

公務出國或赴大陸地區報告(出國類別:考察)

赴日本大阪考察土地開發、 重大建設及不動產交易制度

服務機關：臺中市政府地政局

姓名職稱：楊鳳蘭專員

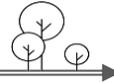
呂鳳珠股長

派赴國家：日本

出國期間：113年12月22日至12月26日

報告日期：114年3月20日

目錄 Contents



壹、摘要	1
貳、出國人員名單與行程	2
參、目的	4
肆、過程-考察紀要	5
一、大阪市區域簡介	5
二、大阪都市整備局	6
三、Grand Green Osaka(梅北公園)	9
四、大阪法務局	13
五、參訪大阪信義房屋	28
六、阿倍野及大阪商業園區	37
七、天守閣	43
伍、心得與建議	45
陸、附件	
附件1-大阪都市整備局都市計畫整備宣導資料	50
附件2-司法書士相關資料	54

壹、摘要

臺中市政府地政局近年持續辦理本市各項重大整體開發案，除各期土地重劃業務，在區段徵收業務部分，臺中糖廠、捷運北屯機廠、水湳機場原址及豐富專案等均已完工，烏日前竹地區及九德地區區段徵收則正進行工程施工，為本市取得諸多用地，打造了水湳中央公園、水湳國際會展中心等重大建設，提供臺中市民優質的生活環境；另推動土地登記與地籍管理之線上E化服務等各項創新便民服務措施，協助各類不動產糾紛調處作業等，全面推動「有溫度」的市政服務。

為營造本市更優質的宜居環境，及提升本市不動產交易市場安全，本局派員前往日本大阪考察，參觀大阪都市整備局、大阪法務局及拜訪信義房屋大阪分公司等，了解日本的整體開發業務、土地登記制度及不動產交易之運作模式，並實地走訪位於大阪北區的大阪車站旁新開發的梅北公園及南區的阿倍野Harukas地區經濟再生開發案。另外參觀大阪城及其東側之大阪商務園區，考察其在都市重新規劃時，如何能一面興建商業大樓，卻能同時保有舊文化遺跡之開發模式。

透過此次參訪，了解到日本不管是新開發或是都市更新地區，都能秉持「景觀優先及新舊融合」的理念，打造景觀與建築融為一體的城市空間，可作為日後本市都市整體開發及都市更新計畫之參考。另了解到日本不動產登記及交易的實務運作，可作為本市不動產登記及交易業務精進之參考。

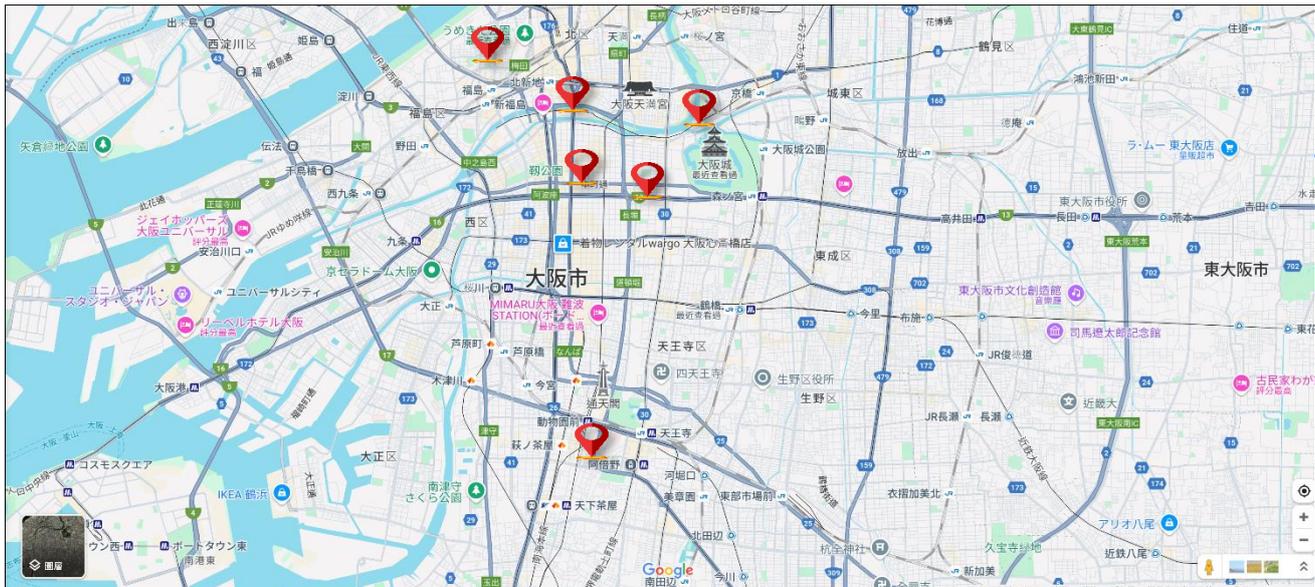
貳、出國人員名單及行程

一、出國人員名單

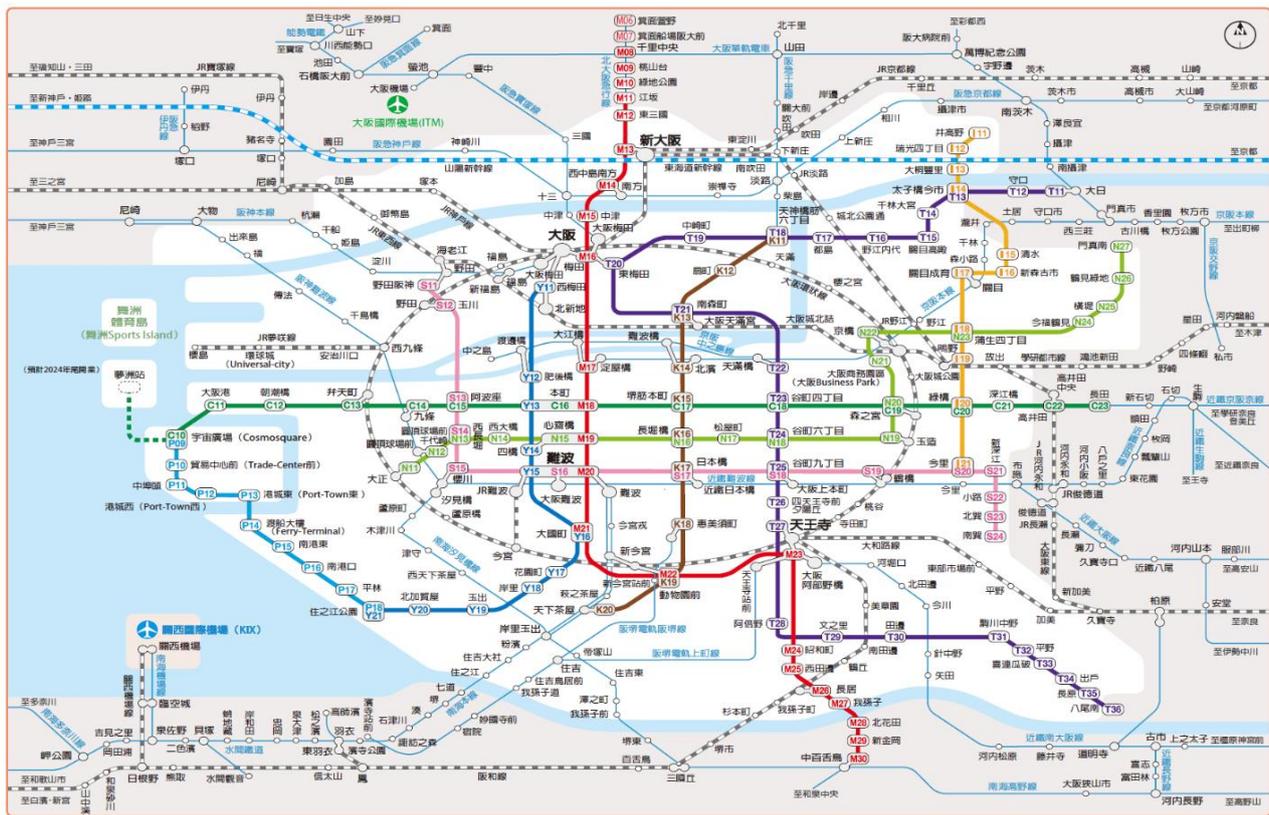
單位	職稱	姓名
臺中市政府地政局	專員	楊鳳蘭
臺中市政府地政局	股長	呂鳳珠

二、出國行程

日期	時間	活動內容
12月22日（星期日）	全日	搭機前往大阪
12月23日（星期一）	全日	1. 參訪大阪都市整備局 2. 參訪Grand Green Osaka梅北公園
12月24日（星期二）	全日	1. 參訪大阪法務局 2. 參訪信義房屋大阪分公司
12月25日（星期三）	全日	1. 參訪阿倍野 2. 參訪OBP(大阪商務園區)
12月26日（星期四）	全日	1. 參訪天守閣 2. 搭機返台



▲ 資料來源: google地圖



廣域路線圖
 Osaka Metro: M 御堂筋線, T 谷町線, Y 四橋線, S 千日前線, K 堺筋線, 其他鐵道
 I 今里筋線, C 中央線, N 長堀鶴見綠地線, P 新電車, 轉乘站, JR線, 新幹線

▲ 資料來源:大阪觀光局官方旅遊指南<https://tw.osaka-info.jp/information/area-map-download/>

參、目的

- 一、大阪(Osaka)是關西地區重鎮，阪神工業地帶中心，也是商業大城。對許多人來說，其地位僅次於首都東京，但在歷史上，大阪比東京要悠久很多，曾於7世紀中期一度成為日本的首都，在20世紀初至1970年代曾是日本人口最多城市，但之後大阪開始衰退，由東京取代。目前大阪雖有許多新地標，但仍保留許多古建築，可以在同一時空下看到它在不同年代呈現的面目。因此，可以借鏡大阪這座歷史悠久的城市，如何推動都市發展、重建與再生之經驗，作為本市推動整體開發建設規劃時之參考。
- 二、了解日本不動產交易及登記之申辦流程，以作為業務系統優化或配套措施精進之參考。

肆、過程-考察紀要

一、大阪市區域簡介

大阪市是位於日本大阪府中部的都市，為大阪府府治，亦是大阪都市圈、京阪神大都市圈、乃至於近畿地方的中心城市。全市面積223平方公里，人口約有279.4萬人，均與本市相當。

自奈良時代起，就因其臨海的地理位置成為貿易港口，並曾在此建立「難波京」。在江戶時代，大阪和京都、江戶並稱為「三都」，是當時日本經濟活動最旺盛的都市，被譽為「天下的廚房」。明治時代之後，大阪仍是日本最重要的產業都市，人口數曾一度超過東京，在當時有「大大阪」之譽稱。二戰後由於東京一極集中的進展，大阪在人口數和經濟發展上被東京拉開距離，但仍然是西日本的最大都市和經濟中心。今日的大阪和東京並列為日本最具代表性的大都市，也是在世界具有知名度的國際性都市。



▲ 大阪府廳

二、大阪都市整備局

大阪市役所(市政府)，位於中之島地區，市政辦公樓於1986年建成，大廳裝飾著舊辦公大樓的雕刻和彩繪玻璃，屋頂上的濤標梵鐘也為市政府的一景。

大阪都市整備局隸屬大阪市役所，職掌都市改造、住宅政策推進、市街地整備、市街地建築等業務，其中市街地整備部主管區劃整理(即我國之市地重劃)、住宅環境維護等業務，分述如下：

(一)區劃整理

土地區畫整理事業，就是為了改善地區公共設施及增進住宅用地之利用，於都市計畫區內土地，所從事的一種土地開發改造行為。藉由對土地使用的重新規劃，土地權屬的調整重分配，而達到基本公共設施用地的增加，以及住宅用地等合理的配置，以利建築行為、居住環境的改善，和都市的整體發展。其工作項目包括土地重劃工程的監督推進、工程建設工作的溝通協調及進度管理、土地整理項目相關財產調查及評估、重劃工程處置補償審查及申訴處理有關事項。

(二)住宅環境整備(維護)

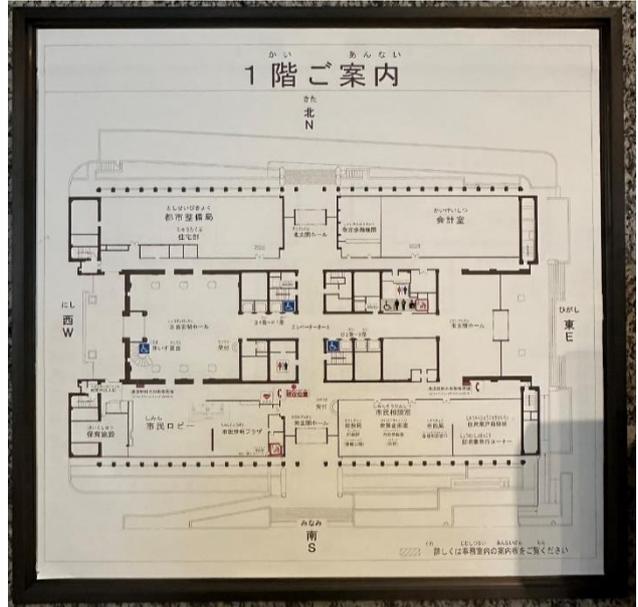
主要係針對都市人口密集地區推動環境改善等相關事項，包括私人老化住宅重建支援計畫、主要社區道路防火推廣改善計畫、狹窄道路拓寬推廣改善計畫及辦理城鎮街角廣場開發計畫等。另外因日本與我國同屬地震頻繁發生之國家，加之日本地質相對年輕，並且多山，更容易受到地震影響，因此特別成立防災抗震規劃組，負責改善房屋及建築物抗震性之規劃、實施抗震診斷及修繕援助事項。

再者，因大阪是發展歷史相當悠久的都市，為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，透過對都市老化地區進行再開發計畫，即是我國所稱之都市更新，以解決原有市中心功能萎縮的問題。本次參觀之阿倍野再開發大樓及大阪務園區，即為再開發計畫地區。(大阪都市整備局都市計畫整備宣導資料詳附件1)



▲ 大阪市役所

庁内ご案内		GUIDE TO CITY HALL	
시청안내		市政庁楼层指南	
P1	市民待合室 Audience Waiting Room 市民待合室 市民待合室		
8	議 席 City Council Chamber 市議員席 議席	市長事務官室 City Council (Mayor's Office) 市長事務官室 市長事務官室	議事録係 City Council (Secretary) 議事録係 議事録係
7	企画調整局 Planning and Coordination Bureau 企画調整局 企画調整局	都市整備局 Redevelopment and Housing Bureau 都市整備局 都市整備局	
6	福祉局 Finance Bureau 福祉局 福祉局	都市整備局 Redevelopment and Housing Bureau 都市整備局 都市整備局	市民生活課 Social Welfare Bureau 市民生活課 市民生活課
5	市長事務官室 Office of the Mayor 市長事務官室 市長事務官室	市長事務官室 Office of the Mayor 市長事務官室 市長事務官室	市民生活課 Social Welfare Bureau 市民生活課 市民生活課
4	総務局 General Affairs Bureau 総務局 総務局	総務局 General Affairs Bureau (Social Welfare Bureau) 総務局 総務局	市民生活課 Social Welfare Bureau 市民生活課 市民生活課
3	都市整備局 Board of Education 都市整備局 都市整備局	都市整備局 Planning and Coordination Bureau 都市整備局 都市整備局	
2	福祉局 Social Welfare Bureau 福祉局 福祉局	福祉局 Children and Youth Bureau 福祉局 福祉局	
1	都市整備局 Redevelopment and Housing Bureau 都市整備局 都市整備局	市長事務官室 Office of the Treasurer 市長事務官室 市長事務官室	市民生活課 Social Welfare Bureau 市民生活課 市民生活課
B1	福祉局 Children and Youth Bureau 福祉局 福祉局	市長事務官室 Office of the Treasurer 市長事務官室 市長事務官室	市民生活課 Social Welfare Bureau 市民生活課 市民生活課
B2	福祉局 Children and Youth Bureau 福祉局 福祉局	市長事務官室 Office of the Treasurer 市長事務官室 市長事務官室	市民生活課 Social Welfare Bureau 市民生活課 市民生活課



計画調整局 (けいかくちょうせいきょく)
Planning and Coordination Bureau
计划调整局
계획조정국

企画振興部 (きかくしんこうぶ)
City Information Plaza
计划振興部
계획진흥부

計画部 (けいかくぶ)
City Information Plaza
计划部
계획부



▲ 大阪都市整備局

三、Grand Green Osaka(梅北公園)

大阪市注重整體區域的開發產業發展及環境保育，其城鎮發展政策為採「綠色與創新融合基地」的理念，透過政府和民間的合作，實施土地整理事業和防災公園街區開發事業等城市建設。大阪車站北側地區計畫總面積約24公頃，權屬為大阪市政府、JR西日本以及鐵道建設運輸設施整備支援機構所有，其「梅田開發計畫」之開發期程共分兩期，第一期開發區已開發完竣，開發面積約7公頃，於2013年4月正式開幕，命名為「Grand Front Osaka」。其南側與大阪車站本體連接，由南至北分別為A、B、C三棟大樓及集合住宅共4棟建築物，其樓層數皆達30層以上，並延續南側商業發展，規劃商業、辦公、會展、旅館及集合住宅等複合式機能，更考量與車站之連結，規劃陸橋串連區內建築物並可延伸至車站本體。

「梅田開發計畫」第二期開發區，於2013年開始興建，佔地約9.2公頃，項目則包含住宅、商辦複合型場域、博物館等，並且有一半用地都整治為都市公園，旨使大阪梅田成為一個綠意盎然的都市。本區於2024年9月6日開幕，命名為Grand Green Osaka，其特色係將綠色植栽融入建築設計，以「大阪原始的鬱鬱蔥蔥的綠色土地」為理念，將整個場地視為一塊連續的土地，讓公園與私人土地的「綠色」空間無縫融合，成為大阪梅田新地標！Grand Green Osaka位於西日本最大的終點站JR大阪站前，以約4.5公頃的「梅北公園」為中心，該公園是世界上最大的城市公園之一，直接與終點站相連，為因應2025年大阪世博，提前開放部份梅北公園(南公園與部分北公園)、北館的飯店「大阪梅田希爾頓嘉悅里酒店」、商業設施「SHOPS & RESTAURANTS」、與核心機能設施「JAM BASE」。剩下的南館預定於2025年春季開幕，梅北公園後續工程區域(部分

北公園)則預定於2027年春季完工開幕。

此次參觀之「梅北公園」擁有獨特的弧形景觀設計，包括草坪廣場、色彩繽紛的花園、活動空間和咖啡館。其亮點之一是由著名建築單位 SANAA 設計的 120 公尺長的標誌性天篷，為公園創造了一個引人注目的視覺地標。梅北公園的城市景觀令人讚嘆，當陽光和雲朵反射在梅田藍天大廈和附近其他帷幕大樓等高聳建築，不斷變換的景象，令人心情雀躍，可謂是公私合作下建造的高品質城市公園。(資料來源: ShoppingDesign網站資料 <https://www.shoppingdesign.com.tw/post/view/10823?>)



▲ 梅北公園及連接各建物間之空中人行步橋



のお客様

空中庭園展望台
OBSERVATORY ENTRANCE
천망대 입구 眺望台入口 展望台入口

入場料 ADMISSION FEE

大人 Adults	4歳~小学生 Age 4-12
¥2,000	¥500

チケットカウンターは39階です。この先のエレベーターをご利用下さい。
The ticket office is on the 39F. The elevator will go ahead.

営業時間 BUSINESS HOURS

🕒 9:30 ~ 22:30
最終入場 PM10:00 / Last admission PM10:00

ベビーカー・お車いすご利用のお客様
For customers using strollers or wheelchair

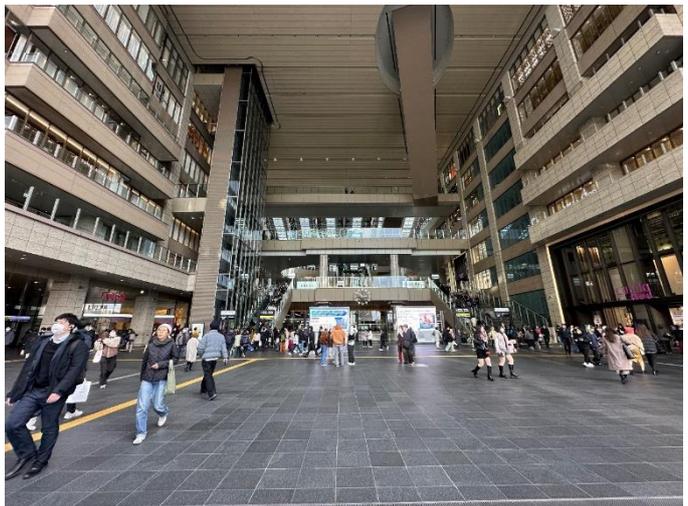
このあと35階から急なエスカレーターがございます。左の電話でスタッフをお呼びください。
There is an escalator from the 35F to the 39F. Please call by phone on the left.



▲ 梅田藍天大廈



▲ 梅田2期施工區域



▲ 連接梅北公園之JR大阪車站

四、大阪法務局

日本與我國不同，其並未就不動產相關業務獨立設置業務單位，有關不動產登記相關事務皆由法務局或其下之各地方支局、出張所等受民眾申請業務。

本次參訪之大阪法務局(總局)下轄5個支局及6個出張所，法務局業務包含商業和公司註冊、成年監護登記、動產轉讓登記、債權轉讓登記、國籍、人權、遺囑保管、不動產登記相關業務等。

(一)登記制度

日本的不動產登記制度，係採契據登記制，我國現行之土地登記制度則採「德國權利登記制」與「澳洲托崙斯登記制」，有關其內容及差異，分別說明如下：

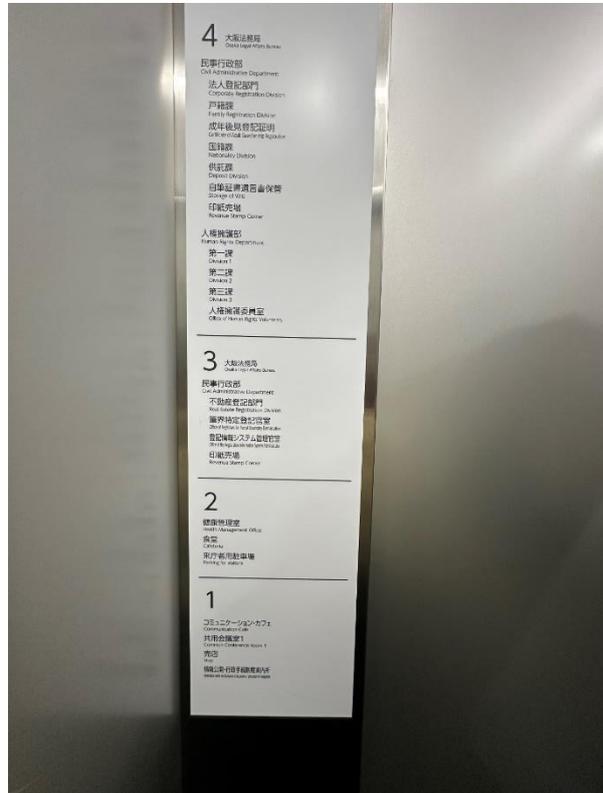
- 1.日本的不動產登記制度始於一百多年前的明治時代，最初是為了確保土地稅收政策的施行，在發展中同時兼具了土地確權公示的職能。現在的不動產登記已經實現了全國聯網，基本覆蓋了全日本所有的土地和房產。另日本係採行契據登記制，首創於法國，又稱為「法國登記制」，係指不動產之設定移轉，因當事人間之合意所定契約、即生物權變動之效力，登記只為對抗第三人之手段，無公信力，登記機關採形式審查，登記完畢後發給登記證，作為權利之憑據。
- 2.我國現行之土地登記制度採「德國權利登記制」與「澳洲托崙斯登記制」之優點，融合成一種新的權利登記制度，係依循民法物權編採權利登記制之特長及土地法中規定地價的特點，並擷取托崙斯登記制之優點（設置損害賠償制度），以達成清理地籍、保

障地權、規定地價之目的，並有利實施土地政策及規劃土地利用。

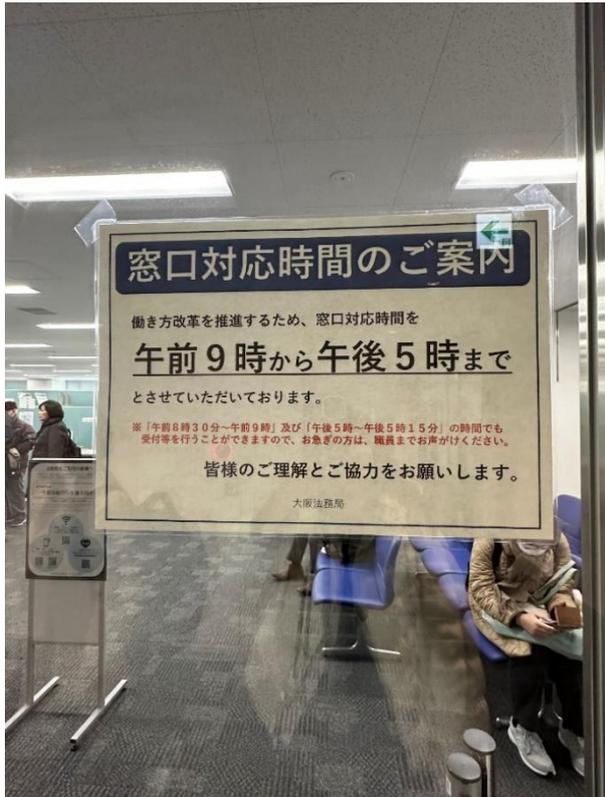
3. 因我國土地登記制度與日本土地登記制度之效力完全不同，以下列比較表說明二者之差異：

登記制度	我國	日本
登記效力	不動產物權依法律行為而取得、喪失及變更者，非經登記，不生效力，屬登記生效主義。	土地權利之得喪變更，當事人間只要意思表示一致並訂定契約，即發生物權變動之效果。登記不是物權變動的生效要件，該登記只是對抗要件，屬登記對抗主義。
是否強制登記	依法律行為而生的物權變動，需經登記才生效；依事實行為而生的物權變動，需經登記才能處分。	當事人間之土地權利和變動是否申請登記，係屬自由意願，並無強制規定。
審查方式	登記機關對於登記之申請，需實質審查無誤後，才能為確定之登記。	登記機關對於登記之申請，只依據申請人提示之契據做形式之審查，並無對權利事項為實質審查之權限。
是否具公信力	依土地法規定，登記具有絕對效力。所謂絕對效力，乃將登記事項賦予公信力，保護善意第三人，以維護交易安全。	因登記無強制性，是以已登記之權利事項，公眾不可信賴其具確定之效力，故如有第三人主張權利時，仍應依實體法決定其歸屬。
登載方式	登記簿採物的編成主義：登記簿係按鄉(鎮、市、區)或地段登記，並	登記簿採人的編成主義：因無強制登記之規定，故登記簿不以不動產為標準，僅記

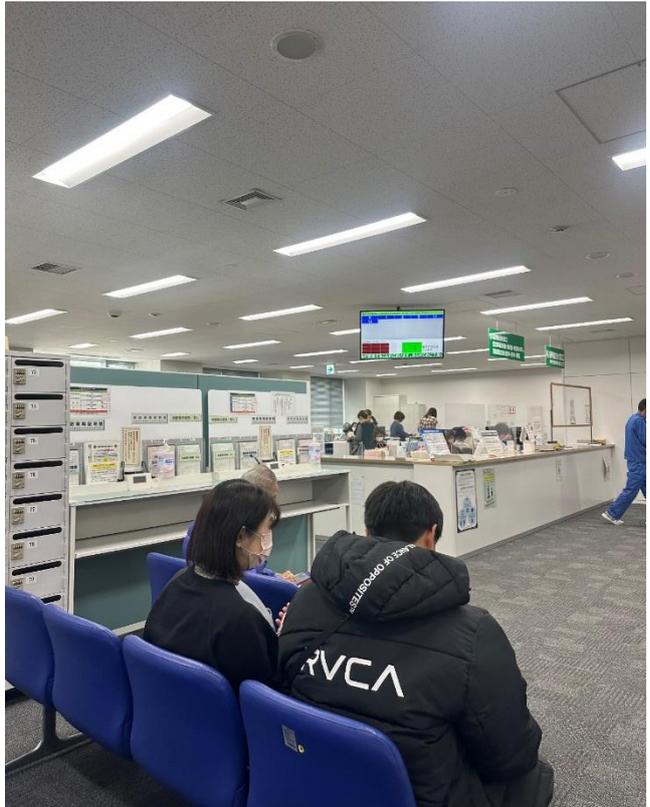
	按地號或建號順序裝訂之。於登記完畢後發給權利書狀。	載事實經過，而以權利人申請登記之先後為標準編成之。
有無權利書狀	登記完畢後發給權利書狀。	不核發權利書狀。
賠償制度	因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，地政機關就所收之登記費，應提存百分之十為登記儲金，專備賠償之用。	因土地登記未具公信力且無強制性，無賠償制度。
登記申請方式	1. 書面申請 2. 全程網路申請 3. 非全程網路申請	1. 書面申請 2. 半線上 3. 全程線上



▲ 大阪法務局



▲ 法務局内繼承專區・注重隱私的隔間設計



▲ 臨櫃申請登記



▲ 法制局内貼心設計・洗手間内音楽干渉装置・避免如廁尷尬

令和元年8月作成

名称	大阪法務局北出張所	
所在地	〒530-0047 大阪市北区西天満1丁目11番4号	
電話番号	☎06-6363-1981 自動音声案内によりご案内します。音声案内の途中でも番号を選択できます。 ※登記相談は予約制です。電話でのご予約をお願いします。 【地番・家屋番号の照会及び各種証明書等の発行に関するお問合せ】 ☎06-6363-1982, 06-6363-1983	
案内図		
交通手段	1 京阪本線・大阪外口御堂筋線「淀屋橋」駅下車1番出口徒歩8分 2 JR「大阪」駅下車徒歩20分 3 JR東西線「北新地」駅下車南側新道南側出口徒歩15分 4 JR東西線「大阪天満宮」駅下車JR3番出口方面地下鉄2番出口徒歩15分 5 大阪外口谷町線「南森町」駅下車2番出口徒歩10分 6 京阪本線「北浜」駅下車徒歩8分 7 京阪中之島線「なにお橋」駅下車1番出口徒歩4分 8 京阪中之島線「大江橋」駅下車5番出口徒歩6分	
取扱時間	午前9時00分から午後5時00分まで	
取扱事務	※取り扱っていない事務	
	不動産登記 商業・法人登記(証明書交付のみ) 動産譲渡登記(概要記録事項証明書の交付のみ) 債権譲渡登記(概要記録事項証明書の交付のみ)	商業・法人登記(登記申請・印鑑に関する事務) 電子認証 動産譲渡登記(登記申請・概要記録事項証明書以外の証明書交付) 債権譲渡登記(登記申請・概要記録事項証明書以外の証明書交付) 供託、成年後見登記、国籍、人権
登記管轄区域	不動産登記 大阪市の内 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	商業・法人登記 各種証明書交付事務のみ取り扱っています

令和6年10月作成

名称	大阪法務局天王寺出張所	
所在地	〒543-0074 大阪市天王寺区六万休町1番27号 天王寺合同庁舎	
電話番号	☎06-6772-2535 自動音声案内によりご案内します。音声案内の途中でも番号を選択できます。 ※登記相談は予約制です。電話でのご予約をお願いします。 【地番・家屋番号の照会及び各種証明書等の発行に関するお問合せ】 ☎06-6776-8778	
案内図		
交通手段	1 大阪外口谷町線「四天王寺夕陽ヶ丘」駅下車1番出口徒歩5分 2 近鉄「上本町」駅下車徒歩15分	
取扱時間	窓口対応時間：午前9時00分から午後5時00分まで ※法務局では、人権相談などの一部の事務を除き、上記時間内での窓口利用をお願いしております。	
取扱事務	※取り扱っていない事務	
	不動産登記 商業・法人登記(証明書交付のみ) 動産譲渡登記(概要記録事項証明書の交付のみ) 債権譲渡登記(概要記録事項証明書の交付のみ)	商業・法人登記(登記申請・印鑑に関する事務) 電子認証 動産譲渡登記(登記申請・概要記録事項証明書以外の証明書交付) 債権譲渡登記(登記申請・概要記録事項証明書以外の証明書交付) 供託、成年後見登記、国籍、人権
登記管轄区域	不動産登記 大阪市の内 天王寺区、生野区、東成区、東住吉区、 阿倍野区、住之江区、平野区、住吉区	商業・法人登記 各種証明書交付事務のみ取り扱っています

▲ 不動産登記出張所

名称	大阪法務局北大阪支局	
所在地	〒567-0822 茨木市中村町1番35号	
電話番号	☎072-638-9444 自動音声案内によりご案内します。音声案内の途中でも番号を選択できます。 ※登記及び国籍に関する相談は予約制です。電話でのご予約をお願いします。 【地番・家屋番号の照会及び各種証明書等の発行に関するお問合せ】 ☎072-636-8121	
案内図		
交通手段	1 阪急電鉄「茨木市」駅下車徒歩約6分 2 JR東海道線「茨木」駅下車 阪急、京阪、近鉄バス乗換「阪急茨木市駅」下車	
取扱時間	午前9時00分から午後5時00分まで	
取扱事務	※取り扱っていない事務	
	不動産登記 商業・法人登記 電子認証 動産譲渡登記(概要記録事項証明書の交付のみ) 債権譲渡登記(概要記録事項証明書の交付のみ) 供託(現金の受入) 成年後見登記	動産譲渡登記(登記申請・概要記録事項証明書以外の証明書交付) 債権譲渡登記(登記申請・概要記録事項証明書以外の証明書交付) 供託(現金の受入) 成年後見登記
登記管轄区域	不動産登記	商業・法人登記
	吹田市, 高槻市, 茨木市, 摂津市, 三島郡島本町	吹田市, 高槻市, 茨木市, 摂津市, 三島郡島本町, 池田市, 豊中市, 箕面市, 豊能郡(豊能町, 能勢町)

名称	大阪法務局東大阪支局	
所在地	〒577-8555 東大阪市高井田元町2丁目8番10号 東大阪法務合同庁舎	
電話番号	☎06-6782-5413 自動音声案内によりご案内します。音声案内の途中でも番号を選択できます。 ※登記相談は予約制です。電話でのご予約をお願いします。 【地番・家屋番号の照会及び各種証明書等の発行に関するお問合せ】 ☎06-6784-0566	
案内図		
交通手段	1 近鉄奈良線「河内永和」駅下車徒歩5分 2 JRおおさか東線「JR河内永和」駅下車徒歩6分	
取扱時間	窓口対応時間: 午前9時00分から午後5時00分まで ※法務局では、人権相談などの一部の事務を除き、上記時間内での窓口利用をお願いしております。	
取扱事務	※取り扱っていない事務	
	不動産登記 商業・法人登記 電子認証 動産譲渡登記(概要記録事項証明書の交付のみ) 債権譲渡登記(概要記録事項証明書の交付のみ) 供託, 国籍, 人権	動産譲渡登記(登記申請・概要記録事項証明書以外の証明書交付) 債権譲渡登記(登記申請・概要記録事項証明書以外の証明書交付) 供託(現金の受入) 成年後見登記
登記管轄区域	不動産登記	商業・法人登記
	東大阪市, 大東市, 四條畷市, 八尾市, 柏原市	不動産登記管轄区域に同じ

▲ 不動産登記支局

(二) 不動産繼承登記

日本法律對遺產繼承有相當嚴謹的規範，繼承人需要在期限內完成指定的步驟，才能夠順利繼承財產。

1. 日本遺產繼承順位

如果被繼承人是日本籍，或者遺產中有日本不動產，便會適用日本的繼承法規，反之則會適用被繼承人的本國法。

順位	我國	日本
配偶	配偶	當然繼承人
第1順位	直系卑屬（親等近者優先，若其已死亡則由代位繼承人繼承）	子女或其代位繼承人

第2順位	父母	直系尊屬（父母、祖父母親等、近者優先）
第3順位	兄弟姊妹	兄弟姊妹或其代位繼承人
第4順位	祖父母	無此繼承順位

其中第1、2順位的繼承人，若有不同親等，會以親等最接近者優先繼承。

日本也有代位繼承的制度，如果繼承人比被繼承人更早過世，可以由其子女代位繼承其應繼份。但與我國不同的是，除了直系卑親屬外，兄弟姊妹也適用代位繼承的規定，因此若有兄弟姊妹比被繼承人更早死亡，該兄弟姊妹的應繼分會由其直系卑親屬，也就是被繼承人的姪甥獲得繼承資格。

2. 日本遺產繼承流程

日本遺產繼承有相當嚴格的步驟，且有一定的期間限制，如果繼承人不熟悉相關法律規範，可能受到懲處，或造成遺產價值的損失。

(1)取得死亡證明並進行死亡通報

(2)調查遺產和負債

(3)決定是否限定繼承或拋棄繼承

日本的繼承方式分為「概括繼承」、「限定繼承」和「拋棄繼承」三種。

①概括繼承：繼承被繼承人的全部遺產和全部債務。無辦理期限。

②限定繼承：如果遺產扣除債務後有剩餘，才繼承遺產，若只剩下債務則不予繼承。需在知悉繼承後3個月內辦理。

③拋棄繼承：不繼承任何資產或債務，喪失繼承人身分。需在知悉繼承後3個月內辦理。

日本並不像我國一樣預設為限定繼承，因此繼承人若選擇辦理限定繼承或拋棄繼承，需要在3個月期限內主動向法院提出聲請。

(4)進行遺囑認證/撰擬遺產分割協議

(5)辦理資產更名

(6)結清被繼承人稅務

需在知悉繼承後4個月內完成。

(7)繳納遺產稅

遺產稅繳納必須在知悉繼承後10個月內完成，逾期未完成可能需承擔刑事責任。

3.日本不動產繼承登記義務化

土地所有權不明阻礙了閒置空屋問題的解決與再開發事業的推動。為了打破這種現況，日本政府於今年4月1日實施《不動產登記法》及《民法》修訂。繼承土地國家歸屬制度將會生效，2024年4月1日開始，申請土地／建物的繼承登記亦將成為義務。所有權不明的土地面積已達國土兩成左右，相當於九州整體面積，主因在於迄今在繼承時並未進行登記變更。申請繼承登記義務化是指，針對已取得不動產的繼承人，賦予「在得知取得不動產當天算起三年內」需申請繼承登記之義務，若無正當理由而怠於申請者，將處以10萬日圓以下的罰款。

迄今為止，申請繼承登記並非強制義務，即使沒有提出申請，繼承人也鮮少蒙受損失，再加上由於繼承土地價值太低，難以促使繼承人花費出售費用或耗費心力申請登記，因此才會產生所有權人不明的土地。

關於罰款的必要條件及手續等，即使登記官已掌握違反申請義務之事實，也不會立即向法院通報罰款，而是催告有申請義務者。若因應催告而申請繼承登記，則不會進行罰款通知。此外，10萬日圓以下的罰款是針對「無正當理由而怠於申請者」，至於被視為正當理由的情況，則列舉如下：①繼承人的人數極多，且收集戶籍相關文件及掌握其他繼承人等需耗費多時的情況、②遺言有效性等有爭議的情況、③重病等情況、④身為家暴（DV）受害者等情況、⑤經濟困窘的情況等。

4. 我國繼承登記設計

(1) 土地法第73條第2項，繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。

(2) 土地法第73-1條、未辦繼承土地及建築改良物列冊管理作業要點
土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。

前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。

依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優

先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。

第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由財政部國有財產署定期再標售，於再行標售時，財政部國有財產署應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向財政部國有財產署申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

綜上，我國與日本雖然設計上或有相同、相異之處，採取罰鍰、列管、義務化、歸屬國庫等制度，然其目的均為了建全地籍、保障繼承人不動產權益及促進土地有效利用。





自2024年4月1日起，
繼承登記 已成為強制規定。

日本では現在
こんなことが **社会問題** になっています。



即使查看了登記冊，也無法識別所有者。
全國「無主土地」增多



由於缺乏適當的管理，它被摧毀了。
遺棄環境不斷惡化



找到失主需要時間和金錢。
阻礙私人交易和公共工程

為了解決這個問題，2021年對法律進行了修訂，將先前的可選繼承登記變為強制性的。



相続登記義務化のポイント!

Point

得知繼承
後三年內登記!

*若您無正當理由違反義務，可能會被處以最高10萬日圓的罰款。

Point

**這也適用於引入該義務之
前的繼承!**

*在強制規定之前您了解到的繼承的房地產必須在2027年3月底之前進行登記。

[30秒影片] 繼承房產，一定記得登記繼承!



有關繼承登記的更多信息



版權所有 © 司法部 保留所有權利。

▲ 日本不動產繼承登記宣導



[法務局首頁](#) > [不動産登記申請程序](#)

不動産登記申請程序

更新日期：2024年4月12日

不動産登記（土地、建築物）

請點擊下面您正在尋找的應用程式。

該房產的所有者已經去世

希望登記繼承的人
希望申請登記繼承的人

還清抵押貸款等。

那些希望登記取消抵押貸款的人

**由於轉讓等原因
更改名稱。**

希望登記業主地址或姓名
變更的人

該建築已拆除

那些希望登記建築物毀壞
的人

**申請方法 申請
表格清單**

點擊此處查看不動產登記
申請方式及主要申請表格

常問問題

不動產登記常見問題

法務局

- ▶ 商業資訊
- ▶ 各法務局網站
- ▶ 司法管轄區資訊
- ▶ **不動産登記申請程序**
- ▶ 商業和公司註冊申請程序
- ▶ 其他註冊及存款程序
- ▶ 土地繼承製
- ▶ 將存儲程式
- ▶ 合法繼承資訊認證系統
- ▶ 申請各類證明的程序
- ▶ 網上申請指南
- ▶ 電子證明書取得指南
- ▶ 關於人權諮詢
- ▶ 各法務局的招標訊息
- ▶ 回饋
- ▶ 常問問題

委託有資格的代理人申請註冊時

委託司法書士申請登記時

司法書士是 辦理不動產所有權轉讓、抵押權設立等登記申請手續的專業人員。
有關司法書士的詳細信息，請參閱 [日本司法書士協會聯合會的網站](#)。*連結到外部網站。



委託土地房屋測量師申請註冊時

土地測量師是 處理與房地產描述相關的登記申請程序的專業人員，例如建造新建築物時的所有權登記和土地細分。

有關土地和建築測量師的信息，請參閱 [日本土地和建築測量師協會聯合會的網站](#)。*連結到外部網站。



地籍異動即時通 安心防詐好輕鬆

不動產移轉或抵押設定時收受通知，為您的產權加一層保障

歡迎至數位櫃檯線上申請



臨縣市收辦土地登記 - 宣導動畫

登記專門 申辦無界線



 專業訓練	 地政申辦
 土地開發	 地籍圖資
 電子贈本	 實價查詢

熱門消息 HOT NEWS

最新消息 法規新聞 解釋函令 草案預告 出版品

【行政公告】 為本部研擬「三維地籍建物資料」為本部研擬「三維地籍建物資料標準」(草案)及修正「03-14

【行政公告】 換發艾澤拉斯測量工程有限公司測繪業登記證

【行政公告】 換發至成測量有限公司測繪業登記證

【行政公告】 換發維駿工程顧問有限公司測繪業登記證

【新聞發布】 加強查核通路販售新版住宅租賃契約書 落實維護民眾租屋權益

地政好康 Convenience

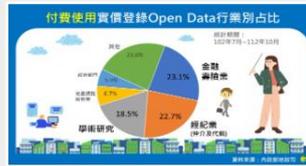
地籍 為提供民眾設置，更亦新村社服務範圍，參與市涉及

地籍 為提供民眾設置，更亦新村社服務範圍，參與市涉及

地籍 為提供民眾設置，更亦新村社服務範圍，參與市涉及

地籍 為提供民眾設置，更亦新村社服務範圍，參與市涉及

統計主題 Statistics



哪些行業付費使用實價登錄Open Data

內政部自101年起推動不動產或案件實價資訊(實價登錄)查詢，為使實價登錄資訊更為民眾利用，於102年依產權處也有無提供Open Data免費及付費下載服務(網址：<https://plvr.land.moi.gov.tw/DownloadOpenData>)，截至112年10月止，付費下載的次數計6,517次，其中金融業、不動產經紀業(仲介及代銷)及學術研究，分別占總次數23.1%、22.7%及18.5%最多，其他使用者包含地產網路服務業、政府部門等，亦經常付費下載Open Data，透過使用及分析實價登錄Open Data，可更瞭解不動產市場交易情形，並掌握價格趨勢及分布，提高不動產市場透明度，以減少資訊不對等的情形，歡迎民眾多加使用Open Data進行加值運用及研究。

主題專區 Theme area

 土地徵收專區	 防制洗錢專區	 租賃條例專區	 臺灣土地政	 地籍清理專區	 平均地權條例修法專區
 國土空間及利用審議資訊專區	 不動產指數專區	 實價登錄2.0專區	 土地建物參考資訊專區	 市地重劃專區	

熱門服務

交易契約書 地籍圖資網路便民服務系統 表單下載 臺灣土地改革陣列

管法規查詢系統 Land Regulations Retrieving System 內政部 行政院 性別 等

社群服務 Social networking service

Facebook 內政部 224,088 位追蹤者

YouTube 與社古地名探索之旅

內政部 內政部 內政部

我國地政司網站

網站導覽 SITEMAP

五、參訪大阪信義房屋

不動產交易及登記息息相關，多數的登記業務都是因買賣交易而產生，因此將由我國人在日本創立多年的仲介業者-大阪信義房屋列入考察單位，除有免除語言隔閡，溝通無障礙之優點，更可藉其實務經驗了解日本的不動產登記申請操作流程及日本政府對從業人員的規範及要求。

信義房屋在我國不動產仲介業已超過40年歷史，於2009年正式進軍日本市場，在東京設立信義房屋不動產株式会社，並於2016年成立大阪支店。其累積多年服務經驗，熟稔我國投資者在日本購置或投資不動產的模式、日本不動產市場的交易流程及相關細節，迄今已協助數千位客戶完成在日本置產的夢想，成交超過數千戶的物業。

因此，本次有幸至信義房屋大阪分公司參訪，並與該分公司之營業部主管就日本對不動產仲介界之管理及不動產交易過程等相關細節進行交流，獲益良多。

以下就日本與我國在不動產交易習慣、相關費用、交易制度及流程等異同之處分別說明：

(一)日本買房面積以實坪計算，且公共空間不列入計價

我國集合式住宅的房屋坪數包含公設佔比，像是樓梯間、大廳等都是要列入計價面積。日本的房地產與我國的最大不同，是日本的公設與陽台在建物謄本雖有登記但不會算在銷售面積內，且所有住戶對於公設的權利條件都是一樣的。此外，日本車位屬於「共用部分」，即我國所稱之公共設施部分，因此沒

有「附車位」的觀念，且車位大多沒有買賣，只能向大樓管理委員會提出「利用申請書」承租。

(二)日本房地產注重朝向，且客廳、廚房設置習慣與我國大為不同

日本人和我國人的民俗風情也相當不同，比起我國人購屋所重視的風水格局（如避開四樓、路沖等），日本人更在意的是房屋的朝向、樓層高低、景觀、邊間等條件，雖方向上與我國一樣，以「坐北朝南」最為熱門，但有時候會在相同社區中出現北面比南面貴的情況，這通常可能是北面的景觀較好所致。

另外，在房屋的空局格局設計上也大有不同。我國的房屋通常都以進門看到客廳為主；然而在日本，客廳通常會是比較隱私的空間，因此入門後通常會設有玄關，有些甚至用門區隔玄關與客廳的空間。

除了客廳的不同之外，我國的新成屋大多會讓廚房面壁且連接後陽台，並在後陽台進行洗曬；而日本的房屋通常將洗衣機設在浴室附近；廚房則設置在面向客廳的位置，讓料理的家人可以和在客廳的家人互動。

(三)在日本購買不動產，基本上無法議價

在日本購買新成屋或預售屋時，基本上是無法議價的，在價格公開的銷售流程中，有時還會發生需要抽籤的狀況。中古屋方面，在售價合乎行情的狀況下，議價幅度都不高，直接以屋主開出的價格購買的狀況也很常見，不像我國通常都有較大的議價空間與談價習慣。

另外，在日本購屋會產生印紙稅、登錄免許稅、不動產取得稅等相關稅務，實務經驗上約莫是房價的2%~3%，如果有確定的標的物，日本業者在事前都可提供完整的費用資訊讓客戶知道。

(四)仲介服務費

在日本購買中古屋，需支付房價3%+6萬日圓的仲介服務費，若購買新建案或預售屋則沒有仲介費的收取。日本房款的付款方式是簽約時支付一成、交屋時支付九成，購買中古屋從簽約至交屋大約需1~2個月時間；預售屋付款方式亦同，且中間沒有工程款。

(五)不動產交易制度及流程

日本為了保護宅地、建物的買方利益，並謀求宅地建物之順利流通，訂定宅建業法，以建立從事宅建業者實施許可制度，並就宅建業者制定必要之業務責任，以確保其宅建業者業務之正常營運與交易之公平，並促進宅建物取引(交易)業之健全發展，日本的不動產取引(交易)業即近似於我國經紀管理條例所規範的不動產仲介經紀業與不動產代銷經紀業。

日本不動產仲介公司(宅建業者)一定要配有宅地建物取引士(簡稱宅建士)，其業務包含不動產買賣契約書製作、重要事項說明、簽認。司法書士(我國稱地政士)則負責協助不動產買賣過戶，在完成簽約後，就會交由司法書士進行過戶手續。仲介公司原則上會跟司法書士密切配合(詳見附件2)，到買方取得產權，拿到「登記識別情報」為止。順帶一提，我國的地政士負責不動產土地的登記、稅務等事項，因此在功能上等同日本

司法書士，但因日本的司法書士業務還包含了其他法律相關的代理業務，同時涵蓋到我國的地政士和律師的部分業務。

▼ 日本與我國不動產交易概況比較

項目	日本	我國
計價面積	專有面積	原則：主建物+附屬建物+公設 (權狀面積) 特別規定：預售屋的附屬建物除陽台外，其餘部分不計價
房屋格局	1. 注重房屋朝向、樓層高低、景觀、邊間等條件 2. 洗衣機設在浴室附近；廚房設置面向客廳	1. 重視風水格局（如避開四樓、路沖等） 2. 廚房面壁且連接後陽台，洗衣機多設在後陽台
議價空間	1. 新成屋或預售屋基本上無法議價 2. 中古屋議價幅度不高，常見直接以屋主開出的價格成交	不論預售新屋或中古屋，均有較大的議價空間
仲介服務費	1. 中古屋；買賣雙方均為3%+6万円(外加消費稅8%) 2. 新成屋(預售屋)；買方不收服務費	1. 中古屋:賣方4%、買方、買方1~2%(內政部規定買賣收費合計不得超過6%) 2. 新成屋(預售屋):買方不收服務費

※部分資料來源為信義房屋提供

(六)建物所有權登記

1.虛坪改革

我國內政部「虛坪改革」方案(草案)，依目前規劃，將可降低公設5%-10%，未來一般住宅將會有25-30%公設的房型進到市場。

以現有規定，法定停車空間被列為「共有部分」，部分開發商將大部分車道以公設方式登記，由所有購屋人共同分擔，沒有買車位的人也要負擔車道公設，買車位的人，買了車位卻又要再負擔一次車道公設。未來法定停車空間改為「專有部分」後，停車空間與居住公設就可以明確區分，並讓停車空間的負擔更加公平合理，這部分將透過修正「公寓大廈管理條例」來達成。

針對目前公設比居高不下的現象，現有的免計容積空間有一個合計上限的規定，在扣除避難、救災及機電維生等空間後，如果還有餘額，部份建商就會以管委會空間名義，包裝成非必要的娛樂交誼等空間進行銷售，導至市面上只剩下高公設比的產品，民眾根本沒有其他選擇。本次改革方案，增訂了管委會設置面積的合理標準，並訂出上下限規定，引導公設設計趨向適質適量，保障社區運作的基本需求，並避免浮誇不實用的公設。

依照目前規劃方案，預計公設比將可有效降低5-10%，讓民眾在購屋時，能實質減少公設比的支出負擔。換言之，未來付出同樣購屋金額，民眾將可以享有更多的自用室內坪數。依循法制作業程序辦理，以符合民眾對降低公設比例的期待。

過去不少社區的車道面積會畫分成公設均攤，主要因為部分公共設施在地下室，例如未買車位者也有機會使用到地下室的公用機車停車位，來賓臨停車位，且部分社區的公設例如資源回收

室，圖書、視廳室等設備，也可能規畫在地下室，和部分停車空間同樓層，因此才會把走道面積劃為公設。

實坪制修法車道面積歸屬車位持有者，讓未買車位者免負擔車道公設，符合使用者付費的精神，將更有利於房市發展。因此新制度確定上路之後，未來新社區大樓的公設應該得盡量與停車空間做明顯區隔，尤其公設跟停車樓層分層規劃，以便讓車道回歸單純有車位者使用並付費。(資料來源:內政部地政司網站https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=313805)

2. 實坪制

實坪制及虛坪制在各國並沒有統一的概念。我國對「虛坪制」的定義則是買房計價及不動產登記時，房屋面積計算包含主建物、附屬建物（陽台、雨遮）及公設等面積。由於這些面積包含大量非私人使用的空間，所以人們會認為自己買了很多虛假的坪數，因而有虛坪制之稱。

目前我國買房計價採取的規範為虛坪制，我國現制與目前大多數國家的制度不同，在投資跨國不動產時須花更多資源來分析房屋單價；再者，因為虛坪制有計入公設面積，建商恐會鑽取法律漏洞虛報公設坪數，以增加銷售面積、提高其營業額，此等公設灌水問題會影響購屋者的權益。而我們的「實坪制」指的是在買房計價及不動產登記時，房屋面積只計入室內實際的坪數，例如客廳、廚房、餐廳、臥房、衛浴等，而不計入公共使用的空間坪數，如梯廳、消防空間、機房等。簡而言之實坪制的坪數就是不計入「公設」的坪數。

目前世界上大多數國家（美國、英國、法國、德國、日本、菲律賓、泰國、馬來西亞、澳洲）在買房計價上均採用實坪制。

採用實坪制，將更貼近國際間買房計價的方式，在比較各國房價時也會較為準確；此外，在購屋時不計入繁雜的公設面積，每坪房價的計算方式將更為單純，如此一來還能避免建商透過房價灌水的手段誤導真實房價，解決公設比不合理的問題。

目前台灣買房計價採取的規範為虛坪制，而同樣採非實坪制的國家還有中國。台灣現制與目前大多數國家的制度不同，在投資跨國不動產時須花更多資源來分析房屋單價；再者，因為虛坪制有計入公設面積，建商恐會鑽取法律漏洞虛報公設坪數，以增加銷售面積、提高其營業額，此等公設灌水問題會影響購屋者的權益。以下實坪制、虛坪制計算案例分析。

項目	實坪制	虛坪制
房屋總價	3,000萬	3,000萬
房屋坪數	80坪	80坪
公設比	25%	25%
公設坪數	20坪	20坪
計價面積	60坪 (80坪 * (1 - 25%))	80坪
每坪售價	50萬/坪	37.5萬/坪

由此可見，實坪制因為不計入公設的坪數，所以在房屋總價相同的情況下會讓房屋單價看起來更高！而在目前實務上，因為存在著認知落差，建商或業者都會說房價是每坪 37.5 萬元，讓民眾誤以為自己以每坪 37.5 萬元價格購買到 80 坪的不動產，但是實際上購屋者其實花費了 750 萬元在購買公設面積。

然而，我們都知道台灣近年新成屋的公設比紛紛調高至 30% 以上，因此我們將公設比從 25% 調高至 35% 來比較的話，實坪制及虛坪制就有更大的差異。

3. 會面臨的困難點。

- (1)實坪制將會提高房屋單價。
- (2)實坪制下的公設登記問題恐影響現今持有房屋者之財產權。
- (3)實坪制會造成價格揭露的混亂。
- (4)實坪制可能會減少地方稅收。(資料來源：房產不動產科技-實坪制-虛坪制-公設-室內坪數-房價/)

不動産番号		1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 (注5)			
所在		〇〇市〇〇町二丁目12番地(注6)			
建 物 の 表 示	家屋番号	12番(注6)			
	主である建物 又は附属建物	①種類	②構造	③床面積 m ²	登記原因及び その日付
		居宅 (注6)	木造かわらぶき平家 建(注6)	66.00 (注6)	令和1年6月28日 取壊し(注6)

在日本，不動產面積的標示方式採用「實坪制」，又稱為「專有面積」，代表室內實際使用的面積，不計入公共使用空間。要注意的是，實坪制有「內法」和「壁芯」兩種算法：1.內法：不包含牆壁跟柱子，僅計算實際室內的使用面積。2.壁芯：由牆壁和柱子的中心點開始計算室內使用面積。兩種計算方法的結果有些微差異，但皆不計入共用部分，如走廊、大廳、樓梯、電梯和健身房等，甚至連陽台、露台和停車場也被視為大樓公寓的公共設施。

相較之下，我國的建坪制主要計算的是建築物的總建造面積，包括陽台、雨遮等附屬建物與公共設施，因此建坪會相對大

於實際可使用的面積。(資料來源:KEYVEST-JAPAN網站資料 <https://www.keyvest-japan.com/tw/article17/2799>)



▲ 參訪大阪信義房屋

六、阿倍野及大阪商業園區

(一) 阿倍野地區再開發計畫

大阪阿倍野地區位於大阪市南部，緊鄰JR、地鐵各線天王寺站、近鐵阿倍野橋站，是南大阪的門戶。阿倍野地區內不僅商業設施與辦公大樓齊備，公共設施也極為完善，包括：大阪市美術館、天王寺公園、天王寺動物園、大阪市立大學醫學部、阿倍野防災中心等。

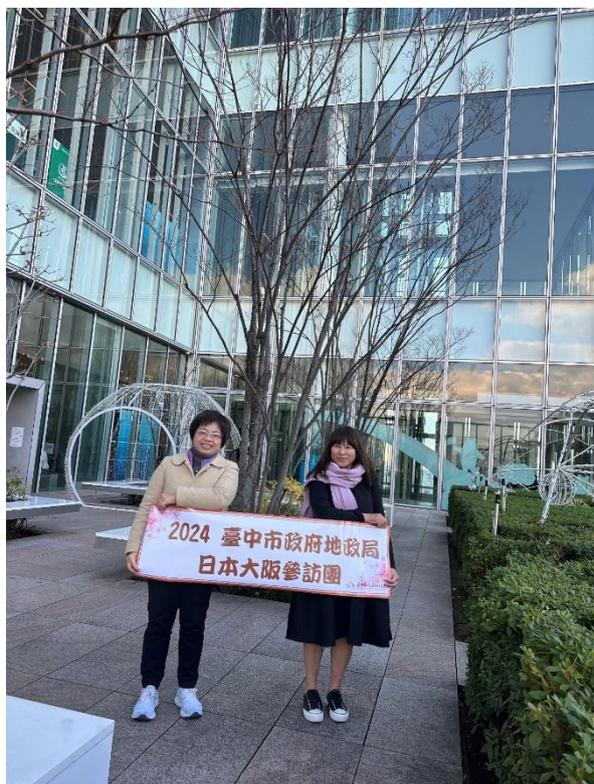
阿倍野地區在1976年就被指認為重要開發地區，全區共有28公頃，更新重建歷時近40年，陸續於2014年底完工。啟動更新的主要原因是為了解決低層木造建築物密集、生活環境惡化的問題，以促進土地高度利用及防災安全，本案由大阪市政府主導辦理「阿倍野第二種市街地事業(強制收買)」，包括住宅及商業空間的開發，全區共有29棟建築物更新重建，至2014年底已全部完工。

大阪市政府對於阿倍野地區整體都市計畫，透過實施再開發事業，提升地區環境品質，更新後達到的效益包括整體道路空間增加2倍、公園綠地面積增加5倍、總樓地板面積提升三倍，由20萬平方公尺增加至72萬平方公尺、建物不燃率由16%提升至100%，大幅提升都市防災能力。

本區更新重建最具代表性的建築物莫過於阿倍野HARUKAS摩天大樓，該大樓更新起源係因阿倍野橋站超過70年的近鐵百貨阿倍野店過於老舊，近畿日本鐵道株式會社（近鐵）於2006年起就打算將此區重新規劃，打造一個新的都市商圈，於2010年1月開工，2014年3月完工啟用，更新後為地下5層、地上60

層，高300公尺的超高層建築，截至目前僅次於東京晴空塔與東京鐵塔。

HARUKAS結合百貨、辦公大樓、旅館的立體城市概念，在設計上加入歷史及城市和建築物的軸線，其是阿部野橋車站大樓的一部分，與近鐵的大阪阿部野橋站共構，低層部分是近鐵百貨總店（阿倍野Harukas近鐵本店）及16樓之Harukas美術館，用於國寶、重要文化財產的展覽，中層是辦公室，高層部分則是大阪萬豪都酒店及HARUKAS300觀景台。該觀景臺極具特色，由58、59、60樓三層組成，頂樓60樓是玻璃牆壁的室內高空走廊，可將大阪平原360度全景盡收眼底。



▲ 阿倍野HARUKAS摩天大樓16樓戶外觀景台



【アクセス】

あべのハルカス美術館へは、シャトルエレベーター【乗り口：地下1階または2階】をご利用ください。
 近鉄「大阪阿部野橋駅」、JR・大阪メトロ「天王寺駅」、阪神上町線「天王寺駅」下車すぐ
 ◎駐車場はございません。公共交通機関をご利用ください。
 ・新大阪から：大阪メトロ御堂筋線新大阪駅→天王寺駅 約21分
 ・堀江から：大阪メトロ御堂筋線堀江駅→天王寺駅 約15分
 ・神戸から：JR神戸線三宮駅→大阪駅→JR環状線天王寺駅 約36分
 ・京都から：JR京都線京都駅→大阪駅→JR環状線天王寺駅 約43分
 ※所要時間は、昼間標準です。

あべのハルカス美術館
 〒545-6016 大阪府阿倍野区阿部野橋1-14-43 あべのハルカス16階
 TEL: 06-4-3390-9050 〔業務用公式HP〕<https://www.aham.jp/>

To reach the ABENO HARUKAS Art Museum, please use the HARUKAS Shuttle elevator from 2F or B1F.
 A short walk from Kintetsu Osaka Abenobaashi Station, JR & Osaka Metro Tennoji Station, and Hankai Uemachi Line Tennoji Ekimae Station.
 ◎No parking. Please use public transport.
 ・From Shin-Osaka
 ・From Umeda
 ・From Kabe
 ・From Kyoto
 ・Times are approximate and are daytime standards.

ABENO HARUKAS Art Museum
 ABENO HARUKAS 16F 1-43 Abenonohashi, Abeno-ku, Osaka 545-6016 JAPAN
 TEL: +81-6-4390-9050 [Official website] <https://www.aham.jp/>



あべのハルカス美術館
 ABENO HARUKAS ART MUSEUM

2024.7 ▶ 2025.9
 展覧会カレンダー
 Exhibition Calendar

あべのハルカス
 16階



豊川伝馬 東海道五次三次之内(保永堂) 狂野 横大判絵巻 ジョルジュ・ルヴィエ氏蔵
 Hasegawa Utamaro, Shikoku from the Five Stations of the Tokaido, Hasegawa version
 colored woodblock print from the collection of Georges Luvier.
 (Funding source: cultural heritage fund of the French Republic)

知っているようで、見たことない。日欧の至宝、大阪に集結。
 Looks familiar, but you've never seen it. Treasures of Japan and Europe gather in Osaka.

2024年 7月6日[土]—9月1日[日]
 July 6 (Saturday), 2024 to September 1 (Sunday), 2024
 あべのハルカス美術館開館10周年記念
 広重 一摺の極一
 ABENO HARUKAS Art Museum 10th Anniversary
 Hiroshige, Sixty-six Masterpieces (Masterpieces of Woodblock Prints)

浮世絵版画上に風景画と花鳥画のジャンルを確立し、国民的女性絵師ともいえる人気を誇る広重が、大規模かつ総合的な展覧会は近年開催されていません。そこで、初期から晩年までの展覧会を総覧し、広重作品のすばらしさを再確認していただくともに、あまり知られていない魅力的な作品を紹介し、広重のトータルなイメージを再構築いたします。

Hiroshige established the landscape and flower-and-bird genres of ukiyo-e prints, and is so popular that he can be called a national ukiyo-e painter, but no large-scale, comprehensive exhibition of his work has been held in recent years. We would like to invite you to take a look at his painting career from his early years to his later years, and reaffirm the excellence of Hiroshige's works. We will also introduce some lesser-known but fascinating works to reconstruct a total image of Hiroshige.



クロード・モネ 《睡蓮》 1908年 油絵、カンヴァス ウスター美術館蔵
 Museum Purchase, 1910.25 / Image courtesy of the Worcester Art Museum
 Claude Monet, Nymphaeas, 1908, Oil on Canvas, Worcester Art Museum
 (This collection was organized by the Worcester Art Museum)

日本初公開多数!アメリカにおける印象派、その知られざる魅力。
 Almost all works on display in Japan for the first time! Impressionism in America and its unworld charm!

2024年 10月12日[土]—2025年 1月5日[日]
 October 12 (Saturday), 2024 to January 5 (Sunday), 2025
 印象派 モネからアメリカへ
 ウスター美術館所蔵
 Frontiers of Impressionism: Paintings from the Worcester Art Museum

19世紀後半、モネへの評価に始まるも西洋美術の伝統を覆した印象派。フランスに留学していた画家たちは、革新的な表現手法を持ち帰り各国で独自に展開していきました。本展では、1898年にアメリカ・ボストン近郊に開館して以来、早くから印象派の作品を収集してきたウスター美術館の所蔵品を中心に出品し、とくにアメリカにおける印象派の諸相に注目し、その衝撃と影響をたどります。

Impressionism began in the 19th century with harsh criticism of Monet, but eventually it ended up spending the traditions of western art style. The artists who studied in France ended up taking revolutionary new methods of expression back home with them and developing their own ways. This exhibition features works from the Worcester Art Museum, which began collecting impressionist works since it opened near Boston, USA in 1898. The exhibition focuses on the various aspects of impressionism in America and its subsequent impact and influence.



竹久夢二 《アマリス》 1919(大正8)年 油絵、カンヴァス 夢二美術館蔵
 Yumeji Takahisa, Amalys, c.1919, Oil on Canvas, Collection of Yumeji Art Museum

新発見、幻の油彩画「アマリス」公開
 New discovery: the mysterious oil painting "Amalys" is now on display

2025年 1月18日[土]—3月16日[日]
 January 18 (Saturday), 2025 to March 16 (Sunday), 2025
 生誕140年
 YUMEJI展 大正浪漫と新しい世界
 Takahisa Yumeji: Taisho Romanticism and the New World

大正浪漫を象徴する画家・竹久夢二(1884-1934)は、明治から昭和前期にいたる日本近代芸術・文化の円熟した魅力をもっとも醸し出した芸術家でした。絵画以外にも雑誌や本の装幀、日用品のデザインなど多岐にわたるジャンルで活躍した夢二の作品は、今もなお私たちを惹きつけてやみません。本展は、最新の研究に基づく新たな視点から選んだ作品や資料約180点により夢二の画業と魅力を改めてひもときます。

Yumeji Takahisa (1884-1934) was a painter who captured the Taisho era romanticism and displayed the mature charm of modern Japanese culture and art from the late 19th and early 20th century. Along with painting, Yumeji was involved in various other art styles including magazines and book covers and household items as well. His works continue to entertain and captivate even today, and this exhibition will explore Yumeji's artistic career and fascination through roughly 180 artworks and materials carefully chosen through a new perspective based on the most recent research.

▲ 阿倍野HARUKAS-16樓美術館簡介

(二)大阪商務園區

大阪商務園區(OBP, Osaka Business Park)位於大阪城的東北側，面積約26公頃。此處曾是全日本規模最大的兵工廠，土地為日本軍方所有，在二戰期間遭美軍空襲幾乎全毀，直到1960年代中期才歸還給大阪市作為重劃區用地，市府將土地售出，讓民間企業規劃開發，是大阪第一個由民間主導，政府協助的成功案例。

本區開發目標為建造包括飯店、會議場所等商業設施的公園城市。全區採自由設計，但須遵守由地主組成之協議會所訂之建築協議，此協議並已結合大阪市政府所定之綜合設計規定。其建築協議內容包括公園面向水邊、河岸不設堤防、與大阪城公園景觀做整體設計、建物高度為大阪城公園二倍高、建物與建物間必須開闢廣場、每個街廓間留設6至10公尺綠帶、綠地比率30%、管線地下化等，特別是建物座向需相互配合，使各棟建物皆可看到大阪城景觀。

另外，週邊公共設施興闢也是透過公私部門合作完成，例如地主捐贈土地，供市府興建地下抽水站；市府配合新設地鐵的大阪城公園站；由私部門建設大阪城新橋等。雖然本案變更都市計畫時，地主僅捐地18%，但多數公共設施由民間負擔興建費用，透過協議會規範亦達當相當品質，使政府取得優質的公共設施，仍能達到原設定之開發目標。(資料來源:財團法人都市更新研究發展基金會網站資料<https://www.ur.org.tw/>)



▲ 從大阪城遠眺大阪商務園區

七、天守閣

日本的城堡包含有城牆、護城河以及城內最高大醒目的建築-「天守閣」，天守閣具有瞭望警戒的功能，同時也是城堡主人權力的象徵。

大阪的天守閣是大阪城的象徵，其位於大阪市中央區的「大阪城公園」內，最初的大阪城由戰國三傑之一的豐臣秀吉（另二傑為織田信長、德川家康）所建造，於1583年選在本願寺的舊址上興建，並且以大坂城為根據地一統天下，其後德川家康崛起，終結戰國時代在江戶（東京）建立德川幕府政府，並於1615年一舉殲滅豐臣家族，毀了大坂城。1620年德川幕府開始重建大坂城，把原有大坂城壓在下面重新建造，1626年第二代天守閣完工，1629年大坂城重建完工。

第二代天守閣於1665年毀於雷擊，直到1931年才又重建第三代天守閣，當時的市長提議重現大阪城與天守閣，作為城市重要的歷史文化象徵，但由於1930年代大阪城是軍方要地，大阪市民為興建第三代天守閣而跟軍方妥協，由市民募款興建天守閣，並且在旁邊幫軍方蓋一棟大樓作為軍事指揮中心，現在已成為舊大阪市立博物館。所以現在所見的大阪城天守閣，已經不是傳統的日本建築，而是以鋼筋水泥所建造的仿古城堡，但石垣、大手門、多聞櫓、千貫櫓等部分仍是德川時代時的原物，被指定為重要文化財。

今日之大阪城天守閣已成為著名的國際觀光景點，天守閣中收藏許多歷史文物，供遊客了解大阪城歷史。此外大阪城公園佔地廣闊，園中種植了吉野櫻、梅林及桃園，提供民眾良好的休閒環境。



▲ 大阪城-天守閣、舊大阪市立博物館、時空膠囊

伍、心得與建議

此次赴日本大阪考察「梅田開發計畫」第二期開發區Grand Green Osaka梅北公園、阿倍野及大阪商務園區再開發區、大阪城公園及天守閣，造訪大阪都市整備局、大阪法務局及信義房屋大阪分公司，獲致心得與建議如下：

一、心得

(一)Grand Green Osaka以公園為城市中心，創造將景觀與建築融為一體的優質城市空間

Grand Green Osaka開發案的特色是在9.1公頃基地中，在中間保留約4.5公頃公園綠地，而把高層大樓集中在南、北兩端，再由空橋相串連。

這塊號稱為世界主要車站旁最大的綠地是非常機能化、結合地景建築的3D綠地，而不是單純的公園。因其與大阪車站相鄰，如果從大阪車站過來，會進入到連結南公園的購物中心「梅北綠地」，以及大草皮相連的波浪型「大屋頂活動空間」，其透過地景建築的方式，讓商業設施與車站上面完全變成整片的開放綠地。

此外，本開發案在規劃之初，除要考慮與周邊大樓景觀之配合，另區內各硬體建物及各棟建物之招商與內部機能的配置，亦需同時規劃配置。本區依其規劃預計興建15棟建物，包含住宅、商辦複合式場域、旅館及博物館等，同時並已做好內部規劃配置，以該區一棟規劃為複合商業空間名為「JAM BASE」的9樓建物為例，其內部配置有活動場地、共享辦公室、廚房區、酒吧、畫廊、露天花園的創意空間，可鼓勵不同人群前

來互動。其他各棟建物亦均規劃有不同功能商場或旅館，透過這樣的提前規劃，為整個區域帶來更高的價值。

反觀我國的土地整體開發機制，在開發完成後，對於可建築用地之地上建物規劃設計雖依都市計畫之相關規定辦理，但並未規範需與周遭環境或相鄰建物互相配合，常有新舊景觀不協調之情形發生，顯見我國在都市人為環境打造部分，仍有極大之進步空間。

(二)注意行人安全，打造以人為本的城市設計

此次參訪大阪，處處可感受到其以人為本之城市設計。首先是大阪商務園區(Osaka Business Park)，其於規劃時便考慮到於商業區推動人車分道，因此該區辦公大樓間及連結地鐵車站之方式，多為空橋人行步道。另外在Grand Green Osaka開發區，其為提升周邊地區可達性的步行網絡及進一步增強周邊地區的流通性，將對現有商業設施進行整合，逐步完善步行橋網絡，以提高行人安全，並可促進不同地區之間的通行便利性。

觀之台灣，則幾乎沒有這樣的設計，城市建設大部分為了車輛服務，卻鮮少重視城區行人的安全空間。

(三)成功的都市更新，除了公私部門合作，關鍵在於地主的信任

日本從1969年就開始實施《都市再開發法》，用意就是更新老舊的建築物，同時重視公共性，更要考量安全和防災。安倍野及大阪商業園區二個都市再生案，都是日本眾多都市計畫更新成功案例之一。檢視日本都市更新成功的經驗，在於政府訂定有良好的配套措施，因為於進行都市更新的機構當中，除政府有專責部門執行及負責規劃都市更新之業務外，亦有政府

與私部門共同合資的第三部門或機構在推展都市更新，在執行都市更新時更是非常注重原住戶與拆遷戶的安置與參與、權利關係人意見的整合和權益之分配，以減少或降低民眾阻礙與排斥的情事發生。此外，在都市更新作業中非常重要的權利變換計畫和不動產估價等配套措施，在日本已運作得相當成熟，普遍取得相關權利人的認同及信任，為其成功最大主因。

臺灣現行的「都市更新條例」及實務，雖是參考日本的都市更新經驗及權利變換制度而來，但在推行上仍面臨諸多困境，究其原因，主要還是在於住戶等相關權利人對於都更的疑慮及對執行都更單位的不信任。

綜觀日本大部分都市更新案得以成功，在於土地所有權人不優先追求自身最大利益，而是兼顧使用者的角度，做出完整的區域規劃。計畫執行亦非單方面，而是一開始即成立一個開放的溝通平台，結合公部門、開發商、土地所有權人等共同負責，這是值得我們借鏡的地方。

(四)古蹟與開發案相互融合，達到土地開發的目標及功能。

土地開發常遇有古蹟保存問題，誠如前述，大阪商務園區(OBP)之建築設計須與大阪城公園景觀做整體設計，此次於大阪城考察時遠眺東北方之大阪商務園區大樓，可以感受到現代建築確實可以透過良好的建築規劃，而與古蹟融為一體且毫無違和感。

(五)為健全不動產管理、促進有效利用，推動政策改革

日本會在政策上檢討目前登記政策上遇到的困難，而致力於改

革，例如在繼承上發現了問題，無主土地比率占比非常高，制定政策後貫徹執行，又例如區分所有建物實行實坪制，政策制定很透明，不會有虛灌坪數的問題，很值得我們借鏡。

二、建議

- (一) 大阪市府在發展梅北計畫時能針對相鄰場域作全方位的整體規劃，並在硬體建設的同時，事先做好招商與機能的配置。本市人口、面積均與大阪相當，目前為我國第二大城市，因人口成長與都市發展迅速，對於未來都市整體建設勢必要妥為規劃。尤其本市位於我國中部，南來北往方便，有區位優勢，再加上有機場、港口及高鐵車站等，如能在辦理重大建設時能做好區位規劃，並且在硬體建設的同時，也事先做好招商與機能的配置，除改善都市景觀，亦可促進經濟效益，必能讓本市成為具有國際競爭力的都市。
- (二) 未來本市於辦理整體開發或都市更新之商業地區，可參考大阪的模式，於車輛較密集地區多設置空橋人行步道，以減少車流壅塞問題，亦可提高行人安全。另建議應於各辦公大樓設計興建時作充分溝通，使各大樓在興建時，能配合同時規劃空橋人行步道，達到人車分道之效果。
- (三) 我國不動產交易制度大部分都會參考日本，在銷售上有建築室內面積、大公、小公、等登記面積，且目前我國一般房地買賣交易，至少含有3-4成是公設面積，此虛坪的問題，一直衍生交易糾紛，但日本已痛定思痛，改革為專有面積、實品屋交易制度，室內面積並從左右鄰居相鄰的牆壁中心點計算，陽台面積則另外記載，二者合計就是消費者購買實際可使用的室內專有

面積，從此未造成消費糾紛，不過，我國要做到實坪制，將是牽一髮而動全身，涉及土地法、建築技術規則、測量實施規則、不動產估價規則、銀行評估擔保品方式等變革問題，應多方考量及溝通協調，制定完善且符合民眾需求之法令規定。

陸、附件

附件1-大阪都市整備局都市計画整備宣導資料

令和6年度版

密集住宅市街地整備のための補助制度のご案内

解体 建替え 耐震

- 解体** ▶ 古い木造住宅の解体 P.3
- 建替え** ▶ 古い建物の建替え P.4・5
▶ 狭い道路の拡幅 P.5
- 耐震** ▶ 耐震診断・耐震改修・耐震除却 P.6
▶ ブロック塀等の撤去・新設 P.6

ご相談・お問い合わせ先 裏表紙

大阪市都市整備局 2024年4月

密集住宅市街地のための補助制度 をご利用ください！

大阪には、J R大阪環状線外周部等の震災による焼失を免れた地域を中心に、建物の老朽化や建て跡まりに加えて、狭い道路が多く、防災面や住環境面でさまざまな課題を抱えた密集市街地が広く分布しています。これらの密集市街地における防災性の向上を図るため、令和3年度から「対策地区」・「重点対策地区」を特定し、各種補助制度を実施しています。

「密集住宅市街地」とは
対策地区(約3,800ha)
面的な災害の可能性が高い密集市街地(防災性向上重点地区)

【対象区】
淀川区・旭区・都島区・福島区
鶴見区・城東区・天王寺区・東成区
生野区・大正区・阿倍野区・西成区
平野区・東住吉区・住吉区・住之江区の一部

【重点対策地区(約640ha)】
燃えにくさ(延焼危険性)、逃げやすさ(避難誘導性)の2つの指標を達成していない防災街区

【対象区】
城東区・天王寺区・東成区・生野区
阿倍野区・西成区の一部

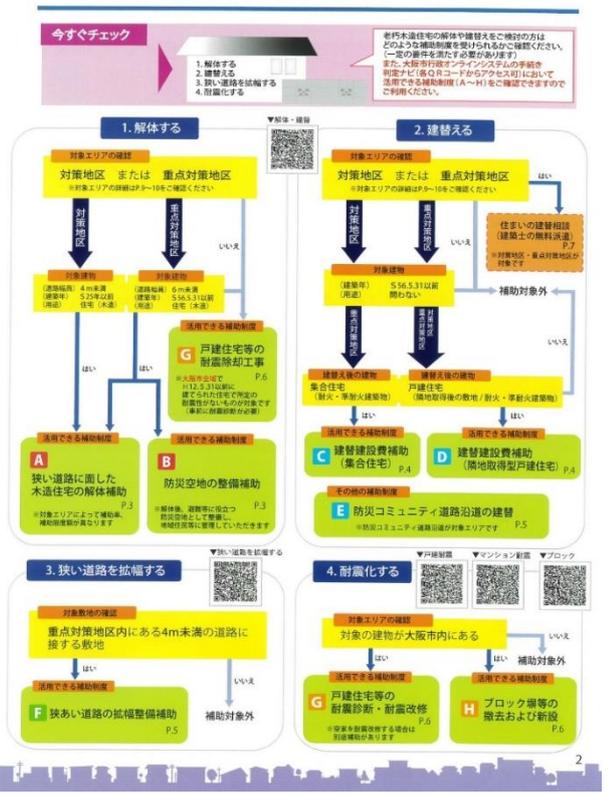
このエリアは令和7年度より重点対策地区から対策地区に変わります。ご注意ください。

※対象エリアの詳細はP.9-10をご参照ください

補助制度早見表

補助制度	補助対象エリア			補助対象項目	
	重点対策地区	対策地区	大阪全域	解体費	設計費等
A 狭い道路に面した木造住宅の解体補助	●	●	●	●	●
B 防災空地の整備補助	●	●	●	●	●
C 建替建設費補助(集合住宅)	●	●	●	●	●
D 建替建設費補助(単戸住宅)	●	●	●	●	●
E 防災コミュニティ道路沿道の建替	●	●	●	●	●
F 狭い道路の拡幅整備補助	●	●	●	●	●
G 耐震診断・耐震改修・耐震除却	●	●	●	●	●
H ブロック塀等の撤去および新設	●	●	●	●	●

※一階認定路線のみ(新たな路線認定は重点対策地区のみになります)



古い木造住宅の解体

A 狭い道路に面した古い木造住宅の解体

狭い道路に面した古い木造住宅を解体する場合、解体費用の一部を補助します。

対象エリア 「対策地区」・「重点対策地区」

対象建物・対象敷地
【対策地区】 幅員4m未満の道路等に面した昭和25年以前に建てられた木造住宅
【重点対策地区】 幅員6m未満の道路等に面した昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅
※補正条件により、補助の対象となる建物要件が変わる場合があります。

補助率
【対策地区】 1/2以内
【重点対策地区】 2/3以内

その他
解体後の跡地の用途は問いません。

補助限度額
【対策地区】 戸建住宅:75万円 集合住宅:150万円 (最高等の一部解体は75万円)
【重点対策地区】 戸建住宅:100万円 集合住宅:200万円 (最高等の一部解体は100万円)

大阪府都市整備推進センターの支援制度も活用できる場合があります。 ※詳細はP.7をご確認ください。

B 防災空地の整備

防災空地活用型除却費補助制度

古い木造住宅を解体し、跡地を災害時の避難等に役立つ防災空地として活用する場合、解体費用、空地整備費用の一部を補助します。

対象エリア 「重点対策地区」

対象建物・対象敷地
・幅員6m未満の道路等に面した昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅
・敷地面積50㎡以上 など

解体後の要件
・災害時の避難等に役立つ防災空地として整備し、地域住民などが管理
・3年以上、市と土地の無償使用借付契約を締結

その他
本制度を活用して防災空地を整備した場合、土地の固定資産税・都市計画税が非課税になります(整備の翌年以降)。

補助率
2/3以内

補助限度額
【解体費用】 戸建住宅:100万円 集合住宅:200万円 (最高等の一部解体は100万円)
【空地の整備費用】 120万円

活用事例
【事前】 解体前の様子
【事後】 解体後の様子

大阪府都市整備推進センターの空き地 commons 整備支援制度を併用することにより、空地整備費用の自己負担を軽減することができます。 ※詳細はP.7をご確認ください。

『地域防災力向上のススメ-密集市街地の防災活動アイデア集』ぜひご活用ください！

密集市街地における地域防災力向上を目的に、地区防災計画の改定の進め方や地域課題に対する取組事例などを、防災活動アイデア集としてまとめました。地域の防災活動の参考資料としてご活用いただき、防災まちづくりにご活用ください。今からできる「防災」を地域で始めましょう！

お問い合わせ先 | 大阪市都市整備局 住環境整備課 (大阪市役所7階) TEL.06-6208-9234

地籍整備型士地区画整理事業により公園混乱を解消できます

大阪市では、重点対策地区のうち公園と現況に比べて大きなずれがある地域において、老朽住宅の建替を促進するため、市営住宅の建設事業を実施することにより、公園混雑の解消に取り組んでいます。事業実施には地域みなさまの合意形成が必要となっており、本市がみなさまの取り組みをサポートします。詳しい内容については、ホームページをご覧ください。下記お問い合わせ先までご連絡ください。

■事業のイメージ

- 【事業前】公園と現況がずれている
- 【事業後】公園と現況が一致
- 事業の効果

老朽住宅の建替が進むことで、まちの不燃化が図られ、災害時の避難等に役立つ道路空間が確保されます。

お問い合わせ先 | 大阪市都市整備局 連携事業課 (大阪市役所7階) TEL.06-6208-9403

よくあるご質問

- 共通**
- 申請書の様式は、どこでもらえますか。
 - 交付窓口の場所、大阪市ホームページからダウンロードできます。(表紙紙参照)
 - 申請書類のうち公約証明書、どこでもらえますか。
 - 公約証明書の主な発行場所は下表のとおりです。
- | | | |
|---------------|-------|---|
| 納税証明書 | 課税証明書 | 大阪市内の市税事務所又は区役所・区役所出張所 |
| 固定資産(家屋)評価証明書 | | |
| 土地・建物登記事項証明書 | | 対象の土地・建物を管理する登記所(法務局・支庁・出張所)
(注)登記情報交換サービスを利用することで、最寄りの登記所でも請求可能 |
| 登記簿簿本 公図 | | |
- 各行政機関において、オンライン申請システムがあります。
 - マイナンバーカードを利用した証明書のコンビニ交付サービスがあります。
 - 既存建物の建築年が不明ですが、どのように確認するのですか。
 - 固定資産(家屋)評価証明書で建築年を確認します。証明書の発行申請時に、建築年の記載を依頼してください。
- 解体費の補助**
- 補助金を活用して事業を行う場合、施工業者を紹介してもらえますか。
 - 紹介はしてありません。
 - 角地で、敷地に接する道路の一方が広くもう一方が狭い場合は補助対象になりますか。
 - 狭い方の道路が要件を満たしていれば、補助対象となります。

対策地区および重点対策地区の位置図



区名	町丁名
淀川区	新高1丁目(3番、4番(敷島豊里線以北、阪部十三線(西通176号線)以南)、新高3丁目、西三田1~3丁目、西三田4丁目(3番の一部、4~10番)、西宮原2丁目(2~6番)、西宮原3丁目、三田本町2~3丁目)
旭区	今市1~2丁目、大宮1丁目(2~7番、14~19番(市道(南通)以北)、大宮2~4丁目、清水1~3丁目、新島1~5丁目、千林1~2丁目、高野7丁目、中宮1丁目(12~14番(阪神高速守口線以南、市道(南通)以北)、中宮2丁目(20~25番(阪神高速守口線)以西)、中宮3丁目(13~17番(阪神高速守口線)以西)、中宮4丁目(13~15番(阪神高速守口線)以西)、森小路1~2丁目)
都島区	東野田1丁目、都島中1~3丁目、都島本通3~5丁目、都島南通1丁目(21番、22番(都島東野田線)以西)、都島南通2丁目
福島区	海老江2~8丁目、大開1~2丁目、玉川3丁目(3~11番(中央御売市場北側市道)以北)、玉川4丁目、野田2丁目(2~24番(中央御売市場北側市道)以南)、野田3丁目、野田5丁目、野田6丁目(1~4番)、吉野2~4丁目
鶴見区	今津中1丁目(6番、9番(片町徳蔵線以南、今津中学校西側市道)以西)、今津南1丁目(1番、3番、5番、7番、8番(今津中学校西側市道)以西)、放出2丁目(4~8番、17~21番(片町徳蔵線)以南)、放出3丁目(2番、3番、6~33番(IR片町線(学研南線)以北)
城東区	崎西1~2丁目、崎南1~2丁目、南生3~4丁目、新喜多2丁目(4~6番(RRおおさか東線)以西)、崎野3丁目、成育1丁目(1~3番(京阪本線)以西)、成育3~5丁目、芝田、中鉄1~3丁目、野江1丁目(1~11番、12番の一部、13、14番(京阪本線)以西)、野江2~4丁目、東中浜1~9丁目
天王寺区	上之宮町、上本町7丁目(1番、4番(東野田河堀口線(上野筋)以东)、上本町8丁目(1番、4番、5番、9番(東野田河堀口線(上野筋)以东)、上本町9丁目(1番、4番、5番(東野田河堀口線(上野筋)以东)、藤山4丁目(2番、3番、5番、6番(徳山通線(藤山通)以北)、高ヶ辻1丁目、高ヶ辻2丁目、北河堀町(4~10番(東野田河堀口線(上野筋)以西)、北山町、小宮町、穂江谷1丁目(4~10番(生玉片江線)以南)、穂江谷2丁目、下藤原町、真法院町、大道1丁目(6~14番(岸野航空線)以南)、高ヶ辻1丁目、高ヶ辻2丁目(2~18番(生玉片江線)以南)、東上町、恵徳院町(1~7番(玉造通)以北)、堀越町、松ヶ森町



区名	町丁名
東成区	大今里1~4丁目、大今里西1~2丁目、大今里西3丁目、大今里南1~5丁目、大今里南6丁目(1~3番、6~8番、10~13番、15~18番、20~27番(新庄大和川線(内環状線)以西)、神路1丁目(7~15番(深江深江線(中央大通)以南)、神路2~4丁目、玉津1~2丁目、玉津3丁目、中道2~4丁目、中本1~5丁目、東今里1~3丁目、東小橋3丁目(15~20番(岩崎橋今里線(千日前通)以南)、東中本1~3丁目、深江北1丁目(2~17番(深江深江線(中央大通)以南)、深江南1丁目
生野区	生野西1~4丁目、藤山北1~2丁目、藤山北3~5丁目、藤山南1~2丁目、小路1~3丁目、小路東1~6丁目、新今里1~7丁目、田原1~5丁目、興北1~4丁目、興西1~4丁目、鶴橋1~5丁目、中川1~6丁目、中山西1~3丁目、中川東1~2丁目、林寺1丁目、林寺2丁目(17番の一部、19~27番(生野線)以南)、林寺4丁目、林寺5丁目、林寺6丁目、林寺7丁目、林寺8丁目(5番の一部(生玉片江線)以北)、林寺9丁目(1~4番、5番の一部、6~28番(生玉片江線)以西)、林寺3~5丁目
生野区南部地区	生野東1~4丁目、藤山南3~4丁目、倉利寺1~3丁目、林寺2丁目(1~16番、17番の一部、18番(生野線)以北)、林寺3丁目、林寺5丁目
大正区	三軒家西1丁目(5~27番(RR環状線)以南)、三軒家西2~3丁目
阿倍野区	旭1丁目(2~6番(尼崎平野線以南、金塚南線)以西)、阿倍野4丁目(1~17番)、阿倍野4丁目(18~24番)、阿倍野5丁目(1~9番)、阿倍野5丁目(10~13番)、阿倍野元町1~2番(木津川平野線(松虫通)以北)、王子1丁目、王子2丁目(1番、3番(木津川平野線(松虫通)以北)、王子2丁目(2番、4~17番(木津川平野線(松虫通)以南)、王子3~4丁目、共立通1~2丁目、三明町1~2丁目、昭和町1丁目、昭和町2丁目、天王寺町北1丁目(1~5番、6番の一部、7~10番(天王寺西線)以西)、天王寺町北2~3丁目、天王寺町南1丁目(2~7番)、天王寺町南1丁目(1番)、天王寺町南2丁目(8~26番地)、天王寺町南2丁目(1番、2番、5番、6番)、天王寺町南3丁目(4~12番)、天王寺町南3丁目(1番)、長谷町1丁目(1~22番(染谷平野線(南港通)以北)、阪南町1丁目、阪南町2~4丁目、阪南町5丁目(1~22番(染谷平野線(南港通)以北)、美原町1~3丁目、文の里1~4丁目、松虫通1丁目(1~12番(木津川平野線(松虫通)以北)、松虫通2丁目、松虫通3丁目(1~4番、8番(木津川平野線(松虫通)以北)、丸通1~2丁目、桃ヶ池町1~2丁目
西成区	旭1~3丁目、堀里1丁目、堀里2~3丁目、堀里東1~2丁目、北津守3丁目(1番の一部(尼崎平野線(新なにわ筋)以东)、北津守4丁目(1~2番(尼崎平野線(新なにわ筋)以东)、山玉1丁目(2~8番、10~16番(尼崎平野線)以南)、山玉2~3丁目、湖路1~2丁目、豊天下1~2丁目、千本北1~2丁目、千本中1~2丁目、千本南1~2丁目、太子1丁目(2番、3番、6~13番、15番(尼崎平野線)以南、湖路線)以东)、太子2丁目(2~4番(湖路線)以东)、椿1~3丁目、玉出中1~2丁目、玉出西1~2丁目、玉出東1丁目(1~11番(湖路線)以西)、玉出東2丁目(2~5番、10~15番(湖路線)以西)、津守1丁目(1~6番(尼崎平野線(新なにわ筋)以东)、津守2丁目(1~6番(尼崎平野線(新なにわ筋)以东)、津守3丁目(1~3番(尼崎平野線(新なにわ筋)以东)、鶴見橋1~3丁目、出船3丁目、天下茶屋1~3丁目、天下茶屋1丁目(1~3番、5~6番(湖路線)以东)、天下茶屋東1~2丁目、長橋1~3丁目、中津3丁目、梅南1~3丁目、花園北1丁目(2~10番(尼崎平野線)以南)、花園北2丁目、花園南1~2丁目、松1~3丁目、南津守1丁目、南津2丁目
平野区	平野1丁目~2丁目、平野東1~3丁目、平野本町1~5丁目
東住吉区	今川1丁目、今川4丁目、今川1丁目、今川1丁目(1番(南小路大和川線(今里筋)以西)、北田田1~6丁目、枕台1~5丁目、島津1~5丁目、駒川1~5丁目、住道赤田1~4丁目、真合1~4丁目、田田1~6丁目、橋ヶ丘赤田1~4丁目、中野1丁目、中野3丁目、西今川1~4丁目、針中野1~4丁目、東田田1~3丁目、南田田1丁目、山坂1~3丁目、湯里1~2丁目、湯里4~5丁目
住吉区	上住吉1~2丁目、沢之町1丁目(10番、11番(長柄線(あべの筋)以西)、清水丘1~3丁目、藤江1~4丁目、住吉1~2丁目、千林2丁目、帝塚山1~5丁目、帝塚山西1丁目(1番の一部、2~14番(染谷平野線(南港通)以南)、帝塚山西2~4丁目、帝塚山東1~5丁目、殿辻2丁目、長映町、万代2~6丁目、東粉浜1~3丁目
住之江区	安立1~4丁目、粉浜1~3丁目、粉浜西1~3丁目、住之江1~3丁目、中加賀屋1~3丁目、中加賀屋4丁目(1番、2番、5番、6番(住道(住吉川小学校南側)以北)、西加賀屋1~3丁目、西加賀屋4丁目(1~3番、5~7番(市道(住吉川小学校南側)以北)、西住之江1~2丁目、浜口西1~2丁目、浜口東1~3丁目、東加賀屋1~4丁目、御崎1丁目、御崎3丁目

ご相談・お問い合わせ先

補助要件など紙面の都合上省略している部分があります。詳しくは下記までお問い合わせください。

A C D G H 生野区南部地区内を除く

大阪市都市整備局
耐震・密集市街地整備受付窓口
TEL.06 (6882) 7053

大阪市住生活情報センター4階 5番窓口
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
営業時間: 平日 9時~17時30分、祝日 10時~17時
休業日: 火曜(祝日の場合は翌日)、日曜
祝日の翌日(月曜の場合は除く)、年末年始

B E F 生野区南部地区内を除く

大阪市都市整備局
市街地整備部 住環境整備課
TEL.06 (6208) 9235

大阪市役所7階
〒530-8201 大阪市北区中之島1丁目3-20
開庁時間: 平日 9時~17時30分 閉庁日: 土曜、日曜、祝日、年末年始

A B C D F 生野区南部地区内の生野区内の区画もお受けします

大阪市都市整備局
生野南部事務所
TEL.06 (6717) 8266

生野区役所5階
〒144-8501 大阪生野区藤山3丁目1-19
開庁時間: 平日 9時~17時30分 閉庁日: 土曜、日曜、祝日、年末年始

密集市街地の整備と補助金制度についてのホームページ
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshisei/page/0000253852.html>

注意事項

- 本ウェブサイトに掲載している制書の内容は、令和6年度のものであります。
- 補助金を受けるためには、補助申請手続きが必要ですが(補助金)申請期間(完了期限)があります。
- 補助金の交付申請前に補助対象となる設計や工事等の契約をした場合は、原則補助金を申請することができます。(交付申請前に契約(設計契約を除く)をした場合であっても、工事着手までに十分な期間がある場合は申請できる場合がありますので、ご確認ください。)
- 各補助制度で、補助対象面積等による補助額が別添で定められています。
- 補助金については、事業の範囲内となります。
- 補助金は、工事費等の支払いが完了した後、大阪市の請求手続きを完了した上でのお振込みとなります。
- 補助金は有効期限あり。有効期限により収入金額に記入しなくてはならない場合があります。詳しくは、役務課へお問い合わせください。
- 問い合わせ: 詳細は、関係課・関係課・都市計画課の課が変更する場合があります。
- 詳しくは、土曜・営業のある区を担当する市民課の固定資産課までお問い合わせください。



古い建物の建替え

C 集合住宅への建替え (建替建設費補助制度)

古い建物を集合住宅(マンション、アパートなど)に建替える場合、**設計費用、解体費用、共同施設整備費用**の一部を補助します。



対象エリア

「重点対策地区」

対象敷地

敷地面積100㎡以上

補助率

2/3 以内

活用事例



建替え前の主な要件

昭和56年5月31日以前に建てられた建物
※解体後2年以内の敷地に建設する場合も適用可

建替え後の主な要件

・集合住宅(耐火建築物、準耐火建築物など)
・一定規模以上の空地の整備、建物等の後退 など

D 隣接する土地を取得した戸建住宅への建替え (建替建設費補助制度)

未接道敷地や狭小敷地を解消するために隣接する土地を売買で取得して、戸建住宅に建替える場合、**設計費用、解体費用**の一部を補助します。



対象エリア

「対策地区」・「重点対策地区」

補助率

1/2 以内 (重点対策地区は2/3 以内)

建替え前の主な要件

昭和56年5月31日以前に建てられた建物

対象敷地

・平成30年4月以降に隣接する土地を売買で取得
・取得後の敷地面積が80㎡以上150㎡未満
※建築確認申請における敷地面積とする

建替え後の主な要件

・戸建住宅(耐火建築物、準耐火建築物など)
・一定規模以上の空地の整備、又は建物等の後退 など

大阪府都市整備推進センターの支援制度も活用できる場合があります。 ※詳細は P.7 をご確認ください。

E 防災コミュニティ道路沿道での建替え (主要生活道路不燃化促進整備事業)

防災コミュニティ道路に面した建物の建替え等をする場合、**解体費用、建設費用、道路後退整備費用**等の一部を補助します。

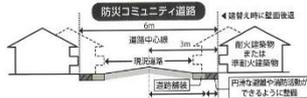


対象エリア

防災コミュニティ道路沿道

これまでに認定した防災コミュニティ道路
東成区1路線、福島区2路線、
阿倍野区1路線、生野区9路線

詳しくは、大阪府ホームページでご確認ください
▶ <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibit/page/0000062769.html>



補助率

建替え前の建物の解体費 2/3 以内
建替え後の建物の設計費 1/2 以内
及び耐火構造費
セットバックに係る道路整備費 1/2 以内

補助限度額

	現況道路幅員	
	5m未満	5m以上
一般敷地	150万円	100万円
狭小敷地等	200万円	150万円

※防災コミュニティ道路：地域ぐるみで沿道建物の不燃化と概ね6mの道路空間の確保に取り組む道路として地域からの申請を受け、市が認定する道路

狭い道路の拡幅

F 狭い道路の拡幅整備 (狭い道路拡幅促進整備事業)

幅員4m未満の道路(狭い道路)に面した建物の建替え等の際、後退した部分を道路として整備する場合、**拡幅整備費用**の一部を補助します。



対象エリア

「重点対策地区」

補助率

2/3 以内

対象敷地

道路中心線から2m後退が済んでいない、
建築基準法第42条第2項および附則第5項に
基づく道路に接する敷地
※敷地面積が500㎡を超えるなど、補助の対象外となる場合あり

活用事例



耐震化の促進

G 戸建住宅等の耐震診断・耐震改修・耐震除却

一定の要件を満たす民間戸建住宅等の**耐震診断費用・耐震改修工事費用・耐震除却工事費用**の一部を補助します。



対象エリア

大阪市全域

補助率

耐震診断 ▶ 10/11 以内
耐震改修設計 ▶ 2/3 以内
耐震改修工事 ▶ 1/2 以内
耐震除却工事 ▶ 1/3 以内

補助限度額

耐震診断 ▶ 5万円×戸数/棟 かつ 20万円/棟
耐震改修設計 ▶ 10万円×戸数/棟 かつ 18万円/棟
耐震改修工事 ▶ 100万円×戸数
耐震除却工事 ▶ 50万円×戸数/棟 かつ 100万円/棟

空家の場合は、別途補助があります

空家利活用改修補助事業

耐震改修工事に加えて、省エネ化やバリアフリー化などの住宅の性能向上に資する改修工事にも補助します

補助要件

・不動産市場に賃貸用又は売却用として流通しておらず、3か月以上空家であること
・利活用事例として、大阪府が情報発信することに了承すること
・改修により所定の耐震性を確保すること、又は耐震性を有すること など



H ブロック塀等の撤去・新設 (ブロック塀等撤去促進事業)

道路等に面した一定の高さ以上の**ブロック塀等の撤去および軽量フェンス等の新設工事**に要する費用の一部を補助します。



対象エリア

大阪市全域

補助率

1/2 以内

補助限度額

撤去 ▶ 15万円
新設 ▶ 25万円

対象となるブロック塀等

道路等に面し、安全性の確認ができない、高さ80cm以上のブロック塀等

補助対象項目

・対象となるブロック塀等について、高さ80cm未満となるよう撤去する工事
・補助を受けてブロック塀等を撤去した範囲内で、軽量フェンス等を新設する工事

その他の支援制度

住まいの建替相談 専門家派遣による建替えのアドバイスを実施します

老朽住宅の建替えに関する相談に対し、アドバイザー(建築計画への技術的なアドバイスを行う建築士)を無料で派遣します。対象エリアにおいて、昭和56年5月31日以前に建築された住宅を所有する個人、又はその住宅に隣接する土地を所有する個人等が対象となります。詳しい要件や制度内容については、ホームページをご覧ください。下記お問い合わせ先までご連絡ください。

お問い合わせ先 | 大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口 TEL.06-6882-7053



再開発住宅(都市再生住宅)を活用した民間老朽住宅建替支援制度があります

重点対策地区において老朽住宅の解体や建替え等を実施する場合に、一定の要件を満たすものについては、お住まいの方の移転先として、生野区南部地区整備事業において建設した再開発住宅を活用することができます。詳しい要件や制度内容については、下記お問い合わせ先までご連絡ください。

お問い合わせ先 | 大阪市都市整備局 住環境整備課 (大阪役所7階) TEL.06-6208-9235

大阪府都市整備推進センターの支援制度をあわせて活用できる場合があります

大阪府都市整備推進センターでは下記の支援制度を実施しており、一定の要件を満たすものについては、大阪市の各種補助制度と併用できる場合があります。

- ①(P.3)と併用：文化住宅売却支援
 - 文化住宅等を売却する土地所有者に対し売却時の譲渡費用の一部を助成します。
 - 除却促進支援
 - 文化住宅等を売却し、空き地として管理する場合、3年を限度に管理費等の一部を助成します。(重点対策地区に限る)
- ②(P.3)と併用：空き地 commons 整備支援
 - 当該利用予定のない土地を地域住民のための共有スペースとして活用する際の土地整備費、建物改修費、管理費の一部を助成します。
- ③(P.4)と併用：隣地統合支援
 - 隣地を統合して宅地形成を行う所有者に対し、必要経費(測量・明示費用、登記費用等)の一部を助成します。

その他にも大阪府都市整備推進センターでは、対象地区内の自治会等による「まちづくり活動」や「環境プレーカーの設置活動」に対する各種支援制度を実施しています。詳しい要件や対象エリアについては、ホームページをご覧ください。下記お問い合わせ先までご連絡ください。

お問い合わせ先 | 大阪府都市整備推進センター まちづくり支援室 TEL.06-6262-7713

住宅ローン【フラット35】の金利引下げを受けることができます

大阪府では、【フラット35】地域連携型との連携に関する協定を住宅金融支援機構と締結しています。これにより、①②③の補助制度の活用後に戸建住宅を建設する場合、所定の要件を満たす方は、【フラット35】地域連携型として借入金利が当初5年間、年0.25パーセントの引下げを受けることができます。詳しい内容や手続きについては、ホームページをご覧ください。下記お問い合わせ先までご連絡ください。

お問い合わせ先 | 大阪市都市整備局 住環境整備課 (大阪役所7階) TEL.06-6208-9234



狭あい道路の （幅員4m未満の道路） 拡幅整備 を補助します！

令和6年度版

【大阪市狭あい道路拡幅促進整備事業】

対象敷地 補助対象経費・補助率

重点対策地区（裏面参照）内の、建築基準法第42条第2項および附則第5項に基づく道路に接する敷地
※ただし、次に掲げるものは除く。
・既に道路中心線から2m後退が済んでいるもの
・敷地面積が500㎡を超えるもの
・開閉作業を行うもの
・位置指定道路の感測を伴うもの
・他の事業によって拡幅または整備されるもの

後退用地等を道路として整備する際に、以下の項目に要する費用の2/3以内
・側溝、側溝蓋および集水樹の整備費
・道路境界線の整備費
・道路舗装費（最大で道路中心線まで）
・後退用地等にある支障物の撤去費
※補助対象項目ごとに限度額があります。



主な注意事項 拡幅整備後の後退用地等について

- ・手続きには時間がかかりますので、お早めにご相談ください。
 - ・交付申請前に事前協議が必要です。その際、狭あい道路整備事前協議書を提出してください。
 - ・補助金の交付申請前に拡幅整備の契約をした場合は、原則補助金を申請することができません。（交付申請前に契約をした場合であっても、工事着手までに十分な期間がある場合は申請できる場合がありますので、ご相談ください。）
 - ・12月27日までに交付申請手続きを行い、2月28日までに工事を完了してください。
 - ・現行道路内の支障物の撤去費及び消費税等は補助の対象外となります。
 - ・補助金額については、予算の範囲内の額となります。
 - ・この補助金は、所得税法上、確定申告により雑収入金額に算入しなくてもよい場合があります。詳しくは、税務署へお問い合わせください。
- 紙面の都合上、省略している部分がありますので、詳しくは相談窓口（裏面参照）へお問い合わせください。

対象エリア



区名	町丁目名
城東区	今福西1~2丁目、今福南1~2丁目、鴨野東3丁目、天王山
東成区	大今里西3丁目、玉津3丁目、東小橋3丁目(15~20番(岩崎橋今里橋(千日前道)以南))
天王寺区	新山4丁目(2番、3番、5番、6番(新山通(藤山通)以北))、烏ヶ辻1丁目、下味原町、壺ヶ芝1丁目、東上町
生野区	生野西1~4丁目、藤山北1~2丁目、藤山北3~5丁目、藤山南1~2丁目、鶴橋1~5丁目、中(西)1~3丁目、林寺1丁目、稲谷1丁目、稲谷2丁目(5番の一部(生玉片江線以北))、稲谷2丁目(1~4番、5番の一部、6~28番(生玉片江線以南))、稲谷3~5丁目
生野区南部地区	生野東1~4丁目、藤山南3~4丁目、舍利寺1~3丁目、林寺2丁目(1~16番、17番の一部、18番(生野線以北))、林寺3丁目、林寺5丁目
阿倍野区	阿倍野第4丁目(18~24番)、阿倍野第5丁目(10~13番)、阿倍野元町(1~2番(津川平野線(松虫通)以北))、王子町2丁目(2番、4~17番(津川平野線(松虫通)以南))、王子町3~4丁目、共立通1~2丁目、天王寺町北1丁目(1~5番、6番の一部、7~10番(天王寺町南線以南))、天王寺町北2~3丁目、天王寺町南1丁目(1番)、天王寺町南2丁目(1番、2番、5番、6番)、天王寺町南3丁目(1番)、播磨町1丁目(1~22番(後谷平野線(南港通)以北))、播磨町2~4丁目、阪南町5丁目(1~22番(後谷平野線(南港通)以南))、松虫通2丁目(1~12番(津川平野線(松虫通)以北))、松虫通2丁目、松虫通3丁目(1~4番、8番(津川平野線(松虫通)以南))、丸山1~1丁目
西成区	岸里1丁目、壺ヶ下1~2丁目、天下茶屋1~3丁目、天下茶屋東1~2丁目、花園南1~2丁目

ご相談・お問い合わせ

生野区南部地区以外のご相談・お問い合わせ

生野区南部地区でのご相談・お問い合わせ

大阪市都市整備局住環境整備課 密集市街地整備グループ
TEL.06(6208)9235
大阪市北区中之島1-3-20 (大阪役所7階)

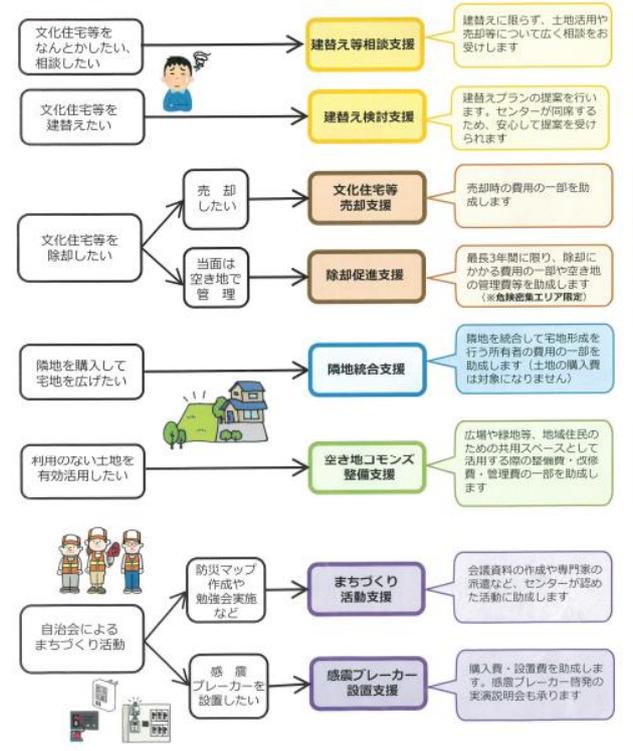
大阪市都市整備局 生野南部事務所
生野区南部地区以外の生野区内のご相談も受け付けます
TEL.06(6717)8266
大阪市生野区藤山南3-1-19 (生野区役所5階)

「大阪市狭あい道路拡幅促進整備事業」ホームページ
▶ <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000006179.html>

※大阪市では、古い木造住宅等の解体や集合住宅等への建替えの際に利用できる補助制度があります。詳しくは大阪市ホームページをご確認ください。

令和7年度で助成が終了します！ (公財)大阪府都市整備推進センター

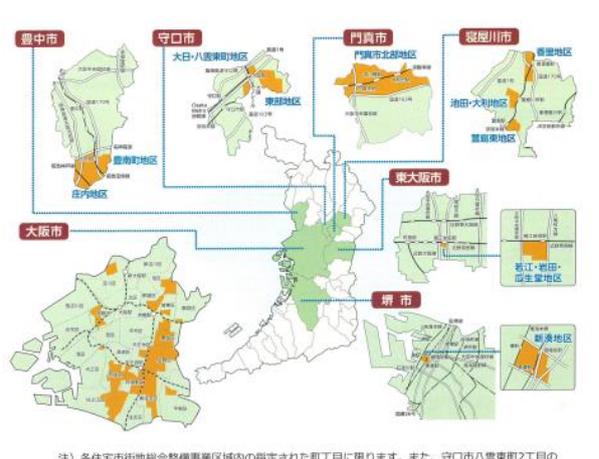
センターでは、文化住宅等が密集する市街地において、防災性の向上と自治会等に対し支援・助成を行っております（支援対象地区は裏面参照）各支援は令和7年度までの限定※となります



■支援制度の目的

本支援制度は、密集市街地において安全で災害に強いまちづくりを進める目的で、老朽住宅等の建替えなどを行うおととする方などへ、当センターがお手伝いするために創設したものです。

■支援対象地区



注) 各住宅街地総合整備事業区域内の指定された町丁目に限ります。また、守口市八雲東町2丁目の高度利用地区は対象外となります

■お問い合わせ先

各種支援を希望される方・支援の詳細い内容はホームページをご覧ください。お気軽に下記までお問い合わせください

公益財団法人 大阪府都市整備推進センター
まちづくり事業部 まちづくり推進室
密集市街地対策課

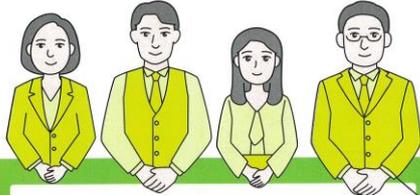
〒541-0053
大阪市中央区本町1丁目8番12号
オーク明筋本町ビル10階
TEL: 06(6262)7713
FAX: 06(6262)7722
Eメール: gmsk@toshiseibi.org
ホームページ: <https://www.toshiseibi.org/>

令和6年4月1日作成

附件2-司法書士

あなたの近くの 司法書士はこちらです

旭区、城東区、鶴見区、中央区、浪速区、西成区の
司法書士の名簿です



2024年4月から
相続登記が義務化されました

「登記」は司法書士の専門分野です
「遺言・相続のアドバイス」
身近な金銭トラブルに対応する「法律相談」
「簡易裁判所における代理・裁判事務※」
司法書士は、日常生活で発生する
さまざまな法律問題の解決、
市民の権利擁護を使命とする
「くらしの法律家」です
※認定を受けた司法書士に限られる業務もあります



大阪司法書士会 東支部・南支部



不動産の相続登記が
義務化されます

司法書士は、登記手続きを始め、遺言や相続、成年後見などに関する様々なお手伝いをいたします。
お近くの司法書士または大阪司法書士会へお気軽にお問い合わせください。

令和6年4月1日から、相続登記が義務化されます。
相続によって不動産を取得した相続人は、相続により所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

相続手続を便利にする
法定相続情報証明制度

法定相続人が誰であるのかを一覧にして証明する制度です。
相続登記はもとより、相続税の申告や金融機関などの手続きに利用できます。また必要な通数の交付を受けることができ、相続手続を複数同時並行ですることができます。

自筆証書遺言と
公正証書遺言の
どちらにするか

遺言は、財産をどのように承継するかを決めておき、手続を簡略化し、できるだけ紛争を防止するための制度です。
双方にメリット・デメリットがありますが、もし自筆証書遺言を作成したら、法務局の自筆証書遺言書保管制度をご利用ください。

相続登記の義務化には
罰則規定もあります

正当な理由もなく相続登記の申請を怠(おこた)った場合、10万円以下の過料の適用対象になります。
また、すでに生じている全ての相続にも適用されますのでご注意ください。

相続登記を怠ると
他にもデメリットがあります

罰則以外にも、そもそも次のようなデメリットがあります。
相続人の死亡により、手続きに関与してもらった必要のある人が増えたり、揃える書類が増えたりして、手続きが複雑化し困難になります。

会社など法人の登記で
注意すること

取締役などの役員を変更したり、会社の登記の内容に変更が生じた場合、2週間以内にその変更登記の申請をしなければ、過料に処せられるおそれがあります。
例えば、代表者の住所の変更なども含まれますのでご注意ください。



あなたの街の司法書士

名 前	事務所所在地	電話番号
【個人】		
(大阪府地区)		
福井正典	大阪市旭区大宮1丁目19番16号	06-6951-1284
竹田英司	大阪市旭区大宮2丁目4番12号 竹田ハウジング	06-6951-1123
福井知之	大阪市旭区大宮1丁目19番16号 福井登記事務所	06-6951-1284
上田 聖	大阪市旭区中津2丁目22番5号 カサビタナカ平207号	06-4180-6786
山本 英志	大阪市旭区生江1丁目4番13号	06-6924-4668
黒河 貴典	大阪市旭区森小路2丁目18番2号	06-6954-1365
野本 隆	大阪市旭区森小路1丁目9番4号5F	06-6953-3711
村上 佳史	大阪市旭区新島4丁目15番3号	06-6951-6312
(大阪府城東区)		
井上 秀直	大阪市城東区今福東2丁目7番15号 第2泰平ビル 801号	06-6923-8988
瀧畑 雅雄	大阪市城東区今福西3丁目1番4号	06-6931-7227
高 智 仁	大阪市城東区今福東3丁目14番3号	06-6935-9392
井内 寛子	大阪市城東区今福西2-18-5-107 いうち司法書士事務所	06-6934-7164
山中 康広	大阪市城東区野江1丁目11番1-311号	06-6930-0484
佐野 英一	大阪市城東区成美5丁目23番2-202号 パークプラザ南小2F	06-6934-2671
曾 祥 康	大阪市城東区新善多1丁目2番1-ア-2 1 1号	06-6930-4044
七野 智子	大阪市城東区新善多1丁目1番16-503号	06-6786-2007
吉佐 信一	大阪市城東区東中津2丁目2番5号	06-6968-5458
(大阪府鶴見区)		
岩崎 大	大阪市鶴見区放出3丁目35番26-205号	06-6226-8853
福原 洋一	大阪市鶴見区横堤3丁目7番8号 ウイルコート鶴見105号室	06-6780-9166
(大阪府中央区)		
田中 秀明	大阪市中央区森ノ宮中央1丁目2番25号 天方ビル3階	06-6943-6704
藤野 文英	大阪市中央区森ノ宮中央1丁目16番19号 トップビルス森ノ宮601号	06-6942-0300
渡邊 孝之	大阪市中央区森ノ宮中央1丁目2番25号 天方ビル3階	06-6943-6704
中川 誠司	大阪市中央区森ノ宮中央1丁目6番19号 T Nビル308号室	06-7777-3300
福井 康生	大阪市中央区森ノ宮中央1丁目10番19号 F 1 自衛隊寄402号室	06-6355-4710
高江 直樹	大阪市中央区本町1丁目6-304号	06-6809-5063
山中 延和	大阪市中央区谷町1丁目4番2号 大阪オルカンビル604号	06-6947-1563
小田 勝	大阪市中央区谷町1丁目7番3号 天満橋千代田ビル	06-6941-7630
武 正之	大阪市中央区谷町2丁目1番16号	06-6941-2670
松田 直良	大阪市中央区谷町3丁目1番27号 松田司法行政事務所	06-6941-0448
吉井 寛	大阪市中央区谷町2丁目1番10号	06-6941-0835
吉野 一正	大阪市中央区谷町1丁目7番3号 天満橋千代田ビル6階	06-6949-1507
橋本 朋夫	大阪市中央区谷町1丁目3番4号	06-6943-3836
石井 克也	大阪市中央区谷町1丁目6番4号 天満橋千代田ビル7階	06-6942-5471
河内 隆也	大阪市中央区谷町3丁目1番24-208号	06-4792-8950
三崎 佳乃	大阪市中央区谷町5丁目6番9-603号	06-6762-9723
小谷 泰孝	大阪市中央区谷町2丁目5番4号 エフスペースビル807	06-6809-1446
藤野 社	大阪市中央区谷町3丁目4番5号 6階	06-6949-3445
加来 隆輝	大阪市中央区谷町2丁目7番4号 谷町スリースリースビル5階A号室	06-6941-5008
増田 康浩	大阪市中央区内久宝寺町3丁目2番10号 久宝寺マンション704号	06-6191-5860
北村 彰彰	大阪市中央区内久宝寺町4丁目4番3号 日宝ビル3階1号	06-6946-6806
金村 隆夫	大阪市中央区大寺5丁目3番3号 日宝東本町ビルB F	06-6941-6251
小谷 泰孝	大阪市中央区大手通1丁目2番10号 藤和シティコア大手前II 702号	06-6946-8097
川原 剛	大阪市中央区北新町1丁目1番1号 谷町プラザビル405	06-6941-3282
高橋 祥	大阪市中央区南船場2丁目3番7号 栄本ビル7階	090-2193-6241
上田 良司	大阪市中央区南船場1丁目1番6号 本町カネビル701号	06-6944-1009
渡邊 順弘	大阪市中央区内本町2丁目3番8号 ダイアレスビル本町1003号	06-6360-4183
西下 幹也	大阪市中央区内本町2丁目1番19号 内本町松屋ビル511号	06-6949-8672
藤田 成彰	大阪市中央区天満橋京町1番27号 フォックス天満橋5号室	06-6941-1180
神田 圭司	大阪市中央区天満橋京町1番27号 上田司法書士事務所	06-6926-4330
渡邊 和宏	大阪市中央区石町1丁目1番1号 天満橋千代田ビル2号館4階	06-6809-4805
原水 内吾	大阪市中央区島町1丁目1番1号 島町ビル4階	06-6940-0023
大住 伸之	大阪市中央区島町2丁目2番3号 シンパル天満橋711号	06-6360-9949
神田 圭司	大阪市中央区船場町1丁目8番10号 ベルワオ約館202	06-6949-1755
香山 直人	大阪市中央区船場町2丁目3番8号 天満橋ガーデンハイツ202号室	06-6809-4466
橋野 正典	大阪市中央区船場町2丁目3番8号 天満橋ガーデンハイツ202号室	06-6809-4466
森本 隆	大阪市中央区内平野町1丁目1番8号 エレハントビル6階	06-6947-2822

