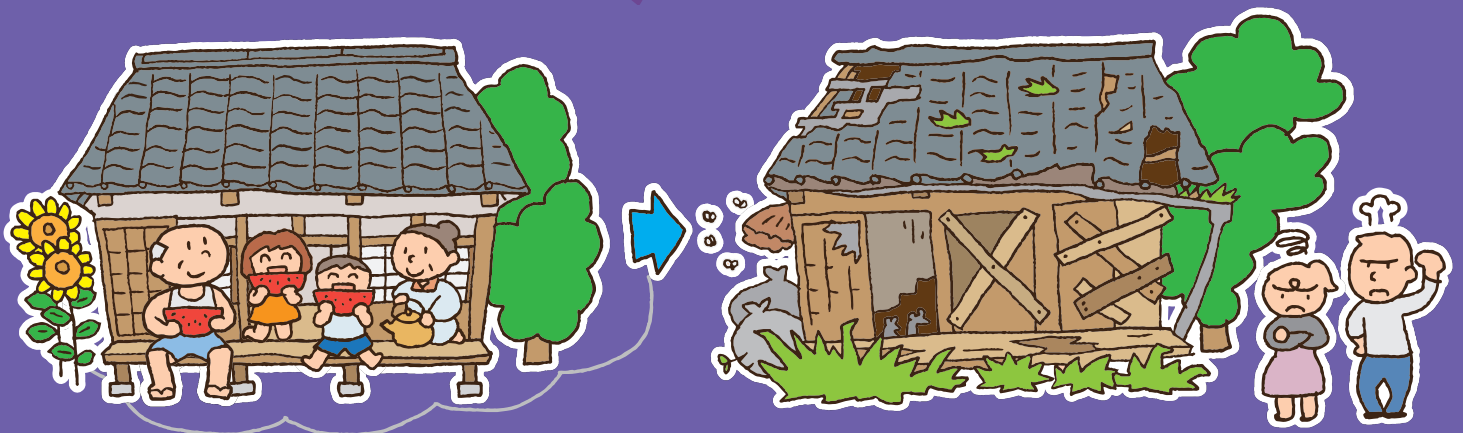


# 空き家問題の 当事者になる!?



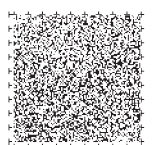
損害賠償を請求される？

適切な管理とは？

「持っている」だけでお金がかかる？

地域に迷惑がかかる？

専門家にはどんな相談ができるの？





# あなたも空き家の所有者になるかもしれません

以下のチェック項目に、ひとつでもチェックがつけば、あなたも空き家の所有者になる可能性があります。



自分が家を所有している



親が家を所有している



親族が家を所有している

将来、以下のようなことが起こると、あなたも空き家の所有者になります。



転勤で、引っ越すことになった



維持管理が大変になってきたので、マンションに引っ越すことにした



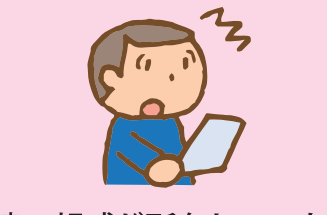
親が亡くなり、実家を相続した



一人で住んでいたが、施設に入り、家に誰も住まなくなった



叔父が亡くなり、所有していた家を相続した



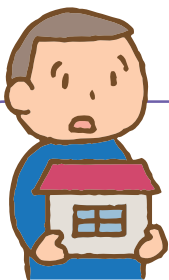
遠い親戚が所有していた空き家を、知らない間に相続していた

どこに相談したらよいか迷ったら…

区の「空家等総合窓口」へ

建築安全課 空家・老朽建築物対策担当 ☎ 03-6432-7183

内容に応じて、どの専門家に相談したらよいか、ご案内いたします。



## 空き家の所有者になった

共有者で話が  
まとまらない…

使いたい  
貸したい  
売りたい



誰も住まない  
老朽化している

地域で  
活用してほしい

いつか住むかも  
しれない  
思い入れがあって  
手放せない…

きちんと準備・相談  
をしておく…

きちんと準備・相談  
をしていないと…

## 解決！



土地を売却した



管理サービス会社に  
管理してもらう



修繕して賃貸した

- 地域に被害を出してしまった
- 区から特定空家等と判断され、代執行で建物を強制的に解体された



## 最悪な将来…

P4 空き家を  
放置すると…

P6 空き家を適切に  
管理しましょう

P8 「持っている」だけで  
お金がかかります

P9 管理されない空き家  
を予防するために

P10 特定空家等にな  
ると…

P10 空き家を地域の  
ために活用したい

P12 専門家等にはどんな  
相談ができるの？



## 空き家を放置すると…

### 空き家の適切な管理は所有者の責任です

子ども・孫世代にも迷惑がかかります～不動産の使い道を決めておきましょう～

#### コストがかかります！

放置された家の劣化は、意外と早いスピードで進みます。

建物の修繕や改修、樹木の剪定等は、タイミングを逃すと、余計なコストがかかります。

#### 危険です！

屋根材の落下や、塀・建物の倒壊等により、周辺に危険を及ぼすおそれがあります。



#### 地域に迷惑をかけます！

樹木が繁茂し、道路や隣地に越境したり、害虫（蚊、ハチ、シロアリ等）の発生源となります。また、ごみの不法投棄や、不審者の侵入、放火の危険もあり、防犯上も問題があります。

所有者として、  
空き家を適切に  
管理しましょう

## 損害賠償を請求される可能性があります！

空き家の管理不全が原因となって、被害が出た場合は、所有者は民法第717条等により、損害賠償責任を負う可能性があります。

### 責任を問われることがあります！

屋根材の落下や、塀・建物の倒壊等により、通行人や近隣の建物等に被害を与えた場合、損害賠償請求など管理責任を問われることがあります。

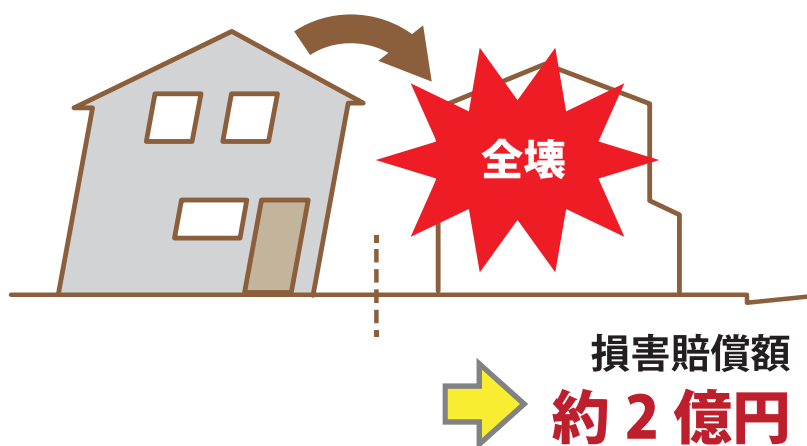


管理せずに放置して、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすと、特定空家等になる可能性があります。

特定空家等になると…⇒P.10

### ケース① 倒壊で、隣接家屋が全壊・死亡事故が起こった場合(想定)

死亡：夫婦、8歳の女兒



### ケース② 外壁材等の落下により、死亡事故が起こった場合(想定)

死亡：11歳の男児(小学校6年生)



出典：公益財団法人日本住宅総合センター  
「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」





# 空き家を適切に管理しましょう

## 建物の点検

異常があれば、に✓をしましょう！

にチェックがつけば、その箇所から劣化が進みやすくなります。修繕するなど、早めに対処しましょう。

例えば、雨漏り等を放置すると、柱や梁等が腐って急激に劣化し、倒壊等につながる可能性があります。修繕では済まず、解体しかできなくなることもあります。

- ・判断が難しい場合は、建築士等の専門家に相談しましょう。  
**建築士へ相談⇒P.13 ④**
- ・チェックがついた箇所を修繕する場合は、住宅修改造業者あっせん制度が利用できます。

**住宅修改造業者あっせん制度の利用⇒P.16**

## その他

建物の劣化の進行を遅らせるため、また、近隣へ不安を与えたり、トラブルとなったりしないように、その他の項目も点検し、お手入れしましょう。

- ・通風・換気、通水を行きましょう。
- ・樹木の剪定、落ち葉掃除、除草をしましょう。高木等、ご自身で剪定が難しい場合は、造園業者に依頼しましょう。

**樹木の剪定の依頼⇒P.16**

空き家も定期的なメンテナンスが必要です。できるだけこまめに点検やお手入れに取り組みましょう。また、大雨や台風、地震のあとは、必ず点検を行きましょう。

### バルコニー・ベランダ・屋外階段等

腐食、破損、脱落、傾斜、さび

### 外壁

仕上げ材の剥落、腐朽、破損、下地の露出

### 樹木の剪定・落ち葉掃除・除草

### 害虫・害獣の駆除

### 塀

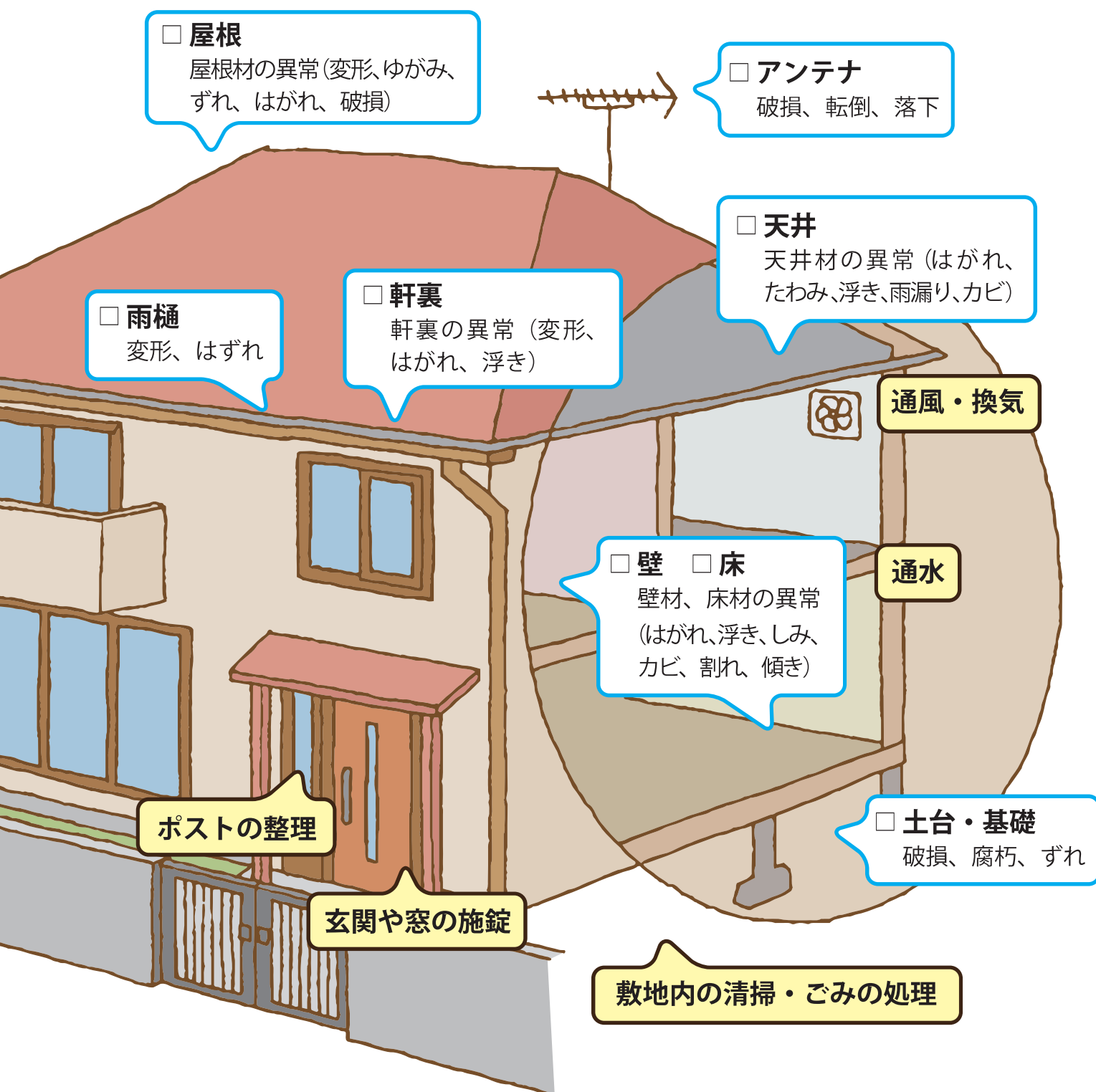
ひび、割れ、傾き

## 管理が難しい場合は

- ・遠方に住んでいる、高齢であるなど、ご自身での管理が難しい場合は、空き家の管理代行サービスを利用するのもひとつの方法です。
- ・賃貸したり、建物を解体して駐車場等として土地を利用したりする方法もあります。管理が難しく、今後も使うなどの予定がない場合は、手放すことも検討しましょう。

**不動産業界団体への相談⇒P.13 ③**

## 空き家の適切な管理は所有者の責任です



## 空き家になることがわかったら…

- ご近所の方にもお声掛けし、その旨を伝えておきましょう。できれば、緊急の場合に備えて、ご自身の連絡先を伝えておきましょう。
- もしもの火災や盗難に備えて、火災保険に入ることもおすすめです。



# 「持っている」だけでお金がかかります

活用が決まらないまま、空き家として所有すると、多額の経費が発生します。  
活用するのか、手放すのか、早い段階で決めましょう。

## 空き家を相続して売却する際の相続税や所得税等の事例

－ 3つのモデルケースの比較－

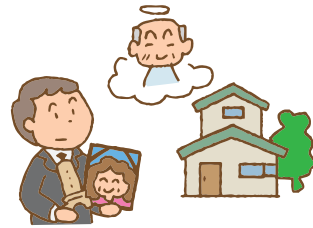
### モデルケースの状況

市場での評価額

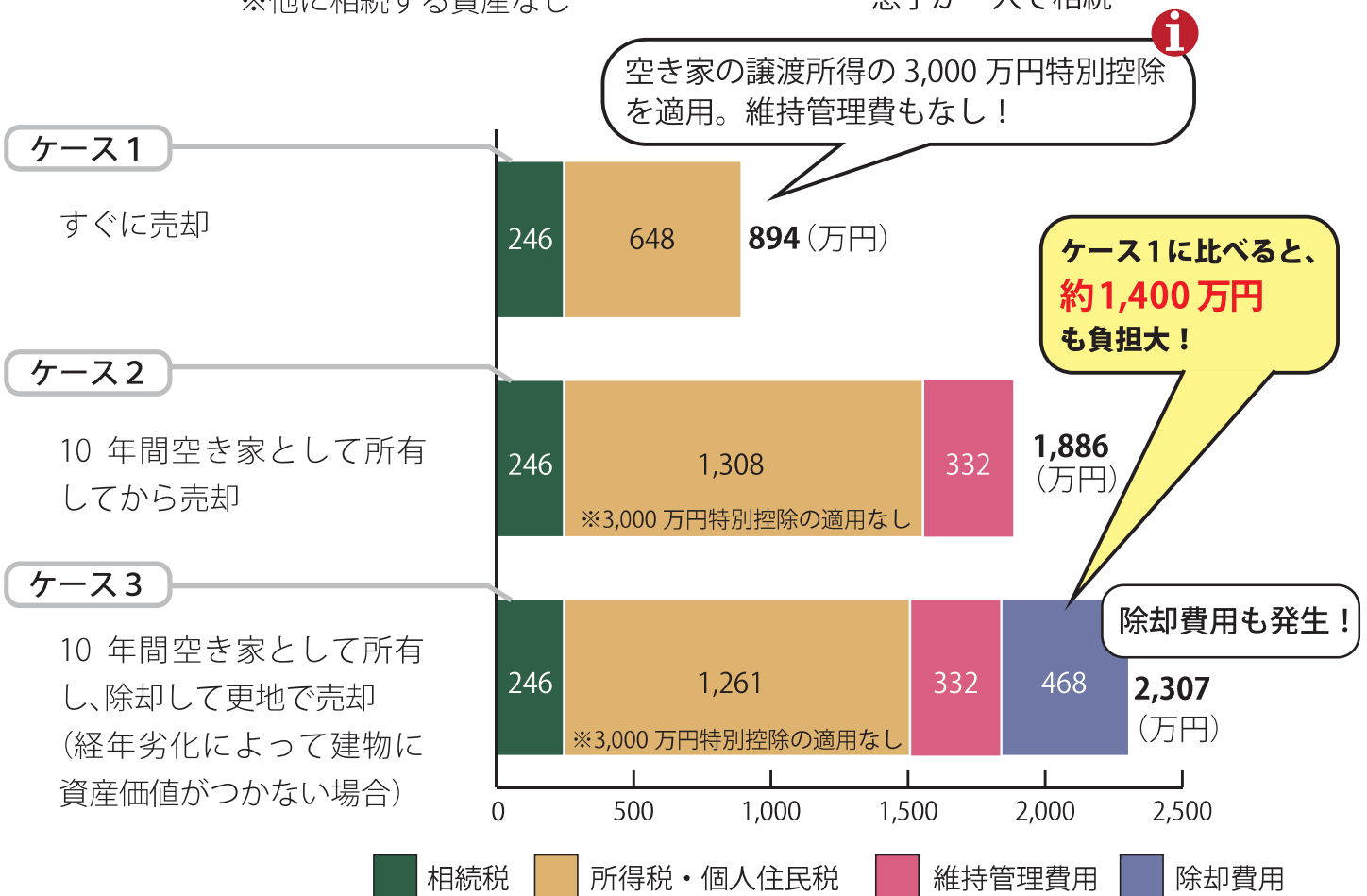
土地（敷地面積 150 m<sup>2</sup>）：6,750 万円

建物（延べ面積 180 m<sup>2</sup>）：250 万円

※他に相続する資産なし



息子が一人で相続



空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用。維持管理費もなし！

ケース1に比べると、**約1,400万円**も負担大！

除却費用も発生！

(注記) 上記比較の詳細は、区ホームページに掲載してある「世田谷区空き家等対策計画」(平成30年10月)のP.62～68をご覧ください。

### **i** 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

相続または遺贈により被相続人の居住用に供されていた一定の家屋及びその敷地等を取得した個人が、当該空き家またはその敷地等を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を控除する所得税及び個人住民税の特例措置です。適用条件等は、税務署に確認しましょう。

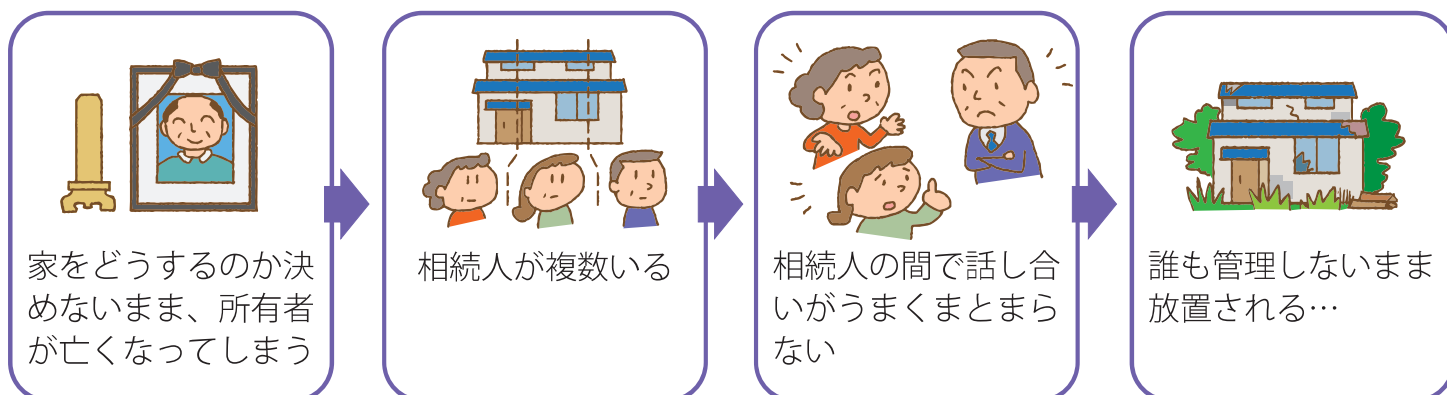




# 管理されない空き家を予防するために

## ① 家族で話し合しましょう！

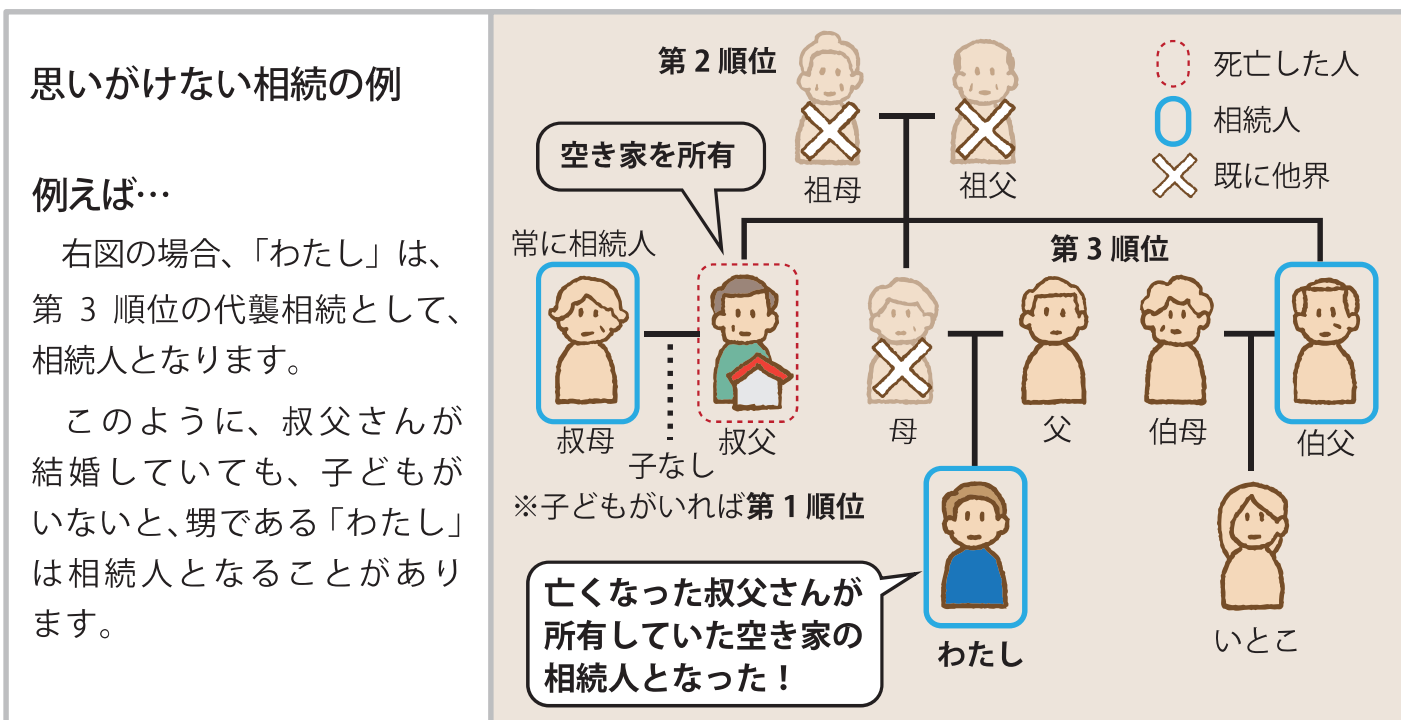
所有者が亡くなる、入院・施設へ入所するなど、その家に住む人が誰もいなくなった際に、誰が管理するのか、費用はどうするのかなど、家族で日ごろから話し合っておくことが大切です。



所有者が元気なうちから、家族で話し合っ、家をどうするか決めておかないと、空き家となり、管理されないまま放置されることが多くあります。

## ② 現在の登記簿で、所有者を確認しましょう！

相続登記がなされず、前所有者のままになっていることが多くあります。現在の登記が現所有者になっているかを確認し、きちんと登記しましょう。相続登記がすみやかになされていないと、将来、手続きに多くの時間や費用がかかってしまいます。



(注記) わからないことがあれば、弁護士、司法書士、行政書士等といった専門家に相談しましょう。

弁護士へ相談⇒P.12 **A** 司法書士へ相談⇒P.12 **B** 行政書士へ相談⇒P.14 **F**



## 特定空家等になると…

### 『特定空家等』になる前に、適切に管理しましょう!!

#### 『特定空家等』とは

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③著しく景観を損なっている状態
- ④周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

のいずれかの状態にあり、区が特定空家等と判断したもの

#### ●区内の特定空家等の事例（解体済）



所有者の情報が更新されないまま放置されていた。屋根が半分崩れ落ちており、倒壊のおそれがあった。

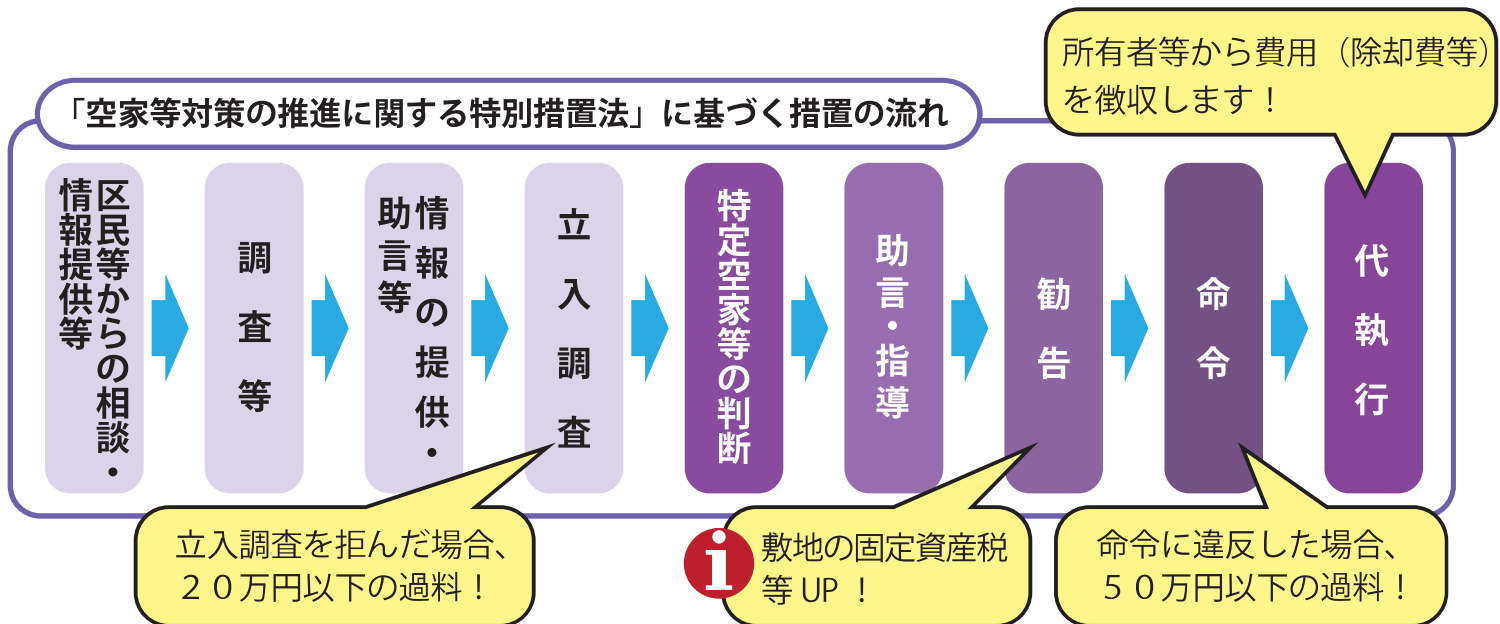
平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、所有者が空き家の適切な管理に努めることが義務付けられました。適切に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等は、「特定空家等」と判断されると、区から法律に基づき、除却等の必要な措置を講じるよう求められます。

### 空き家を地域のために活用したい —世田谷区空き家等地域貢献活用支援事業—

#### 世田谷区の空き家の利活用の事例を紹介します。

世田谷区では、一般財団法人世田谷トラストまちづくりと連携し、空き家等（空き家・空室・空き部屋）を、地域交流の活性化、地域コミュニティの再生等、地域の課題解決の一助となる活動の場として、活用支援を行う「世田谷区空き家等地域貢献活用支援事業」を平成 25 年度から実施しています。この事業では、空き家等の公益的な活用を促進するため、次のような支援を行っています。 ※空き家等の活用には、要件があります。

- 空き家等の所有者と地域活動団体等とのマッチング支援
- 専門家による支援
- 空き家等地域貢献活用助成
- 空き家等活用ゼミナールの開催



**i** 固定資産税等が増額になります —「勧告」に係る住宅用地特例の解除について—

上記にあるように、区から勧告を受けた場合、固定資産税等の賦課期日（毎年1月1日）までに、勧告に対する必要な措置が講じられない「特定空家等」の敷地については、地方税法により、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準の特例の対象から除外されます。

<例> 適用除外による税額の変動

敷地面積：150 m<sup>2</sup>  
土地の価格：6,500 万円



住宅用地特例適用の場合  
合計約 18 万円

約 4 倍

特例適用除外の場合  
合計約 72 万円

区内でも、特定空家等として、勧告をした事例があります。

**事例 親子の集いの場 <<ふくふくのいえ>>**

木造2階建戸建住宅1階の一部が活用され、未就学児（主に0～3歳）の子どもと保護者が気軽に立ち寄って、交流や子育て相談ができる「おでかけひろば」の場となっています。また、月に1回、建物の所有者が中心となり、高齢者サロンが開かれています。



空き家を地域のために活用したい所有者の方は、こちらへご連絡ください。

空き家等地域貢献活用相談窓口⇒ P.15 **H**





# 専門家等にはどんな相談ができるの？

―世田谷区では、専門家等と協定を結び、「空き家等に関する相談窓口」を設けています―

## 管理されない空き家の予防

### A 空き家の相続、遺言、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること

東京三弁護士会空き家相談窓口 東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会  
☎ 03-3595-9100

受付時間：月曜日～金曜日 午前10時～12時、午後1時～4時（祝休日、年末年始を除く）

#### （例1）兄弟で空き家を相続したが、兄弟間で意見が合わない

紛争となる前に、弁護士に相談することで、問題解決できることがありますので、早めに相談することをおすすめしています。紛争となってしまったケースでは、交渉、裁判手続き等法的支援を行っています。



#### （例2）借地の上にある空き家の所有者が亡くなり、相続人全員が相続放棄をした。土地所有者として土地を自分で活用したいと思うが、空き家が残っており、できない

建物の排除を要求するため、相続財産管理人の選任の申立をしていきます。

#### （例3）隣家が空き家で、屋根瓦が落下し自宅の外壁を傷つけた。所有者がどこにいてもわからないが、被害の補修費用を、請求したい

登記簿、住民票等から所有者等を調査し、請求していきます。

## 管理されない空き家の予防

### B 空き家の相続・登記、財産管理、成年後見、家族信託、少額の紛争に関すること

東京司法書士会世田谷支部  
☎ 0120-774-888

受付時間：月曜日～金曜日 午前9時～午後5時（祝休日、年末年始を除く）

#### （例1）登記が祖父のままになっているので、相続登記したい

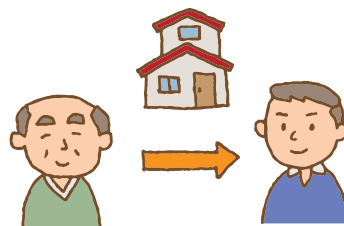
戸籍を収集し、法定相続人を特定します。誰がどの遺産を相続するかの話し合いの結果をまとめた遺産分割協議書を作成し、登記申請を行います。

#### （例2）祖母が認知症になって、老人ホームに入居した。自宅の管理はどうしたらよいか

管理のために、成年後見人選任の申立てをします。

#### （例3）空き家になる前に、長男に管理を任せる契約をしたい

財産管理もしくは家族信託の契約をし、信託の登記申請を行います。



どこに相談したらよいかわからない方は、  
区の「**空家等総合窓口**」にご連絡ください。  
内容に応じて、どの専門家に相談したらよいか、ご案内いたします。

**建築安全課 空家・老朽建築物対策担当** ☎ 03-6432-7183

受付時間：月曜日～金曜日 午前 8 時 30 分～午後 5 時（祝休日、年末年始を除く）

※専門家等の相談窓口は、まずは無料で相談が受けられますが、無料で相談を受けられる範囲は、各団体により異なりますので、お問い合わせの際に、各団体にご確認ください。

売却

賃貸

管理

## C 空き家の売買や賃貸に関すること

**公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第十ブロック**

☎ 03-6407-9152

受付時間：月曜日～金曜日 午前 10 時～午後 4 時（祝休日、年末年始を除く）

**公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部世田谷支部**

☎ 03-6804-0618

受付時間：月曜日・火曜日・木曜日・金曜日 午後 1 時～4 時（祝休日、年末年始を除く）

### （例 1）借地の空き家を所有している。売却したい

借地権の契約を確認しましょう。土地所有者に借地権を売却する方法もあります。  
建物の解体等についても、検討しましょう。

### （例 2）空き家が管理できない

遠方にお住まいなど、ご自身での管理が難しい場合は、  
管理代行サービスを利用することもひとつの方法です。



使う

## D 空き家の有効活用、修繕、改修、建替え等の調査や建築に関すること

**東京建築士会世田谷支部**

☎ 03-6413-1052

受付時間：月曜日～金曜日 午後 1 時～5 時（祝休日、年末年始を除く）

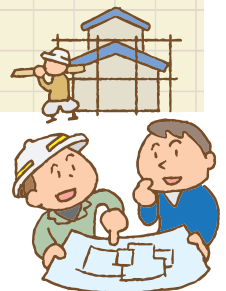
**一般社団法人 東京都建築士事務所協会世田谷支部**

☎ 03-3702-9238

受付時間：月曜日～金曜日 午前 10 時～午後 6 時（祝休日、年末年始を除く）

### （例）実家が空き家になった。改修して、自分で住みたい

耐震診断、リフォームの計画や設計、施工方法等について、  
アドバイスします。



売却

管理されない空き家の予防

## E 空き家の滅失登記、分筆登記、敷地境界に関すること

東京土地家屋調査士会世田谷支部

☎ 03-6782-5805

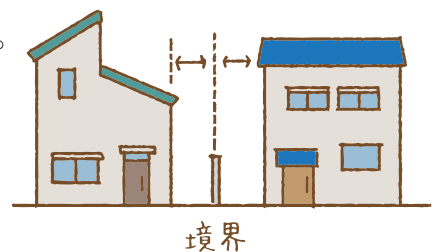
受付時間：月曜日～金曜日 午前9時～午後4時（祝休日、年末年始を除く）

### （例1）複数人で空き家を相続した。空き家を取り壊し、土地を分筆し、分けたい

建物の取り壊しの調査を行い、建物滅失登記申請を行います。土地の調査・測量を行い、分筆登記申請を行います。

### （例2）空き家を売却するので、隣地との境界をはっきりさせたい

隣地の所有者に立会い等を求め、測量し、境界確認書の作成等の手続きを行います。



管理されない空き家の予防

使う

## F 空き家の遺言・遺産分割協議書作成及び空き家の有効活用や行政手続きに関すること

東京都行政書士会世田谷支部

☎ 03-5969-9037

受付時間：月曜日～金曜日 午前9時～午後5時（祝休日、年末年始を除く）

### （例1）空き家を誰が相続するか、決めたい

遺産分割協議書の作成をお手伝いします。

### （例2）空き店舗を活用するため、許可を取りたい

役所に提出する書類を作成できます。



### （例3）将来、空き家になることが予想される家を所有しているが、どうすればよいか知りたい

遺言書や家族信託契約書の作成を通じて、あらかじめ権利者を決めておくための支援をいたします。

### （例4）空き家、空き店舗として放置されている建物を活用できないか知りたい

相続手続や行政手続の両面から事案を勘案し、多様な活用案を提言いたします。



資金

使う

売却

賃貸

管理されない空き家の予防

## G 空き家の有効活用、修繕、除却、建替え等のための金融商品等に関すること

### 三井住友信託銀行 三軒茶屋支店

☎ 0120-366-180

受付時間：月曜日～金曜日 午前9時～午後5時  
(祝休日、年末年始を除く)

不動産の有効活用や、空き家化の未然防止に効果のある、遺言の活用等について、ご相談ください。

### 昭和信用金庫 営業推進課

☎ 0120-872-315

受付時間：月曜日～金曜日 午前9時～午後5時  
(祝休日、年末年始を除く)

お客様の大切な不動産の有効活用を丁寧にサポートします。お気軽にご相談ください。

### 世田谷信用金庫 コンサルティングプラザ (玉川支店内)

☎ 0120-86-5036

受付時間：月曜日～金曜日 午前9時～午後5時  
(祝休日、年末年始を除く)

個別の無料相談会で専門スタッフが法律・税務の専門家と連携して解決策を探ります。

### 城南信用金庫 城南なんでも相談プラザ

☎ 03-3493-8116

受付時間：月曜日～金曜日 午前9時～午後5時  
(祝休日、年末年始を除く)

有効活用から修繕まで、空き家等に関する様々なご相談にワンストップで対応いたします。

## (例) 空き家を修繕・除却・建替え等するときの、資金の調達について相談したい

空き家を修繕・除却・建替え等する際にご利用いただける金融商品をご紹介します。

※金融機関によって、ご紹介できる金融商品は異なりますので、それぞれの窓口でご確認ください。



利活用

## H 空き家等地域貢献活用相談窓口～地域コミュニティの場として活用する～

地域貢献活用の場として空き家等をご提供いただける所有者と、利用団体のマッチングを行う相談窓口を設置しています。

### 一般財団法人世田谷トラストまちづくり 地域共生まちづくり課

☎ 03-6379-1621

受付時間：月曜日～金曜日 午前8時30分～午後5時 (祝休日、年末年始を除く)

世田谷区空き家等地域貢献活用支援事業の事例→ P.10・11

## 【空き家等に関する相談窓口】世田谷区における空き家等に関する協定締結団体

- |  |  |
|--|--|
| ■東京三弁護士会空き家相談窓口<br>東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会<br>☎03-3595-9100 | ■東京土地家屋調査士会世田谷支部<br>☎03-6782-5805                |
| ■東京司法書士会世田谷支部<br>☎0120-774-888                               | ■東京都行政書士会世田谷支部<br>☎03-5969-9037                  |
| ■公益社団法人<br>東京都宅地建物取引業協会第十ブロック<br>☎03-6407-9152               | ■三井住友信託銀行 三軒茶屋支店<br>☎0120-366-180                |
| ■公益社団法人<br>全日本不動産協会東京都本部世田谷支部<br>☎03-6804-0618               | ■昭和信用金庫 営業推進課<br>☎0120-872-315                   |
| ■東京建築士会世田谷支部<br>☎03-6413-1052                                | ■世田谷信用金庫 コンサルティングプラザ<br>(玉川支店内)<br>☎0120-86-5036 |
| ■一般社団法人<br>東京都建築士事務所協会世田谷支部<br>☎03-3702-9238                 | ■城南信用金庫 城南なんでも相談プラザ<br>☎03-3493-8116             |
|  | ■一般財団法人世田谷トラストまちづくり<br>☎03-6379-1621             |

相談できる内容等は、P.12~15 をご覧ください。

**樹木の剪定について** 現地に不在でも剪定等の対応が可能です。

- 一般社団法人世田谷造園協力会 ☎03-5384-5410 (剪定等は有料となります)

**住宅修改築業者あっせん制度** 住宅の増築・改築・修繕等の区内業者を紹介します。

- 世田谷区住宅相談連絡協議会 ☎03-3413-3046 (世田谷区が協定を結んだ団体です)

## せたがや空き家活用ナビ

空き家をお持ちの方で、困りごとがある方や今後の活用方法がお決まりでない方は、インターネット・電話で相談ができる「せたがや空き家活用ナビ」をご利用ください。

- 空き家の専門アドバイザーが、中立の立場で、解決までの道筋を提案します。
- 事業者を探すこともできます。
  - ・複数の事業者を比較検討することが可能です。
  - ・事業者とのやりとりはアドバイザーが代行し、納得した意思決定をサポートします。

電話での相談 ▶ ☎0120-830-634

インターネットでの相談 ▶

**せたがや空き家活用ナビ** 🔍 で検索

スマートフォンの方は  
こちらから ▶



※世田谷区と協定を締結した「空き家活用株式会社」により運営されています。

どこに相談したらよいか迷ったら… 区の「空家等総合窓口」へ

お問い合わせ先

世田谷区 防災街づくり担当部 建築安全課 (空家等総合窓口)

〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1 ☎03-6432-7183 FAX 03-6432-7987

令和元年11月発行 (令和4年3月3版) 広報印刷物登録番号 No.2048