

# 空家等(土地・建物)は 適切に維持管理しましょう

## 空家等の所有者や管理者の責務

「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、  
空家等の適切な管理に努める」

(空家等対策の推進に関する特別措置法第3条)



適切な管理が行われていない空家等(土地・建物)は、倒壊等による危険や、防火・防犯上の危険が生じるおそれがあります。

また、放置された廃棄物等は、悪臭、害虫等の発生など地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

新宿区では、平成30年1月に「新宿区空家等対策計画」を策定し、区の空家等の問題解決に向けた対策を推進しています。

## 新宿区の空家等対策

新宿区空家等対策計画 (平成30年1月策定)

新宿区の空家等への基本的な対策をまとめ、以下の2つの方針を基本として取り組みます。

- 管理不全な空家やごみ屋敷等の解消
- 空家等の適正管理の促進・発生の抑制

# 関係法規について

## 新宿区空き家等の適正管理に関する条例（平成25年10月施行）

空家や土地等の適正な管理に関して必要な事項を定めたもので、区民の良好な生活環境の確保を図り、安心して生活できる地域社会の実現に資することを目的としています。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年2月施行）

全国的に問題となっている空家の増加に対応するべく、空家等の所有者又は管理者の管理責任の明確化、市区町村による空家等対策計画の作成及びそれに基づく対策の実施、国の基本的な指針などを定めたものです。

以下の状態にある空家等を **特定空家等** といいます。

なお、新宿区では**管理不全な空家**と**特定空家**については、ほぼ同義として取り扱います。

- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

## 空家等は適切な管理が必要です

### 放置された空家は、一気に傷み、老朽化が進みます

適切な管理が行われていない空家をそのまま放置すると、建物の倒壊や外壁の剥落などにつながるおそれがあります。



### 生い茂った庭木や雑草は、地域の住環境を悪化させます

景観を乱すだけでなく、ごみの不法投棄の誘発や、不審者の侵入のおそれがあるほか、害虫や害獣を発生させるおそれがあります。



### 住宅用地特例が外れ、税金の負担が増えます

特定空家等に認定され、区の助言・指導に従わず、勧告を受けた場合、固定資産税・都市計画税の住宅用地の特例が受けられなくなります。



# 空家等の所有者や所有者になり得る方へ

## 空家等無料相談会（新宿区と専門家団体との連携）

空家等の所有者や所有者になり得る方の様々な悩みを解決し、空家等の発生抑制や適正な管理につなげるための相談会を開催しています。相談会は、相続問題、生前対策、修繕、利活用及び除却後の跡地活用など、内容に応じた相談員が助言や提案を行います。

お問い合わせやお申込みについては、裏面をご覧ください。



## 空家の発生を抑制するための特例措置（所得税）

（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）

平成28年4月1日から令和5年12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、所得税に係る確定申告の際に、当該家屋は土地の譲渡所得から**3,000万円を特別控除**することができます。

また、平成31年4月1日以降の譲渡については、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定の要件を満たせば特例措置の適用対象となります。

なお、確定申告に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の交付については、必要書類を添えて、新宿区都市計画部建築調整課（本庁舎8階）に申請してください。

（注）空家の所在地が新宿区内の場合に限ります。

特例措置の適用については、最寄りの税務署へお問い合わせください。



# 空家等に関する相談窓口のご案内



## 空家等無料相談会

空家等の所有者(所有者の関係者を含む)を対象に、相続・登記・リフォーム・売買などについて、相談分野に応じた相談員(弁護士、司法書士、建築士、不動産専門家)が相談に応じます。

相談日時:毎月第1・第3火曜日の午後  
事前予約制  
(相談日の2週間前まで 定員になり次第締め切り)

申込・問合せ:

都市計画部 建築調整課

環境清掃部 ごみ減量リサイクル課

危機管理担当部 危機管理課

電話:03-5273-3107

電話:03-5273-4267

電話:03-5273-4592

## 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

受付時間:月曜日～金曜日  
10:00～12:00、13:00～16:00  
(祝休日、年末年始を除く)

## 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

受付時間:月曜日～金曜日 10:00～15:45  
(祝休日、年末年始を除く)

## 売買や賃貸、管理に関すること

公益社団法人  
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

受付時間:月曜日～金曜日 10:00～15:00  
(祝休日、年末年始など協会休業日を除く)

一般社団法人  
全国不動産協会  
(TRA不動産相談室)

電話番号:03-5338-0370

受付時間:月曜日・木曜日 10:00～12:00、13:00～16:00  
火曜日・水曜日・金曜日 13:00～16:00  
(祝休日、年末年始など協会休業日を除く)

## リフォームや建築に関すること

一般社団法人  
東京都建築士事務所協会新宿支部

電話番号:03-6380-0275

受付時間:月曜日・水曜日・金曜日 10:00～17:00  
(祝休日、年末年始を除く)

## 税に関すること

国税(所得税・相続税・贈与税など)

四谷税務署  
新宿税務署

受付時間:月曜日～金曜日 8:30～17:00  
(祝休日、年末年始を除く)

電話番号:[国税] 四谷税務署  
新宿税務署

電話:03-3359-4451

電話:03-6757-7776

都税(23区内の固定資産税・都市計画税など)

新宿都税事務所

[都税] 新宿都税事務所

電話:03-3369-7151

令和2年3月発行

お問い合わせ

新宿区役所 東京都新宿区歌舞伎町一丁目4番1号

危機管理担当部 危機管理課

電話:03-5273-4592

FAX:03-3209-4069

環境清掃部 ごみ減量リサイクル課

電話:03-5273-4267

FAX:03-5273-4070

都市計画部 建築調整課

電話:03-5273-3107

FAX:03-3209-9227