

文京区空家等関連事業

(1) 空家等相談事業

| | |
|------|--|
| 名称 | 空家等相談事業 |
| 概要 | 空家等の問題について、専門家（弁護士、税理士、建築士、宅地建物取引士及び司法書士のいずれかの資格を有する者）が相談に応じる。 |
| 対象 | 区内に存する空家等の所有者、権利者又はそれぞれから委任を受けた者 |
| 費用 | 無料 |
| 所管部署 | 都市計画部 住環境課 |

| 年度 | 相談件数 |
|----|------|
| R元 | 3件 |
| R2 | 1件 |
| R3 | 0件 |
| R4 | 2件 |
| R5 | 1件 |

| 主な相談事例 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・権利関係が複雑な物件の維持管理について ・賃貸又は売却の選択についての考え方 ・自己所有の古民家の利活用について ・相続した土地家屋についてどうすべきか |

(2) 空家等利活用事業

| | |
|----------------------|---|
| 名称 | 空家等利活用事業 |
| 概要 | 空家等が管理不全な状態に陥ることを未然に防止するため、利活用を希望する空家等の所有者と利用希望者のマッチングを行う。 |
| 助成の対象 及び 助成の内容 | <p>1 事業の対象になる空家等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区内に存する建築物で、使用されていない状態にあるもの及びこれに附属する工作物のうち、市場に流通していないものをいう。 ・登録対象空家等は、以下のいずれにも該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ○空家等及び土地の所有権登記がされているもの ○空家等利活用台帳に登録されることについて、所有者及び権利者全員からの同意がなされているもの ○昭和56年6月1日以降に着工した建築物であること。ただし、建築基準法における地震に対する安全性に係る規定若しくは建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定に適合することが証明されているもの、又は空家等の改修工事にあわせて耐震改修を実施するものはこの限りではない。 <p>2 登録対象者</p> <p>次のすべてに該当する者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所有者又は所有者から委任を受けた者 ・空家等利活用事業の内容に同意すること ・区長が必要があると認めた場合において、区職員又は協会の会員が空家等に立ち入り、必要な調査を行うことに同意すること（協会とは、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第四ブロック文京区支部、及び公益社団法人全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部をいう） |

| | |
|------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・事業の申請をする日までに納付すべき住民税、固定資産税等を滞納していないこと <p>※以下の者は、本事業の対象外</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体 ・宅地建物取引業第2条第3項に規定する宅地建物取引業者その他不動産賃貸業を営む者（委任を受けた者に該当する場合を除く。） <p>3 改修費用の補助 マッチングにより賃貸借契約の締結に至った空家等の利活用のために要する工事費等について、区が200万円（消費税を除く。）を限度として補助する。</p> |
| | <p>4 補助対象となる事業 次のすべてに該当する事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改修後の空家等を、営利を目的としない集会・交流施設、体験・学習施設その他の地域活性化に資すると区が認めた施設として利用すること ・上記施設としての利用を、賃貸借契約に基づいて10年以上継続すること ・改修の対象となる空家等が、建築基準法に適合する建築物であること（改修工事完了後に同法に適合することとなる建築物を含む。） |
| 所管部署 | 都市計画部 住環境課 |

| 年度 | 利用希望者 相談件数 | 登録希望者 相談件数 |
|----|---------------|---------------|
| R元 | 14件 | 1件 |
| R2 | 10件 | 2件 |
| R3 | 12件 | 0件 |
| R4 | 9件 | 2件 |
| R5 | 12件 | 2件 |

| 最近の主な相談事例 (以下のような相談はあるが、台帳への登録実績が無いためマッチングにまで至っていない) | |
|---|--|
| 所有者より | <ul style="list-style-type: none"> ・事業についての問い合わせ等 ・自己の所有物件が事業対象になるのか |
| 利用希望者より | <ul style="list-style-type: none"> ・陶器販売と飲料の提供を兼ねたカフェ・ギャラリーの物件を探している ・移住を希望する外国人からの空き家の照会 ・高齢者が住める空家を探している ・NPO事業者より、ミャンマー支援事業を行う事務所を探している ・群馬県から移住したいが住める空家はあるか ・ドイツ人建築家より、分散型都市計画研究プロジェクトの一環で空家を拠点としたい ・子供向けの書道教室や食堂を開きたい |

(3) 空家等対策事業

| | |
|--------------|--|
| 名称 | 空家等対策事業 |
| 概要 | 管理不全な状態にある空家等の除却を促進し、跡地を有効活用することにより、災害等に対する備えを進めるとともに生活環境の向上等を図り、地域コミュニティのより一層の醸成等を促す。 |
| 助成の対象及び助成の内容 | <p>1 事業の対象者 次のすべてに該当する者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所有者又は所有者から委任を受けた者 ・空家等対策事業の内容に同意した者 ・区長が必要があると認めた場合において、区職員が空家等に立ち入り、必要な調査を行うことに同意した者 ・事業の申請をする日までに納付すべき住民税、固定資産税等を滞納していない者 <p>※以下の者は、本事業の対象外</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体 ・宅地建物取引業法第2条第3項に規定する宅地建物取引業者その他不動産賃貸業を営む者（委任を受けた者に該当する場合を除く。） ・空家等の除却について、他の助成金等の交付を受ける者 <p>2 跡地の利用について 跡地については、所有者と区とで土地使用賃貸契約を締結し、原則10年間、区が無償で借り受ける。活用策については、区が、その地域、周辺環境に見合った活用方法で、かつ、その土地の面積や形状、前面道路幅員などの条件から実現可能なものを検討し、決定する。</p> <p>3 空家等の除去費用の補助について 事業対象の認定決定を受けた者に空家等の除去に要した費用を補助することにより、除却の促進及び跡地の有効活用を行う。 交付額は、200万円（消費税を含む。）を上限とする。</p> |
| 所管部署 | 都市計画部 住環境課 |

| 年度 | 実績 (跡地の利用状況) |
|-----|------------------------|
| H26 | ・憩いの広場 1件 ・消火器置場 1件 |
| H27 | ・消火器置場 2件 |
| H28 | ・消火器置場 1件 |
| H29 | ・消火器置場 1件 |



憩いの広場

(4) 空家セミナー（開催実績）

| 年度 | 内容 | |
|----|---|--|
| | セミナー | 個別相談会 |
| R元 | <セミナー1> テーマ：賢い生前整理の秘訣 ～50代からの我が家と実家の片づけ術 | [相談ブース] ・空家の維持管理 ・空家の売却 ・空家の利活用 （住む・貸す） ・相続・税務関係の調整 ・生前整理と片付け ・登記・権利関係 ・老人ホーム・施設紹介 ・墓じまい・改葬 [相談員] ・司法書士 ・税理士 ・ファイナンシャル プランナー ・不動産・住宅コンサル タント |
| | <セミナー2> テーマ：必ずやってくる実家問題！ ～実家の整理と利活用術とは？ | |
| R2 | <セミナー1> テーマ：賢い空家の売り方・活かし方 ～空家に“しない”活用法 | |
| | <セミナー2> テーマ：思い出を大切に生前整理・遺品整理の方法 | |
| R3 | <セミナー1> テーマ：将来この「家」どうする？ ～人生100年時代の住まいの整理術 | |
| | <セミナー2> テーマ：賢い空家の売り方・活かし方 ～空家に“しない”活用法 | |
| R4 | <セミナー1> テーマ：トラブル事例に学ぶ！失敗しない実家の相続対策 | |
| | <セミナー2> テーマ：あなたの家に潜む空き家リスク！ ～空き家にしない自宅の活用方法とお金を生む 錬金術！ | |
| R5 | <セミナー1> テーマ：実家を空き家にしないために親子で学ぶ！ 「成年後見制度と家族信託の活用術」 | |
| | <セミナー2> テーマ：空き家のままだにしない！ ～賢い空き家の売り方と活かし方とは？ | |

(5) 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除関連事務

「空家の発生を抑制するための特例措置」の制度による、被相続人居住用家屋等確認書の発行

| 年度 | 申請件数 | 発行枚数 (各申請の相続人数分を発行) |
|----|------|------------------------|
| R元 | 15件 | 20枚 |
| R2 | 13件 | 26枚 |
| R3 | 12件 | 20枚 |
| R4 | 13件 | 20枚 |
| R5 | 20件 | 42枚 |

