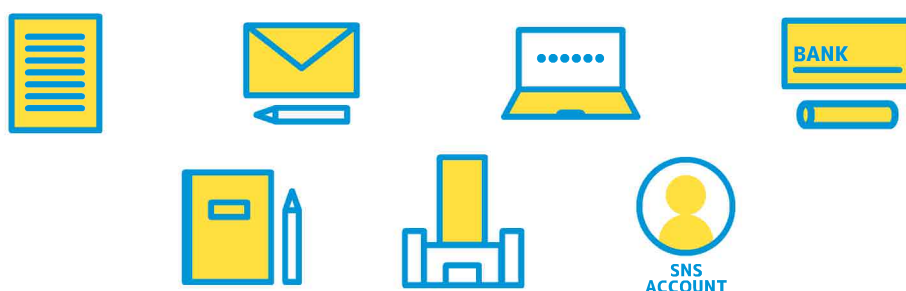


品川区空き家対策ガイドブック

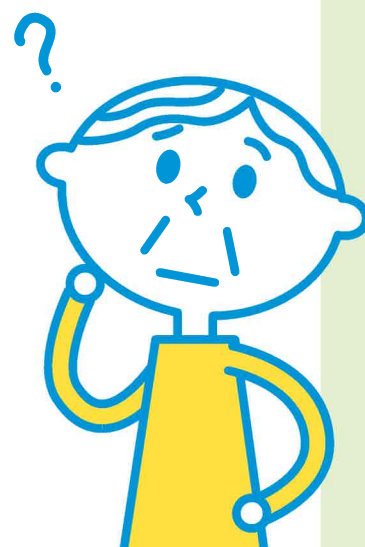
他人事ではない?!

空き家問題



Contents

- 空き家を放置するリスク
- 空き家管理チェックリスト
- 管理不全空家等、特定空家等とは
 - 特定非空家等とは
 - 住まいの終活チャート
 - 空き家改善の事例
- 品川区空き家専門相談窓口





空き家を放置するリスク

空き家の管理は所有者の責任です。

本人が管理できない場合は、ご家族で協力して管理を行う必要があります。

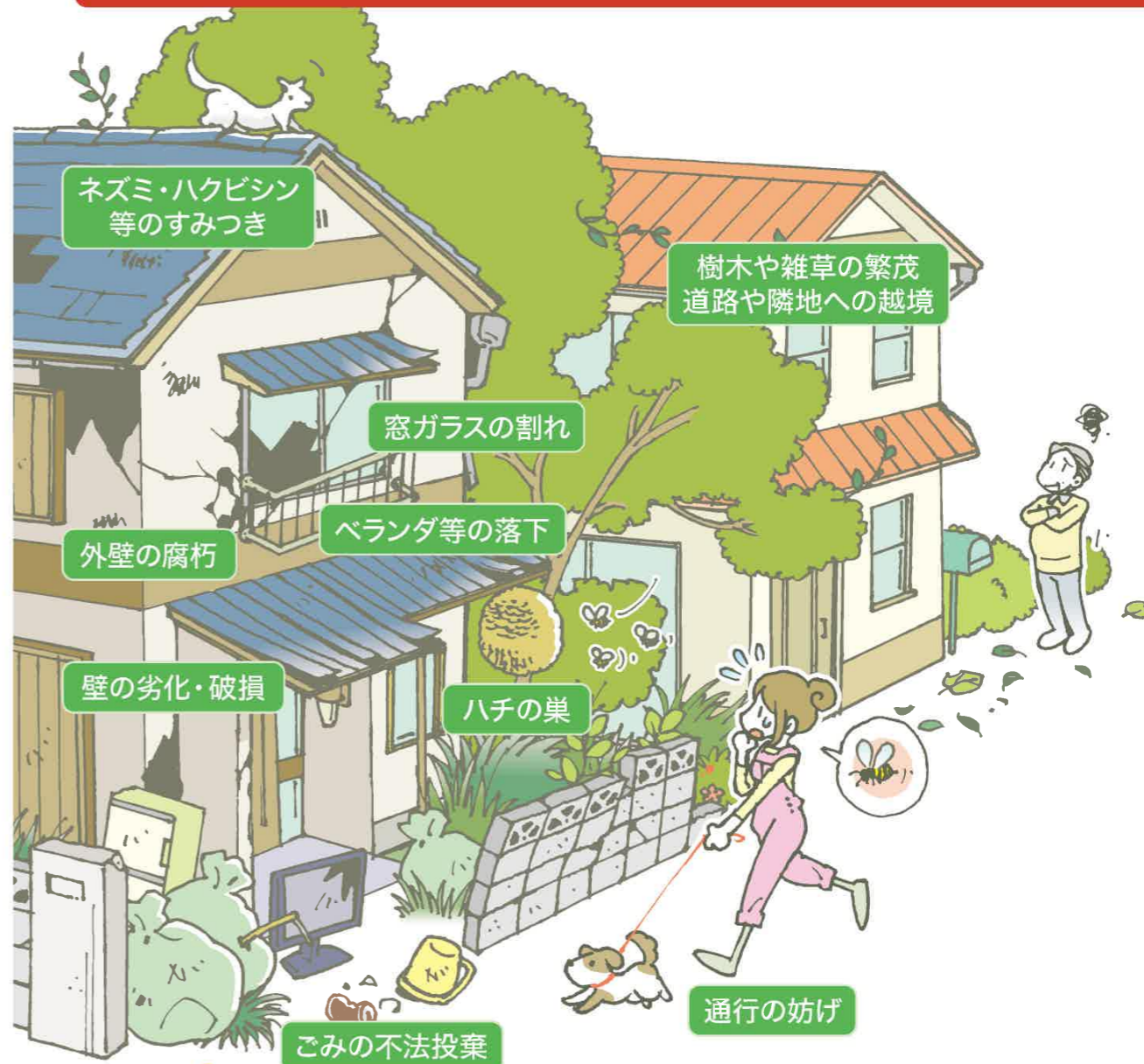


リスク
1

固定資産税増額が最大6倍
都市計画税が最大3倍に増額されます。

特定空家等^{※P6}または管理不全空家等^{※P6}に認定され、さらに自治体からの管理改善の指導にも従わない場合、勧告が行われます。
その結果、住宅用地の特例の固定資産税と都市計画税に対する優遇が受けられなくなってしまいます。

放置された家の劣化スピードは早い!
著しく劣化してから手入れをするとコストがかかります



リスク
2

空き家を放置すると不動産資産価値の減少に繋がります。

空き家を売却する場合、多くは「古屋付き土地」つまり建物ではなく土地（建物はおまけ）として販売することになります。そのため、購入後に多額の費用が掛かる『長期間放置されて老朽化した空き家』よりも『適切に管理されており、今でもまだ住宅として利用することができる空き家』の方が、早くそして高く売却することができます。空き家の適正な管理は、不動産の資産価値の維持に繋がります。



空き家管理チェックリスト

空き家の所有者や管理者の方が管理状況を把握するためのチェックリストです。
チェックが多いほど、特定空家等に近づきます。



空き家点検チェックリスト

1 屋根

- 屋根材の異状(ズレ、ハガレ、釘浮きなど)
- アンテナの異状(傾き、垂れ下がりなど)
- 軒裏・軒天材の異状(シミ、ハガレ、浮きなど)



2 雨樋

- 草木などによる詰まり
- 破損(水漏れ、割れ、外れなど)



3 外壁

- 外壁材の異状(ヒビ、亀裂、穴など)
- 落書き



4 バルコニー・ベランダ

- 排水溝のゴミ詰まり
- 防水層の浮き、ハガレ
- 柵の異状(サビ、ぐらつき、腐朽など)



5 窓・ドア

- ドア・窓の施錠、開閉等の不具合
- ガラスの割れ、ヒビ
- 戸袋の異状(飛散、雨漏り、鳥の巣など)
- 雨戸の異状(外れ、破損など)



6 土台・基礎

- 土台・基礎の異状(ヒビ割れ、腐朽など)



7 庭

- 庭木・雑草の繁茂(越境等も確認)
- ゴミや不法投棄の処理
- 害虫・害獣の発生(ハチ、ネズミ、ハクビシン等)



8 家のまわり

- 塀の異状(ヒビ、傾き、割れなど)
- 門の施錠
- ポストの整理
- 家全体の傾き



9 家のなか

- 雨漏り(天井や床に湿ったシミ)
- 不法侵入者の形跡
- 異臭
- 水漏れ
- カビの発生
- 柱の腐食、傾き
- 壁紙が波打っている



空き家は**所有しているだけで**お金がかかります！

土地や建物には毎年**固定資産税**や、**都市計画税**がかかります。それ以外にも、**光熱費・水道代、メンテナンス・修繕費用、保険料、交通費**が必要となってきます。活用するか、手放すか、早めに決断しましょう。

損害賠償責任を負う可能性があります。

屋根材の落下や建物の倒壊等により、通行人などを怪我をさせた場合、**賠償責任**があります。

損害賠償の事例

空き家の管理不全により被害が出た場合は、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。

ケース 1
倒壊により、隣家家屋が全壊・死亡事故が起こった場合(想定)
死亡：夫婦、8歳女兒



損害賠償額
約2億円

ケース 2
外壁等の落下により死亡事故が起こった場合(想定)
死亡：11歳男児(小学校6年生)



損害賠償額
約5,600万円

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」

Q 空き家にかかる税金の特例などはありませんか？

A 所得税の特例があります。相続又は遺贈により取得した相続人が、被相続人が居住していた家屋や土地等を売った際、要件を満たした場合に**譲渡所得**(=売価-取得額-経費)の金額から**最高3,000万円まで控除**する特例措置が設けられています(被相続人の居住用財産(空家)に係る譲渡所得の特別控除の特例)。

※特例を受けるためには条件があります。※詳しくは、最寄りの税務署または区役所までお問い合わせください。

空き家3,000万円控除の一例

〈空き家の要件〉



売価 5,000万円
取得額 1,500万円
経費 200万円
特別控除 3,000万円
譲渡所得 300万円

〈手続きの要件〉



空き家の
3,000万円控除

所得税等20.315%

区では相続した区内の空き家を譲渡し、**本特例措置の適用**を受けようとする方へ、確定申告の際に提出する書類の1つ「**被相続人居住用家屋等確認書**」を交付しています。



管理不全空家等、特定空家等とは

管理不全空家等

放置すれば特定空家等になる可能性のある空家等のことをいいます。管理不全空家等として認定された場合、適正な管理を促すため、**法律・条例の措置をとる場合があります。**

※空家等とは…居住者のいない空き家の家屋、その敷地、敷地にある工作物や並木、その他の定着する物が対象になります。

特定空家等

放置され、以下の例のように周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある空家等のことをいいます。特定空家等として認定された場合、適正な管理を促すため、**より厳しい法律・条例の措置をとる場合があります。**

✓ そのまま放置すれば保安上危険がある状態。



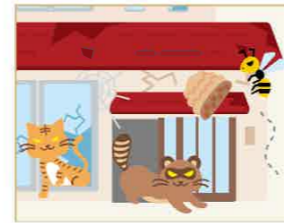
✓ そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれがある状態。



✓ 景観を損なっている状態。

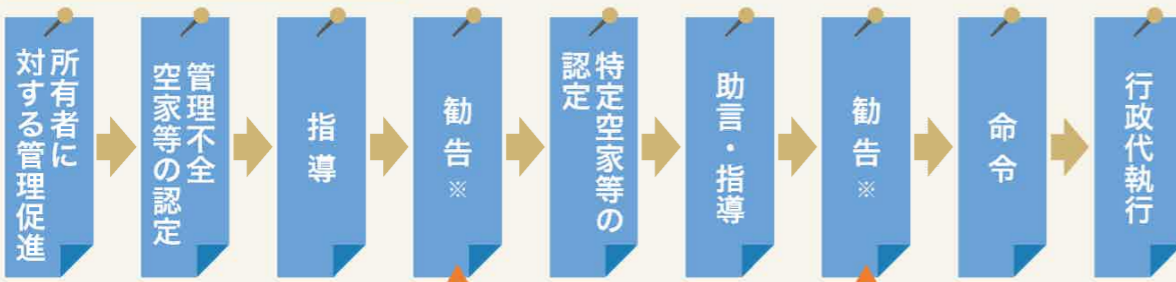


✓ そのほか、放置しているのが不適切な状態。



空き家を放置すると…

法律・条例の措置



※ 税制上の措置

(管理不全空家等および特定空家等の場合のみ)

管理不全空家等および特定空家等に認定され、指導に従わなかった場合、住宅用地としての特例が適用されなくなります。その結果、**土地の固定資産税および都市計画税が高くなる**場合があります。



特定非空家等とは

特定非空家等

条例では、非空家等（空き地、または空家等以外の建築物とその敷地）が、次のいずれかの状態（廃棄物に起因する管理不全状態）にある場合を「**特定非空家等**」といいます。認定された場合、**適切な管理を促すため、条例の措置をとる場合があります。**

- 1 みだりに放置された廃棄物に起因して火災を発生させ、または放置廃棄物が飛散するおそれがある状態
- 2 放置廃棄物に起因する悪臭、ねずみ、害虫等の発生または草木の著しい繁茂もしくは枯死により、周辺住民の生活環境に著しい障害を及ぼし、または及ぼすおそれがある状態

イメージ

✓ ねずみや害虫が発生。または草木の著しい繁茂もしくは枯死状態。

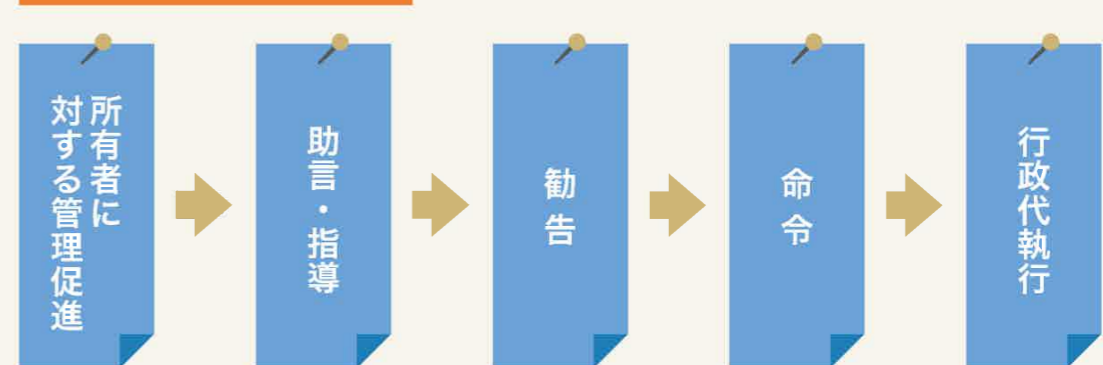


✓ 敷地外に廃棄物がはみ出したり飛散している状態。



廃棄物に起因する管理不全状態を放置すると…

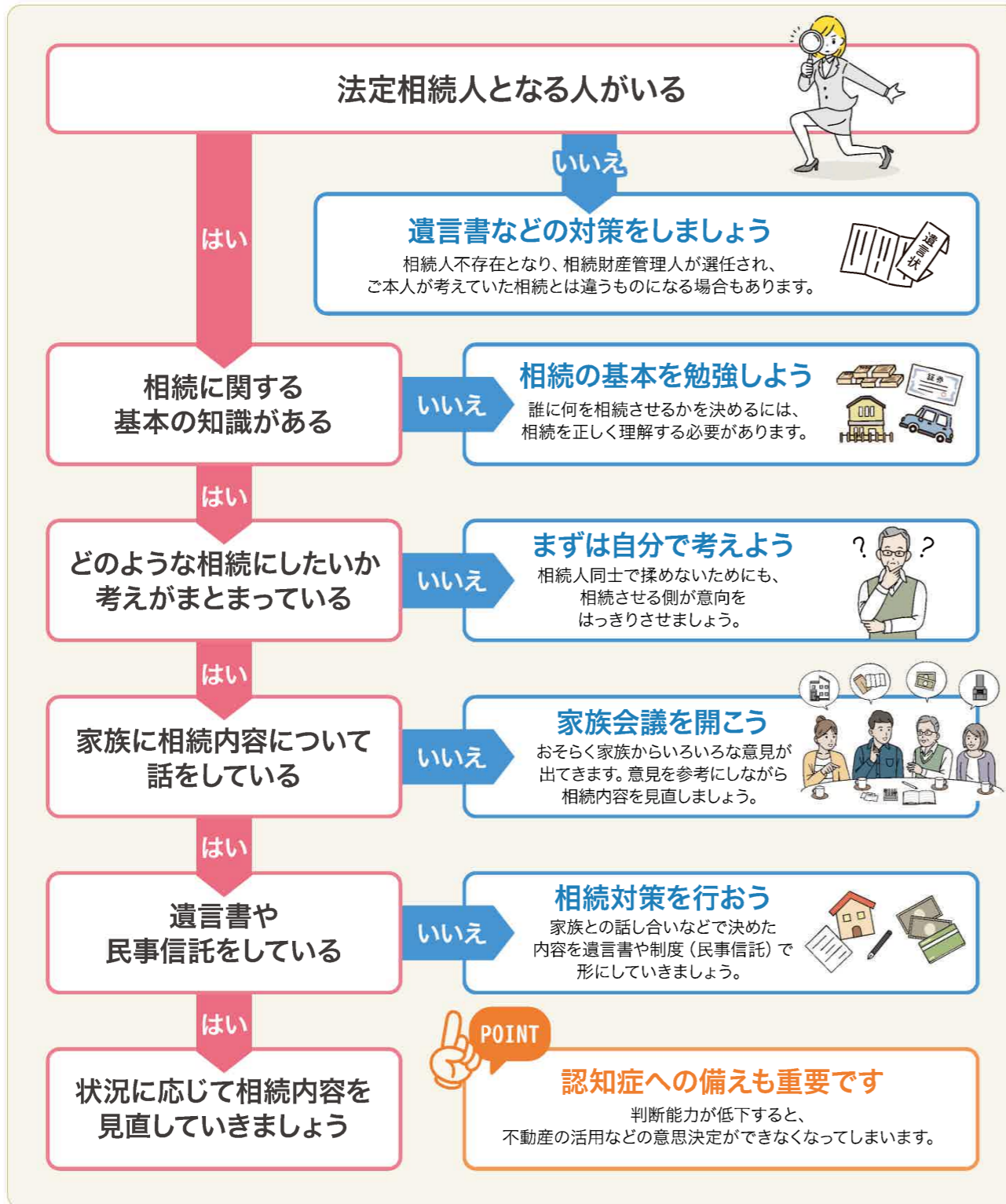
条例の措置





住まいの終活チャート

空き家防止のために、**住まいの終活**をきちんと行いましょう。
ご自身がどのような状況でどのような**取り組み**を行えばよいか、
簡単にご確認いただけます。



相続の基本

相続とは、亡くなった方の財産を、3つの方法により相続人が引き継ぐことをいいます。

法定相続

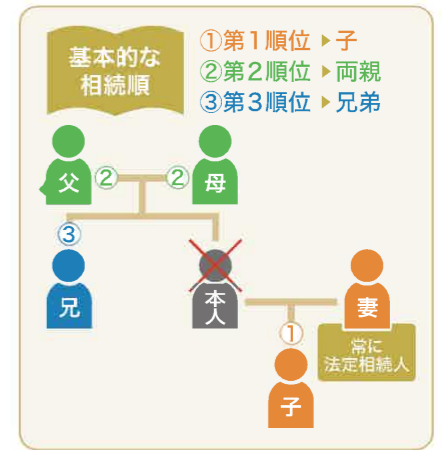
民法で定められた人が決められた割合による相続
※民法における基本的な相続順は右図参照

遺言による相続

亡くなった方が遺言で誰が何を相続するかを遺していた場合の相続

分割協議による相続

相続人たちによる話し合いで詳細を決める相続



相続対策について

家族全員がよかったと思える相続にするためには、「誰に」「何を」相続させるかをまずは自分で考え、家族の意見を参考に決めていくことが重要です。
相続の内容が確定したら、**民事信託の活用**や**遺言書**にまとめていきましょう。



信託契約

不動産を含む財産の管理や活用を信頼できる家族などに託すもの。**判断能力の低下に備えた生前対策と、相続対策が同時にできます。**ただし、身上監護権がなく、認知症になった際の入院手続きなどはできません。

任意後見契約

認知症などにより判断能力が低下した人に代わり、**様々な判断を代理で行います。**財産の処分権(売却など)を付与できたり、自由に後見人を選んだりすることができます。

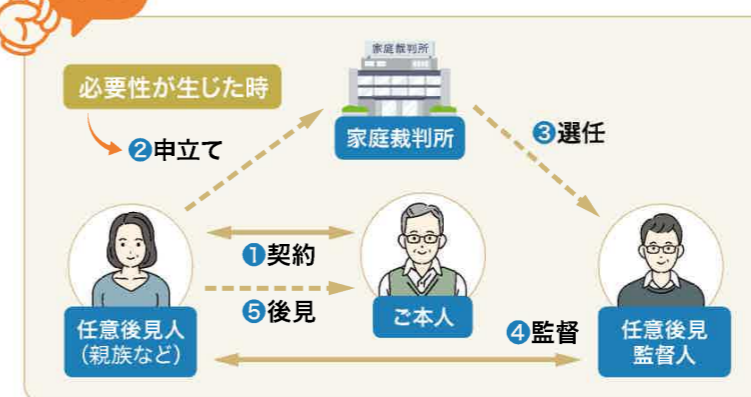
遺言

生前に死後の財産の分け方に関する意思を記しておくもの。一般的に、**自分で書く自筆証書遺言と公証役場にて遺言書を作成する公正証書遺言**があります。正しく書かないと無効になることがあり、注意が必要です。

財産の管理・運用・処分が可能!

財産の行先を指定!

POINT 判断能力低下前の相続対策も大切



所有者の判断能力が低下した場合、空き家の管理や修理はできますが、活用は難しくなります。例えば、空き家を解体して駐車場にする、リフォームして人に貸す、売却するといった決断を子どもたちだけで行うことはできません。相続人へ判断を委ねたい場合は、**判断を後見人に委任する「任意後見契約」**を締結しておくことが有効です。



空き家改善の事例

CASE 1 遺留品が片付いて賃貸へ

一人暮らしをしていた父が亡くなった為、空き家となった。相続人は相談者のみ。今後について相談したい。

最初の
一歩

建物内残置物が多くあることから、まずは整理・処分の検討から進めることとなった。残置物処分の見積もりを複数社から受け、1社に決定！処分を実施し、残置物処分が終了した！

解決

活用するか売却するか検討したが、リフォーム費用の負担なく賃貸に出せる会社を紹介してもらい、空き家を解消できた！



CASE 2 解体

建物の劣化がひどく、危険性が高い状態のため、解体が必要。解体作業が出来る会社を紹介して欲しい。

最初の
一歩

解体工事の見積もりを複数社から受け、1社に決定、実施した。

解決

解体費は助成金を活用して、費用負担が少なく済んだ！
今後は税金の減免を受けている期間で売却や建替えの検討を進めたい！改めて複数社から売却査定と建替えの提案をしてもらう予定。



助成金
活用例

CASE 3 現状改善

共有名義の空き家を所有、建替えを検討したいが、共有者からの同意を得られていない状況。空き家の管理や今後について相談したい。

最初の
一歩

まずは、空き家の状態を良くする方向性となり、植栽剪定、不用品処分の見積もりを複数社から受け、1社に決定、実施した。

解決

空き家を定期的に巡回してもらえる会社を紹介してもらい、ひとまずは解決ができた。今後の進め方の提案を受け、税理士との面談、複数社からの売却査定の手配をお願いした。



CASE 4 建替え

空き家を相続したので、建替えて賃貸アパートもしくは自宅として利用を検討したい。何から始めたら良いかわからず、相談したい。

最初の
一歩

複数のハウスメーカーの提案を受け検討。
一戸建、賃貸併用住宅と比較して検討を進めた。

解決

不燃化特区のエリアだったので、除却支援制度を利用して建物を取り壊したので、建物建築の助成金を受ける事が出来た。さらに引越費用や仮住まい費用も助成金の対象だったので大変助かった！



助成金
活用例



品川区空き家専門相談窓口

相続した実家がある
けれど、
頼れる相談相手がいない

けれど、
頼れる相談相手がいない

維持管理が大変...

今のままで
大丈夫かな？

空き家を何とかしたい

でもお金は
かけたくない



ご相談対象者



品川区内に、
① 空き家を所有の方

② 品川区民で、
空き家を所有の方

※所有者だけでなく、管理者や将来相続予定等の関係者も対象となります。

品川区は、東急株式会社 住まいと暮らしのコンシェルジュと協定を締結し「品川区空き家専門相談窓口」を設置。ご相談者のニーズやお困りごとに応じて解決までワンストップでサポートしています。まずは、一度お話をお聞かせください。品川区の助成制度も紹介しております。

ご相談の流れ

- STEP 1 空き家相談窓口へ状況をご相談ください。対応方法をアドバイスいたします。
- STEP 2 改善をご希望する場合、複数の専門会社が現地確認を行い、見積もりを作成いたします。
- STEP 3 お見積りは送付、又は対面で一括してご案内いたします。
- STEP 4 空き家改善方法が決定しましたら、ご選択いただいた専門会社と所有者で契約・改善対応を行っていただきます。

品川区の助成制度もご紹介します。

木造住宅密集地域内の防災性や住環境を向上させる取り組みとして耐震改修等への支援や、解体除却費用等の助成制度などの様々な支援制度を含めご案内させていただきます。

ご相談窓口
はこちら

東急株式会社 住まいと暮らしのコンシェルジュ
エトモ大井町店

☎0120-062-109



空き家に関するお悩みの相談窓口として 「空き家ホットライン」を開設しております。

空き家でお悩みのことがありましたら、まずは**空き家ホットライン**にご相談ください。

空き家ホットライン

☎ 電話 ▶ **03-3450-4988** (株式会社品川都市整備公社内)

☎ FAX ▶ **03-3458-9504**

✉ Eメール ▶ **akiya-hotline@shinagawa-tsk.co.jp**

区公式
ホームページには、
以下の
QRコードから
アクセスできます。



開設日 ▶ 月～金曜日の午前9時～午後5時 (祝日・年末年始を除く)

受付方法 ▶ 上記電話の他、FAX・Eメールでも受け付けています。専用相談票を区公式HPからダウンロードし、内容をご記入の上、ご相談ください。

例えば、次のことをご案内します

(各制度には申込要件等がありますので、お問い合わせください)

解体への 支援は…

- ▶ **耐震化工事助成** 木造住宅の除却を支援
- ▶ **不燃化特区支援制度** 不燃化特区にある、延焼防止上危険であると認められた木造建築物の解体除却工事費用を助成

工事の ご相談は…

- ▶ **施工業者の紹介** 住宅センター協議会などを通じて、区内の施工業者を紹介
- ▶ **住宅相談会** 住宅センター協議会により、施工に関する相談会を実施

その他の ご相談は…

- ▶ **区民相談室** 相続ほか法律問題、行政手続、不動産の登記手続、税金など
- ▶ **建築物の規制** 建替えの際の制限などを知りたい場合

お問い合わせ先



品川区都市環境部住宅課空き家対策担当
〒140-8715 東京都品川区広町2-1-36

電話：**03-5742-3856** (直通)