



空き家をお持ちの皆様へ



全国的に少子高齢化や人口減少の進行など、社会情勢の変化等に伴い、空き家が増加傾向にあります。立川市でも空き家に関する相談が年々増えてきており、身近な問題となっています。適切に管理されていない空き家を増やさないために、早めの対策をお願いします。

また、現在のお住まいが空き家になる前から準備していただくことが有効です。現在空き家を所有している方以外の方もぜひお読みください。

空き家が発生する原因と影響

空き家になる原因は様々…

- ・親が認知症で施設に入所し、実家に誰も住んでいない
- ・親の家を相続したが、そこには住む予定がない
- ・引越をしたが、今まで住んでいた家が売れない など

空き家を放置しておく…

老朽化による倒壊の危険

使われることのなくなった建物は、急速に傷みが進みます。台風・地震などの自然災害により、屋根材の飛散や外壁の落下、さらには倒壊の危険もあります。

景観の悪化

草木が繁茂し、木の枝が隣地や道路へ越境したり、害虫・害獣（蜂、ネズミ等）が発生するほか、ごみが不法投棄されるなど、近隣住宅への迷惑を招きます。

放火による火災

管理不全な家は、人目が少なく、燃えやすい枯草・ごみ・紙くずが散乱していることが多いため、放火されるリスクが高まります。

不審者の侵入

人目の少ない空き家は不審者に狙われやすく、犯罪の危険性が高まります。

維持管理のコスト

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。



空き家を放置すると、責任を問われることがあります

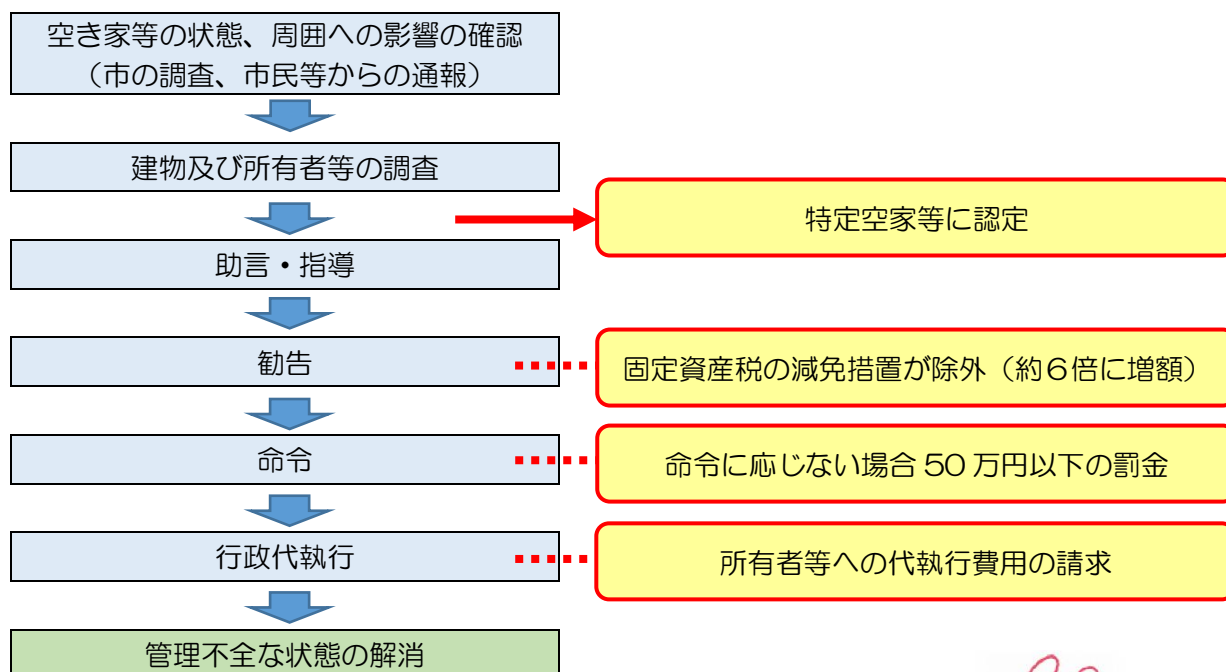
周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家を適切に管理する責任は、空き家の所有者等（所有者又は管理者）にあります。管理不全の状態となり、第三者に被害を及ぼした場合は、所有者等は管理責任を問われることがあります。

空家法に基づく行政措置

立川市では、通報などにより管理不全な状態にある空き家を確認した場合、所有者等に対し、文書等により速やかな改善を求めます。特に「特定空家等」に認定された場合は、所有者等に対し、建物・塀の修繕や解体、樹木の伐採など必要な改善が図られるよう、空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階的に行政措置を講じます。

《特定空家等とは…》

- ・そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他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



損害賠償のおそれ

瓦が落ちる、塀が崩れる、樹木の枝が落ちるなどして、周辺家屋や通行人などに被害を及ぼした場合は、所有者の管理責任が問われ、損害賠償を請求されるおそれがあります。



空き家の隣近所の方には連絡先を伝えておきましょう

敷地内の草木が隣家に越境したり、屋外や外壁の一部が破損したりなど、空き家には何かとトラブルがつきものです。その際に最も困るのは、空き家の隣近所の方々です。何かあってもすぐに連絡を取れるように、連絡先を伝えておきましょう。

空き家を適正に管理するには…

家は人が住まなくなると傷みが早くなりますので、日頃から適正な管理をお願いします。

1. 定期的なお手入れ

- ・窓を開けて建物内の換気をする
- ・雨漏りなどがないか点検して維持補修をする
- ・外壁の塗り替えを行う
- ・建物や門扉を施錠する
- ・敷地内の除草や樹木のせん定をする
- ・ポスト内のたまった郵便物・チラシなどを処分する



▶ 所有する空き家に蜂の巣ができているが、どうしたらよいか？

所有する空き家の敷地内にある蜂の巣の駆除は、空き家の所有者等（所有者又は管理者）が行うことになります。

スズメバチの巣を駆除する場合、駆除費用の一部を補助する制度があります。補助対象となるには、一定の条件がありますので、環境対策課（電話 042-523-2111 内線 2248・2249）へ事前にお問い合わせください。

▶ 遠方に住んでいて自分で管理することが難しい場合は、どうしたらよいか？

● 隣人や知人に依頼する

ほとんどの方はご自分で管理をされていますが、昔からお付き合いのある近所の方やお知り合いの方に依頼することも方法の1つです。

● 民間事業者へ委託する

民間事業者による「空き家管理サービス」を利用することも1つの方法です。事業者によって管理サービスの内容や料金も異なりますので、お申し込みの際はしっかりと比較、確認をすることが大切です。



2. 権利関係の確認・相続の事前相談

相続の結果、空き家の所有者が共有名義になることがあります。共有名義になると、建物の売却や解体の際に全員の合意が必要になります。早期に対応するには、土地や建物の権利関係の確認・整理、現状に合わせた登記の変更、相続の相談など、事前の準備が重要です。

▶ 誰に相談したらよいか？

司法書士や行政書士にご相談ください。



3. 専門家への相談

空き家問題は予防、管理、利活用など多岐に渡るため、専門家への相談が問題解決への第一歩です。

▶ 誰に相談したらよいか？

6～7ページの相談窓口は、東京都が選定した事業者や東京都と協定を締結した専門家団体・金融機関が設置している窓口です。ご利用ください。

空き家（＝あなたの財産）を積極的に活用しましょう

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。資源の社会的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にご相談ください。

●共有持ち分の売却

相続して共有名義となった際、自分の持ち分だけを売却することもできます。対応できる不動産業者にご相談ください。

●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 万円の特例控除）

相続し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、相続開始の直前に被相続人が1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（空き家又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除）の適用を受けることができます。詳しくは、管轄の税務署にお問い合わせください。

⇒ 特例措置を受けるには、税務署への確定申告が必要です。確定申告に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の発行は、当該家屋の所在区市町村で行います。立川市内に所在する家屋は、市住宅課で発行しますので、所定の様式に必要書類を添付して申請してください。

賃 貸

賃貸により愛着のある建物を残すことができ、定期的な収入も得られます。

●空き家をそのまま賃貸

状態の良い空き家であれば、不動産業者を通じ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ので、建築士など専門家にご相談ください。

●JTIの「マイホーム借上げ制度」

一般社団法人移住・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。JTIが50歳以上のシニアを対象にマイホームを借り上げ、賃貸住宅として転貸する制度です。

《主なメリット》

- ① 1人目の入居者が決定以降は、空室が発生しても JTI が規定の賃料を保証するため、安定した賃料収入が見込めます。
- ② 入居者とは定期借家契約を結ぶため、入居者が居座ったり、立ち退き料を請求されることもなく、契約終了時にマイホームに戻ることや売却することもできます。
- ③ JTI が借り上げて転貸するため、家のオーナーが入居者と直接関わることはありません。家賃の未払いなど、入居者とのトラブルの心配は無用です。

⇒ 詳しくは、JTIにご相談ください。

電話 03-5211-0757

受付時間 9:00～17:00 （土日・祝祭日等を除く）

解 体

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

【注意】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。

●解体費用は…

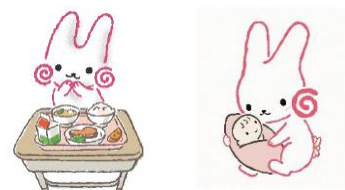
建物の解体費用は規模にもよりますが、少なくとも100万円以上はかかります。インターネットで簡単に見積りをすることができるサイトなどもありますので、参考にしてみてください。

地域への貢献

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。

●地域の集会所、子ども食堂、家庭的保育・小規模保育施設などとして活用

【注意】建物の用途によっては、活用のために必要な手続きや工事を行う必要もありますので、ご注意ください。



空き家に関する各種相談窓口

以下の相談窓口は、東京都が選定した事業者や東京都と協定を締結した専門家団体・金融機関が設置している窓口です。詳しくは、東京都のホームページをご覧ください。

東京都の空き家ワンストップ相談窓口

空き家所有者等及び空き家活用希望者が、空き家の相続・売却・賃貸・リフォーム・管理・利活用等についてご相談いただける、無料のワンストップ相談窓口です。



電話番号：0120-776-735

受付時間：平日 9:00～18:00

専用サイト：<https://tokyo.akiya-akichi.or.jp/>

(令和6年5月10日時点)

東京都の専門家団体（協定団体）相談窓口

都内に所在する空き家の所有者等が抱える課題に応じた専門家（東京都が協定を締結した不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関）による相談窓口です。

団体名	相談内容	受付日	受付時間	電話番号
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)	空き家の相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決	月～金曜日 (祝休日、年末年始を除く)	10:00～12:00 13:00～16:00	☎03-3595-9100
東京司法書士会	空き家の相続等の不動産登記、成年後見、民事信託、財産管理等	月～金曜日 (祝休日、年末年始を除く)	10:00～15:45	☎03-3353-2700
東京都宅地建物取引業協会 (不動産相談所)	空き家の売買や賃貸	月～金曜日 (祝休日、年末年始等を除く)	10:00～15:00	☎03-3264-8000
全日本不動産協会東京都本部 (全国不動産協会不動産相談室)	空き家の売買や賃貸	月～金曜日 (祝休日、年末年始等を除く)	13:00～16:00 ※月・木は 10:00～12:00 13:00～16:00	☎03-5338-0370
東京都不動産鑑定士協会	空き家の価値判断と有効活用	月～金曜日 (祝休日、年末年始を除く)	9:00～17:00	☎03-5472-1120

団体名	相談内容	受付日	受付時間	電話番号
東京建築士会	空き家の利活用の調査や建築	月～金曜日 (祝休日、年末年始を除く)	10:00～17:00	☎03-3527-3100
東京都建築士事務所協会	空き家の利活用の調査や建築	月～金曜日 (祝休日、年末年始を除く)	9:00～12:00 13:00～17:00	☎03-3203-2601
東京土地家屋調査士会	未登記建物と空き家の敷地境界	月～金曜日 (祝休日、年末年始を除く)	9:00～17:00	☎03-3295-0587
東京都行政書士会	空き家の所有者と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続き	月～金曜日 (祝休日、年末年始を除く)	12:30～16:30	☎03-5489-2411
東京税理士会 (納税者支援センター)	税金	月～金曜日 (祝休日、夏期、年末年始等を除く)	10:00～12:00 13:00～15:30	☎03-3356-7137
みずほ信託銀行	空き家の有効活用や融資、資産継承・遺言信託等	月～金曜日 (祝休日、年末年始を除く)	9:00～17:00	☎0120-032-620

(令和5年5月23日時点)

将来的に空き家を所有する可能性のある方へ

空き家になる原因

老人ホーム等への施設入所や相続をきっかけにして、空き家になるケースが全国的に多くなっています。

空き家にしない、空き家になっても短期間で解消するには…？



空き家の課題は多岐に渡ります。早い段階から専門家に相談し、土地や建物の権利関係を把握するとともに、土地・住宅の相続などについて、元気なうちから話し合うことが重要です。空き家になる前に備えをしましょう。

- 敷地の境界や土地・建物の登記を確認しましょう。
- 不明な点は、早い段階から専門家に相談しましょう。
- 元気なうちから、家の修繕や管理、相続について家族と話し合いましょう。



Q1. 実家を相続したのですが、どこに相談したらよいですか？

相続や売買などお困りになっている内容に応じて、まずは、6～7ページの相談窓口に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、その家はどのようにして管理すればよいのですか？

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 法人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、どのくらいの費用がかかるのですか？

リフォームの内容や査定する業者によって、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、この家をどうしたらよいか心配です。

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、6～7ページの相談窓口で相談するなどして、土地や建物の権利関係を確認したり、遺言を作成したり、元気なうちに家族と話し合っておくことが大切です。

令和 6 年（2024 年）5 月

お問い合わせは…

《管理不全空き家に関すること》

立川市 生活安全課 生活安全係（内線 2547・2546）

《空き家全般に関すること》

立川市 住宅課 住宅対策係（内線 2562・2558）

〒190-8666 立川市泉町 1156-9

電話 042-523-2111（代表）

