

【参考資料1】空家等対策の推進に関する金融機関との連携協定（東住吉区）

● 金融機関との連携協定による除却費支援制度の検討の契機

- 危険な空家の解消を促進するために、所有者の背中を押す除却費補助の必要性について、市会で質疑。（H31年3月6日予算委員会(都市経済委員会)）
- 無利子または低利の貸付による除却費支援制度を検討。

● 協定締結（令和3年9月8日）

● 協定の相手方



池田泉州銀行



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

● 協定の内容

- 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関する**金融商品の開発・提供**

例) 【<池田泉州>空き家対策応援ローン】

金利優遇：店頭金利から▲0.5%（現在の店頭金利は年3.475%）

対象：借入時の年齢が65歳未満

借入金額：500万円以内

借入期間：10年以内

【<池田泉州>リバースモーゲージ 幸せ百年（住宅プラン）】

金利優遇：店頭金利から▲0.1%（現在の店頭金利は年2.675%）又は年3.175%（借入金額が担保評価額の50%以下か、50%を超えるかが基準）

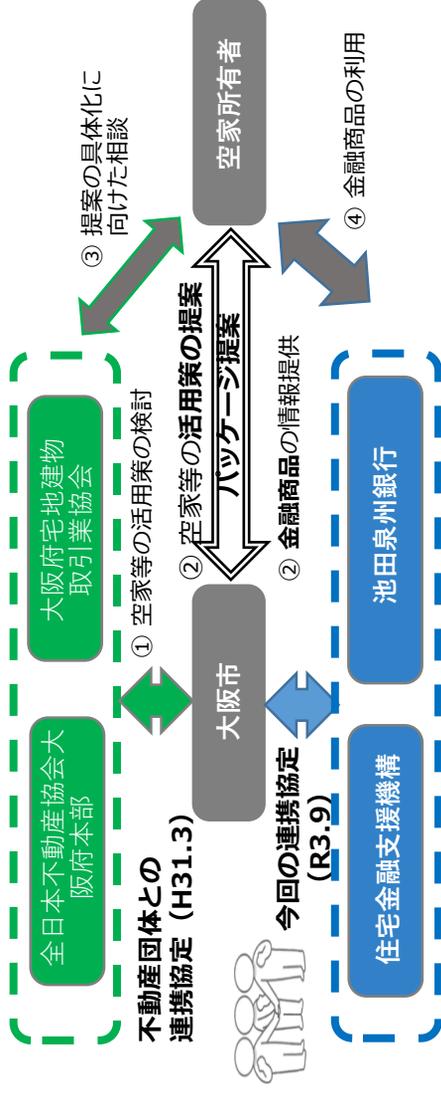
対象：借入時の年齢が60歳以上

借入金額：担保評価額の60%以内

借入期間：終身

- 大阪市と連携し、池田泉州銀行及び住宅金融支援機構は、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

● 連携協定締結後の活用例（空家解消のための、所有者への提案）



平成31年3月に締結した**不動産団体（（一社）大阪府宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会大阪府本部）との連携協定とのパッケージ提案**。

- 不動産の**専門家の視点**で空家や土地の活用策をその運営等も含めて所有者に提案。
- あわせて、提案に示された空家等の除却や利活用にかかる費用について、**必要に応じた金融商品メニューを情報提供**。

<例> 空家を除却し、駐車場として活用し、収入を得る提案

空家の除却費や駐車場の整備費などの初期投資にかかる費用に空家対策応援ローンを利用し、駐車場運営による収入で返済。

初期投資の費用を持ち合わせなくても実施可能

【参考資料3】大正区重点事業の全区周知と展開《大阪市旭区空家相談員制度の創設》（旭区）

【経過】

大正区重点事業の全区周知と展開

・H30～R2年度に重点事業として大正区において実施した「空家相談員による空家活用促進事業」について、全区へ共有するとともに、空家相談員との新たな連携について横展開する。

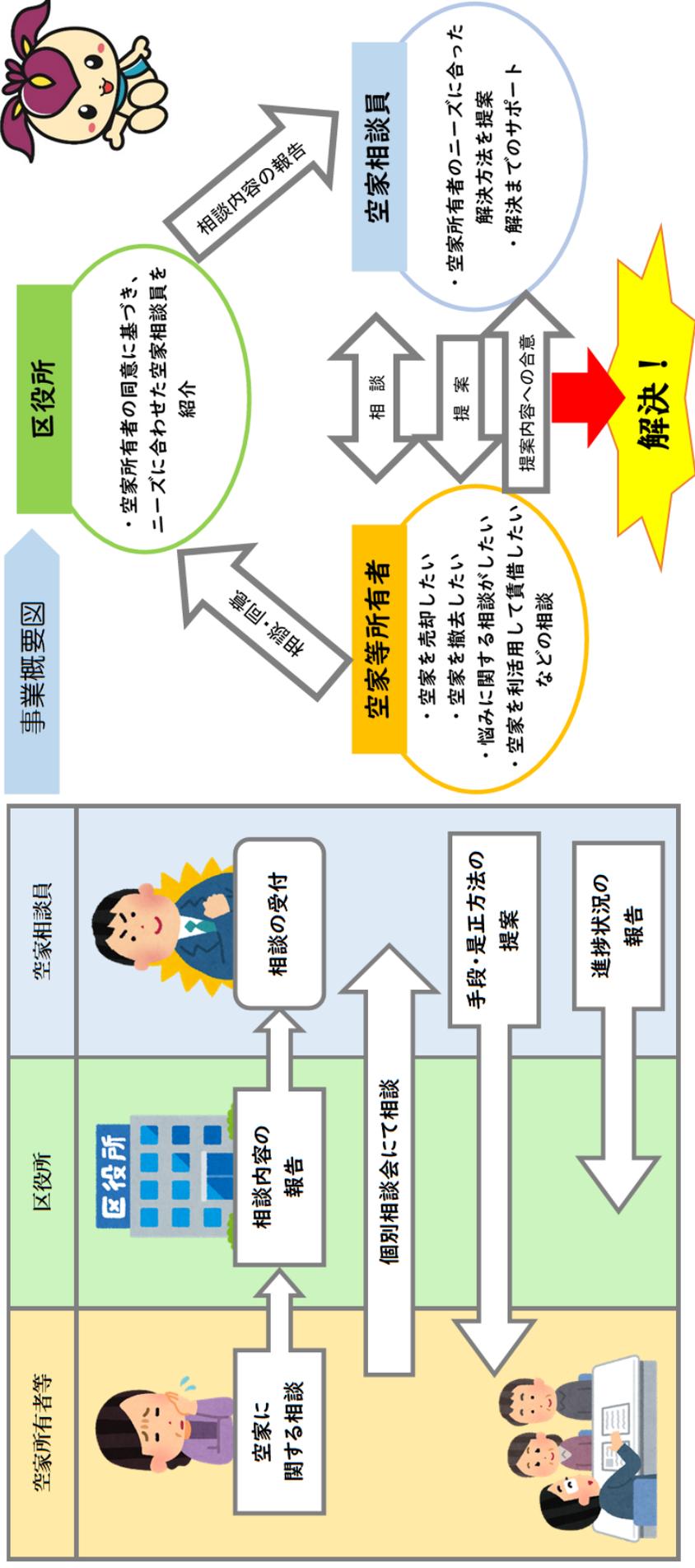
・検討課題担当区の旭区において、空家相談員制度を創設し、是正事例等を各区へ共有するとともに、各区担当者説明会などの場で空家相談員制度についての説明を行い、空家等解消方法の一つとして広く周知を行う。

【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、ワンストップで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。



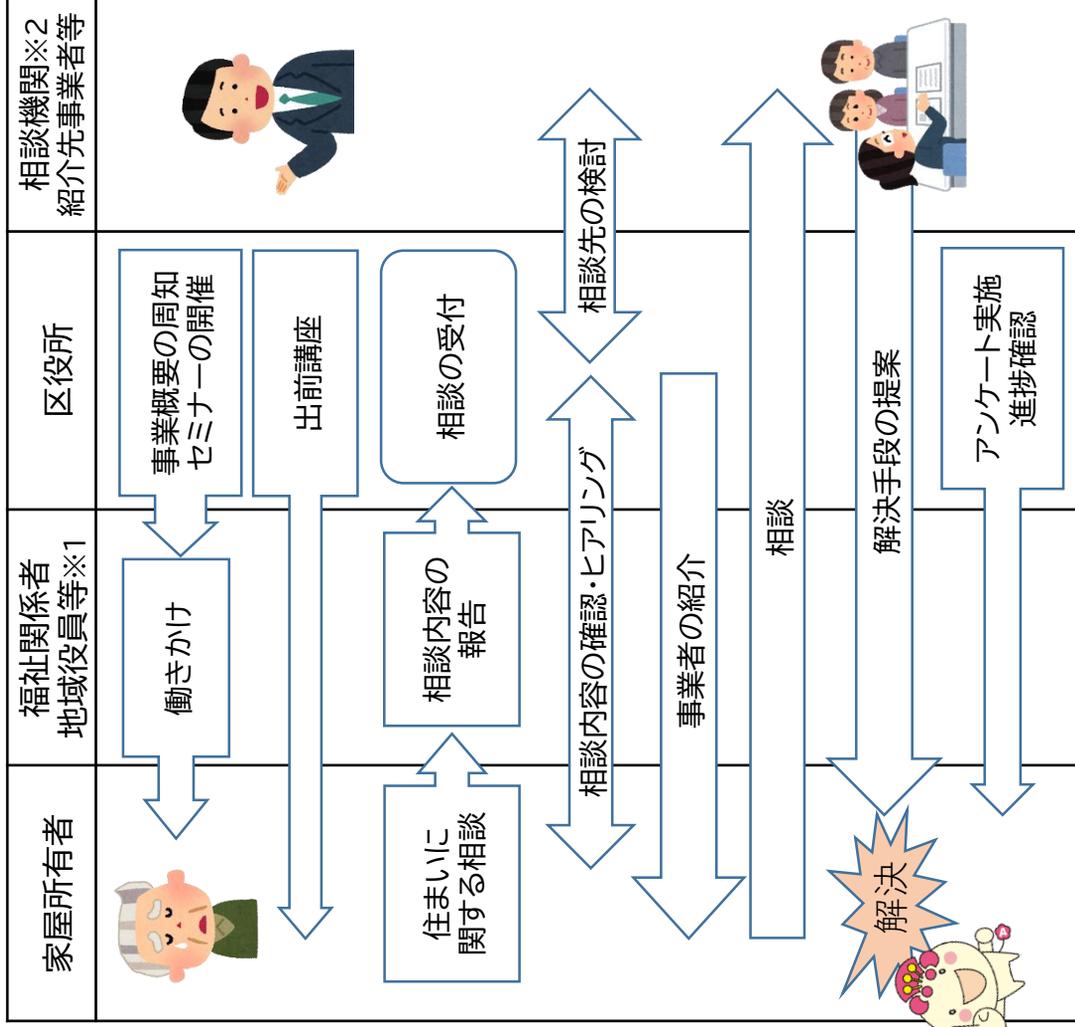


事業目的

空家になら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。

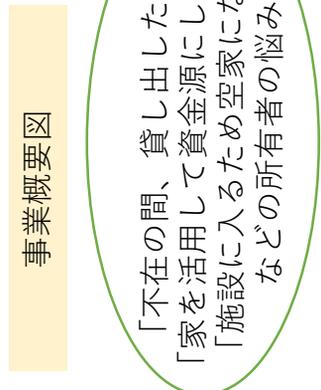
事業概要

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う、地域課題の解決に向けた側面があることに関心を高める。



※1
【福祉関係者・地域役員等】
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）

※2
【大阪住まいの活性化フォーラム】
（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、大阪府行政書士会、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



《シルバー人材センターによる空家・空地管理代行サービス事業》

事例 No. 11	●越前市（福井県）				一般都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
81,524人	27,889世帯	27.8%	4,950戸	15.0%	9.8%
空家等対策計画 越前市空家等対策計画（平成28年3月）			担当部署 越前市総務部防災安全課		

【取組の背景】

◎越前市では、平成26年4月に「越前市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、法施行以前より独自の空家等対策を進めてきた。法の施行に伴い、空家等対策計画を定め、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することとなった。

【取組の内容・特徴】

◎越前市では、平成28年4月より、（公社）越前市シルバー人材センターと連携し、庭の草木や家の破損状況をチェックする定期的な見回りや草刈り、簡易な修繕などを行う、空家・空地等の管理代行サービス事業を開始した。

■シルバー人材センターと連携した空家・空地の管理に向けた取組のチラシ

◎空家等対策計画では、適切な管理に向けた対策として、「シルバー人材センターによる空家・空地管理代行サービス事業」を位置づけている。

■空家等対策計画に位置付けられた適切な管理に向けた対策

対策の方向	具体的な内容
シルバー人材センターによる空家・空地管理代行サービス事業【拡充】	定期的な見廻りや清掃及び修繕が必要な個所の報告、郵便ポストの不要なチラシ等の処分などの管理について代行します。

【成果・今後の課題等】

◎シルバー人材センターでは、平成28年4月から、見回り業務や草刈・樹木の剪定など空家・空地等の管理代行サービスを行っており、平成28年度の管理の実績は52件である。そのほかにも、市と連携体制を構築し、地域の空家等の情報提供を行っている。

空き家を売りたい・貸したい方へ

専門家におまかせ！

生駒市内の
空き家限定

市と連携

私たちがいこま空き家流通促進プラットフォームです。

生駒市
プラットフォームの
申込窓口

土地家屋
調査士



敷地の境界
調査など

宅建士



不動産の仲介など

司法書士



相続の手続きなど

建築士



建物の状態調査や
改修プラン提案など

建築施工



リフォーム
解体工事など

銀行



ローンの相談など

NPO



空き家バンクの
活用など

※ 専門家への初回相談は無料です。



いこま空き家流通促進プラットフォーム

CONDITIONS

利用の条件

条件は
2つだけ

- ☑ 所有者が売りたい、貸したいと思っている。(共有の場合は、全員の思いが同じ)
- ☑ 不動産媒介契約を結んでいない。(すでに契約が切れている場合は可)

FLOW

利用の流れ

まずは
市役所へ

STEP01 市役所に申込み

市の職員が所有者の意向などを聞きとります。

STEP02 情報提供

聞きとった内容を市の職員がプラットフォームに伝えます。

STEP03 専門家による支援

案件に応じて適切な専門家が担当につき、売却・賃貸に向けて支援します。

申込者

STEP01

市役所

STEP02

プラットホーム

STEP03

VOICE

利用者の声

売りに寄り添った
対応がよかった。



根気よく交渉し
成約に結びつけてくれた。



市を通して住宅の専門家に
依頼できるので安心感が違う。



専門知識がなくても
安心して相談できた。



電話、メール、オンライン、訪問、各種対応できます。

ご親族、遠方にお住まいの方のご相談もお気軽に。

生駒市役所 都市計画課 住宅政策室

TEL:0743-74-1111(代表)

FAX:0743-74-9100

月～金(祝日・年末年始除く)8:30～17:15



詳細・お問合せ