

空き家が深刻な状態になる前に・・・

気になることがあったら、 専門家に相談しましょう！

【川崎市公社の相談窓口】

相談先	内容	電話番号	受付時間
川崎市住宅供給公社 すまいの相談窓口 無料	・空家のお悩みを整理し、相談先をコーディネートします。 ・高齢者や障害のある方など、ご自身の住まい探しに 難しい方などをサポートします。	044-244-7590	月～金(祝日除く) 8:30～17:00(12:00～13:00除く)
川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン 無料	住宅のリフォーム・バリアフリー・耐震・省エネなどに 関する相談をお受けします。	044-822-9380	予約 受付 火～土(火～金の祝日除く) 9:00～16:00(12:00～13:00除く) 相談 火・土(祝日除く)13:00～16:00

【各専門家団体相談窓口】

相談内容	各専門家団体相談窓口	電話番号	受付時間	
賃貸・売却	神奈川県 宅地建物取引業協会 ※受付電話	川崎南支部 (川崎区、幸区の一部) 無料 川崎中支部 (幸区の一部、中原区) 無料 川崎北支部 (中原区、高津区、宮前区、多摩区、緑生区) 無料	044-211-0201 044-711-2672 044-934-8080	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
	全日本不動産協会 ※受付電話	川崎支部 無料	044-982-3017	月～金(水・祝日除く) 10:00～16:00(12:00～13:00除く)
	相続、空家、住宅を めぐる紛争の解決	神奈川県弁護士会 ※受付電話	相続に関することは 【遺言・相続お悩みダイヤル】 初回 無料 住まいに関する問題は 【川崎すまいる相談】 有料	045-211-7719 044-223-1149
土地・建物の相続 登記、成年後見	神奈川県司法書士会 ※直接相談	相続に関することは 【相続ホットライン】 無料 一般的な相談は 【一般相談専用】 無料	050-5212-0627 045-641-1348	月～金(祝日除く) 13:00～16:00
土地・建物の利活用、 家財等残置物の処分、 空家に係る行政手続き	神奈川県行政書士会 ※受付電話	川崎南支部 (川崎区、幸区) 無料 川崎北支部 (中原区、高津区、宮前区、多摩区、緑生区) 無料	044-400-2200 044-400-1315	月～金(祝日除く) 10:00～16:00(12:00～13:00除く)
土地・建物の評価	神奈川県 不動産鑑定士協会 ※受付電話	事務局 無料	045-661-0280	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
敷地境界、建物の表 題・変更・滅失登記	神奈川県 土地家屋調査士会 ※受付電話	登記に関することは 【無料登記相談】 無料 土地の境界問題に関することは 【境界問題相談センターかながわ】 有料	045-312-1177 045-290-4505	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く) 月～木(祝日除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
改修・修繕、解体 調査	川崎市 建築設計事務所協会 ※受付電話	事務局 無料	044-201-9201	月～金(祝日除く) 10:00～17:00(12:00～13:00除く)
空家に係る税金に 関すること	東京地方税理士会 ※受付電話	川崎南支部 (川崎区、幸区) 初回 無料 川崎北支部 (中原区、高津区、宮前区) 無料 川崎西支部 (多摩区、緑生区) 無料	044-233-5340 044-888-9911 044-959-2451	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
害虫・害獣の駆除、 業者の紹介	神奈川県 ベストコントロール協会 ※直接相談	事務局 無料	045-681-8585	月～金(祝日除く) 9:00～17:00

※直接相談：相談員に直接つながります。 ※受付電話：ご相談は後日対応します。相談方法などの詳細は受付時にお伺いください。

発行：川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 TEL:044-200-2253

発行年月：平成29年3月 | 改訂：令和4年3月

空き家
をお持ちの
方へ

ご存知ですか、空き家のいろいろ
このパンフレットをきっかけに、
空き家について考えましょう

空き家、放置 していませんか？

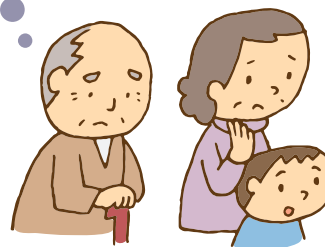


高齢になって
管理が大変に
なってきた

将来、自分や
子どもが住める
ようにしたい

だれに
相談すれば
良いか
わからない

物置として
使っているが
活用したい



空き家を放置すると、こんな問題が・・・

ご近所に迷惑がかかります

庭木や雑草が生い茂る、動物が住みつく、害虫が発生するなど、ご近所の方とのトラブルにつながります。

地域の生活環境に悪影響を与えます

空き家への侵入被害、不審火などへの不安感が高まるなど、防災面、防犯面、衛生面、景観面などで地域の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。



こうなる前に!

お金がかかります

建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草や病害虫の除去などの費用が大きくなります。

思わぬ損害への責任も

空き家を放置し、他人に被害を与えた場合は、所有者の責任となり、損害賠償を問われることもあります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく指導等について

空き家対策の推進の必要性を踏まえ「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。この法律には、所有者が空き家を適切に管理する責務が定められています。空き家を放置して、管理不全の状態が続くと、法律に基づく「特定空家等」として市が指導等を行うことがあります。



助言
または
指導

勧告

勧告を受けた場合は、当該敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

命令

命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処されることがあります。

行政代執行

命令が履行されない場合は、市が代執行することがあります。また、その際の費用は所有者から徴収します。

特定空家等とは

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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

空き家の管理や活用のポイント



「しっかり管理」 しましょう

最初は小さな傷みでも、適切に対処しないと急激に劣化が進みます。定期的なメンテナンスが不可欠です。特に大雨や台風、地震の後には要注意です。空き家の管理は、所有者が責任を持って行うことが原則ですが、例えば、空き家管理サービスを利用したり、何か異常があった場合に近隣の方とすぐに連絡をとれるようにしておくことも大切です。

▶参考：管理する際の主なポイント

- ・室内の通風・換気・通水の実施
- ・室内の掃除、雨漏りなどの異常がないか確認
- ・郵便受けの整理
- ・建物外部にひび割れや破損がないか確認
- ・敷地内の掃除、伸びすぎた植栽の伐採
- ・窓、玄関などの戸締りの確認



「売ること」「貸すこと」 も考えましょう

人が住まなくなった家は、早く傷みます。家を維持保全するためにも、人に住んでもらうことも考えましょう。何から始めたらよいかわからない時は、不動産業者に相談したり、「すまいの相談窓口（裏面参照）」を活用してください。なお、将来、自分や子供が住むかもしれない等の予定がある場合には、契約期間を事前に設定できる「定期借家契約」も考えられます。

▶参考：空き家の譲渡所得

3,000万円の特別控除

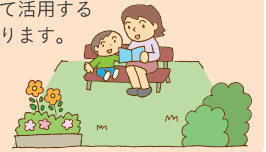
相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、相続した家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含みます。）または、取壊し後の土地を譲渡した場合には、家屋または土地の譲渡所得に対して、3,000万円の特別控除が受けられる制度があります。詳しくは住宅整備推進課にお問い合わせください。

管理や 活用を!



「解体する」 方法もあります

空き家を解体し、駐車場等として土地を活用する方法もあります。他にも、建物が密集した場所では、跡地を普段は休憩や交流、災害時は避難や救助活動に利用できる広場として活用する例もあります。



「川崎市 空家相談」
ホームページはこちら



空家のお悩み、気になることがあれば、裏面に掲載の川崎市公社又は専門家に相談してみましょう!