

メモ

住宅をお持ちの皆様へ

空き家になる前に備えをしましょう



パンフレットに関するお問合せは・・・

東京都 都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話 03-5320-5056 (直通)

リサイクル適性 (A)
この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

登録 (29) 117

R70
古紙パルプ配合率70%再生紙を使用



空き家を放置すると困ったことに・・・

建物が倒壊する危険性があります

空き家は、人の手が入らず建物の傷みが進むことで、破損や倒壊によって、周囲に危険を及ぼすおそれがあります。また、外部の人が侵入しやすくなり、放火や犯罪の危険性が高まります。

維持管理にお金がかかります

空き家は、そのまま放置すると建物の傷みが激しくなり、その修繕や雑草の除去など多額の費用がかかることがあります。

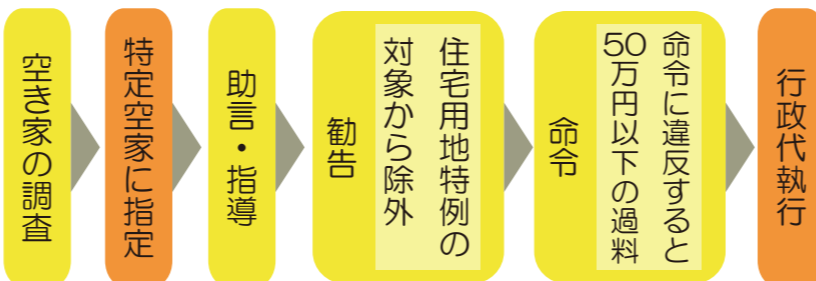
周辺の住環境に悪影響を及ぼします

地域の良好な住環境や景観を阻害し、周囲一帯のイメージを低下させる場合があります。
また、雑草が繁茂し、植木が剪定されず、隣地へ越境したり、害虫・害獣（ハチ、ネズミなど）が発生するほか、ごみが不法に投棄されるなど、近隣住宅への迷惑を招きかねません。

空き家を放置すると、責任を問われることがあります

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、区市町村から倒壊等の危険性があるとして空き家の除却などを勧告された場合、土地の固定資産税などの減額特例を受けられなくなります。

さらに、勧告に係る措置をとるよう命令され、その命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられたり、行政の代執行により空き家が除却され、その費用が空き家所有者に請求されます。



住宅はあなたの大切な財産です

空き家を適正に管理せずに放置し続けると、傷んでいくばかりか、近所の方々に迷惑を掛けることとなります。

住宅はあなたの大切な財産です。売却、賃貸など、将来どうするか決まったときに困らないよう、適正に管理することが重要です。

適正に管理し、しっかり残す

建物は定期的に点検し、また建物内の換気や設備の点検、樹木の剪定、外壁の塗り替えなどを行うことも必要です。



見回り・換気・点検



樹木の剪定



外壁の塗り替え

これら空き家の管理サービスを行う企業もあります

あなたの財産を積極的に活用しましょう！

空き家活用の例 空き家は売却したり、賃貸することで、収益を得ることが可能です。また、解体して土地を活用したり、地域の交流施設等として活用したりする方法もあります。

売却

売却することで収入が得られます。また、次の所有者が使うことは資源の社会的な有効活用につながります。

空き家をそのまま売却

不動産業者に依頼し、売買を行うことが一般的です。信頼できる不動産業者などに御相談ください。

なお、老朽化が進んだ建物の場合、解体し、その後土地だけを売却する方法のほか、土地代から解体費を差し引いた金額により、土地と建物をまとめて売却する方法もあります。

空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得に係る 3,000 万円の特別控除)

相続により生じた古い空き家又は空き家を解体した跡地を譲渡した場合、相続の開始の直前において、被相続人が一人で居住していたなど、一定の条件を満たせば、所得税の特例措置の適用を受けられます。

詳しくは、管轄の税務署に御確認ください。

賃貸

賃貸することで愛着のある建物を残すことができ、定期的な収入を得ることもできます。

空き家をそのまま賃貸

状態の良い空き家であれば、不動産業者を通して、そのまま賃貸することも可能です。状態が悪ければ、リフォームや耐震改修を行う必要がありますが、物件により対策が異なりますので、建築士等専門家に御相談ください。

JTIの「マイホーム借上げ制度」

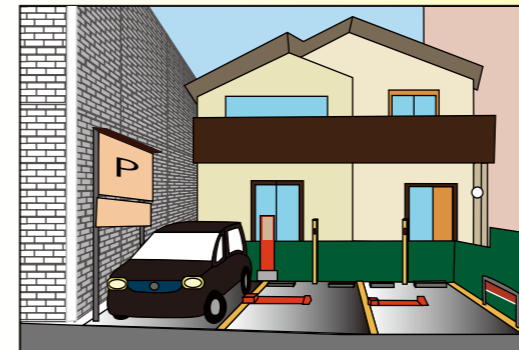
(一社) 移住・住みかえ支援機構(JTI)では、「マイホーム借上げ制度」を行っています。空き家になった建物をJTIが借り上げ、転貸する制度です。この制度では家賃保証がされるため、安定的な収入を確保しやすいものになっています。詳しくはJTIやJTIの協賛事業者へ御相談ください。

(一社) 移住・住みかえ支援機構
連絡先：03-5211-0757
受付時間：9:00～17:00
(祝祭日・夏季休業・年末年始を除く)

解体

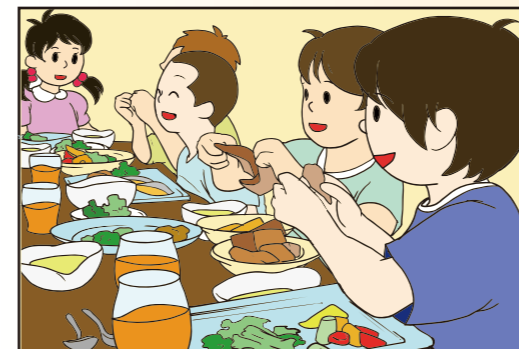
住宅として使用する予定がないとき、空き家を解体し、土地を活用することで一定の収入を得ることができます。

駐車場などとして活用



※空き家を解体し、住宅の敷地以外に活用すると、固定資産税、都市計画税の住宅用地の特例措置(減額措置)の適用が外れます。

子供食堂として活用

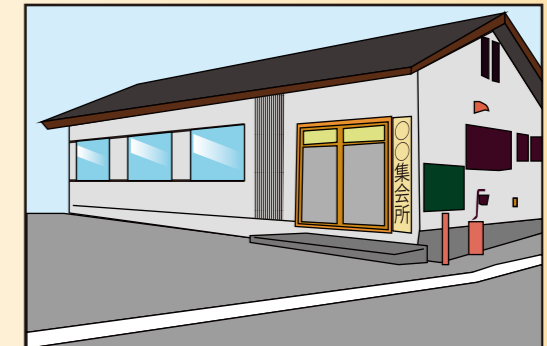


地域への貢献

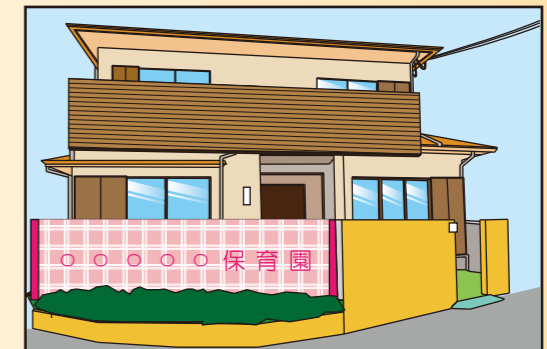
空き家を地域に必要とされている施設として活用している例もあります。

なお、建物の用途によっては、活用するために必要な手続や工事を行わなければならないこともありますので、御注意ください。

地域の集会所として活用



家庭的保育・小規模保育施設として活用



空き家をどうしたらいいの・・・？

まずは相談を！ ～ 専門家による相談窓口 ～

東京都と協定を締結した専門家団体、金融機関では、都内に空き家を所有・管理されている皆様からの相談に応じる窓口を設置しています。

相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること
東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会 【東京三弁護士会空き家相談窓口】 電話 0570-087837 受付時間 月～金 10:00～12:00、13:00～16:00（祝休日、年末年始を除く。）
売買や賃貸に関すること
(公社) 東京都宅地建物取引業協会 (不動産相談所) 電話 03-3264-8000 受付時間 月～金 10:00～15:00（祝休日及び年末年始など協会休業日を除く。）
(公社) 全日本不動産協会東京都本部 ((一社) 東京都不動産協会新宿相談室) 電話 03-5338-0370 受付時間 月～金 13:00～16:00（祝休日及び年末年始など協会休業日を除く。）
不動産の価値判断と有効活用について
(公社) 東京都不動産鑑定士協会 電話 03-5472-1120 問合せ時間 月～金 9:00～17:00（祝休日、年末年始を除く。） 相談時間 第1・3水曜日（1月・5月の第1水曜日を除く。また該当日が祝祭日となる場合は翌日）13時から開催の不動産無料相談会に原則来会のこと（当日受付 12:30～15:30）。
税金に関すること
東京税理士会（納税者支援センター） 電話 03-3356-7137 受付時間 月～金 10:00～12:00、13:00～15:30（祝休日、年末年始等を除く。）
有効活用や融資、資産継承・遺言信託等に関すること
みずほ信託銀行 電話 0120-032-620 受付時間 月～金 9:00～17:00（祝休日、年末年始を除く。）

相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること
東京司法書士会 電話 03-3353-2700 受付時間 月～金 10:00～15:45（祝休日、年末年始を除く。）
利活用の調査や建築に関すること
(一社) 東京建築士会 電話 03-3536-7711 問合せ時間 月～金 10:00～17:00（祝休日、年末年始を除く。） 相談時間 問合せの上、月曜日開催の相談会に原則来訪のこと。
(一社) 東京都建築士事務所協会 電話 03-3203-2601 問合せ時間 月～金 9:00～12:00、13:00～17:00（祝休日、年末年始を除く。） 相談時間 問合せの上、水曜日開催の建築相談に原則来会のこと。
登記・敷地境界に関すること
東京土地家屋調査士会 電話 03-3295-0587 予約時間 月～金 9:00～17:00（祝休日、年末年始を除く。） 相談時間 事前予約の上、調整した日時に原則来訪のこと。
所有者と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続に関すること
東京都行政書士会 電話 03-5489-2411 受付時間 月～金 12:30～16:30（祝休日、年末年始を除く。）

御相談は
各種専門家に
お任せください



空き家の Q&A

Q1 実家を相続したけど、どこに相談したらいいの？

A 相続や売買などお困りの内容に応じて、左ページの専門家による相談窓口へまずはお問い合わせください。

Q2 所有者が長期入院などで不在になったとき、その家はどうやって管理すればいいの？

A 所有者の親族で管理を行うことを検討しましょう。定期的な換気、郵便物の確認、ごみの不法投棄の有無、雨漏りや外壁の剥がれ、敷地内の植栽などの確認を行う必要があります。親族で建物の管理ができない場合、民間企業やNPO等が行っている空き家管理サービス（有料）を利用し、建物の管理を委託することも可能です。家で異変があったときに備えて、隣近所と連絡を取り合える関係を築いておくことも大切です。

Q3 空き家をリフォームするのにどのくらい費用がかかるのかわからない

A リフォーム内容や査定する企業によって費用が変わってきます。複数のリフォーム会社から見積りを取り、適正な価格を知ることが大切です。

Q4 将来、自分たちがいなくなった後、この家はどうか心配

A 家財の整理を日頃から進めておくことが大切です。また、空き家になるきっかけは「施設入所」や「相続」などが多いため、左のページの専門家に相談するなどして、土地や建物の権利関係を確認したり、遺言を作成したり、元気なうちに御家族と話し合ったりしておくことが大切です。