

## チェックポイント4 建物のセルフチェックをしてみましょう!!

●当てはまる項目にチェックをいれてください。

- 屋根  
屋根材の異常(変形・破損・落下)
- 軒裏  
軒天井の異常(ハガレ・破損・浮き)
- 雨樋  
水漏れ・変形・外れ
- 土台・基礎  
破損・腐朽・ズレ・ヒビ
- バルコニー・ベランダ・外階段  
腐食・破損・傾斜・サビ



- 家のまわり  
塀のヒビ・割れ・傾き、臭気、ゴミ等の不法投棄、多数の害虫発生(ネズミ・蜂・蚊等)、雑草・樹木の繁茂
- 外壁  
腐朽・ハガレ・破損・浮き
- 窓・ドア  
ガラス割れ・傾き・開閉の不具合・戸袋の破損
- 家の中  
雨漏り、カビ、害虫の大量発生、給水・排水の不具合、臭気

→  の数  0個……引き続き適切に管理をしてください。  
 1個以上…補修等、建物のメンテナンスを行いましょ。放置すると老朽化等が進行します。  
 5個以上…問題が起こる前に早急に、対処してください。

## チェックポイント5 江東区や東京都、国の様々な施策を活用しましょう!!

●様々な施策や制度が実施されています。  
利用できるかはお気軽にご相談ください!!

詳細はホームページをご確認ください。

<https://www.city.koto.lg.jp/395107/bosai/akiya/roukyuuakiyakeikaku-forms.html>

江東区 老朽空家等対策について



### 【江東区】建築・測量登記の無料相談

江東区役所にて、毎月、建築士・土地家屋調査士による無料相談会の実施をしています。

【問合せ先】  
江東区都市整備部建築調整課建築調整係  
窓口：区役所5階29番窓口 電話：03-3647-9754(直通)

### 【江東区】老朽建築物除却助成事業

一定の条件を満たした老朽建築物の除却費用の一部の助成をしています。

【問合せ先】  
江東区都市整備部安全都市づくり課安全都市づくり係  
窓口：区役所5階22番窓口 電話：03-3647-9764(直通)

### 【江東区】老朽空家等相談員派遣事業

老朽空家等の所有者等が抱える問題を解決するために、相談員(司法書士等)を派遣しています。

【問合せ先】  
江東区都市整備部建築調整課建築調整係  
窓口：区役所5階29番窓口 電話：03-3647-9754(直通)

### 【江東区】木造住宅耐震診断・耐震補強工事助成事業

木造住宅等の耐震診断・設計・改修の助成や、耐震化アドバイザーの派遣をしています。

【問合せ先】  
江東区都市整備部安全都市づくり課安全都市づくり係  
窓口：区役所5階22番窓口 電話：03-3647-9764(直通)

### 【東京都】東京都空き家ワンストップ相談窓口

空き家に関する相談内容に対し、様々な専門家・協力者と共に、解決に向けてサポートしています。

【連絡先】  
電話：0120-776-735 受付時間：平日9:00~18:00

### 【江東区】住宅リフォーム業者紹介事業

江東区住宅リフォーム協議会を通じて、修繕やリフォームの施工業者を探すお手伝いをしています。

【問合せ先】  
江東区都市整備部住宅課住宅指導係  
窓口：区役所5階1番窓口 電話：03-3647-9473(直通)

### 【国】空家の発生を抑制するための特例措置関係

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除を受けるために必要な「被相続人居住用家屋等確認書」を交付しています。

【問合せ先】  
江東区都市整備部建築調整課建築調整係  
窓口：区役所5階29番窓口 電話：03-3647-9754(直通)

【お問い合わせ先】

江東区都市整備部建築調整課建築調整係

窓口：区役所5階29番窓口 電話：03-3647-9754(直通)



令和7年3月 印刷物登録番号(6)71号  
編集発行 江東区都市整備部建築調整課  
江東区東陽四丁目11番28号  
03-3647-9111(代表)

# 江東区にある建物を空き家にしていませんか？

建物の管理は所有者の責務です!!  
管理せず放置すると、土地所有者にも大変なことが!!

将来、実家を  
どうしよう



このまま  
何もしないと  
空き家になる...



あなたのお住まいや実家は、今どのような状態ですか？  
確認しましょう!!

まずは、  
現在の状況を確認し、  
将来、管理不全空家等にならないような対策が必要です。

1 建物に住んで(使用して)いますか？

住んでいない

住んでいる

2 将来、子ども等が住む予定がありますか？

予定がない

予定がある

3 土地や建物は登記されていますか？

されていない

されている

チェックポイント1~5  
ご確認ください

**チェックポイント1**  
空き家になる前に  
予防しましょう!!  
ご覧ください P2

**チェックポイント2**  
不動産の登記を  
確認しましょう!!  
ご覧ください P2

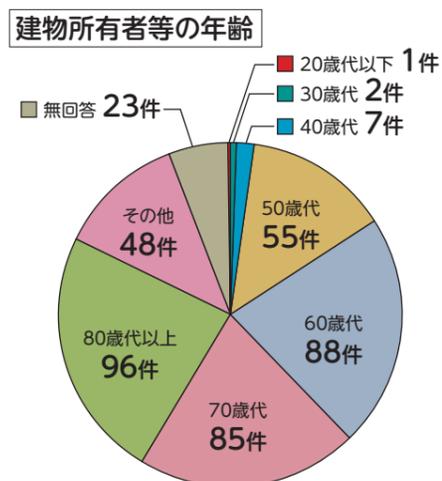
**チェックポイント3**  
建物を適切に  
管理しましょう!!  
ご覧ください P3

**チェックポイント4**  
建物の  
セルフチェックを  
してみましょう!!  
ご覧ください P4

**チェックポイント5**  
江東区や  
東京都、国の  
様々な施策を  
活用しましょう!!  
ご覧ください P4

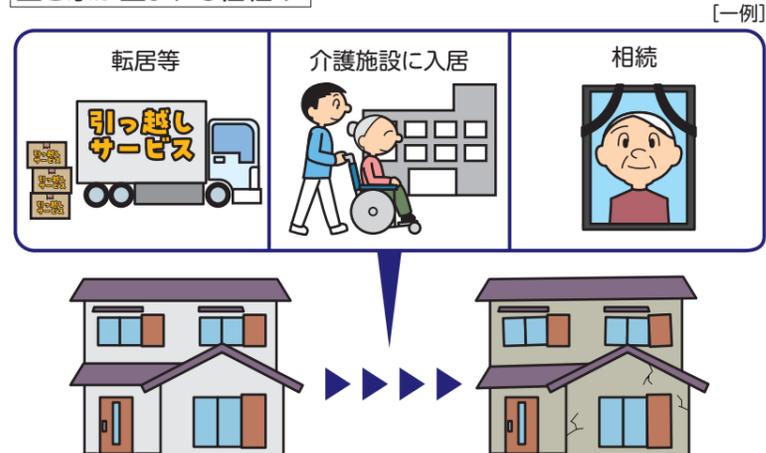
## チェックポイント1 空き家になる前に予防しましょう!!

### ●高齢化が進んでいる今、空き家が増えています!!



※令和4年度 江東区老朽空家等実態調査より

### 空き家が生まれる仕組み



### ●早め早めに、こんな対策をしておきましょう!!

- 家財や物品を減らす等、家の中を整理しておきましょう。
- みんなが元気なうちに、家族や親族で話し合しましょう。

### こんなことが起こっています

親が亡くなり実家を相続 → 親族間で意見がまとまらず、売却等ができずに廃墟化!!  
 親が認知症になり施設へ入所 → 実家を売ろうとしたが、認知症のためすぐに売却できず管理コストが増加!!  
 空き家となった実家のご近隣さんとの関係づくりをしていなかった → 突然、実家の建物に対する苦情連絡が!!

## チェックポイント2 不動産の登記を確認しましょう!!

### ●相続登記が義務化されました!! 義務化前の相続だから大丈夫だと思いませんか?

■ **令和6年4月1日より、相続登記が義務化されました。** 相続人は、不動産(土地・建物)を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になりました。遺産分割の協議で不動産を取得した場合も、別途遺産分割から3年以内に登記をする必要があります。

■ **令和6年4月1日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは、義務化の対象**となるため、注意が必要です。(ただし、3年間の猶予期間があります。)

■ 正当な理由がないのに相続登記をしない場合は、10万円以下の過料が科される可能性があります。

■ 詳しくは「法務省」または「東京法務局」のホームページをご覧ください。



### ●土地所有者の方、自分には関係ないと思いませんか?

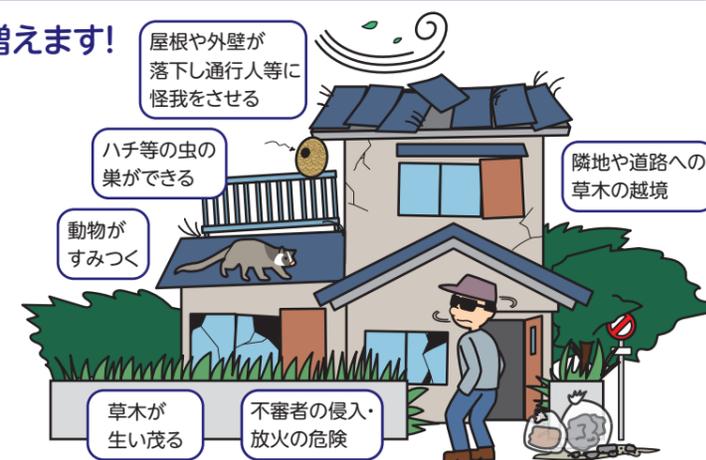
■ 建物の管理は建物所有者の責務ですが、所有する土地上の建築物が倒壊する等により、第三者に損害を与えた場合、まずは建物所有者が損害賠償責任を負いますが、一定の場合には、土地所有者にも損害賠償責任が生じる場合があります。

■ また、建物が管理不全空家等や特定空家等に認定されると、固定資産税等の税金が上がる可能性があります。(詳細は、P3 **チェックポイント3** 建物を適切に管理しましょう!!) をご覧ください。)

## チェックポイント3 建物を適切に管理しましょう!!

### ●建物を適切に管理しないと、リスクが増えます!

- 建物が傷み、外壁の脱落や屋根瓦の落下、塀の破損により近隣や通行人の方等にけがをさせるおそれ
- 相続により共有者が増え、売却等の合意がしにくくなり機を逃してしまうおそれ
- ゴミ等の放置や不法投棄のおそれ
- 不審者に侵入されるおそれ
- 放火による火災のおそれ



### 空き家が火元となった類焼事例

約24年間管理不全状態だった空き家が不審火により夜間に出火し、空き家を含めて3棟が全焼、他に1棟がほぼ全焼。



※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」より引用

### 火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)

#### 損害額の試算例

**6,375万円**

(内訳：物件損害等1,315万円、人身損害5,060万円)

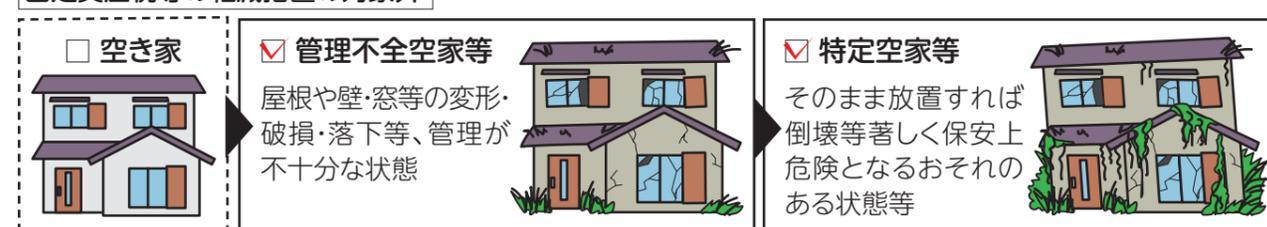
空き家の管理不全により隣家等の建物損害や死亡事故等の人身事故を発生させた場合に、民法による損害賠償責任を負う可能性があります。

※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」をもとに作成

### ●「管理不全空家等」とは? 建物を放置するとどうなるの?

- 「管理不全空家等」とは、「適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等」です。
- そのまま放置すると、**土地の固定資産税が6倍、都市計画税が3倍**になる可能性があります。
- ➔ 建物が管理不全空家等や特定空家等に認定され、勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例の対象から外されることになります。

#### 固定資産税等の軽減措置の対象外



#### 固定資産税の計算方法のイメージ

	固定資産税評価額	特例率	税率	税額
勧告前	36,000,000円	1/6	1.4%	84,000円
勧告後	36,000,000円	なし	1.4%	504,000円

**6倍に!!**

※あくまでもイメージであり、小規模住宅用地(住宅やアパート等の敷地で、200㎡以下の部分)である等の諸条件・諸制度により数値が変わる可能性があります。

→ 建物所有者と十分に話し合っておきましょう!!