

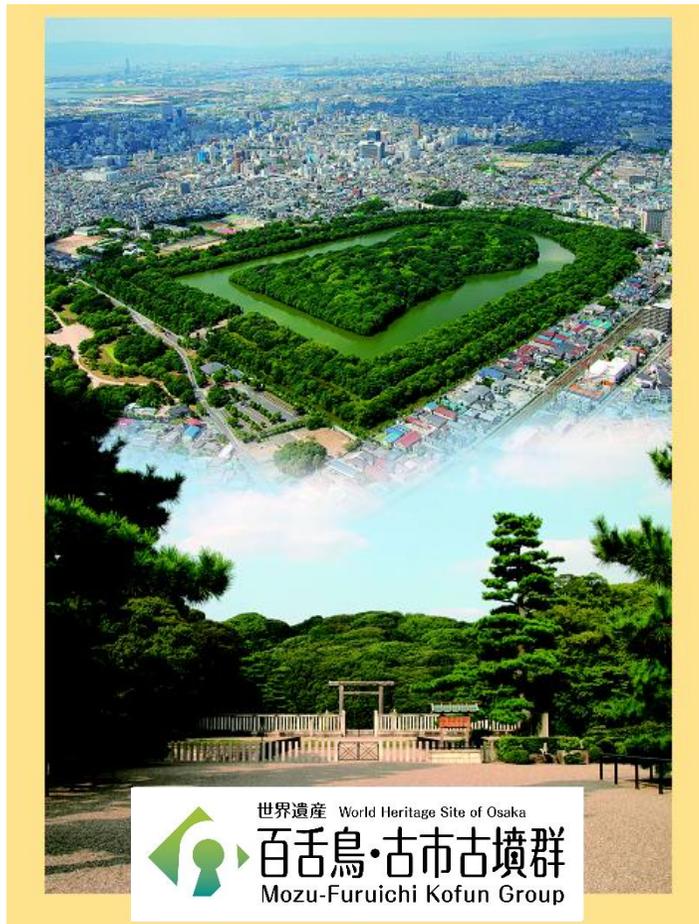
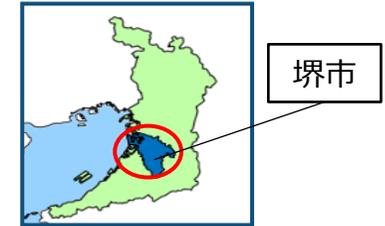
堺市空家等管理活用支援法人について

令和8年2月
堺市 住宅施策推進課

堺市（大阪府）の概要

○人口約802千人、面積149.83km² (R8.1.1時点)

○空き家率12.9% (R5住宅・土地統計調査)



↑ 都心部（堺東駅周辺）

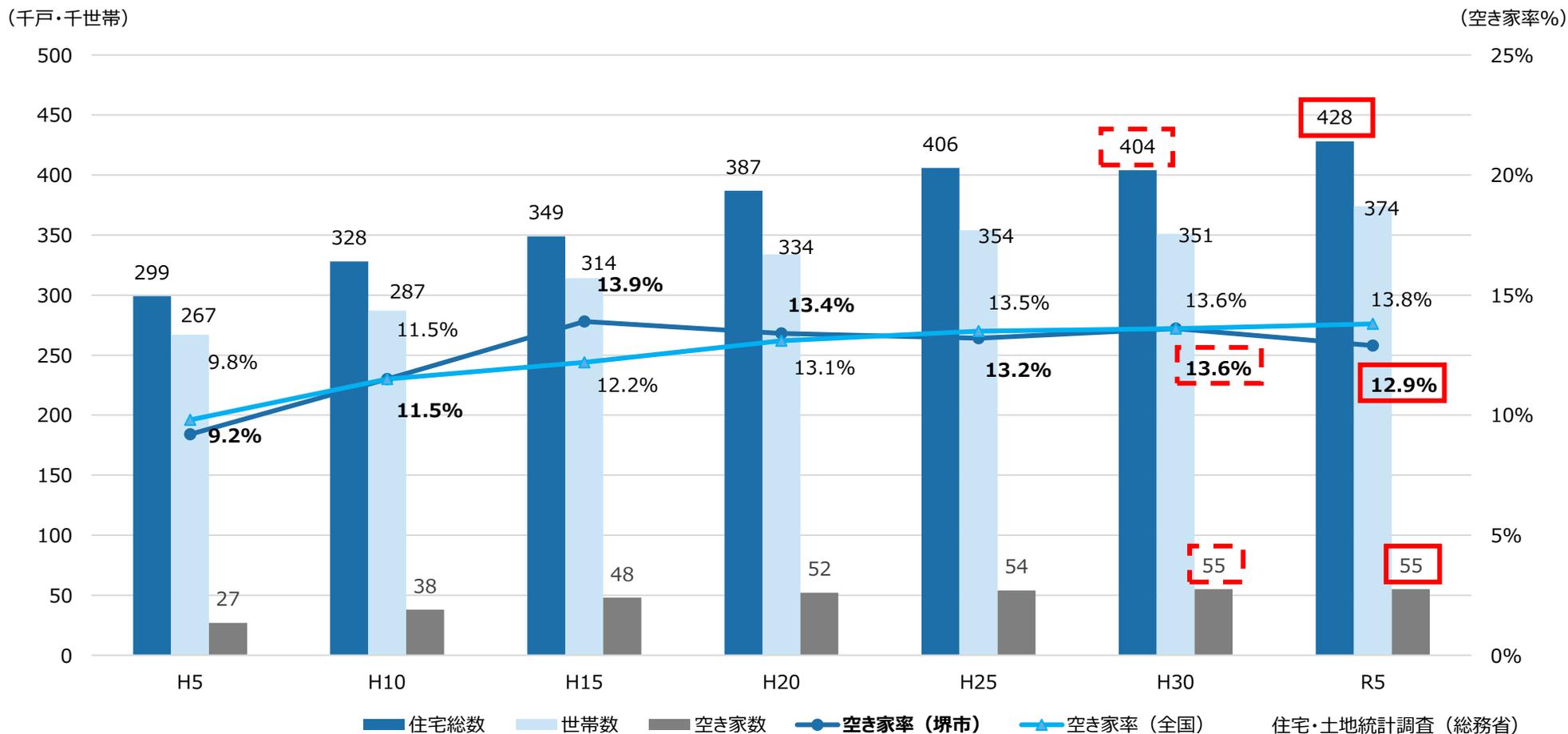
↓ 泉北ニュータウン



令和5年 住宅・土地統計調査結果の概要

○空き家数・空き家率の推移

本市の空き家率は、前回調査より、0.7ポイント減少（13.6%→12.9%）に転じている。一方、空き家数は、約55千戸と横ばいであるため、空き家率が減少したのは、住宅総数が増加（404千戸→428千戸）したことに起因すると考えられる。



令和6年度堺市空家等実態調査

市内の一戸建及び長屋建の空家等の実態を把握するため、堺市全域の空家等の実態調査を実施

- ・対象エリア：堺市全域
- ・対象とする住宅：一戸建及び長屋建
- ・調査期間：令和6年5月～令和7年3月
- ・調査方法：①水道の閉栓状況(閉栓又は1年以上未使用)等をもとに空家等候補を抽出
②現地調査を実施し外観目視による空家等の特定
③特定した空家等の管理状況の確認

【空家等の戸数と前回調査時（令和元年度）との比較】

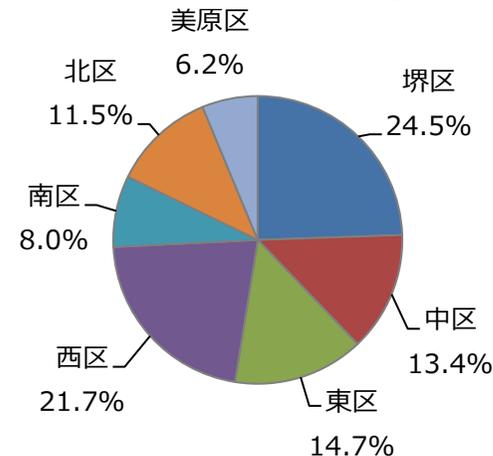
(戸)

	全区	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区
令和6年度	7,594	1,857	1,019	1,113	1,647	609	875	474
令和元年度	6,800	1,854	875	879	1,480	552	760	400
増減数	794	3	144	234	167	57	115	74

【本市の空家等数（区別）】



【区別の空家等数割合】



空家等管理活用支援法人・相談体制



空き家所有者等

所有する空き家に関する相談



相談内容に応じて、個別具体的な相談の場合は、各制度を案内

複数の課題がある場合や流通困難な空き家等の相談、総合的な相談は、支援法人を案内。

- ・堺市
- ・大阪府不動産コンサルティング協会
- ・さかい空き家バンク

どこの窓口に相談していただいても対応可能

空家等管理活用支援法人



空家等管理活用支援法人



堺市の空き家対策の取組（各協定団体と連携して実施）

堺市住宅専門家相談

- ・ 宅建士（活用相談）
- ・ 弁護士（法律相談）
- ・ 司法書士（相続相談）

堺市空家等利活用支援制度

大阪府宅地建物取引業協会堺市支部

(公社)全日本不動産協会大阪府本部

<主な協定内容>

- ・所有者等の相談対応や利活用の提案。

すまいの終活naviの活用

(株)クラッソーネ

<主な協定内容>

- ・解体費用、土地売却価格シミュレーターの提供。

空き家対策応援ローン

(株)池田泉州銀行

<主な協定内容>

- ・空き家の利活用に資する金融商品の提供。

すまいのプランニングノート

(株)鎌倉新書

<主な協定内容>

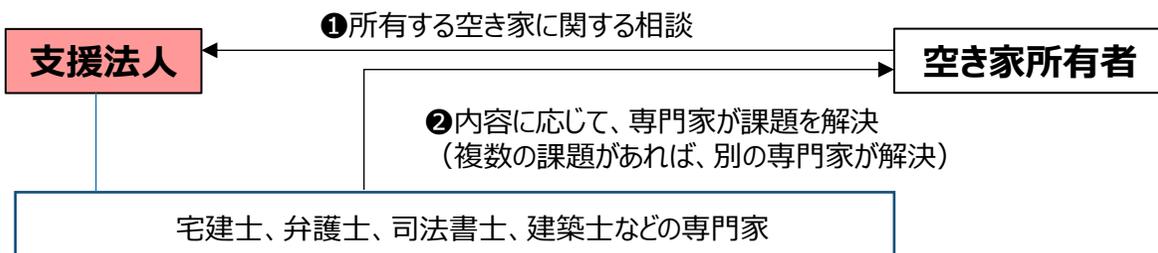
- ・冊子の制作・印刷や終活に関する相談対応。

◆ 支援法人の業務

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

<第一号> 支援法人の相談体制



支援法人に各課題に対する専門家を配置することで、複数の課題に対して、空き家所有者と一つ一つ解決し、伴走的に利活用（管理、有効活用、処分）を促進

◆ 支援法人の指定の基準

1	特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人 であること。
2	専門家等により構成され、 ワンストップで空家等の管理・活用に取り組む法人 であること。 少なくとも、 宅地建物取引士、弁護士、司法書士及び建築士が所属する法人 とする。
3	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）第40条により大阪府知事が指定した住宅確保要配慮者居住支援法人が所属する法人 であること。 ただし、本市域を業務エリアに含む住宅確保要配慮者居住支援法人に限る。
4	支援法人として行おうとする業務の方法が、法第24条に規定する業務として適切であり、かつ、特定の法人若しくは団体又は個人の利益を誘導するものでないこと。
5	過去5年以上、本市内で空家等対策に取り組んだ実績 を有すること。
6	本市内に事業所又は支部等 を有すること。
7	堺市税を滞納していないこと。
8	暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団又は同法第2条第6号に規定する暴力団員若しくは堺市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団密接関係者が所属する法人でないこと。
9	必要な人員の配置、個人情報保護その他業務を適正かつ確実に実施するために必要な措置を講じていること。

堺市空家等管理活用支援法人の指定について



(参考資料) 空き家対策取組一覧 (1)

I 空き家の利活用に関する支援

活用 (購入)	<p>空き家の活用による若年・子育て世帯定住支援 (堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業補助金) 空き家を購入し、市外から転入又は市内の賃貸住宅から転居した若年・子育て世帯に対して空き家の購入費用の一部を補助。</p> <p>住宅ローン【フラット35】の金利引下げ 住宅金融支援機構と連携し、堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業補助金の利用者は【フラット35】の借入金利から年0.25%金利引下げ(当初10年間)。</p> <p>転入促進・定住促進住宅ローンの金利引下げ (株)池田泉州銀行と連携し、市内に居住、もしくは転入予定の方が中古住宅を購入か、新築する借入金利を引下げ。</p>
活用 (売却・賃貸)	<p>堺市空家等利活用支援制度 民間の不動産団体と連携して、空き家の利活用(売却・賃貸・解体等)の支援(相談・提案等)を無料で実施。連携司法書士による相続等の登記相談を拡充し利活用を促進。</p>
除却	<p>耐震性能不足木造住宅除却補助 (堺市住宅・建築物耐震改修等補助金) 昭和56年5月以前に建築された木造住宅のうち、耐震診断の結果、倒壊する可能性がある、倒壊する可能性が高いと判定された1棟全てを除却するものについて、除却工事費の一部を補助。</p> <p>密集市街地における老朽木造住宅除却補助 (堺市密集住宅市街地整備促進事業木造住宅建替促進補助金) 密集市街地(新湊地区)に存する昭和56年5月以前に建築された木造住宅の除却工事費の一部を補助。</p> <p>すまいの終活navi (堺市版) の活用 (株)クラッソーネと連携して、スマホで誰でも簡単に建物の解体費用シミュレーション及びAIを活用した土地売却額の算出が無料でできる「堺市版 すまいの終活navi」をリリース。概算額の算出にあたっては、市内の解体相場や市場価格などの地域性を反映。</p> <p>空き家対策応援ローンの金利引下げ (株)池田泉州銀行と連携し、空き家の改修費用や解体費用の借入金利の引下げを実施。</p>
相談から 活用まで	<p>ワンストップで総合的・伴走的な支援 (空家等管理活用支援法人の指定) (一社)大阪府不動産コンサルティング協会及び(一社)さかい空き家バンクの2社を指定し、空き家所有者等からの相談に対し、相談から活用(売却・賃貸・解体等)までワンストップで総合的・伴走的に支援。</p>

(参考資料) 空き家対策取組一覧 (2)

II 空き家化の予防に対する支援

<p>予防</p>	<p>堺市住宅専門家相談 弁護士による法律相談、司法書士による相続相談、宅地建物取引士による不動産の活用相談を無料で毎月実施し、空き家（住宅）に関するお困りごと等に対応。</p> <p>すまいのプランニングノートの活用 空き家の発生要因として相続が半数を占めることから、自宅の今後について考えてもらうきっかけとして、すまいのプランニングノートを作成。所有する住宅の情報や今後の意向をノートに記入してもらうことで、相続人による空き家の利活用を円滑化し、管理不全空き家の発生を予防。</p>
<p>啓発</p>	<p>すまい相続・活用セミナー（空き家対策セミナー）の実施 堺市内に住宅を所有する方などを対象に、相続手続きの仕組みや管理不全な空き家としないための予防策、活用の方法の知識や事例を紹介。</p>
<p>税制優遇</p>	<p>国による空き家の発生抑制（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除） 空き家となった方の住まいを相続した方が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から最大3,000万円を特別控除。 ※確定申告に添付が必要な「被相続人居住用家屋等確認書」を空き家の所在自治体（堺市）で発行</p>

III 管理不全空き家対策

<p>管理不全 空き家対策</p>	<p>固定資産税の住宅用地特例の解除 空家等対策関係課が特定空家等として位置づけようとする家屋の情報を税務部局に提供し、税務部局にて家屋調査を行い、構造上住宅と認められない家屋の敷地について、住宅用地特例を解除。</p> <p>管理不全な空き家に関する窓口の一元化 庁内において組織横断的な連携体制を構築し、適切な管理がなされていない空き家についての相談窓口を住宅施策推進課に一元化。</p>
-----------------------	--