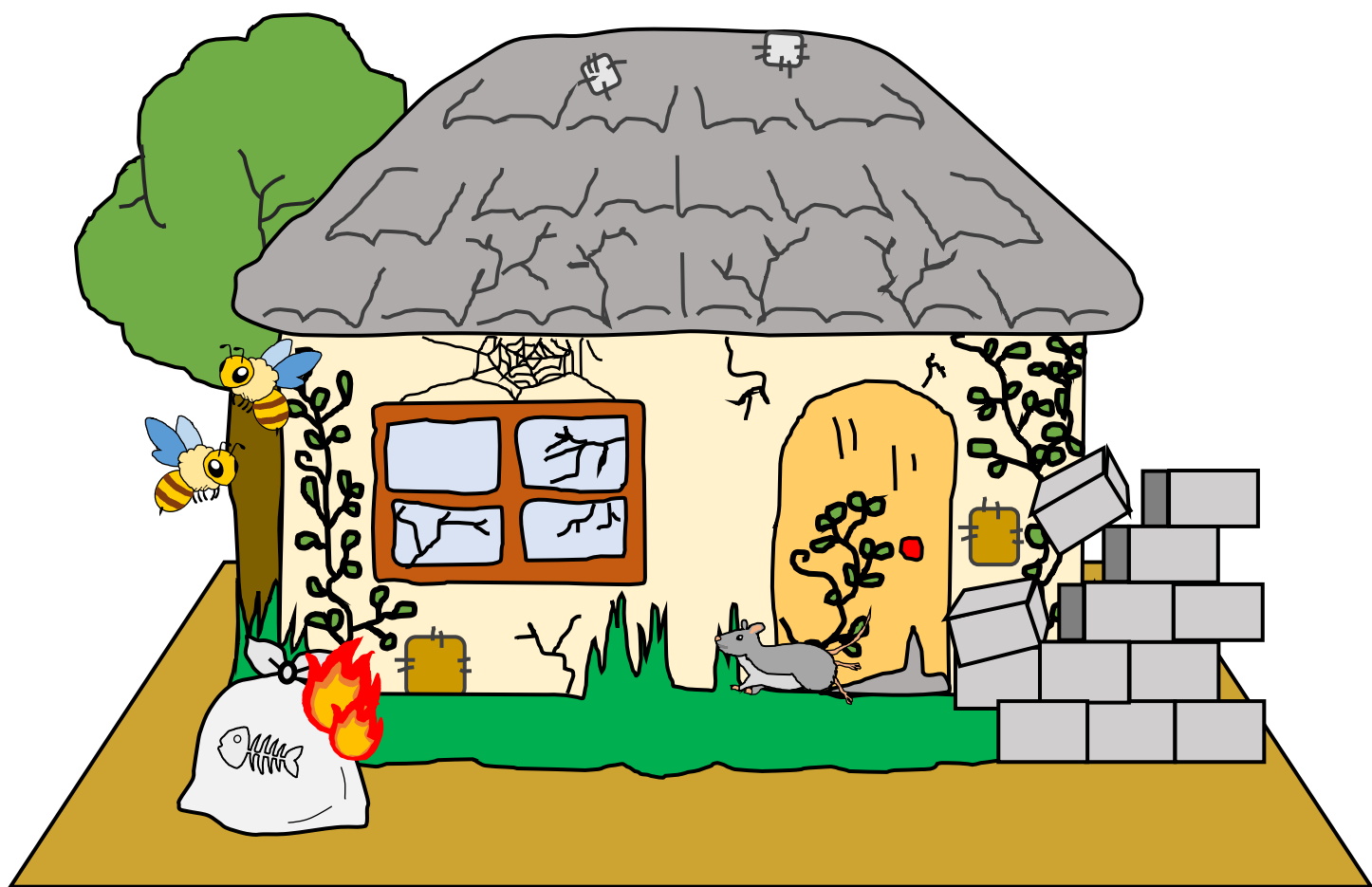


# 家の将来は大丈夫？

空き家や危険な建物になる前に

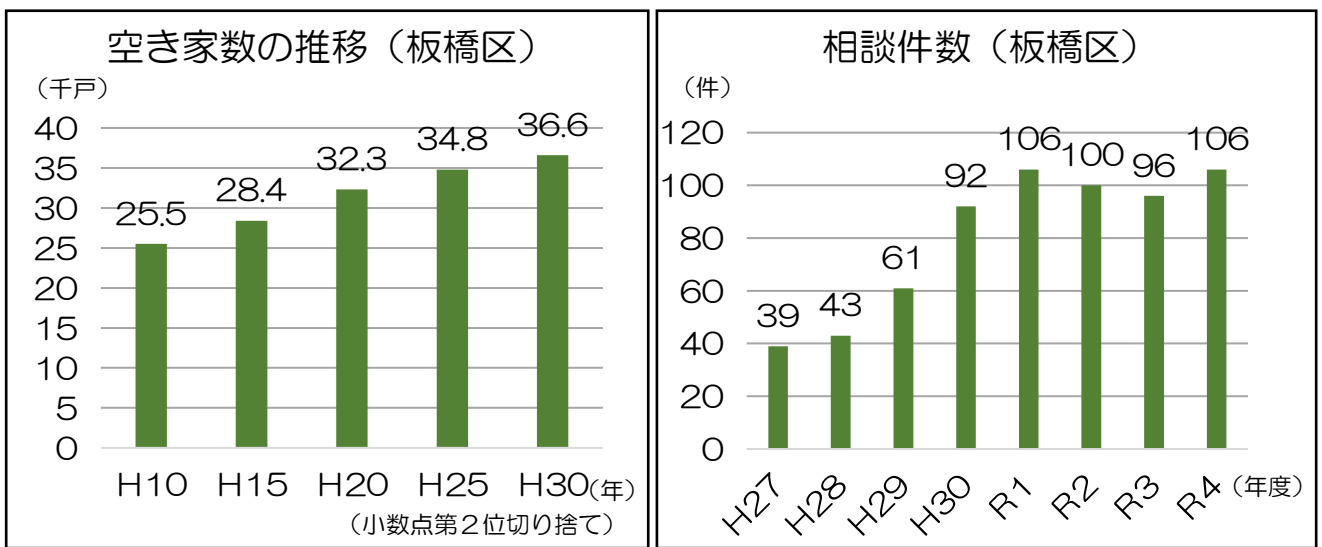


# 1. 空き家の現状

## ① 適切に管理されていない空き家が社会問題化しています

近年、少子高齢化の進行等により空き家の増加が懸念され、適切に管理されていない空き家や老朽化した建物の及ぼす影響が、社会問題化しています。建物は、適切に管理せず放置すると倒壊や部材の飛散、樹木の繁茂、害虫の発生等、近隣や通行人等へ被害を与えてしまう可能性があります。

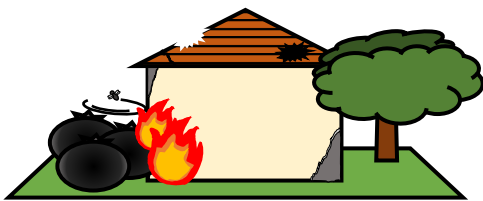
板橋区の空き家数も年々増加しており、平成10年からの20年間で約1万1千戸増えています。また、区への相談件数も平成27年から増加傾向で、最近では年100件以上の相談が寄せられ、**地域の方や通行人を含めた多くの方が不安を感じています。**



出典：平成30年住宅土地統計調査（総務省統計局）

区の調査より

### 適切な管理をしないと・・・



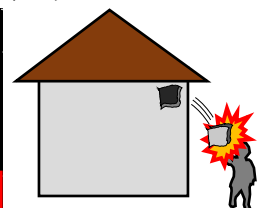
- 建物の倒壊や部材が飛散する。
- 不審者が侵入、放火による火災が発生する。
- 樹木や雑草が繁茂し、害虫が発生する。
- ゴミなどを不法投棄される。
- ねずみやハクビシン等が棲みつく。

### 損害賠償を請求される可能性も・・・

空き家等の管理不全が原因で通行人に危害を及ぼした場合、空き家の所有者は被害者に対してその損害を賠償する責任（民法717条）を負う可能性があります。

試算の前提とした被害モデル  
●死亡：11歳の男児（小学6年生）

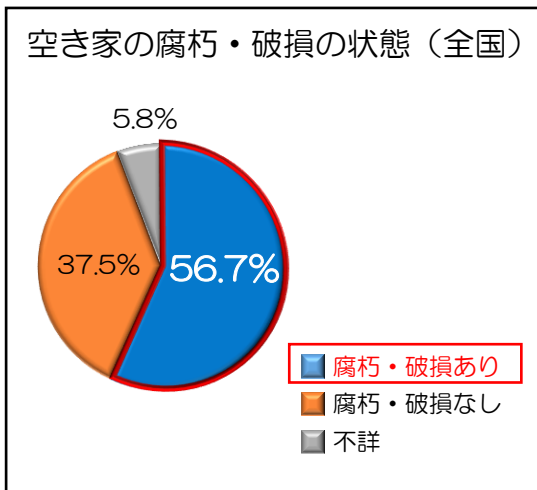
	損害区分	損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円



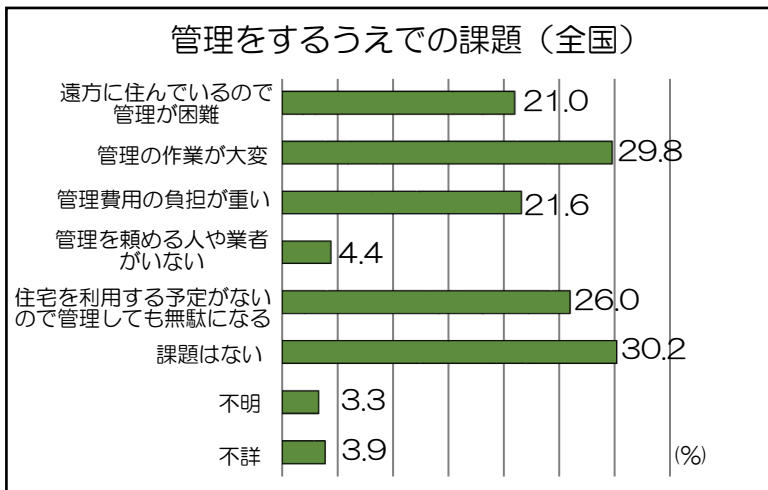
出典：公益社団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」

## ② 空き家の半数以上が腐朽・破損しています

国の調査によると、全国の空き家の半数以上（56.7%）に腐朽・破損があるという結果がでています。その要因として、「管理をするうえでの課題はない」が30.2%と最も多い一方、「管理の作業が大変」が29.8%、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が26.0%、「管理費用の負担が重い」が21.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.0%など、所有者等にとって身体的・経済的負担となり、適切な維持管理がされず、腐朽・破損がある管理不全な空き家につながっています。



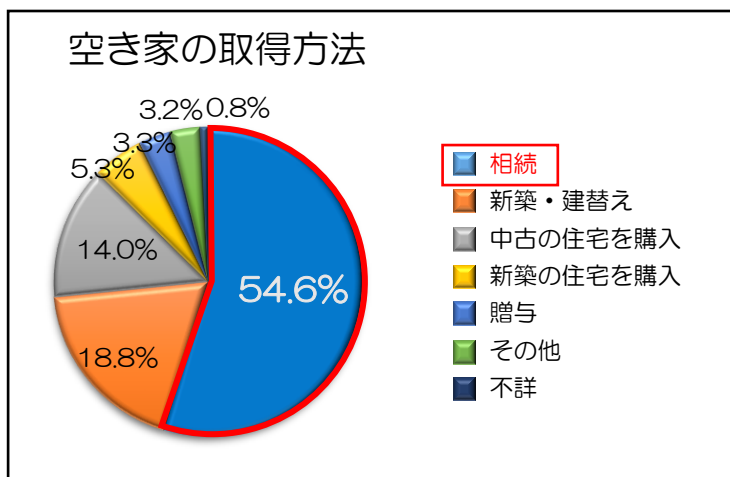
出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）



出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

## ③ 空き家の発生要因

子が親から建物を相続しても、既に他の場所に生活の基盤があることなどから、使用されることのない「空き家」になるケースが多く見られます。国の調査では、空き家の取得方法として一番多いのは、相続により取得したもので全体の54.6%となり過半数を占めています。さらに、少子高齢化の進行等で、空き家の増加が懸念されます。管理不全な空き家を発生させないためには、生前対策等の「**予防**」が**重要**です。



空き家の多くは相続により取得

出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

## 2. 空き家になる前にできること

まずは、**別紙1**の「**空き家予防対策チェックリスト**」を使ってチェックし、①～⑥の必要な対策をしましょう。

例えば、子どもたちは親が所有していた建物を相続した時に、親が大切にしていたから等の理由で建物を手放せず、また、適切に管理をせずに放置してしまい、近隣や通行人等へ迷惑をかけてしまうこともあります。

将来、所有している**建物をどうしてほしいか**等をエンディングノートなどに**想いを書き留めておく**ことも対策になります。



### ① 建物等の点検・修繕

人が住んでいて、空き家ではない建物であっても、地震や台風の影響により、瓦や部材が隣の敷地に落ちて迷惑をかけてしまうことがあります。

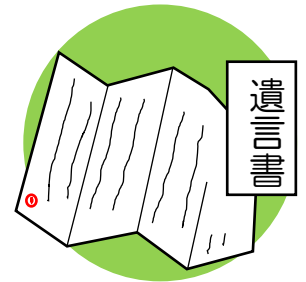
**別紙2**の「**管理状況確認リスト**」を活用し、**定期的に建物の点検**をしましょう。また、破損等がある場合は、早期に**修繕**等を行いましょう。

### ② 遺言書の作成

不動産の相続について、相続人の中での協議がまとまらず、長期間処分できないことがあります。

誰に建物を引き継いでもらいたいか明確な場合は、遺言書を作成することで、スムーズに相続ができるようになります。遺言書は、大きく分けて**公正証書遺言**と**自筆証書遺言**があります。法律に定められた要件や形式を満たしていない場合は、無効になるケースもあります。要件や形式にあった正しい遺言書を作りましょう。

また、共有名義の不動産は、相続登記をしないまま相続を繰り返すと、権利関係が複雑化してしまう場合もあります。



#### 公正証書遺言

遺言者が公証人へ口頭で遺言の内容を伝え、公証人<sup>※1</sup>が作成する遺言です。公証人によって作成されるため、**形式面での誤りによる遺言無効などの心配がありません。**

また、遺言書は公証役場で保管してもらえます。

※1 公証人とは、公証役場にいる法律の専門家です。



#### 自筆証書遺言

遺言者による手書きで作成する遺言です。完成した遺言書は以前までは、自分自身で保管するか、弁護士などの専門家に預ける必要がありましたが、令和2年7月10日からは**法務局でも保管してもらえる「自筆証書遺言保管制度」**ができました。

### ③ 家族での話し合い

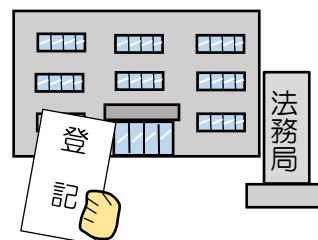
所有者が認知症等により判断能力が無くなってしまった場合、家族が代わりに売却しようとしても所有権がないため、勝手には売却ができません。また、所有者が亡くなった場合は、相続人の間で建物をどうするか協議がまとまらず放置してしまうことがあります。

そうしないために、今のうちから**活用方法（解体・売却・継続使用等）、生前贈与、誰が管理をしていくか**を家族が集まる機会に話し合しましょう。

### ④ 不動産登記の確認

不動産の相続登記がされず、亡くなった所有者の名義のままにしておくと、相続が発生した時に所有者が不明確になり、相続整理がつかず売却できないことがあります。

**登記が現在の所有者になっているかは法務局で確認できます。所有者が異なる場合には、P7の「専門家による相談窓口」なども活用し、必要な登記手続きを行いましょう。**



令和3年4月に「所有者不明土地問題」を防ぐための法律が成立し、令和6年4月1日から**相続登記が義務化される**制度が始まります。原則不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記申請をする必要があり、しない場合は10万円以下の過料が科される可能性があります。

### ⑤ 任意後見制度の活用

所有者が認知症等により判断能力が無くなると、売却等の意思確認ができないため、子どもたちが売却・解体などしようとしてもできず、そのまま空き家になってしまうこともあります。

こうした場合、法定後見制度が活用できますが、判断能力があるうちに任意後見制度を利用すれば、その後判断能力が無くなっても事前に本人の意思を後見人に伝えておくことで、建物の売却・解体等ができるようになります。今のうちから任意後見制度の活用を検討してみてください。



#### 法定後見制度

本人の判断能力が不十分になった後、成年後見人等が選ばれる制度です。本人の判断能力に応じて「補助」「保佐」「後見」の3つの制度が用意されています。

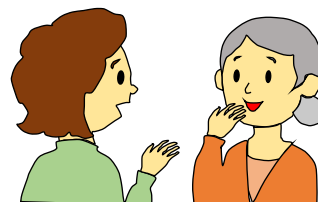
#### 任意後見制度

自身で自由に**後見人になってくれる人を選び、その人と後見内容も決めておくことのできる制度**です。また、任意後見は、本人の財産を守るための制度なので、本人の財産にリスクになるような財産の使い方は後見人であってもできません。

### ⑥ 近所への声かけ

老人ホーム等の施設入所や子どもたちが遠方にいることで、管理ができなくなってしまった空き家は、建物の老朽化や樹木の繁茂などについて、近所の方が不安を感じてしまうことがあります。

事前に近所の方に**連絡先や住所等**を伝えておくことで、現地の状況を確認してもらったり、手助けをしてもらえることがあります。





### 3. 建物を管理不全にしないために

適切に管理していない空き家は、老朽化しやすく、所有者の意に反して近隣や通行人等へ被害を与えてしまう可能性があります。管理不全によって近所の方に迷惑をかけないように、①～③の対策を行きましょう。

#### ① 建物等の点検

適切に管理をしないと外壁や屋根材の飛散、樹木の繁茂、害虫・害獣の発生等により、近隣トラブルに発展することがあります。空き家を管理不全にしないために、別紙2の「**管理状況確認リスト**」で建物等の**定期的な点検**をしましょう。

建物の異常や樹木の繁茂による枝の越境、放火等につながる可燃物が置かれていないか確認しましょう。点検の際に近所に挨拶をすることで、理解を得やすくなったり、手助けをしてもらえる場合もあります。

また、住まいが遠くなかなか空き家の管理が難しい場合は、**管理代行業者などへの代行**も検討しましょう。



#### ② 建物等の修繕

損傷等のある建物等を適切に管理せず、修繕しないまま放置をすることで、外壁や屋根材の飛散、樹木の繁茂、ねずみやハクビシン等の発生等が懸念されます。近隣や通行人等へ被害を与えた場合は、所有者に管理責任が問われ、損害賠償問題につながる可能性があります。

別紙2の「**管理状況確認リスト**」で、「いいえ」についての項目の**修繕等**を行きましょう。



#### ③ 売却等の検討

親が大切にしていたから等の理由で、とりあえず空き家のまま放置していることがあります。空き家になった建物は、風通しが悪くなり住んでいた時よりも老朽化しやすくなります。また、維持管理等の費用のほか、樹木の管理費用や固定資産税・火災保険等の費用も掛かります。

今後の管理が難しい場合や使用する予定がない場合は売却することもひとつの方法です。



- 空き家の維持・管理費が掛からない。
- 固定資産税や火災保険等の費用が掛からない。
- 空き家を相続し、売却した際の税金控除などの制度がある。

(特例の適用期限：令和5年12月31日まで  
※令和5年4月1日現在)



## <各相談窓口>

区内の空き家や老朽化した管理不全建物等の相談は、建築安全課老朽建築物対策係が相談の窓口となっています。空き家等の問題は、内容によっては分野横断的で多岐にわたるため、庁内関係各部署と連携・協力して対処しています。

また、東京都でも空き家に関するワンストップ相談窓口や専門家による相談窓口を設置しています。こうした窓口を活用して、様々な問題解決に役立て下さい。

### 空き家・老朽建築物等に関する相談窓口

○板橋区 都市整備部 建築安全課 老朽建築物対策係

TEL : 03-3579-2574

### 東京都空き家利活用等ワンストップ相談窓口

令和5年4月1日時点

ONPO法人 空家・空地管理センター

TEL : 0120-336-366

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

○株式会社ジェクトワン

TEL : 0120-979-008

ホームページ : <https://www.akisapo.jp/>

○東急株式会社（住まいと暮らしのコンシェルジュ）

TEL : 0120-071-109

ホームページ : <https://www.tokyu-sumaitokurashi.com/akiya/>

○東京都行政書士会

TEL : 03-3477-2881

ホームページ : <https://www.tokyo-gyosei.or.jp/>

○ネクスト・アイズ株式会社

TEL : 0120-406-212

ホームページ : <https://www.nexteyes.co.jp/>

※最新情報は東京都ホームページの「空き家情報サイト相談窓口」をご確認ください。

## 専門家による相談窓口

令和5年4月1日時点

- 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】 TEL: 03-3595-9100
- 空き家の相続・登記、財産管理、成年後見人に関すること  
東京司法書士会（司法書士ホットライン） TEL: 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） TEL: 03-3264-8000  
（公社）全日本不動産協会東京都本部【（一社）全国不動産協会不動産相談室】  
TEL: 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 TEL: 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 TEL: 03-3527-3100  
（一社）東京都建築士事務所協会 TEL: 03-3203-2601
- 空き家の登記・敷地の境界に関すること  
東京土地家屋調査士会 TEL: 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 TEL: 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） TEL: 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 TEL: 0120-032-620

※最新情報は東京都ホームページの「空き家情報サイト相談窓口」をご確認ください。

## その他

令和5年4月1日時点

- ネズミ・害虫・蜂の巣等の防除について  
（公社）東京都ペストコントロール協会 TEL: 03-3254-0014
- 遺言などの公正証書の作成の相談等  
板橋公証役場 TEL: 03-3961-1166
- 成年後見制度の利用の相談と利用に伴う遺言や相続に関すること  
権利擁護いたばしサポートセンター TEL: 03-5943-7070  
※判断能力が十分でない方及び関係者の方に限ります
- 損害賠償などの法律一般、弁護士・税務相談、贈与税・相続税などの申告手続きなど  
板橋区広聴広報課区民相談室 TEL: 03-3579-2288  
※対象：板橋区在住・在勤・在学の個人

板橋区都市整備部建築安全課老朽建築物対策係  
板橋区板橋2丁目66番1号 板橋区役所5階①窓口  
TEL: 03-3579-2574 FAX: 03-3579-5437



板橋区ホームページは  
←こちら

本チラシの内容等の無断転載・無断使用を固く禁じます