談		
	対応形式	面接(無料、予約不要)		
	相談場所 相談対応時間	(1)大阪法務局本局2階(1人30分、先着4名)水曜日13時～15時※注1 (2)中央区役所1階相談室(1人20分、先着8名)※大阪市内在住の方のみ 第2木曜日13時～16時※注1*相談日当日に窓口にて受付(15時まで先着順)		
近畿税理士会	相談室	近畿税理士会 もしもし税金	相談内容	税務に関する一般的な相談
			対応形式	電話相談(無料)
			電話番号	電話相談: ☎050-5520-7558
			相談対応時間	月～金曜日10時～16時(祝日・夏期・年末年始を除く)

※注1: 祝日・年末年始を除く

大阪法務局	相談内容	不動産登記手続に関する相談
	対応形式	面接(無料:おむね20分以内目途、要予約)
	予約受付電話番号	(1)大阪法務局(本局):☎06-6942-1012 (2)北出張所:☎06-6363-1981 (3)天王寺出張所:☎06-6772-2535
	相談対応時間	月～金曜日9時～12時/13時～16時30分(祝日、年末年始を除く)
	予約受付時間	月～金曜日8時30分～17時15分(祝日、年末年始を除く)
相談場所 (不動産登記管轄区域によって異なる)	(1)大阪法務局(本局):大阪市中央区谷町2-1-17大阪第二法務合同庁舎 (管轄区域:浪速区、旭区、城東区、西成区、鶴見区、中央区) (2)北出張所:大阪市北区西天満1-11-4大阪法務局北分庁舎 (管轄区域:都島区、福島区、此花区、西区、港区、大正区、西淀川区、東淀川区、淀川区、北区) (3)天王寺出張所:大阪市天王寺区六万体町1-27天王寺合同庁舎 (管轄区域:天王寺区、東成区、生野区、阿倍野区、住吉区、東住吉区、住之江区、平野区)	
(住情報プラザ) 大 阪 市 立 住 まい 情 報 セ ン タ ー	相談内容	住まいに関する一般的な相談(内容により専門家相談や専門機関等を案内[JTIによるマイホーム借上げ制度の紹介を含む])
	対応形式	電話相談(無料)/窓口相談(無料、予約不要)
	電話番号	電話相談:☎06-6242-1177
	相談対応時間 (電話・窓口相談とも)	月・水～土曜日9時～19時、日曜・祝日10時～17時 休館日:火曜日(祝日の場合は翌日)、祝日の翌日(日・月曜日の場合を除く)、 年末年始(12/29～1/3)
	相談場所	大阪市北区天神橋6-4-20住まい情報センター4階
<p>【大阪の住まい活性化フォーラム『空き家・住まいの総合相談窓口』】</p> <p>※大阪の住まい活性化フォーラムとは、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進めていくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体です。 次の団体におきまして、空き家も含めた住まいの様々なご相談に応じます。(電話相談が15分まで無料) 建物状況調査(インスペクション)を実施するインスペクターを案内できる団体もあります。[紹介は無料]</p>		
大阪府建築士会 公 益 社 団 法 人	相談内容	建築に関するあらゆる相談
	対応形式	電話相談(無料、30分以内)、面接相談(有料、1時間以内5,400円、要予約) 現地相談(有料、3時間以内33,000円、要予約)
	電話番号	建築相談室:☎06-6947-1966
	相談対応時間	月～金曜日13時～16時(祝祭日、年末年始を除く)
	予約受付時間	月～金曜日13時～16時(祝祭日、年末年始を除く)
相談場所	大阪市中央区谷町3-1-17高田屋大手前ビル5階	
大阪府支部 全 日 本 不 動 産 協 会 公 益 社 団 法 人	相談内容	不動産に関する相談
	対応形式	電話相談(無料)、面談(無料、要予約)
	電話番号	問合せ先:☎06-6947-0341
	相談対応時間	月～金曜日10時～16時(祝祭日、夏季休暇、年末年始を除く)
	予約受付時間	月～金曜日10時～16時(祝祭日、夏季休暇、年末年始を除く)
相談場所	大阪市中央区谷町1-3-26全日本大阪会館2階	
取引業協会 大 阪 府 宅 地 建 物 一 般 社 団 法 人	相談内容	空き家に関する一般的な相談
	対応形式	電話相談(無料)
	電話番号	問合せ先:☎06-6809-4461
	相談対応時間	月～金曜日9時～12時、13時～17時(祝祭日、夏季休暇、年末年始を除く)

一般社団法人 大阪府不動産 コンサルティング協会	相談内容	空家の総合相談(どうしてもわからない、予防、相続・承継、売買・賃貸、維持管理、除却など)
	対応形式	電話相談(無料)、面談(初回無料・予約制)
	電話番号	問合せ先: ☎06-6261-3340 空家相談ホットライン: ☎06-6210-3740(相談専用)
	相談対応時間	月～金曜日10時～16時(祝祭日、年末年始を除く)
	相談場所	大阪市中央区安土町1-4-11エンバイヤビル3階
一般社団法人 関西住宅産業協会	相談内容	住宅・不動産に関する一般的な相談
	対応形式	電話相談(無料)、面談(無料、要予約)
	電話番号	問合せ先: ☎06-4963-3669
	相談対応時間	月～金曜日10時～16時(祝祭日、年末年始を除く)
	予約受付時間	月～金曜日13時～14時30分(祝祭日、年末年始を除く)
相談場所	大阪市中央区瓦町4-4-8瓦町4丁目ビル6階	
一般社団法人 関西建築業協会 住宅長期保証支援センター	相談内容	空家に関する管理・活用(借賃・売却・除却)について
	対応形式	無料電話相談(15分以内、1回限り)、面談(有料、要予約)
	電話番号	問合せ先: ☎06-6941-2525
	相談対応時間	月～金曜日10時～16時(祝祭日、年末年始を除く)
	予約受付時間	月～金曜日10時～15時(祝祭日、年末年始を除く)
相談場所	大阪市中央区谷町1-7-4MF天満橋ビル5階	
NPO法人 「人・家・街」 安全支援機構	相談内容	住まいに関する様々なご相談
	対応形式	電話相談(無料)、面談(無料、要予約)
	電話番号	問合せ先: ☎06-6456-1010
	相談対応時間	月～金曜日9時～17時(祝祭日、夏季休暇、年末年始を除く)
	予約受付時間	月～金曜日9時～17時(祝祭日、夏季休暇、年末年始を除く)
相談場所	大阪市北区梅田2-5-5横山ビル8階	
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	相談内容	インスペクション、耐震診断、家の維持管理・除却
	対応形式	電話相談(無料)、メール(yyy@iwaiwoods.co.jp)、面談(可)
	電話番号	問合せ先: 0120-46-5578
	相談対応時間	月～土曜日9時～17時(祝祭日、夏季休暇、年末年始を除く)
	予約受付時間	月～土曜日9時～17時(祝祭日、夏季休暇、年末年始を除く)
相談場所	高槻市春日町15-18	
一般社団法人 日本住宅リフォーム 産業協会近畿支部	相談内容	空家も含めた住まいの様々な相談
	対応形式	電話相談(無料)
	電話番号	問合せ先: ☎078-801-2537
	相談対応時間	月～金曜日9時～17時(祝祭日、年末年始を除く)
	予約受付時間	月～金曜日9時～17時(祝祭日、年末年始を除く)
相談場所	神戸市灘区岩屋北町1-5-20	

【大阪府住宅リフォームマイスター制度】

安心してリフォームが行えるよう、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした「マイスター事業者」の情報を提供する制度。また、リフォームに関する様々な疑問を無料相談することもできます。

●大阪府住宅リフォームマイスター制度 <http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/meister/>

【解体工事業者一覧(大阪府HP)】

大阪府のHPで解体工事業者について確認することができます。

●解体工事業者登録一覧: 大阪府 <http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/kaitai/index.html> の最下部

●建設業許可業者一覧: 大阪府 http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/kenkyoka/04-2_ichiran.html