

専門家による相談窓口

※無料で受けられる相談内容は各団体で異なりますので、お電話でお問合せください。

相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること

東京三弁護士会空き家相談窓口

電話番号 03-3595-9100

東京弁護士会・第一東京弁護士会・
第二東京弁護士会

受付時間 月曜日～金曜日 午前10時～午後0時、午後1時～4時
(祝休日、年末年始を除く)

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

電話番号 03-3353-2700

受付時間 月曜日～金曜日 午前10時～午後3時45分
(祝休日、年末年始を除く)

売買や賃貸に関すること

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 〔不動産相談所〕

電話番号 03-3264-8000

受付時間 月曜日～金曜日 午前10時～午後3時
(祝休日及び年末年始など協会休業日を除く)

公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 〔TRA 不動産相談室〕

電話番号 03-5338-0370

受付時間 月曜日～金曜日 午後1時～4時
(祝休日及び年末年始など協会休業日を除く)

利活用の調査や建築に関すること

一般社団法人 東京建築士会

電話番号 03-3527-3100

問合せ時間 月曜日～金曜日 午前10時～午後5時
(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。

一般社団法人 東京都建築士事務所協会

電話番号 03-3203-2601

問合せ時間 月曜日～金曜日 午前9時～午後0時、1時～5時
(祝休日、年末年始を除く)

相談時間 問合せの上、水曜日開催の建築相談に原則来会のこと。

不動産の価値判断と有効活用に関すること

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

電話番号 03-5472-1120

問合せ時間 月曜日～金曜日 午前9時～午後5時
(祝休日、年末年始を除く)

相談時間 第1・第3水曜日(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には翌日) 午後1時から開催の不動産無料相談会に原則来会のこと。(当日受付午後0時30分～3時30分)

土地・建物の表示に関する登記、敷地境界に関すること

東京土地家屋調査士会

電話番号 03-3295-0587

問合せ時間 月曜日～金曜日 午前9時～午後5時
(祝休日、年末年始を除く)

相談時間 問合せの上、調整した日時に原則来訪のこと。

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

電話番号 03-5489-2411

受付時間 月曜日～金曜日 午後0時30分～4時30分
(祝休日、年末年始を除く)



空家等の所有者のみなさまへ

空家等を適切に管理しましょう

近年、人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、使用されていない住宅等の建築物、いわゆる「空家等」が増加しています。空家等を放置すると、建築物の倒壊や草木の繁茂など、近隣の住環境へ悪影響を及ぼすおそれがあり、所有者の適切な対応が必要です。

空家等を放置すると…

1 近隣のお宅に迷惑がかかります！

樹木や雑草が生い茂って隣地や道路へはみ出したり、動物が棲みついたり、害虫などが発生するおそれがあります。

また、不審者の侵入や放火、ゴミの不法投棄など犯罪の危険性が高まります。



2 建築物の倒壊などの危険があります！

建築物の老朽化によって、建築物の倒壊や、屋根や外装材の落下などの危険があります。

隣地や道路を通行する方に被害を及ぼした場合、建築物の所有者は管理責任を問われ、多額の損害賠償を請求されることがあります。



3 管理の費用や税金がさらに増えます！

建築物の手入れをしていない期間が長くなり老朽化が進むと、修繕や補修の費用が増大する可能性があります。

また、周囲に悪影響を与えるおそれのある「特定空家等」と行政に判断・認定され、勧告を受けると、固定資産税や都市計画税の住宅用地特例から除外され、税額が増えることとなります。



空家等の管理は所有者の責務です！

使用していない建築物は定期的に清掃や手入れをする、利活用するなど、適切に管理しましょう。



空家等の管理・利活用の例



*空家等の相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円特別控除する措置を受けられることがあります。条件等は税務署にご相談ください。

文京区空家等関連事業を行っています

▶ **問合せ先** 都市計画部 住環境課 管理担当
 電話番号 03-5803-1374 FAX 番号 03-5803-1376

空家等相談事業

空家等のことで悩みを抱えている所有者や権利者の方を対象に、専門家が相談に乗ります。

対象者	区内の空家等の所有者または権利者等
日時	申請を受け次第、随時調整（相談時間は1回につき1時間以内）
費用	無料

空家等利活用事業

空家等の利活用を希望する所有者と空家等の利用希望者をマッチングして、空家等の有効利用を進めます。

対象建築物	耐震基準を満たし、建築基準法等各種法令に適合している空家等
マッチング	空家等の利活用を希望する所有者の申請に基づき当該空家等をリストへ登録、区ホームページへ掲載する等により空家等利活用希望者を募集、所有者と空家等利活用希望者が合意に達したら契約を締結
改修費用助成	賃貸借契約が成立した空家等で、活用用途が営利を目的としない集会・交流施設等地域の活性化に資する施設であり、事業を10年以上継続する場合は、改修費用を上限200万円（消費税除く）まで助成

空家等対策事業

管理不全な空家等の除却を促進し、跡地を有効活用します。

対象建築物	管理不全な空家等
対象者	空家等の所有者または所有者から委託を受けた者（その他の条件あり）
跡地活用	区と土地使用賃借契約を締結し、区が原則10年間無償で借り受けて活用
費用助成	建築物の除却費用を上限200万円（消費税含む）まで助成



除却に関するその他の事業の活用もご検討ください

▶ **問合せ先** 都市計画部 地域整備課 耐震・不燃化担当
 電話番号 03-5803-1846 FAX 番号 03-5803-1376

耐震化促進事業

耐震化促進のため、旧耐震木造住宅の除却に要した費用の一部を助成します。

対象建築物	昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅
対象者	住宅を所有する個人または中小企業者
費用補助	建築物の除却費用（消費税除く）の1/2かつ上限100万円

*除却住宅の耐震診断が必要など、その他条件がありますので、申請前に相談をお願いします。

空家等対策の推進に関する特別措置法について

▶ **問合せ先**
 都市計画部 建築指導課 構造担当
 電話番号 03-5803-1264 FAX 番号 03-5803-1363

全国的に空家等が原因でさまざまな問題が発生していることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が平成27年5月に施行されました。

適切な管理を怠り、行政から「特定空家等」として判断・認定されると、行政指導の対象になります。区では法に基づき、管理不全など周囲に著しい影響を及ぼしている「特定空家等」に対して、「助言・指導」「勧告」「命令」「行政代執行」等を行っていきます。なお、「特定空家等」の判断・認定は、同法に示されている定義及び特定空家等に関する指針類を参考にしています。

特定空家等の定義（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

文京区空家等対策計画を策定しました

区では法に基づき、所有者の責務である空家等の適切な管理の重要性や、管理不全の空家等が及ぼす諸問題について広く区民に周知し、管理不全の空家等を減らしていくための方策など、総合的な空家等対策を推進するため「文京区空家等対策計画」を平成30年7月に策定しました。

区では、以下の基本的な考え方に基づき、空家等へ適切に対応し、「安全で快適な魅力あふれるまちづくり」を進めます。

区の基本方針

1 空家等の管理状況に応じて、適切に対応します

[方策] ● 特定空家等に対する措置 ● 不在者財産管理人制度等の活用の検討

2 空家等問題を広く区民に周知し、空家等発生の予防、適正管理を促進します

[方策] ● 空家等に関する台帳の整備 ● チラシ・HP等を活用した周知
 ● 空家等相談事業の実施 など

3 空家等の利活用の促進を図ります

[方策] ● 空家等利活用事業の活用 ● 住宅セーフティネット制度における空家等の活用