

## 空き家ワンストップ相談窓口

NPO法人 空家・空地管理センター

〔電話番号〕 **0120-776-735**

〔ホームページ〕 <https://tokyo.akiya-akichi.or.jp>

※R7.4.1時点

## 専門家による相談窓口

- 空き家の相続、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／  
第二東京弁護士会

〔東京三弁護士会空き家相談窓口〕

〔電話番号〕 **03-3595-9100**

- 空き家の相続・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**

- 空き家の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)

〔電話番号〕 **03-3264-8000**

(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

〔電話番号〕 **03-5338-0370**

- 空き家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

〔電話番号〕 **03-5472-1120**

- 空き家の利活用の調査や建築に関すること

(一社) 東京建築士会

〔電話番号〕 **03-3527-3100**

(一社) 東京都建築士事務所協会

〔電話番号〕 **03-3203-2601**

- 空き家の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**

- 空き家の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〕 **03-3477-2881**

- 税金に関すること

東京税理士会 (納税者支援センター)

〔電話番号〕 **03-3356-7137**

- 空き家の有効活用や融資、資産継承・遺言信託等に関すること

みずほ信託銀行

〔電話番号〕 **0120-032-620**

## 空き家・老朽建築物に関するお問合せ

板橋区 都市整備部 建築安全課 老朽建築物対策係

〔電話番号〕 **03-3579-2574** 〔FAX番号〕 **03-3579-5437**

〔所在地〕 〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

倒壊の危険

景観の悪化

衛生の悪化

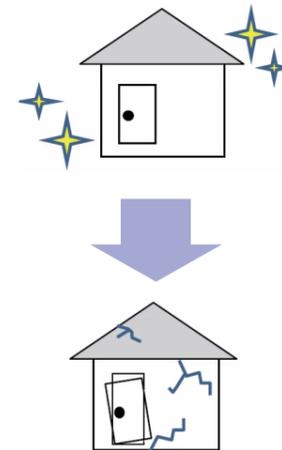
治安の悪化



# 危険な空き家・老朽建築物になる前に

## 適切な管理をしないとどうなる??

建築物を適切な維持管理をせずに放置すると、建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面などの様々な問題が発生する恐れがあります。



### 想定される事例

- 建築物や塀の倒壊のほか、強風により落下・飛散した建築資材が周辺の人や物に衝突した。
- 建築物に侵入できる、敷地内に可燃物を置いているなどの状態を放置していたため放火され、周辺の建築物にも延焼した。
- 樹木の繁茂で、敷地の外へ越境した枝葉が、強風により隣接地の器物を破損したほか、電線が切れて周辺が停電した。
- 枝葉を避けた通行人と自動車との接触事故が発生した。
- 街路灯が枝葉に隠れて夜間防犯上にも影響した。
- ネズミなどの動物が棲みつき、糞尿による建築物の腐食が進行するだけではなく、周辺の建築物にも出入りして、悪臭が発生した。
- ハチの巣を放置したため、通行人や隣接地の居住者が刺された。

## 損害賠償に発展する可能性も!!

所有者の管理不全が原因で、隣家に損害を与えたり、近隣住民や通行人に危害を及ぼした場合、所有者の責任を問われ、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う可能性があります。



# 3つの視点で考えましょう!!

# 板橋区の老朽建築物等対策支援事業

詳しくは板橋区のホームページでもご覧になれます。

板橋区 老朽支援

検索

## 視点① 管理

### 責任を持って維持管理し、 住まいの資産価値を維持しましょう!!

#### 責任を持って定期的な維持管理をしましょう

ご近所や周辺に迷惑をかけないためには、定期的なメンテナンスが必要です。建物の現状を維持するため、日頃から定期的に状態を点検し、不良箇所を発見した場合は補修を行きましょう。

#### 空き家の場合

##### 管理は定期的に

空き家の換気、通水、掃除、破損箇所の確認、ポスト整理、庭木の剪定などを定期的に行いましょう。  
遠方に住んでいたり、高齢や病気であるなど、ご自身での管理が難しい場合は、管理代行サービスを利用する方法もあります。

##### 現在の登記の確認

相続登記がされず、前所有者の名義のままのことがあります。土地・建物の登記が現在の所有者になっているか確認し、現状と異なる場合は必要な登記手続きを済ませましょう。

##### ご近所へご挨拶を

不測の事態に備えて、ご近所の方に自分の連絡先を伝えておきましょう。

## 視点② 相談

### 今後の対策を早めに相談しましょう!!

#### 家族に相談する

一人で解決できない問題は、家族や親族等、身近な人に相談しましょう。

#### 専門家に相談する（無料で派遣）

板橋区では、利活用に向けた様々な問題を抱える所有者に対し、専門家を無料で派遣し、問題解決に向けた相談やアドバイスを行っています。 → 3ページ参照

## 視点③ 除却

### 老朽化が著しい場合は、除却し、 更地にして土地活用する方法もあります!!

#### 除却する（除却費の一部を区が助成します!!）※利用条件あり

老朽化が著しい場合は、除却し、更地にして土地活用する方法もあります。土地活用の可能性は場所によって様々です。新たなニーズが生まれることで市場にも流通しやすくなります。板橋区では、除却に要する費用の一部を助成しています。 → 3ページ参照

## 老朽建築物等対策専門家派遣支援事業

適切な管理を継続して、建築物や敷地を常に良好な状態に維持することが重要です。しかし、修繕や改修、建替えなど、所有者が解決しなければならない問題は様々で、専門家にアドバイスを聞いてみたいことも多いのではないのでしょうか？

板橋区では、問題の解決に向けた相談に関する適切な提案、助言等のアドバイスを行う専門家を無料で派遣します。

親族間での相続の話し合いが進展しない...

空き家を改修したいけど...

手続はどうしたらいいの？

#### 建築士

改修が可能なのか、建替えしかないと意見を聞きたい。

#### 弁護士

親族間での相続の話し合いが進展しないため、解決策を聞きたい。

#### 不動産鑑定士

適正価格の目安や事業者から提出された鑑定評価についての意見を聞きたい。

#### 司法書士・行政書士

官公署に提出する書類や登記・訴訟に関する手続きのことを知りたい。

- 対象者 法人を除く所有者又は管理者  
(所有者が複数いる場合は、全ての所有者の合意による代表者。ただし、所在不明などの理由で合意を得ることが困難と認める場合には、派遣することができます。)
- 対象建物 板橋区内にある老朽建築物等
- 回数 同一の派遣対象者につき3回を限度
- 時間 1回当たり2時間を限度
- 派遣先 原則板橋区内(相談対象の建築物等に専門家を派遣することができます。)

支援

## 老朽建築物等除却費助成事業

特定空家等又は特定老朽建築物として認定した建築物は、部分的な補修では改善できず、建築物全体の除却を行う必要性が高いことから、費用負担の軽減を図るため、除却に要する費用の一部を助成します。

- 対象者
  - ① 建築物を所有し、除却しようとする個人  
(個人の事業者及び法定相続人を含む)  
また、当該建築物の敷地を所有し、当該建築物の所有者の同意を得て除却しようとする個人(個人の事業者及び法定相続人を含む。)を対象とすることもできます。
  - ② 同一年度内に、同じ助成金を受けていないこと。
- 対象建物
  - ① 特定空家等又は特定老朽建築物に認定された建築物
  - ② 不良住宅であること。
  - ③ 木造の建築物で、住宅部分の延床面積が1/2以上
  - ④ 建築物等の全てを除却すること。
  - ⑤ 助成対象の承認を受けて、除却工事に着手するもの。
  - ⑥ 建築物又は工作物等の除却に要する費用に関する他の助成金又は補助金を受けていないこと。

#### 接道のある敷地の場合

補助率 5 / 10  
上限額 100万円

#### 接道のない敷地の場合

補助率 8 / 10  
上限額 200万円

助成金は区の予算の範囲内で支払います。助成総額が区の予算に達した場合、予告なしにその年度の助成は終了となります。

支援