



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〕  
空き家をどうすればよいか分からない場合は、まず下記の総合相談窓口にお気軽にご相談ください。

団体名	電話番号※( )内は受付時間	団体の説明
(公社)大阪府建築士会	<b>06-6947-1966</b> (13時~16時)	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建築の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関するあらゆる相談に対応します。
(公社)全日本不動産協会大阪府本部	<b>06-6947-0341</b> (10時~16時)	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。不動産に関する相談に対応致します。
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	<b>0570-783-810</b> (10時~11時30分 /13時~15時30分)	大阪府下最大の不動産団体です。不動産専門の相談員が相談に対応いたしますのでお気軽にご相談ください。
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	<b>06-6261-3340</b> (10時~16時)	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家集団で、ワンストップで総合的な相談を受けることができます。相続登記未了の空き家や売れない、貸せない空き家などの相談にも対応しています。
(一社)関西住宅産業協会	<b>06-4963-3669</b> (10時~16時)	総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業など多様な事業者を擁しており、総合的な相談をお受けします。大阪府住宅リフォームマイスター登録団体でもあります。
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会 (連携: (一社)住宅長期支援センター)	<b>06-6941-2525</b> (9時~16時)	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、瑕疵保険の専門家集団です。ワンストップ窓口として問題解決に向けトータルにご相談をお受けします。
(NPO法人)人・家・街 安全支援機構	<b>0120-263-150</b> (9時~17時)	予想される巨大地震に備えて、市民・行政・専門家が一体となり、木造住宅の耐震化を支援・推進しているNPO法人です。建築士等が、住宅に関する幅広いご相談に対応します。
(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	<b>0120-46-5578</b> (9時~17時)	インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障がい者の心身両面に配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地域の住環境を地元の工務店がサポートします。
(一社)日本住宅リフォーム産業協会 近畿支部	<b>078-801-2537</b> (9時~17時)	1983年10月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。国交省の住宅リフォーム事業者団体に認定されていますので、お気軽にご相談ください。

※相談の受付は平日(土日祝、年末年始、夏季休暇中除く)のみとなります。

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も案内できます。  
※各団体の案内できる建物状況調査(インスペクション)の詳細については、各団体にお問合せください。



空き家の相続や法律問題などの専門的な相談内容については、下記の専門相談窓口にご相談ください。

団体名	電話番号	相談の専門分野(ホームページ)
大阪司法書士会(司法書士総合相談センター)	<b>06-6943-6099</b>	相続・権利関係
大阪弁護士会	<b>06-6364-5500</b>	相続・成年後見・その他法律問題全般
大阪府行政書士会	<b>06-6943-7501</b>	所在調査・相続手続( <a href="http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/">http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/</a> )
近畿税理士会(もしもし税金相談室)	<b>050-8880-0033</b>	税務一般( <a href="http://www.kinzei.or.jp/">http://www.kinzei.or.jp/</a> )
大阪土地家屋調査士会	面談のみ	土地境界( <a href="http://www.chosashi-osaka.jp/">http://www.chosashi-osaka.jp/</a> )
(一財)大阪住宅センター	<b>06-6253-0239</b>	既存住宅保険

(発行)

大阪の住まい活性化フォーラム 事務局: 大阪府住宅まちづくり部都市居住課 TEL:06-6941-0351(内線3036)

相談窓口の団体の詳細は、「大阪の住まい活性化フォーラム」ホームページでもご案内しています。 [大阪の住まい活性化フォーラム](#)

# 空き家・住まいの相談窓口のご案内

空き家で困らないために、今から考えてみませんか?



少子高齢化や世帯数の減少などにより、大阪府の空き家は今後も増える見込みです。

空き家を手入れせずに放っておくと建物の劣化や植木の繁茂により、周りに迷惑をかけ、地域の景観や治安の悪化につながります。

半数以上の空き家は相続を契機に発生しており、あなたも空き家所有者になるかもしれません。

大阪の住まい活性化フォーラム

「大阪の住まい活性化フォーラム」は、大阪府等公的団体と中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体、事業者で構成された団体です。



# 空き家を何もせず放っておくとどうなる？



- 1 手入れをしない住宅は早く傷みます！
- 2 劣化が進めば、修繕や改修に多くの費用がかかります！
- 3 植木は大きく成長し、周辺に迷惑をかけます！
- 4 このような状態になると売却や賃貸なども難しくなります！
- 5 他人の生命や身体、財産に損害を与えた場合は、損害賠償を請求される可能性が！

空き家に関するご相談は「空き家・住まいの相談窓口」へ

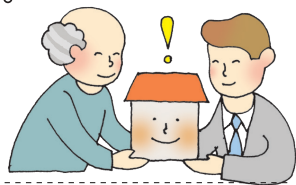
周辺に悪影響を与えると...

市町村から様々な措置やペナルティを受ける場合があります！

●空家法\*の「特定空家等」に該当し、市町村の助言・指導に従わず放置し、さらに勧告を受けた場合、固定資産税等の税負担が大幅に増えるおそれがあります。  
●市町村の勧告後の命令にも従わない場合、空家法に基づき、最大50万円以下の過料が科せられるほか、市町村が命令内容を代わりに執行するとともに、その費用が請求されます。  
※空家等対策の推進に関する特別措置法

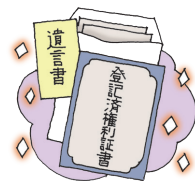
## 相続等に向けて何をしておけばよいの？

「誰にどう引き継ぐか」などを明確にしておきましょう。空き家となる場合は、管理するか、売却・賃貸するかを考えましょう。



- 遺言書などを作成する。
- 相続する人全員で家族会議を行う。

登記を行うなど、土地・建物の権利関係を整理しておきましょう。



- 土地、建物が現所有者で登記されているか。
- 隣地との境界が確定しているか。

日ごろから家財や荷物の整理をしておくことを心がけましょう。



## 空き家を持ったらどうしたらよいの？

### しばらく使わない! なら...

#### 空き家をしっかり管理する

誰が、どうやって管理するか事前に決めましょう。

- 空き家管理サービスに依頼する。
- 定期的に空き家を見に行くようにする。



できるだけ、こまめに手入れを行いましょ。

- お手入れの項目
- 敷地と玄関周りの清掃、庭木の剪定、草取り
  - ごみや不法投棄の確認
  - 通風、換気、通水、郵便ポストの管理
  - 雨漏り、カビの確認
  - 屋根や外部まわりの点検 など

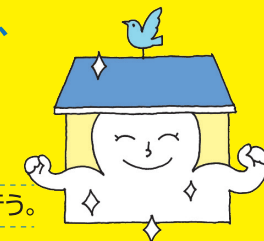


### 利活用したい! なら...

#### 空き家を売却・賃貸する

空き家にしておくのではなく、売却や賃貸することで、住まいや店舗などに活用しましょう。

- 活用するときにあわせて耐震改修も行う。



#### 空き家を売却する。

- 地域の不動産業者に仲介を依頼する。
- 空家バンクを利用する。 など

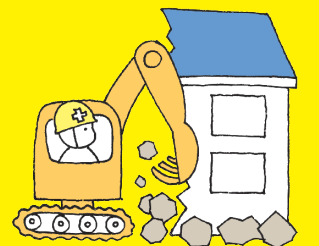
#### 空き家を改修して賃貸する。

- 地域の不動産業者に相談する。
- リフォーム・リノベーション業者に相談する。 など



#### 空き家を除却(解体)する

売却や賃貸が困難な空き家は、周辺に迷惑がからないように除却(解体)しましょう。



除却後は、売却や賃貸、自ら活用するなど、不法投棄などされないように活用を考えましょう。

- 地域の不動産業者に相談する。
- 隣地の方に売却等を相談する。
- 自ら家庭菜園などに活用する。



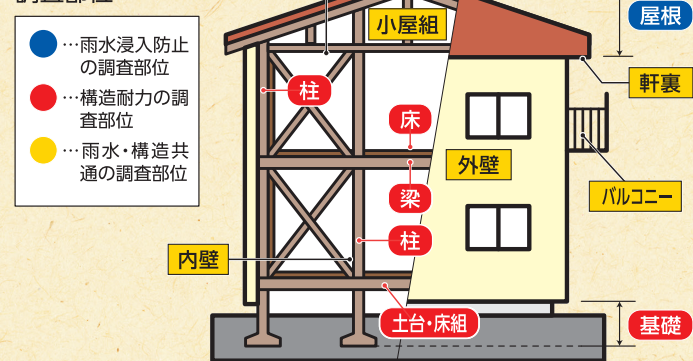
## 建物の状態を把握しませんか？

### インスペクション(建物状況調査)とは...

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合事象の状況を調査することをいいます。空き家の売却・賃貸の際には、建物の状況を把握していることが役立ちますので、空き家の管理の段階から、インスペクションの実施も検討しましょう。

参考 売却等を行うに際して、建物状況調査を実施している場合は、宅建事業者は、買主等に対してその結果の概要を説明することが法律で義務付けられています。

インスペクションの調査部位



### 空家バンクに登録しましょう！

市町村によっては、空家バンクを設置し、空き家希望者に向けて情報発信しています。また、大阪の住まい活性化フォーラムでは、市町村の空家バンク情報を全国に向けて発信し、空き家所有者と空き家希望者の「想い」をつないでいます。

大阪版・空家バンク 検索

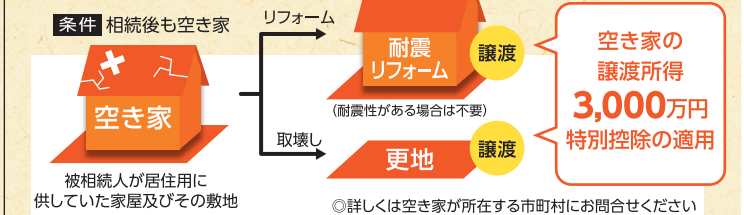
### リフォーム支援制度を活用しましょう！

地方公共団体が実施するリフォームなどの補助制度について確認できます。

地方公共団体 リフォーム 検索

### 空き家の税制優遇を活用しましょう！

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除  
相続人が、耐震リフォーム済み家屋又は取り壊し後の土地を譲渡した場合、所得税、個人住民税の算定において、3,000万円を特別控除する制度があります。



※詳しくは空き家が所在する市町村にお問合せください