

東京都協定先 空き家の専門家相談窓口

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／第二弁護士会

■東京三弁護士会 空き家相談窓口■

電話：03-3595-9100
受付時間：月～金 10:00～12:00
(祝休日、年末年始を除く) 13:00～16:00

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、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)全国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、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
受付時間：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 13時から開催の不動産無料相談会に原則来会のこと
【要予約：前日の午後5時までに電話にて受付】
(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)

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
(祝休日、年末年始を除く) 13:00～16:00

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：03-3527-3100(代)
受付時間：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
受付時間：月～金 9:00～11:30
(祝休日、年末年始を除く) 12:30～17:00
相談時間：問合せの上、水曜日開催の相談会に原則来訪のこと。

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
受付時間：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きに関すること

東京都行政書士会市民相談センター

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)

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)

●お問い合わせ●

豊島区都市整備部住宅課 東京都豊島区南池袋2-45-1 豊島区庁舎6階

☎03-3981-2655

豊島区

空き家対策ブック

あなたの空き家は大丈夫？

豊島区はワンストップで悩みを解決!!



豊島区都市整備部住宅課

1 空き家の抱えるリスク

空き家を放置すると、建物の老朽化が進むことで、様々なリスクが発生します。こうしたリスクは所有者の責任となるために、まずは空き家を放置することでどのようなことが起こり得るか認識することが重要です。

倒壊の危険性 ▶▶ 損害賠償責任も



空き家になると、建物内の空気の入れ替えができなくなるので、湿気がたまりやすく、柱などの木材を傷めます。適切な管理が行われないと、そうした傷みをすぐに見つけることができなくなるので、対応も遅くなり、人が住んでいる状態よりも老朽化が速くなるといわれています。そのまま放置すると、窓ガラスや外壁の破損、屋根の崩落につながることもあります。不幸にも通行人等に被害が生じた場合、所有者に対して損害賠償責任が問われることがあります。

周辺環境への悪影響 ▶▶ 犯罪に利用されることも



空き家があることで、雑草の繁茂や害虫・害獣の発生、ごみの不法投棄を招きやすくなり、地域の住環境や景観を悪化させることがあります。最近では空き家を勝手に利用した詐欺犯罪が多く報告されているほか、不審者やホームレスが勝手に住み着いたりするケースもあるようです。また、東京都での住宅火災のうち、放火が原因のものは令和元年に126件発生しました。空き家が放火事件に巻き込まれる事例もあるようです。

維持管理コスト ▶▶ 税優遇が受けられなくなることがあります



空き家は老朽化が速いので、その分修繕費用がかさみます。また、管理のための見回りや雑草の除去など、維持管理にかかるコストが大きくなることもあります。区が現地調査をし、「特定空家等」とされ勧告を受けると、住宅用地特例の対象から除外され、土地の固定資産税や都市計画税の減免特例を受けられなくなります。

2 空き家活用の方法

空き家を活用する方法として、大まかには①売却、②賃貸、③解体、④社会的活用が挙げられます。活用が進まない理由には、道路づけの問題、建物の老朽化や耐震性、投資負担など、様々です。

売却

売却することで一時的な資金を受け取ることができます。不動産仲介会社に依頼し、売却することが一般的です。

売却時によくある問題

道路づけなどの問題で再建築不可な物件。解体・測量・仲介などの費用発生。

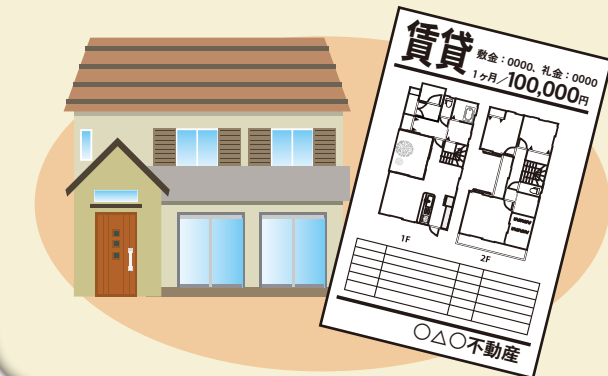


賃貸

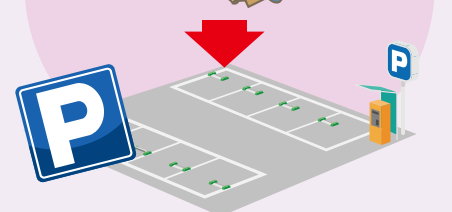
賃貸できれば、安定的に収入を得られます。不動産仲介会社に依頼し、賃貸することが一般的です。

賃貸時によくある問題

耐震性の問題。改修、維持管理の費用や手間の発生。資金を投入しても入居者が見つからないリスクも。



解体



老朽化した建物を解体し、駐車場として活用するか、建物を新築し、自家使用するか賃貸して活用します。

解体時によくある問題

解体費用の発生。

社会的活用



コミュニティカフェ（詳しくは5頁にて）やこども食堂など、空き家を地域のために活用します。安定的な賃料収入が見込めるほか、改修に補助金が出る場合があります。

社会的活用時によくある問題

一般の賃貸に比べて賃料が安めに設定されることがあります。その分、改修費用などに一部補助金が交付されることがあります。

空き家の活用事例

地域貢献型空き家利活用事業活用例/Case ① • Case ② 共同居住型住宅改修費補助金事業活用例/Case ③

地域貢献型

活用事例 Case ① 空き家を改修して、ブックカフェをオープン!

■ふるいちトキワ荘通り店オーナー 小出幹雄さん

もともとトキワ荘関連のグッズを販売するショップをオープンする予定で、この場を使ってお店を出したい民間事業者と行政と私の3者の思いが合致したためこの制度を活用することになりました。また、この辺りは空き家が多いため、率先して空き家活用のモデルを作りたいという思いもあります。

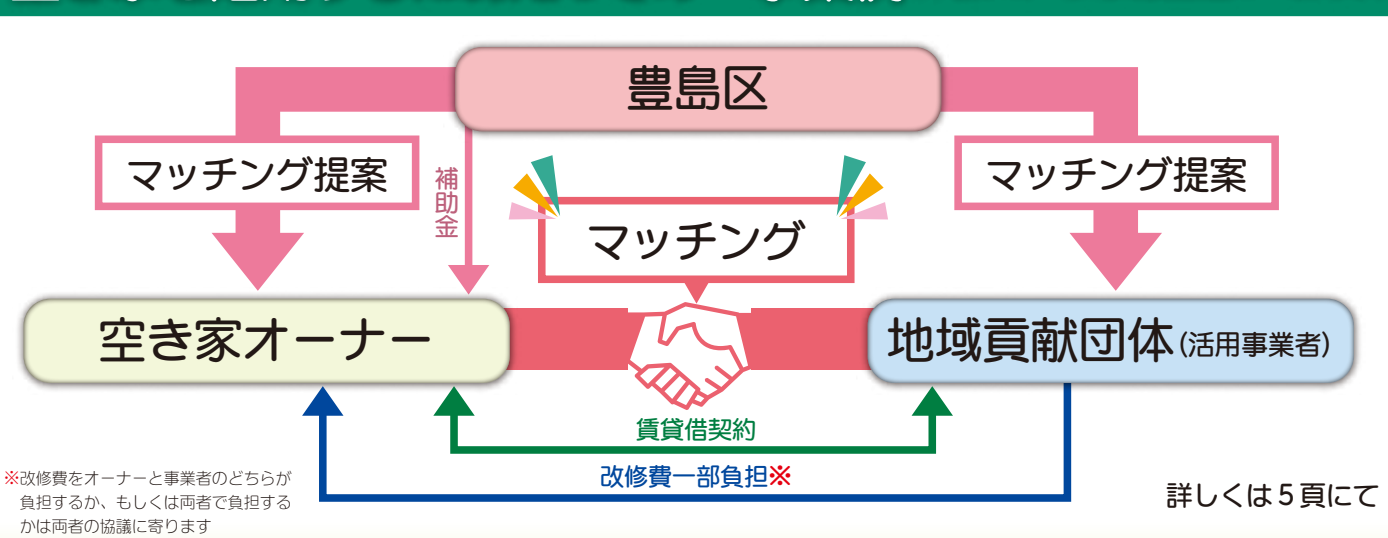
制度を利用してよかったことは、区に資金的に援助してもらえたため実験的な店舗を作ることができたことです。さらに活用事業者と協力してデザインをおこなうことで、コンセプトもより明確になりました。地域の人にはまずこの場所を見て知ってもらい、より制度が使われていけばと思います。

【ふるいちトキワ荘通り店】
トキワ荘マンガミュージアムに隣接した立地を活かし、トキワ荘に関する新刊図書、古書、雑貨商品などを販売しているブックカフェ

- ◆住所：南長崎3丁目9-21
- ◆営業時間：平日/午前11時～午後6時、土・日曜日、祝日/午前10時～午後6時
- ◆休館日：月曜日（月曜日が祝日の場合は翌平日）
- ◆お問い合わせ：ふるいちトキワ荘通り店 ☎03-3951-4560



空き家を活用するにあたっての一事業例 (下記フローは地域貢献型の一例です)



地域貢献型

活用事例 Case ② 空き家を改修して、若年妊婦を支援する活動拠点に

◆お問い合わせ：NPO法人ピッコラーレ



■NPO法人ピッコラーレ事務局長 小野晴香さん

孤立してしまった妊婦さんに居場所を提供するための物件を探しており、たまたま空き家利活用事業で希望どおりの物件を見つけたため、活用することになりました。

この事業を使ってよかったことは、区がサポートに入ることによって安心してスピーディーにリフォームを進められたことです。区の方に業者選定について助言をいただいたり、費用負担に関してオーナーさんとの間に入って調整してもらうことで、スムーズに話し合いが進みました。だからこそ、壁紙や家具の色など、自分たちの細かい要望を反映でき、妊婦さんが来たいと思えるような安全・安心な空間づくりができたと思います。



【NPO法人ピッコラーレ】
「『にんしん』をきっかけに、誰もが孤立することなく、自由に幸せに生きることができる社会」の実現を目指し、妊娠にまつわる全ての「困った・どうしよう」に寄り添うことをミッションに妊娠葛藤相談、研修、白書制作、そして居所のない妊婦のための居場所づくりの活動に取り組んでいます。

共同居住型

活用事例 Case ③ 空き家を改修して、安心して暮らせる住まいづくり

■一般社団法人コミュニティネットワーク協会 代表理事 渥美京子さん

私たちは、高齢者や障がい者、介護家族の孤立を防止するために、誰の入居も拒まない低家賃の住宅供給と生活圏での交流拠点の整備によって、「都市型居住モデル」づくりを目指して活動しています。

幸いにも、思いを同じくする地域の事業者や物件の持ち主の方々と出会うことができ、セーフティネット専用住宅「共生ハウス西池袋」をつくることができました。この施設は池袋駅から徒歩13分の場所にある、築35年の一戸建てで、7年近く空き家だったものをフルリノベーションしました。2020年7月にオープンした、誰もが立ち寄れる「まちの居場所」としての交流拠点、「共生サロン南池袋」と合わせて、安心して暮らし続けられるまちづくりをサポートできればと考えています。

共生ハウス西池袋の開設にあたっては、豊島区の「共同居住型住宅の改修費助成事業」を活用し、改修費の一部を助成いただいたことで、内装にも十分な改修ができました。

【一般社団法人コミュニティネットワーク協会】
阪神淡路大震災の被災者支援を機に、神戸で在宅医療に取り組んできた医療チームが中心になり、1999年に設立しました。孤立と貧困、生活困窮やひきこもりの増加、少子高齢化、空き家の増加…などの社会課題を解決する先進的モデルの提案・実現を目指しています。「空き家を活用した『としま福祉支援プロジェクト』」は令和元年度の国土交通省「住まい環境整備モデル事業」に選ばれています。

◆お問い合わせ：「住まいや暮らし方の相談無料」一般社団法人コミュニティネットワーク協会 ☎03-6256-0570



空き家の所有者には、豊島区空家活用条例により空き家を適切に管理する義務が課されております。豊島区では、このような所有者の方にご相談いただける窓口などを設けております。

まずはご相談ください!!

空き家の相談窓口

コチラまで

豊島区庁舎 6階 住宅課

- 電話：03-3981-2655
- メール：A0022901@city.toshima.lg.jp



空き家の活用登録

空き家の所有者は、豊島区の登録を受けることができます。特に、区の支援を受けて空き家の利活用をお考えの場合には、登録が必須となります。豊島区は空き家の活用のための支援を行いますので、気軽にご相談ください。

利活用、補助制度

●地域貢献型空き家利活用事業●

戸建て空き家を地域貢献事業に提供していただく事業です。10年以上活用する場合、リフォーム費用の3分の2（上限200万円）を区が補助します。

【地域貢献事業の例】

- ・多世代交流が生まれる地域に開かれたコミュニティカフェ
- ・子育てママたちを支援するふれあい・交流スペース
- ・高齢者の健康サポートやコミュニティデイサービス
- ・放課後児童の居場所づくりや学習支援・子ども食堂
- ・多言語交流の輪が広がる集いや憩いの場
- ・その他、地域の活性化や暮らしやすいまちづくり等に資する公益的活動



●住宅セーフティネット制度●

住宅確保が困難な方に住宅を提供していただく事業です。専用住宅として登録するとリフォーム費用の一部補助が受けられるほか、家賃等の補助があります。

●豊島区居住支援協議会●

豊島区が区内の関連団体と連携し、空き家を居住支援に活用します。

●共同居住型住居の改修助成事業●

空き家を新しくシェアハウスとして活用する場合、改修費の一部を補助します。

●家族的な住まい方の認定制度●

空き家を家族的な住まい方に活用する際に、認定されると、建物の用途変更をする必要がなくなる制度です。

相談制度

●空き家のワンストップ相談●

区が委任した空き家の活用支援事業者が、相談から活用提案までワンストップで活用に向けた支援をします。

●専門家派遣●

空き家の活用や維持管理における専門家をご紹介します。

【空き家活用のための専門家派遣】

具体的な空き家の活用方法について専門家の助言が受けられます。1回あたり2時間、年4回まで

- (協定団体)
- 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 豊島支部
 - 公益社団法人 全日本不動産協会 東京都支部 豊島文京支部
 - 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 豊島支部
 - 東京司法書士会 豊島支部
 - 東京土地家屋調査士会 豊島支部
 - 東京税理士会 豊島支部
 - 東京都行政書士会 豊島支部



【空き家維持管理のための専門家派遣】

建物の適正な維持・管理のため、助言や情報提供をします。1回あたり概ね1時間、年1回まで

- (協定団体)
- 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 豊島支部
 - 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 豊島支部
 - 公益社団法人 全日本不動産協会 東京都支部 豊島文京支部
 - 豊島区住宅相談連絡会

【空き家管理サポート】

区と協定を結んだシルバー人材センターが空き家の管理サービスを提供します（有償）。

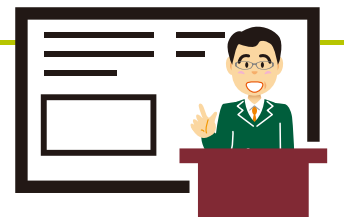
●住まいの終活相談●

空き家発生予防のために、自宅の管理・活用・相続などについて、空き家の専門員が窓口で相談に応じます。また、必要に応じて、以下のサービスを通じて専門的なアドバイスをいたします。



●空き家セミナー●

豊島区では定期的に空き家オーナー向けの空き家セミナーを開催しています。ホームページ等にて開催日程等を掲載しています。



●放置空き家の相談窓口●

空き家等に関する通報があった場合、区は情報を聴取し、現地調査、空き家等の所有者の調査を行います。状況に応じて、所有者に対して是正措置を行います。

連絡先：豊島区庁舎 6階 建築課

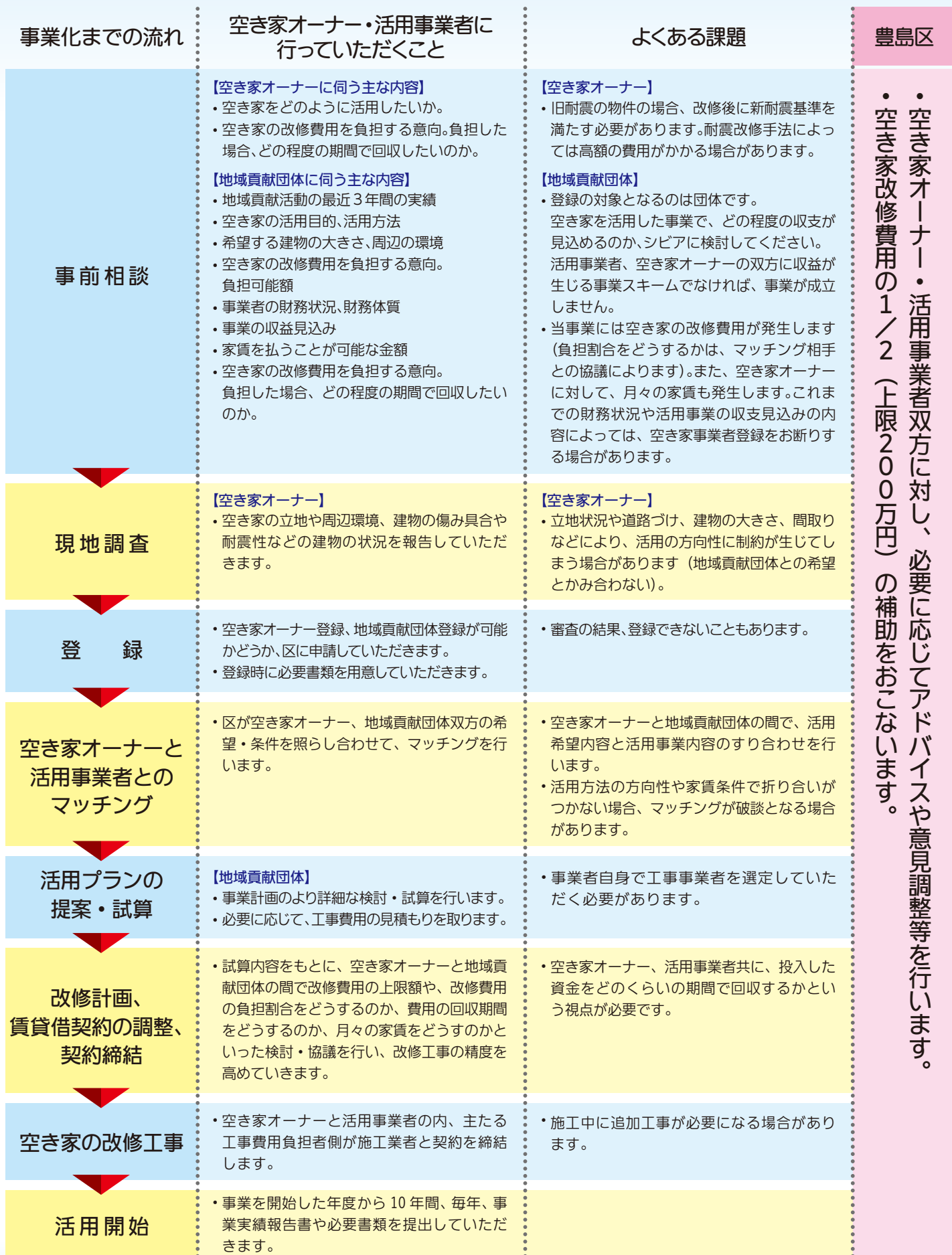
電話：03-3981-9503

メール：A0023000@city.toshima.lg.jp

Before After



5 地域貢献型空き家利活用事業のフローチャート

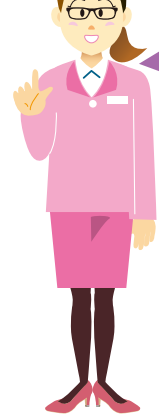


6 空き家の管理方法

どうしても空き家になってしまった場合、定期的な管理によって近隣への迷惑や危険を防止し、建物の劣化を遅らせるよう努めましょう。

管理の方法としては、3つの視点に分けて考えるとよいでしょう。以下のチェックシートに沿って点検・確認を行うと効率的です。

目的	場所	確認事項	チェック
危険回避	屋根	目視による確認。ひび割れや剥がれのほか、屋根自体が波打っていないか	
	外壁	目視による確認。剥離やひび割れ、タイルの浮きがみられないか	
	樋(とい)	外れていないか	
	バルコニー	鉄骨部分の根元が腐食していないか。落下の原因となります	
	塀	ブロック塀の目地に割れがないか。倒壊の危険があります	
	庭木	敷地外にはみ出していないか	
防犯	玄関鍵	施錠されているか	
	窓	割れていないか	
	庭等	不法投棄がないか	
建物の保全	換気	風を通し、湿気を低く保つ	
	排水口	トラップの水の補充(水を流す)	
	トイレ	トラップの水の補充(水を流す)	
	天井	雨漏りの跡がないか	



もしもの場合に備えた対策

●近隣へのあいさつ●

空き家に変化が見られた場合のために、連絡先を知らせておくことも大切です。空き家の今後の計画についても伝えておきます。

●保険関係●

空き家であっても、保険に入れる場合があります。万一の際に、金銭的な負担を減らすことができます。

- 火災保険 空き家になると、放火の危険性が高まるといわれています。
- 賠償責任保険 所有者の賠償責任が発生した場合のための保険です。

自宅が遠方にあるなど、管理者が難しい場合には、管理業者に委託することもできます

(公社)豊島区シルバー人材センター

- ・電話: 03-3982-9533
- ・受付時間: 月~金/8:30~17:00(祝休日、年末年始を除く)

現地の状況(植木の状態、不法侵入・不法投棄等)を目視にて確認します。

▶確認後、報告書が送付されてきます。



7 適正管理を怠ると…

平成26年11月に空き家に関する法律（「空家等対策の推進に関する特別措置法」）が公布されました。これは、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用を促進するための対応が必要と考えられたためです。

この法律によって、空き家の所有者は適切に空き家を管理するよう努めることを義務付けられました。

適切に管理されていないと、区から「特定空家等」に認定され、助言、指導を受けることがあります。それでも改善が見られない場合、勧告⇒命令⇒代執行と進んでいき、罰則が科されることがあります。

「特定空家等」とは？

(同法2条2項)

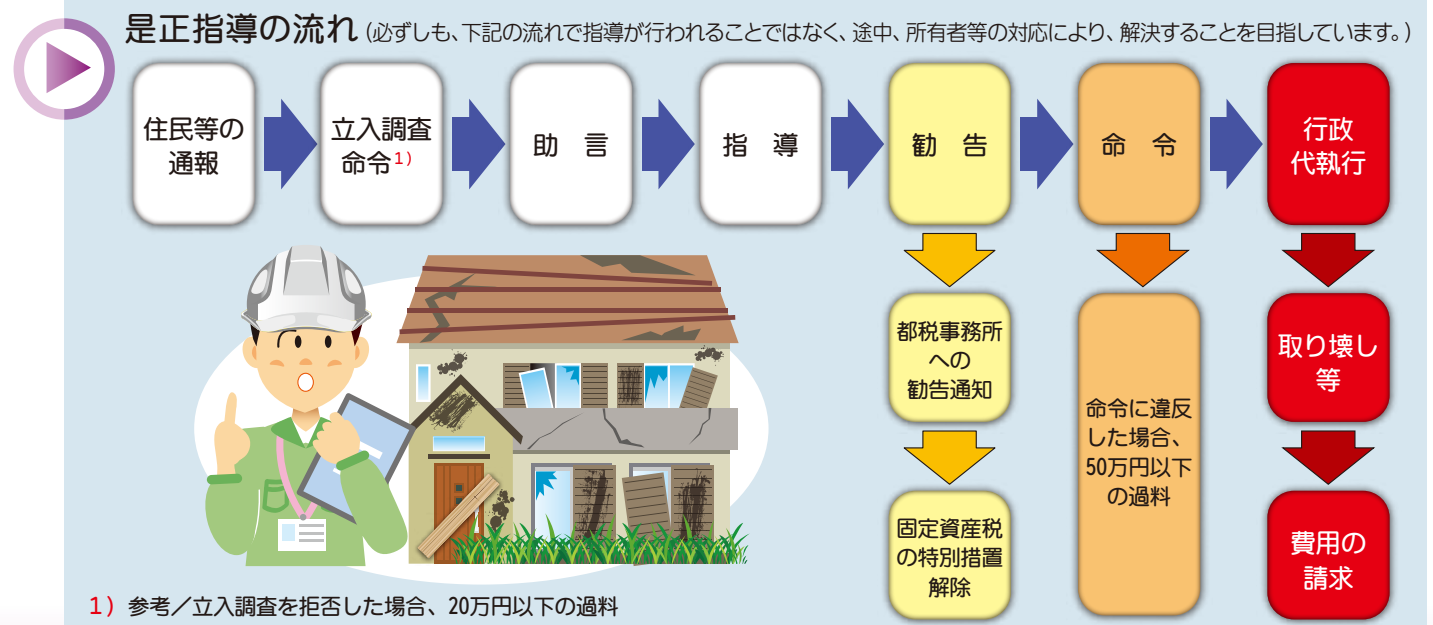
この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

▶ 立入調査を拒否すると
区の職員等による空き家の立入調査を拒否すると、20万円以下の過料に処されます。

▶ 勧告を受けると
固定資産税の特例措置を受けることができなくなりますので、固定資産税は最大で約6倍、都市計画税も最大で約3倍に跳ね上がります。

▶ 命令に違反すると
除却、修繕、立木竹の伐採などの命令に違反すると、50万円以下の過料に処されます。

▶ 行政代執行を受けると
区が法に基づいて是正措置を実施すると、費用は所有者に請求されます。支払わないと、資産の差し押さえ等の措置に発展することがあります。



8 特定空家等の判断基準

以下の状態にある空き家を「特定空家等」と呼び、所有者または管理者に責任が課されます。

▶ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上の危険となるおそれのある状態

調査項目の例

- 屋根や外壁が損傷しており、脱落や飛散等によって、近隣住民等に被害を与える恐れがある。
- 建物が大きく傾いている。

▶ 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

調査項目の例

- ごみの放置等、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊などが発生している、または臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

▶ 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

調査項目の例

- ツタ等が建物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- 多数の窓ガラスが割れたままにされており、敷地内に大量のごみ等が散乱、山積したままに放置されている等、複合的に景観を損なっている。

▶ 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

調査項目の例

- 立ち木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- 不特定の者が容易に侵入できる状態で放置している。

あなたの空き家診断：現在の空き家の状態を簡単に診断しましょう

下記の調査項目は一例です。実際の特定空家等の認定では、さらに詳細な調査を実施して、判断を行います。

