

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)全国不動産協会不動産相談室

電 話：03-5338-0370
受付時間：月～金 13:00～16:00
(月曜日・木曜日は10:00～12:00/13:00～16:00)
(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、夏期、年末年始を除く) 13:00～15:30

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 9:00～12:00
(祝休日、年末年始を除く) 13:00～17:00
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

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・マンション課 ☎03-3981-2655
建 築 課 ☎03-3981-9503

東京都豊島区南池袋2-45-1 豊島区庁舎6階

第2版 令和7年4月

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

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5年に100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、「管理不全空家等」や「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。相続により取得した空き家は登記変更手続きが必要となります（罰則あり）。

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。

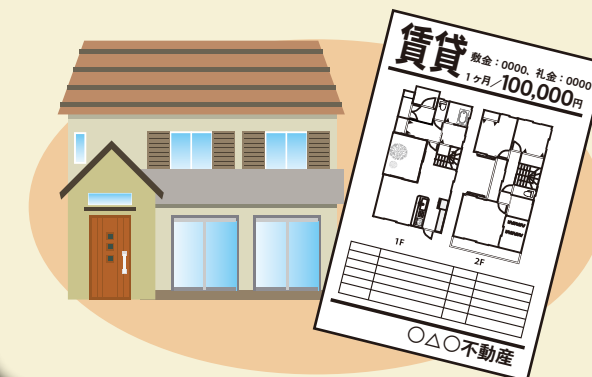


賃貸

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・建替費用の発生。

社会的活用



コミュニティカフェや福祉的住宅など、空き家を地域・福祉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。

3

空き家対策(利活用)

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し、また利活用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・マンション課**

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



相談制度

●空き家のワンストップ相談●

空き家の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。

●住まいの終活相談●

空き家発生の予防のために、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します。

●専門家派遣●【空き家活用のための専門家派遣】

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。

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 第四ブロック豊島支部

東京土地家屋調査士会 豊島支部

公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 豊島文京支部

東京税理士会 豊島支部

一般社団法人 東京都建築士事務所協会 豊島支部

東京都行政書士会 豊島支部

東京司法書士会 豊島支部

●空き家セミナー・相談会●

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や個別相談会を開催しています。ホームページ等にて開催日程を掲載しています。

利活用・補助制度

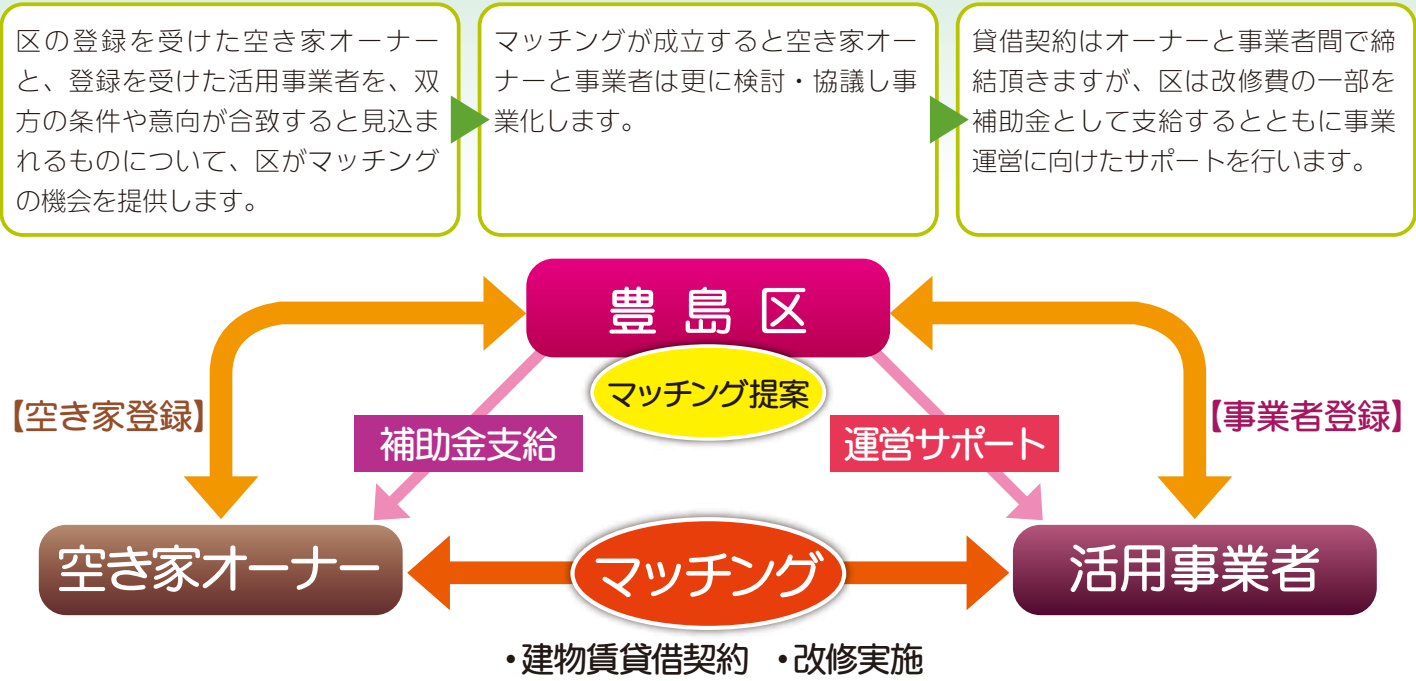
●住宅セーフティネット制度●

高齢者、障害者、ひとり親世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方（＝住宅確保要配慮者）のために、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（＝セーフティネット住宅）の供給を促進することを目的とした制度です。住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅（＝セーフティネット専用住宅）として登録すると、以下の補助制度を利用できます。

- 改修費補助：リフォーム費用の一部を補助
 - 家賃低廉化補助：家賃を引き下げた場合の差額を補助
- 家賃債務保証料低廉化補助：家賃債務保証料等を引き下げた場合の差額を補助
 - 少額短期保険等保険料補助：少額短期保険等保険料を引き下げた場合の差額を補助

●空き家利活用事業(地域貢献型・共同居住型)●

地域貢献・公益目的のため(地域貢献型)、もしくは福祉的住宅のため(共同居住型)に空き家を利活用する事業です。



地域貢献型

活用事例

Case

1

空き家を

ブックカフェに!

当物件のオーナーはトキワ荘漫画ミュージアムに隣接した立地を生かしトキワ荘関連のグッズを販売するショップ・カフェを設立したいと考えておられました。また元々空き家が多いエリアのため商店会としても空き家活用のモデルを作りたいという希望も持たれていました。この事業により活用事業者とのマッチングが叶い、また補助金の利用によって実験的な店舗構想の導入が可能となり、活用事業者から建物デザイン等種々のサポートも得ながら、令和2年3月ほぼ希望通りの店舗のオープンに繋がりました。

また、令和5年には当事業を活用した2号店も至近のエリアにオープンしました。

【ふるいちトキワ荘通り店】

■住所:南長崎3丁目9-21 TEL:03-3951-4560

・URL: <https://furu1.info/tokiwa-so/>

■利活用事業者:株式会社ジェクトワン(運営:株式会社ティーツー)



共同居住型

活用事例

Case

2

空き家を

シングルマザー向けシェアハウスに

住宅確保要配慮者向けの住居(シェアハウス)を確保するべく、豊島区では令和3年度から庁内横断のプロジェクトチーム(PT)を組織し、シェアハウスの課題発掘・解決策の構築に取り組んで来ました。

PTには、母子向けシェアハウスの設立・運営に数々の実績とノウハウを保有する当該事業者にも参画いただき、課題解決するスキーム(「豊島区モデル」)を構築しました。その結果、令和4年度に空き家をマッチングした母子向けシェアハウスの設立に至り、翌5年度にも2棟目のハウス設立が実現されました。

今後もこのモデルを活用したシェアハウスの設立と継続・安定的な運用を図って行く予定です。

【ポノハウス池袋本町1および2】
(シングルマザー向けシェアハウス)■利活用事業者:NPO法人全国ひとり親居住支援機構
URL: <https://singleparenthouse.or.jp>
シングلزキッズ株式会社(運営)
URL: <https://singleskids.jp>

地域貢献型

活用事例

Case

3

空き家を

障がい者アートミュージアムに

当活用事業者は、障がい者から募集したアート作品で毎年コンテストを開催し表彰作品を外部会場にて期間限定で一般公開してきており、常設の美術館開設は長年の夢でした。物件を探索する中で本事業を知り事業者登録、その後同団体の趣旨に賛同されたオーナーからトキワ荘漫画ミュージアム至近の物件を提案され、マッチングが成立、開設に至りました。

館内はアート作品の常設展示の他、作品・グッズの販売やカフェも併設し、障がい者・健常者が隔てなく自然に交わりくつろげるコミュニティスペースとなっています。またトキワ荘とのアートでの相乗効果が期待されるとともに、運営においては地元商店会やオーナー、大学・教育機関、企業等産学官民と深く連携しています。

【ギフトッドアート美術館MOGA, カフェMOGA】

■住所:南長崎4-12-20 TEL:03-4400-8085

■利活用事業者:一般社団法人むすび URL: <https://and-yumelabo.com>

地域貢献型

活用事例

Case

4

空き家を

ブックカフェや地域との繋がり場所に

オーナーの叔母様が住まいの戸建住宅が空き家となったため、オーナー自らが利活用事業に応募され、空き家を本と庭のあるカフェにリノベーションされました。ブックカフェは原則金曜と土曜にオープンし、平日は子ども食堂を行ったりシェアキッチン・レンタルスペースとして利用されています。日曜日には、ブックトークやワークショップ、コンサート等のイベントを行い、地域や人との連携・繋がり場所として利用されています。

この事例のように事業者とのマッチングなしで、オーナー自ら事業を行う場合にも適用可能です。

【Book&Gardenカフェ里葉】

■住所:北大塚3-7-1 TEL:03-5980-7664 URL: <https://riyou-bookgarden.com>

共同居住型

活用事例

Case

5

空き家を

入居を拒まない住まいに

当活用事業者は、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。

区の利活用事業に応募され、趣旨に賛同されたオーナーとのマッチングが叶い令和2年にシェアハウスがオープンとなりました。建物は池袋駅から徒歩13分の場所にある7年ほど空き家だった築35年の一戸建住宅を、補助金活用により内装を含めたフルリノベーションを実施。なお本物件はセーフティネット専用住宅としても登録して頂いており、家賃補助により低廉な家賃での入居が可能な住宅となっています。

【共生ハウス西池袋(住宅確保要配慮者向けシェアハウス)】

■利活用事業者:一般社団法人コミュニティネットワーク協会 URL: <https://conet.or.jp>

空き家は個人の財産です。「空き家対策の推進に関する特別措置法」により、空き家の所有者や管理者は、適切に空き家を管理するよう努めることが義務付けられています。適切な管理が行われていない空き家は、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ます。地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の利活用促進のため、所有者による適切な管理が求められています。

豊島区では、空き家の管理状況について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!! 空き家の管理についての相談窓口

コチラまで

豊島区庁舎 6階 建築課

- ・電話：03-3981-9503
- ・メール：A0023000@city.toshima.lg.jp



相談制度

●管理不全な空き家の相談窓口●

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指導を行います。

●専門家派遣●【空き家活用のための専門家派遣】

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。

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2時間、年4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 第四ブロック豊島支部

公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 豊島文京支部

豊島区住宅相談連絡会



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	ひび割れや剥がれのほか、屋根自体が波打っていないか(落下の原因となります)	
	外 壁	剥離やひび割れ、タイルの浮きがみられないか(落下の原因となります)	
	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	
	ライフライン	各メーターの点検・水漏れ・ガス漏れはないか	
防 犯	玄関鍵	施錠されているか(不法侵入の恐れがあります)	
	窓	割れていないか(不法侵入の恐れがあります)	
	庭 等	不法投棄がないか(不法侵入の恐れがあります)	
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(水を流し、臭気や害虫侵入防止となります)	
	トイレ	トラップの水の補充(水を流し、臭気や害虫侵入防止となります)	
	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/9:00～17:00(土日・祭日・年末年始を除く)

現地を確認し、写真撮影と報告書を郵送するサービスです。



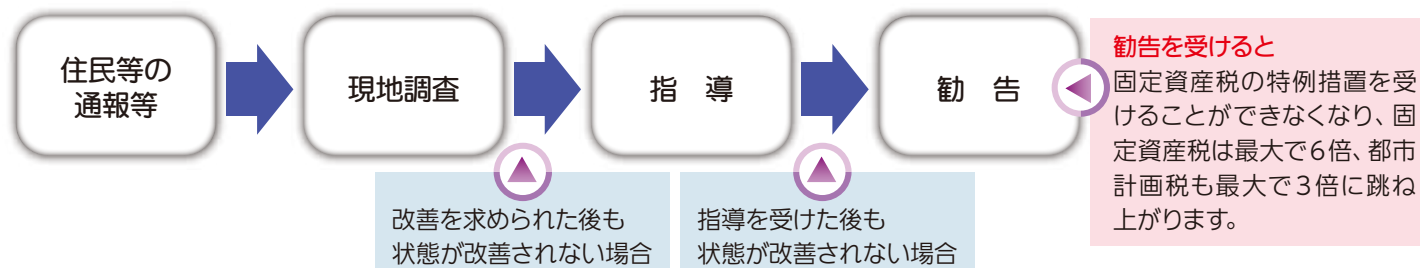
7 管理不全空家等と特定空家等

空き家であっても適切に管理されている状態であればよいですが、建物に破損、樹木や雑草の繁茂、ごみの堆積等がある場合、近隣や通行人への危害の恐れがあります。空き家の状態によっては、「管理不全空家等」や「特定空家等」に認定され、区より指導等や勧告により改善を求められます。また、近隣からの相談により調査を行う場合もあります。

「管理不全空家等」とは？

(空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項)

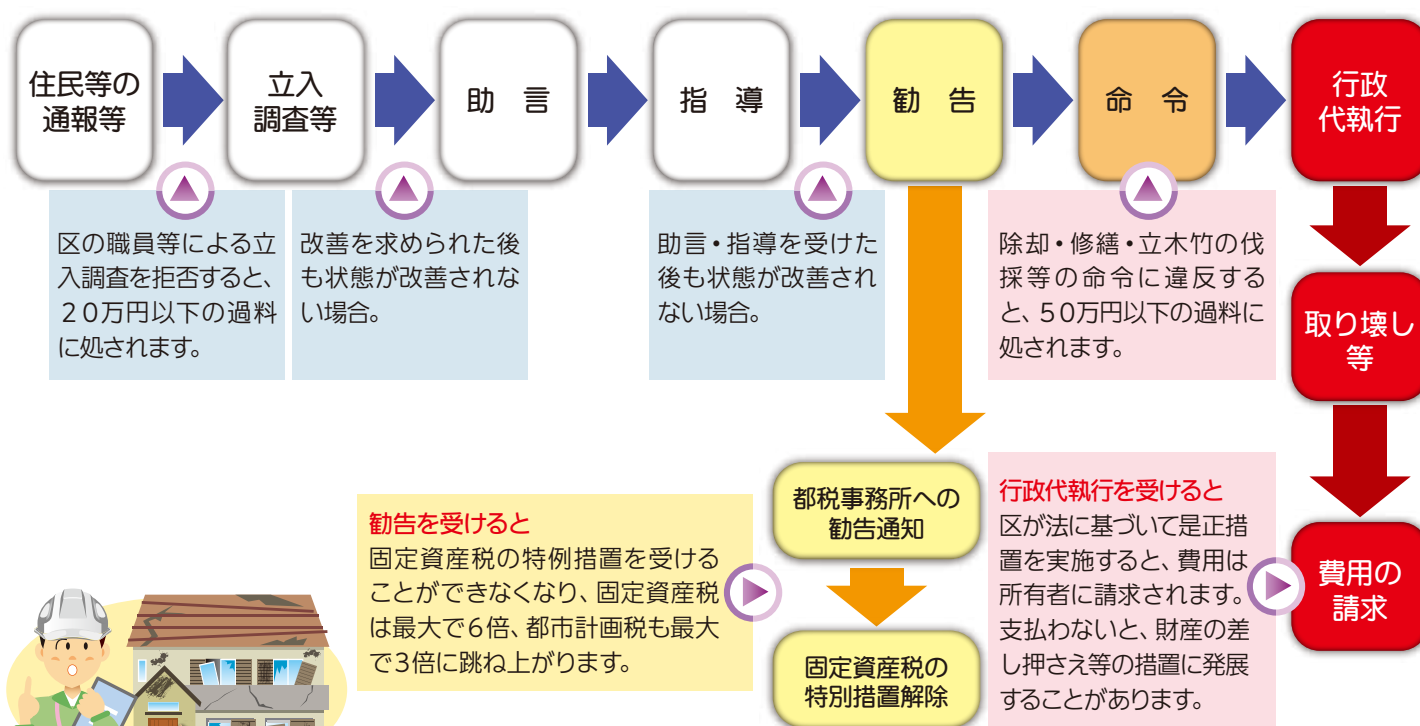
空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等



「特定空家等」とは？

(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)

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が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



8 特定空家等の判断基準

あなたが所有している空き家の状態を簡単に診断してみましょう

