



# 気になる **空き家** 問題

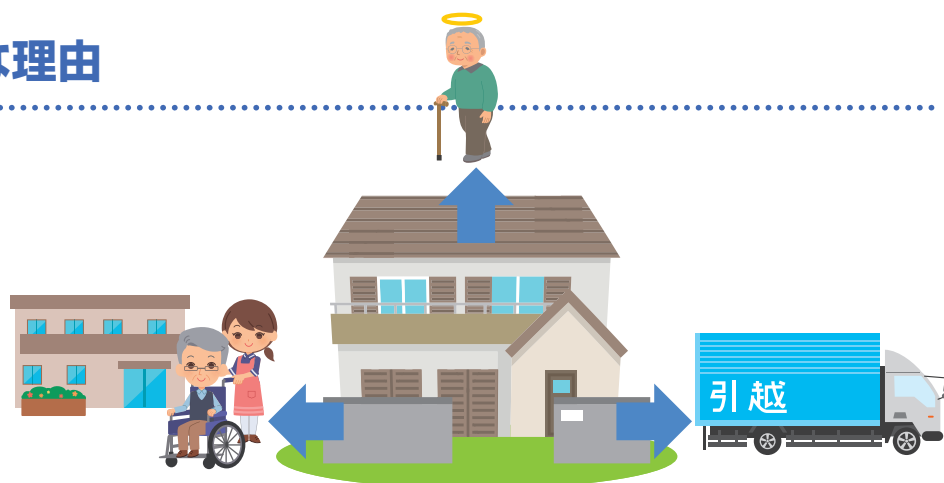
～あなたは大丈夫？～



小平市

## 空き家となる主な理由

高齢の親が施設へ入所  
親が亡くなり実家を相続  
家族で引っ越し・・・など  
様々な理由で空き家となる  
可能性があります。



## 空き家を放置すると・・・

倒壊や部材の飛散、草木の繁茂  
害獣のすみつき、害虫の発生  
ゴミの不法投棄、不審者の侵入  
放火、景観を損なう  
などにより、周辺の住民に  
迷惑をかけることになります。



## 住宅のこと、空き家のことで悩んでいる方はこちら

自分が亡くなったら、今  
住んでいる家はどうなる  
んだろう。

家のことで子供たちに迷  
惑をかけたくないなあ。

施設に入所することになり、  
しばらく空き家になっ  
てしまう。どうしよう。



親世代の方→P 3へ

親が施設に入所すること  
になって実家が空き家に。  
何をすればいいんだろう。

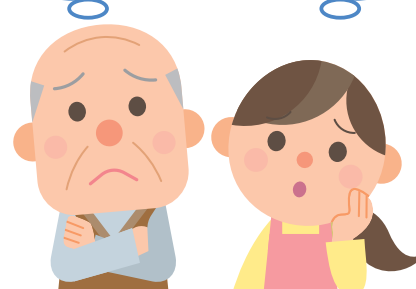
親が亡くなり実家を兄弟  
で相続したけど、今さら  
住めないなあ。



子世代の方→P 4・P 5へ

隣の空き家から木の枝が  
伸びて道が通りづら  
いなあ。

近くの空き家に放火され  
ないか心配だなあ。



ご近所の方→P 6へ

# 空き家になっても迷惑をかけないために準備しておきたいポイント

## 1. 境界・登記の確認

境界の確定や必要な登記手続きはきちんと済ませておきましょう。  
隣地との境界があいまいな場合、売却や相続の時にトラブルになりかねません。  
また、売却しようとした時に、相続登記が何代も未了のままになっていると、  
相続人の特定等に多大な労力と時間がかかってしまいます。



## 2. 相続について話し合う

家族が相続で悩んだり争いごとに巻き込まれないように、生前から相続について親族間で話し合しましょう。具体的には、遺言書の作成や生前贈与、民事信託などの方法を検討することが挙げられます。



## 3. 自分に何かあった時の管理

施設に入所するなど、しばらくの間、空き家となる場合は、家族の中で、誰に家の管理を任せるか決めて、本人にも知らせておきましょう。



## 4. 専門家への相談

境界や登記情報の確認、相続については、権利問題や名義変更の手続き、税金の面など様々な課題があるので、専門家に相談してみましょう。また、自分に何かあった時に、管理を任せる人がいない場合は、空き家管理サービス事業者に相談して管理の依頼を検討してください。相談先は、裏表紙の空き家に関する相談窓口一覧をご確認ください。



## 空き家対策に関する法令

### 「空家等対策の推進に関する特別措置法」

空家等に対する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成27年5月に完全施行されました。

#### 内 容

- ・適切な管理を義務付けて所有者等の管理責任が明確に
- ・空家等に関する情報収集の範囲等が明確に
- ・適切に管理されていない空家等を「特定空家等」に認定が可能に

### 「小平市空き家等の適正な管理に関する条例」

市民の安全・安心な生活環境を保全することを目的に平成25年1月より施行されました。

#### 内 容

- ・空き家等の所有者等による適正な管理の義務
- ・管理不全な空き家等の所有者等への助言、指導、勧告
- ・空き家等の実態調査
- ・緊急安全措置
- ・関係機関との連携



# 空き家を管理・所有することになった場合

## 1. 適正管理

周囲に迷惑をかけないよう、また、資産価値を下げないよう、建物の定期的な点検と必要に応じた修繕や庭の草木の手入れなどの管理が必要です。

遠方に住んでいるなど、自分で管理することが難しい場合は、空き家管理サービス事業者に管理の依頼をすることも検討してみましょう。

また、近隣の方や自治会などへ連絡先を知らせましょう。家の様子を気にかけてもらえることが期待できます。

火災保険に加入していても、空き家になると対象外になる場合があります。保険会社に確認しましょう。

空き家の管理不全が原因で周囲に損害や危害を及ぼした場合、空き家の所有者は被害者に対してその損害を賠償する責任（民法第717条）を負う可能性があります。



### 想定事故例と損害額

公益社団法人日本住宅総合センターが行った「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」によると、小学6年生11歳の男児が道路を通行中に空き家から外壁材等が落下したことにより死亡したと想定した場合、損害額が5,630万円になるとの試算があります。



## 2. 利活用

住む予定のない空き家は利活用を検討してみましょう。

### 売却

空き家を維持する場合、税金や多くの費用、労力を費やします。売却することで、税金の支払いや空き家の手入れなどから解放されます。売却のご相談は、不動産仲介事業者や裏表紙に記載の小平市と協定を結んでいる専門家団体、東京都ワンストップ相談窓口にご相談ください。



### 賃貸借

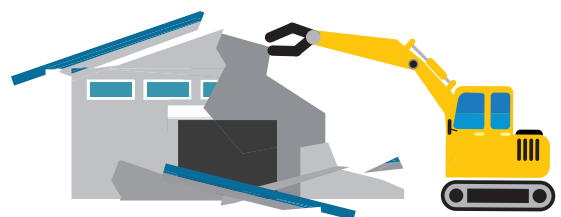
空き家を手放さない活用方法として、賃貸借があります。入居者が日常の手入れをしてくれるので、空き家の日々の手入れから解放されます。ただし、貸主責任があるので、修繕費が多くなってしまう場合があります。一般社団法人 移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」、不動産事業者の「マッチングサービス」や「サブリース契約」など、多様な形態があります。事情に合った方法を選びましょう。

### 解体

空き家のまま放置しておくと、建物の劣化が早く進み、倒壊などにより近隣に損害を与える可能性が高まります。建物を解体し、更地にして駐車場などにすると、建物の維持管理の手間と費用も必要なくなります。

解体についても利活用の1つとして検討してみましょう。

(注) 税金の取扱いについて、P5の「2. 固定資産税・都市計画税」を参照してください。



# 空き家とお金の話

## 1. 維持管理費

人の出入りがなくなると、住宅の劣化は早くなります。屋根や外壁、窓などの修繕、庭の草木の手入れなど、費用はもちろんのこと、たくさんの時間や労力が必要となります。

## 2. 固定資産税・都市計画税

空き家を解体し、更地にすると、その土地について住宅用地特例（住宅用地であるために固定資産税・都市計画税が減額される）が除外され、土地の固定資産税が最大で6倍、都市計画税が最大で3倍になります。また、特定空家等に認定され「勧告」された場合も、同様の扱いとなります。



## 3. 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

相続した空き家について、相続人が当該家屋または取り壊し後の土地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例制度があります。

・適用要件（一部抜粋。その他の諸要件もあります。）

- ①相続の開始があった日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。  
※適用期限である令和5年12月31日までに譲渡すること。
- ②被相続人が相続開始直前まで当該家屋に居住し、他の居住者がいなかったこと。  
※被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も、制度の対象となる場合があります。
- ③昭和56年5月31日以前に建築され、相続の時から譲渡の時まで使用されていないこと。
- ④譲渡価額が1億円以下であること。

### 具体例

相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を2,000万円で譲渡した場合

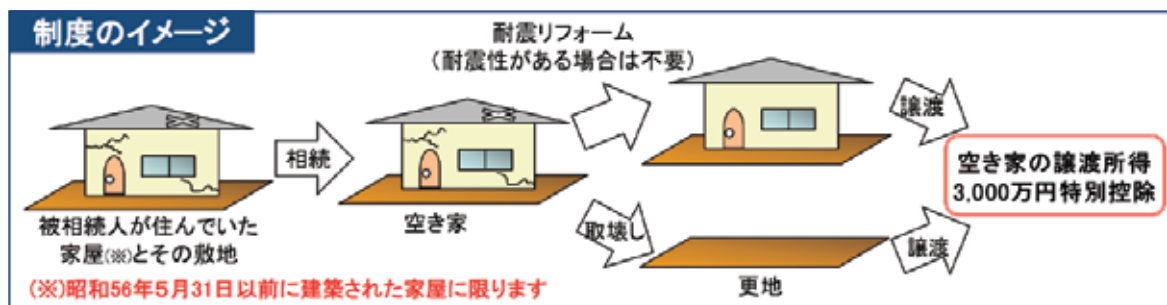
【前提条件】昭和55年建築、被相続人が20年間所有、除却費200万円、取得額不明、所得税及び住民税は20%として計算（復興特別所得税は省略）

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$$(2,000万円 - 2,000万円 \times 5\% - 200万円 - 3,000万円) \times 20\% = 0円$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：340万円

$$(2,000万円 - 2,000万円 \times 5\% - 200万円) \times 20\% = 340万円$$



出典：国土交通省ホームページ

# 近所に心配な空き家があったら・・・

## 1. 所有者の連絡先が分かる場合

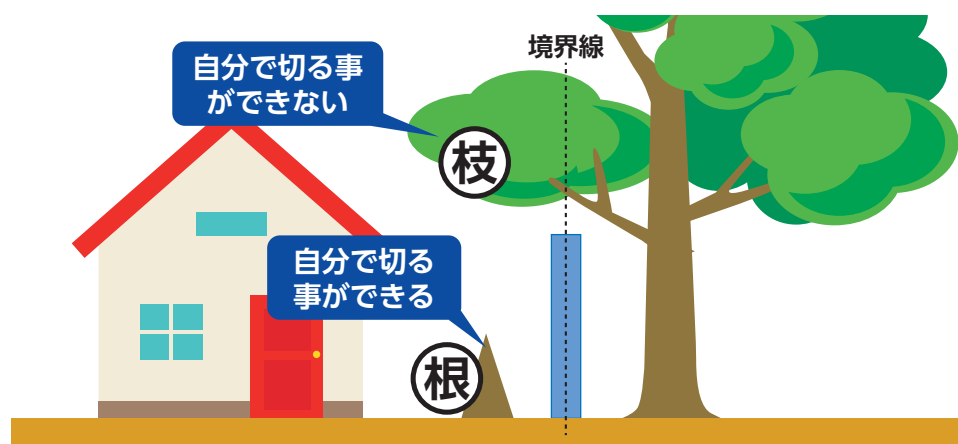
空き家の管理は所有者の責任です。ご近所にある空き家が周囲に悪影響を及ぼしている場合でも、所有者が状況を把握していない可能性があるため、所有者に現状を伝えて対応を促しましょう。

### ・対応例

隣の家から竹木が伸びてきた場合

隣の家を敷地から、竹木の枝が伸びて境界線からはみ出している場合、自分で切るのではなく、竹木の所有者に対して、その枝を切除するように申し入れることができます。(民法第233条第1項)

一方、竹木の根が境界線を越えて侵入してきた場合は、竹木の所有者の承諾なしに切り取ることができます。(民法第233条第2項)



(注) 民法等の一部を改正する法律などが令和3年4月に公布され、令和5年を目処に、一定の条件を満たす場合、越境された土地の所有者が竹木の枝を切除できるようになります。

## 2. 所有者の連絡先が不明の場合

自治会や近隣に長くお住まいの方が連絡先を把握している場合もありますので、相談してみましょう。それでも連絡先が分からない場合は、自分で対処する方法と市の空き家担当窓口にご相談する方法があります。

### ①自分で対処する

- ・不動産（土地・建物）の登記事項証明書を法務局に請求し、所有者を把握する。
- ・簡易裁判所へ公示送達の手続きを行い、訴訟を進める。



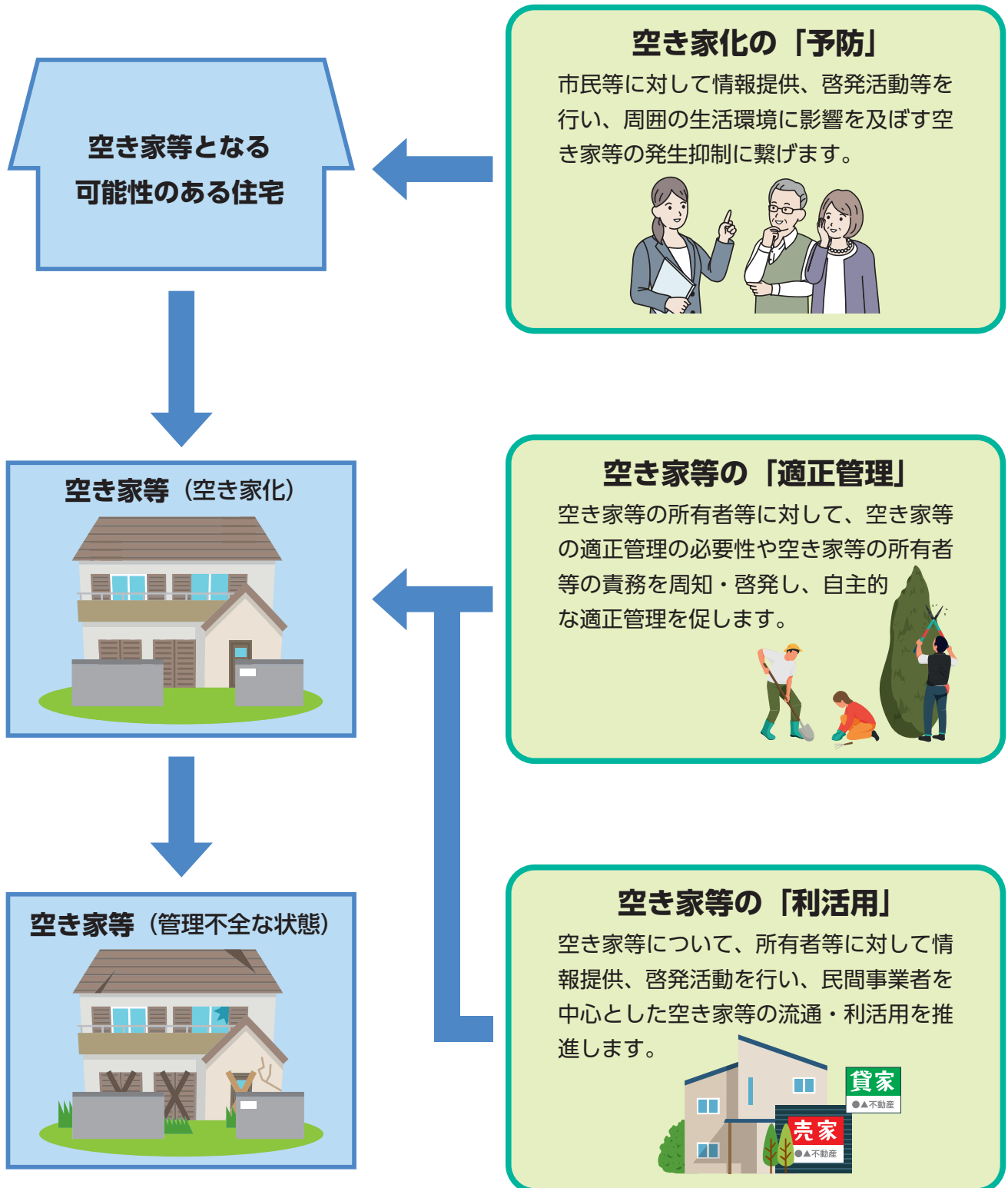
### ②市の空き家担当窓口にご相談する

自分で対処することが難しい場合は、市の空き家担当窓口にご相談してみましょう。市は法令に基づき、調査や所有者への指導を行うことができますが、所有者を確認することはできず、その解決には相当の時間を要する場合があります。



# 小平市の空き家対策について

小平市では、空き家等の発生予防をはじめ、適正な管理や利活用等に関して総合的かつ計画的に推進していくため、平成31年3月に「小平市空き家等対策計画」を策定しました。増え続ける空き家等に対し、空き家等の段階ごとに応じた3つの基本方針に基づき、有効な対策を実践しています。



## 空き家に関する相談窓口一覧

### 小平市と協定を結んでいる専門家団体

#### 不動産の売買、賃貸

- (公社) 東京都宅地建物取引業協会北多摩支部  
TEL **042-467-3188**  
(火・木 10:00 ~ 12:00)
- (公社) 全日本不動産協会東京都本部多摩北支部  
TEL **042-528-2121**  
(月・火・木 12:00 ~ 16:00)

#### 権利調査・相続・登記、財産管理、成年後見等

- 東京司法書士会田無支部  
TEL **042-313-0238**  
(月~金 10:00 ~ 16:00)

#### 所有者等と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続き

- 東京都行政書士会  
TEL **03-5489-2411**  
(月~金 12:30 ~ 16:30)

#### リフォーム、改築工事

- (一社) 東京都建築士事務所協会北部支部  
TEL **042-346-9614**  
(小平市総務部地域安全課に連絡、月~金 8:30 ~ 17:00)
- 小平市建設業協会  
TEL **042-342-3745**  
(月~金 8:30 ~ 18:00)

#### 敷地境界

- 東京土地家屋調査士会田無支部  
TEL **042-462-5990**  
(月~金 9:30 ~ 16:30)

#### 住宅増改築融資、有効活用に係る融資

- りそな銀行小平支店  
TEL **042-341-2511**  
(月~金 9:00 ~ 17:00)

### 東京都の空き家ワンストップ相談窓口 (相続・売却・賃貸・リフォーム・管理・マッチング)

- NPO法人 空家・空地管理センター  
 **0120-336-366**  
(GW・年末年始除く 9:00 ~ 17:00)
- 株式会社ジェクトワン  
 **0120-979-008**  
(土・日・祝日除く 10:00 ~ 18:00)
- 東急株式会社  
 **0120-057-109**  
(年末年始等除く 10:00 ~ 19:00)
- ネクスト・アイズ株式会社  
 **0120-406-212**  
(水除く 9:00 ~ 18:00)
- ミサワホーム株式会社  
 **0120-727-330**  
(24時間受付)

### その他

#### リフォーム、庭の手入れ、解体などの事業者のあっせん

- 小平市住宅リフォーム斡旋協会 (小住協)  
TEL **042-346-9532**  
(小平市地域振興部市民協働・男女参画推進課に連絡、月~金 8:30~17:00)

#### 害虫相談

- (公社) 東京都ペストコントロール協会  
TEL **03-3254-0014**  
(月~金 9:00 ~ 17:00)

#### マイホーム借上げ制度

- (一社) 移住・住みかえ支援機構  
TEL **03-5211-0757**  
(月~金 9:00 ~ 17:00)

小平市総務部地域安全課  
TEL **042-346-9614**  
(月~金 8:30 ~ 17:00)