

東大和市空き家 対策ハンドブック

家

どうしますか？
あなたの住まい



該当する方は
一度手に取って読んでみてください。

- 住まいの管理に困りごとがある。
- 住み替えを考えている。
- 住まいを売却したい。
- 空き家を相続した。
- 今は、困りごとはないけれど…



住まいの
管理 P2
など

空き家の
売却 P6
など

住まいの
相談 P7
など

東大和市の空き家対策

東大和市は比較的
空き家が少ないが…

今後、増加する恐れがある。

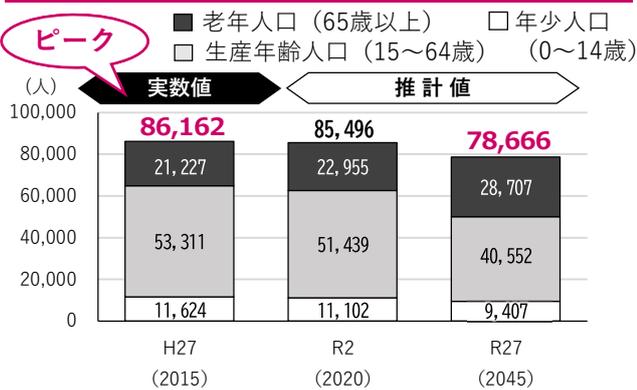
近年、全国的な人口減少や既存住宅の老朽化などに伴い、適切な管理が行われていない空き家が増加し、問題化しています。

そのような中、当市では、市内全域の空家の実態を調査し、その結果を「東大和市空家実態調査報告書（令和2年3月発行）」として取りまとめました。

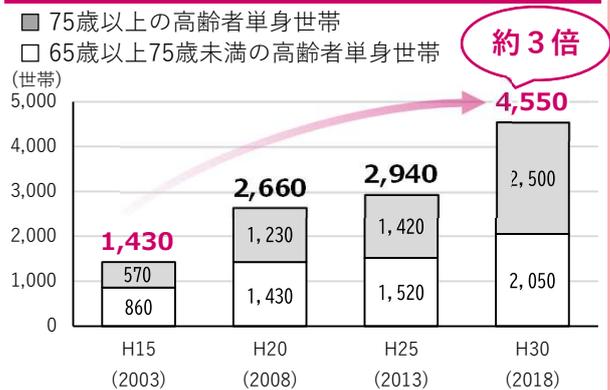
空家実態調査から当市の空家率は他市と比較して低いものの、少子高齢化の進展から平成27年をピークに人口減少に転じていること、高齢者の単身世帯数が増加していることなどから、今後、空き家が増加することが予想されます。



東大和市人口推計報告書（令和元年10月）



高齢者単身世帯数（住宅・土地統計調査）



東大和市空家等対策計画

当市では、市の空家の実情に応じた空家等対策を効果的に実施するため、「東大和市空家等対策計画」を令和4年12月に策定しました。

今後、計画に掲げる以下の基本方針のもと、多様な主体と連携しながら空家等対策に取り組めます。

基本方針 1 住まいの適切な管理の促進

住宅等の所有者等による主体的な住まいの適切な管理は、空家等の発生を抑制するため、市は住まいの適切な管理の促進に資する取組を実施します。

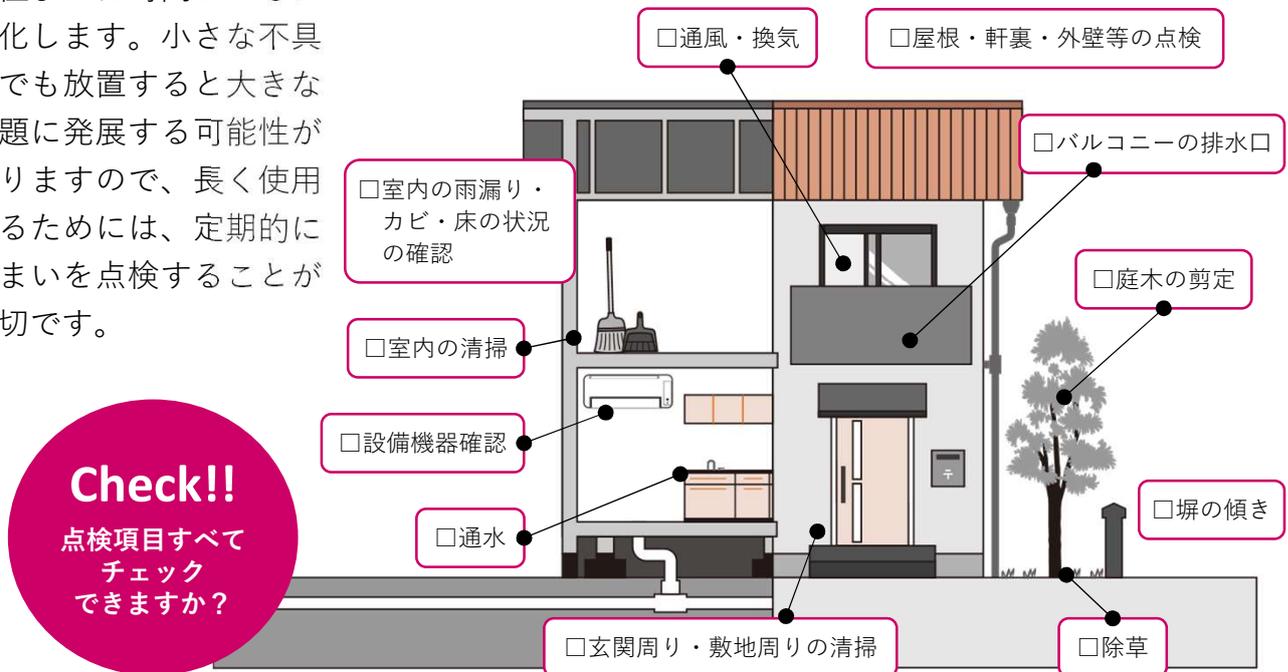
基本方針 2 空家等の適切な流通・利活用の促進

地域やまちの新陳代謝を活性化させるため、市は空家等の適切な流通・利活用の促進に資する取組を実施します。

住まいの管理、どこまで考えてますか？

「住まいの老い」と 「ライフスタイルの変化」を考えましょう。

住まいは時間とともに劣化します。小さな不具合でも放置すると大きな問題に発展する可能性がありますので、長く使用するためには、定期的に住まいを点検することが大切です。



Check!!
点検項目すべて
チェック
できますか？

あなたがチェックできた数 個

11個 これからもしっかりと管理を続けましょう！

10個以下 放置すると、さらに傷んでしまいます。管理や修繕を徹底しましょう！

ご自身では対応が難しいことなどは専門家等に相談しましょう！ P 8

ライフスタイルも、時の流れとともに変わっていきます。

大事なことは、今の住まいにあなたが生活しなくなったときや、親の住まいを相続したときにも、きちんと管理できるように、あらかじめ考えておくことです。



引越し



親子で同居



相続

住まいの管理を怠ると様々な問題が発生します。

発生するリスクと管理責任

住まいが適切に管理されな
いまま放置されると、修繕費
や税金の負担だけでなく、周
辺環境への悪影響、事件・事
故の発生、また、それに伴う
損害賠償責任など、様々なリ
スクを抱えることになります。

あなたの住まいは大丈夫で
すか？

住まいの管理不全リスク

コスト 

一度劣化が進むと、修繕に多額の
費用が必要になります。
税金も払い続ける必要があります。

それぞれが相互に影響し、
リスクを高めます。

周辺環境 

まちの景観を損ねるだけでなく、
衛生面でも悪影響を与える場合
があります。

事件・事故 

放火などの犯罪に利用されたり、劣化した
外壁材等が落下したりする危険があります。
人に被害を与えてしまった場合は、損害賠
償責任を問われる可能性もあります。

これらは **空き家** になることで、さらにリスクが高まります。

空き家の所有者等には、 空き家を適切に管理する責任 があります。

空き家が放置されることで生じる様々な問題を鑑み、国は、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」を制定しました。

空家法では、空家の所有者等（所有者または管理者）の管理責任を定めたほか、適切に管理されていない空家等（特定空家等）に対する措置として、助言・勧告・命令、そして**所有者の同意なく建物を解体するなどの行政代執行**が定められました。

併せて、関係する法令も改正されたことにより、特定空家等の勧告がされた場合は、**固定資産税が数倍になる可能性**があります。

空き家を所有する理由は人それぞれですが、空き家を所有するすべての人が、空き家を適切に管理する責任があることを忘れないようにしましょう。

住まいの管理不全を原因として発生する**損害賠償額**の試算

住まいが適切に管理されず、近隣の家屋や通行人などに被害をもたらした場合、損害賠償など管理責任を問われることとなります。

出典：「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」（公益財団法人日本住宅総合センター）をもとに作成。

ケース1

火災

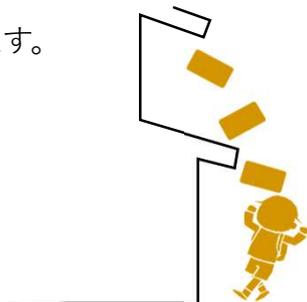
火災により近隣の家屋の全焼や死亡事故をもたらした場合、**6,000万円以上**の損害賠償額になるという試算が出ています。



ケース2

外壁材等落下

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡した場合、**5,000万円以上**の損害賠償額になるという試算が出ています。



ケース3

シロアリ・ネズミ

空き家に発生したシロアリやネズミにより隣の家屋に被害をもたらした場合、**24万円**程度の損害賠償額になるという試算が出ています。

被害が隣地以外の家屋にも及んだ場合、損害賠償額はさらに増えていきます。

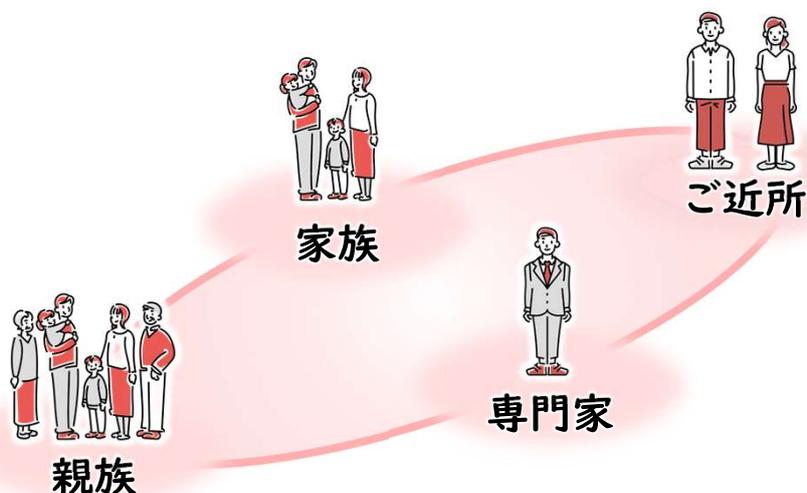


空き家対策は空き家になる前から

まずは身近な人と相談しましょう！

将来、あなたのご家族が残された住まいのことで困らないように、早いうちから身近な人たちと相談しましょう。

法律、不動産などの専門家との相談も効果的です。



家族と

相続するときに売却するのか、資産として活用するのか、誰が、どうやって管理するのか相談しておきましょう。

親族と

空き家になりそうな家の有無や相続のことなど、あらかじめ確認しておきましょう。

ご近所と

空き家になったときや、なりそうなとき、何かあったときの連絡先を伝えておくなどしておきましょう。

専門家と

自分にあった住まいの活用方法や処分方法などについて、相談しておきましょう。

空き家対策のために役立つ制度等



リバースモーゲージ

自らの持ち家を担保として、継続居住しながら生活資金を借り入れて、死亡時に住居を売却することで借入金を清算する制度です。金融機関などに相談してみましよう。



民事信託

営利を目的としないで、所有者が他の人と財産の管理などの契約をする方法です。弁護士や司法書士などの専門家に相談してみましよう。



遺言書

遺言書を残すことで、残された住まいについて所有者の意思を明確にしておくことができます。遺言書の書き方には決まりがあるため、弁護士などの専門家に相談してみましよう。



成年後見人

本人の判断力が万全でない場合に、その人に代わって財産管理などを行う人のことを言います。司法書士などの専門家に相談してみましよう。

※最新の情報は市公式ホームページでご確認ください。



住まいの将来を考えてみませんか？

大事なことは、放置しないこと。

「親から相続した住まいも、今ではすっかり傷んでしまった…」
「維持管理に費用も手間もかかるし、これから利用する予定もない…」
「売れないかな…」 「貸せないかな…」

住まいのこれからのことでお悩みの方は **売却** や **賃貸** を検討してみてもいかがでしょうか。

自分にあった活用方法を検討し、色々な制度を上手に活用して、残された住まいを放置しない方法を考えましょう。



売却・賃貸する人に役立つ制度等

木造住宅の除却費用 助成制度



東大和市 都市づくり課

☎ 042-563-2111

昭和56年以前に建てられた戸建て木造住宅を除却する場合に、除却費用の一部を助成する制度です。詳細は市役所都市づくり課にお問い合わせください。

シニア住みかえサポート



J K K 東京 (東京都住宅供給公社)

☎ 03-6812-1351

持ち家を売却して賃貸住宅への住み替えを検討している60歳以上の方に対して、J K K 住宅を優先的に確保して、住み替えをサポートする制度です。

マイホーム借上げ制度



一般社団法人移住・住みかえ支援機構

☎ 03-5211-0757

シニア(50歳以上)の方の空き家になった住宅を借上げ、転貸する制度です。賃料保証や、入居者と直接関わらないなどのメリットがあります。

空き家の譲渡に係る 所得税の特例 (3,000万円控除)



国税庁・国土交通省

☎ お住まいの地域を所管する税務署にお問い合わせください。

相続した空き家について、相続人が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です。

このほか、住まいの活用方法や役立つ制度等が知りたい方は **P 8** も併せてご覧ください。

※最新の情報は市公式ホームページでご確認ください。



まず、はじめてみましょう！

現在、お住まいの方へ

- ・ 住まいの**管理**※で困っていることはありますか。
- ・ 住まいの**これから**のこと、考えていますか。
- ・ **ご家族と相談**はしていますか。

住まいの管理に関する悩みごとや自分でできないことは、**建築や法律などの専門家に相談**しましょう!!

空き家の所有者の方へ

- ・ 空き家の**管理**※できていますか。
- ・ **これからも**できそうですか。
- ・ **売却**などは検討されていますか。

空き家の管理が難しい場合は、**不動産などの専門家に相談**しましょう!!

※住まいの管理点検項目は **P 2** でチェックしてみましょう。

東大和市の住まいに関する相談窓口

住まいに関する様々な問題について、 専門家に相談できます。

※相談内容によっては、料金が発生する場合や対応できない場合があります。詳細は電話や各団体のホームページでご確認ください。

売買や賃貸など不動産に関すること

[ホームページはこちら](#)



東京都宅地建物取引業協会
第12ブロック 立川支部

☎ 03-3264-8000
(東京都宅建協会本部相談所)

リフォーム・改築の計画などに関すること

[ホームページはこちら](#)



東京都建築士事務所協会 立川支部

☎ 03-3203-2601
(東京都建築士事務所協会)

相続・成年後見・財産管理などに関すること

[ホームページはこちら](#)



東京司法書士会 三多摩総合相談センター

☎ 042-548-3933

その他、市内の事業者をお探しの方は、**東大和市商工会**まで!!

[ホームページはこちら](#)



東京都の空き家相談窓口

東京都専門家団体相談窓口一覧

東京都が設置している、都内に所在する空き家の所有者等が抱える課題に対応する専門家の相談窓口です。

[詳しくはこちら](#)



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・マッチングなど、空き家に関する無料のワンストップ相談窓口です。

[詳しくはこちら](#)



※最新の情報は市公式ホームページでご確認ください。



ご近所の空き家でお困りの方へ

市に寄せられることの多い空き家に関する相談

空き家を適切に管理する責任は、所有者等（所有者または管理者）にあります。

ご近所の問題（相隣関係）は、空き家であっても当事者間で解決していただくことが原則となります。所有者等の連絡先をご存知であれば、直接当事者間でお話し合ってください。所有者等の連絡先が分からない場合や相談先が分からない場合は、市役所都市づくり課にご相談ください（Q1参照）。



Q 1 空き家に関する相談・苦情は、どこに連絡すればいいですか？

A 空き家に関する相談・苦情は、原則、空き家の所有者等にお伝えください。所有者等の連絡先が分からない場合は市役所都市づくり課にご相談ください。ご相談内容や状況に応じて、市から所有者等に適正管理を促す通知の送付などを行います。なお、市から相談・苦情をいただいた方に所有者等の連絡先をお伝えすることはできません。

Q 2 空き家の所有者等は、どうやって調べればいいですか？

A 土地・建物の所有者は、法務局で調べることができます。詳しくは、司法書士等にご相談ください。

Q 3 隣の空き家の樹木の枝が越境して困っているのですが、どうすればいいですか？

A 樹木の越境に関しては、空き家の所有者等に直接枝を切ってもらおうよう伝えてください。所有者等に切ってもらえない場合は、弁護士等にご相談ください。

Q 4 空き家にハクビシンが棲みついているようです。捕獲・駆除してくれませんか？

A 空き家の敷地内にいるハクビシンは、空き家の所有者等の許可がない限り市で捕まえることができません。詳しくは、市役所環境対策課にご相談ください。

Q 5 空き家に蜂の巣ができていて危険です。何とかできませんか？

A 蜂の巣は市で駆除することはできません。空き家の所有者等に早急に対応してもらおうようお伝えください。

Q 6 空き家に不審者が出入りしているようですが、どうしたらいいですか？

A 警察や空き家の所有者等に連絡してください。ただし、不法侵入者ではなく、所有者等が管理に訪れている場合もありますので、ご注意ください。

市では、弁護士、司法書士、宅地建物取引士などに無料で相談できる「専門相談」を行っています。ご利用の際は、市役所市長室広聴係にご連絡ください。（事前予約制）

東大和市役所：042-563-2111（代表）

~MEMO~

今できることから
住まいのこと
考えてみませんか。



東大和市空き家対策ハンドブック 令和5（2023）年3月発行

編集・発行

東大和市まちづくり部都市づくり課
〒207-8585 東京都東大和市中心3-930

電話

042-563-2111（代表）

編集協力

株式会社サンワコン

※空き家に関する最新の情報は市公式ホームページで紹介しています。

トップページから【くらし・手続き > 住まい > 空き家対策 > 『住まいと空き家の適切な管理について』】
でもご覧いただけます。

