

# 空き家に関する 制度のお知らせ (所有者の方へ)

このリーフレットは、日野市内に空き家(※)をお持ちの所有者または相続関係者の方々へ、日野市・東京都・国が現在行っている制度や相談窓口を紹介する内容となっています。

お持ちの空き家・既存住宅について一度相談したい時は、まずは以下の日野市都市計画課までお問合せください。空き家の状況に応じて、適切な選択肢や方法をご案内します。

## 「お問合せ先」

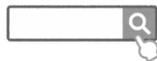
日野市まちづくり部 都市計画課 住宅政策係  
電話 : 042-514-8371(直通)  
FAX : 042-581-2516  
メールアドレス: [tosikei@city.hino.lg.jp](mailto:tosikei@city.hino.lg.jp)

お問合せ内容について同意ない限り、情報共有や目的外の使用は一切しませんのでご安心ください。

※このリーフレットで言う「空き家」とは、日常的に暮らしていない戸建住宅、長屋や低未利用の店舗付き住宅を想定しています。

## <空き家に関する取り組みのウェブサイト>

以下のキーワードで検索すると内容詳細が見ることができます。



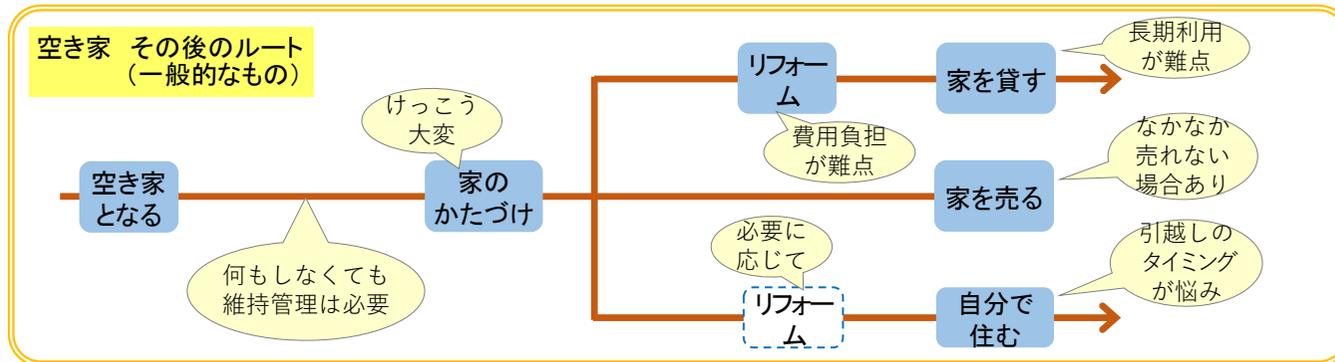
- 日野市の取り組み → 日野市空き家対策
- 東京都の取り組み → 東京都空き家情報サイト
- 国の取り組み → 国交省3000万円控除

## 空き家になったら、どうすればいいの？

空き家となった後のルートは一般的に3つ。その前には家のかたづけも必要で、空き家の期間が長引くと、維持管理の負担が重くなっていきます。



ここでは一般的なルートの特徴と、日野市でのルートを紹介します。

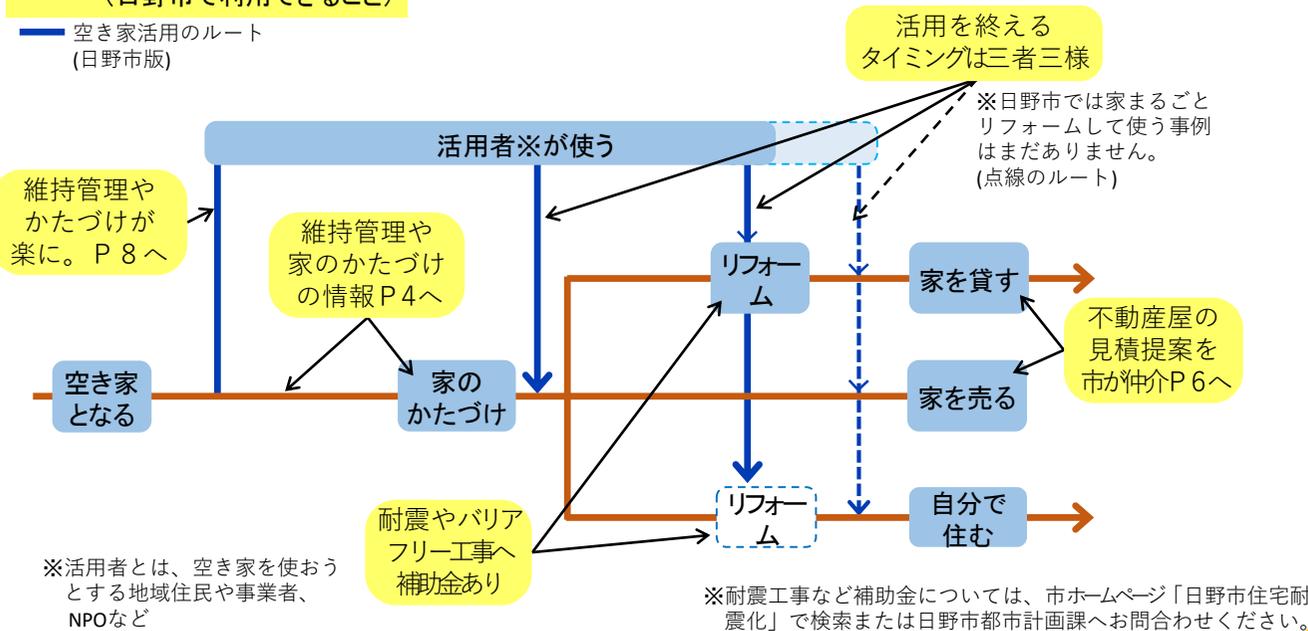


日野市の特徴は「空き家活用」ルート。3つのルートに行く前のかたづけ、維持管理、気持ちの整理などのサポートにもなります。

また、維持管理に関する情報や不動産売買に関する支援など、この冊子で紹介する市の取り組み項目もお伝えします。

## 空き家 その後のルート (日野市で利用できること)

— 空き家活用のルート (日野市版)



## 家の維持管理、かたづけに関する情報

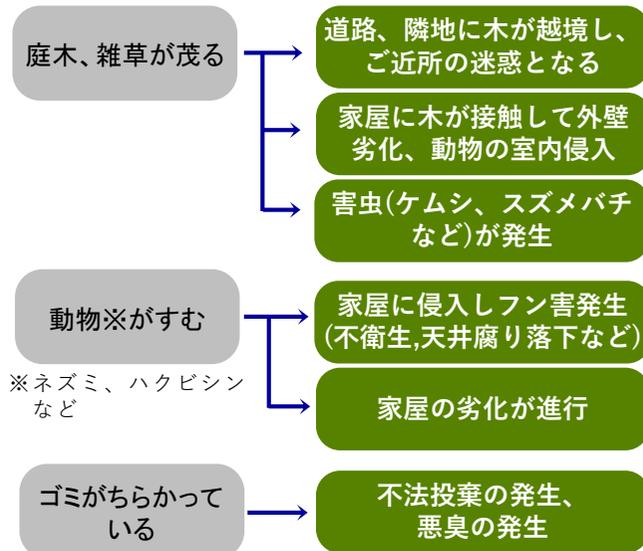


空き家の維持管理には、家屋の風通し、庭木や雑草の刈りこみ、台風の対策、冬場の凍結防止などがあります。なかなか見に行けず管理ができないと様々なリスクが増大します。

家屋の維持管理では、最低でも**年2回は現地の確認や管理**することをおすすめします。難しい場合は業者に依頼したり、ご近所から連絡もらえるようにしたり、何らかの対応をお願いします。

### 家屋の状態(例)

### リスク(例)



そのほか管理されないと空き巣や放火の発生、不審者の侵入のリスクも増えます。

### 【参考】空き家の維持管理で利用できる市内などの事業者の問合せ先

#### 庭木、雑草のせん定、伐採

- ◆日野市シルバー人材センター  
※高木伐採などの特殊作業以外  
☎：042-581-8171
- ◆日野市商工会  
☎：042-581-3666

#### 動物、害虫の捕獲、除去、消毒など

- ◆(公社)東京都ベストコントロール協会  
☎：03-3254-0014

#### ゴミ、家財の整理お手伝い

- ◆日野市シルバー人材センター  
☎：042-581-8171

#### 粗大ゴミ処分の相談

- ◆(株)日野環境保全  
☎：042-581-4331

#### 大量のゴミ等の処分の相談など

- ◆日野市商工会  
☎：042-581-3666

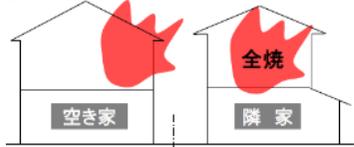
商工会とベストコントロール協会にご相談に見合う事業者を紹介してくれます。シルバー人材センターでは、**家の定期点検**(外回り版、室内風通し版あり)も行っています。

### コラム

#### 家屋(空き家)の劣化などによる損害賠償

空き家が管理されないと、隣地や通行者への被害が発生するリスクが高まります。

被害の想定モデル



火災により隣地家屋※が全焼し、隣家の高齢夫婦が死亡(※床面積25坪、築20年)

出典：公益財団法人日本住宅総合センター

損害区分		損害額
物的損害	住宅	900万円
	家財	280万円
	解体処分	135万円
	小計①	1,315万円
人的損害	死亡逸失利益	800万円
	慰謝料	4,000万円
	葬儀費用	260万円
	小計②	5,060万円
	①+②	6,375万円

### コラム

#### 家のかたづけ方の視点を変えてみては？

家財整理のお手伝いをするシルバー人材センター以外にも、工夫次第でご負担の軽減ができます。家に眠っている古道具や茶器、美術品などを買い取ってくれる事業者や、空き家活用の一環で主体的にかたづけを進めてくれる活用者など。かたづけでお悩みの時は、市役所までご相談ください。

## 家の売却,賃貸,処分への支援



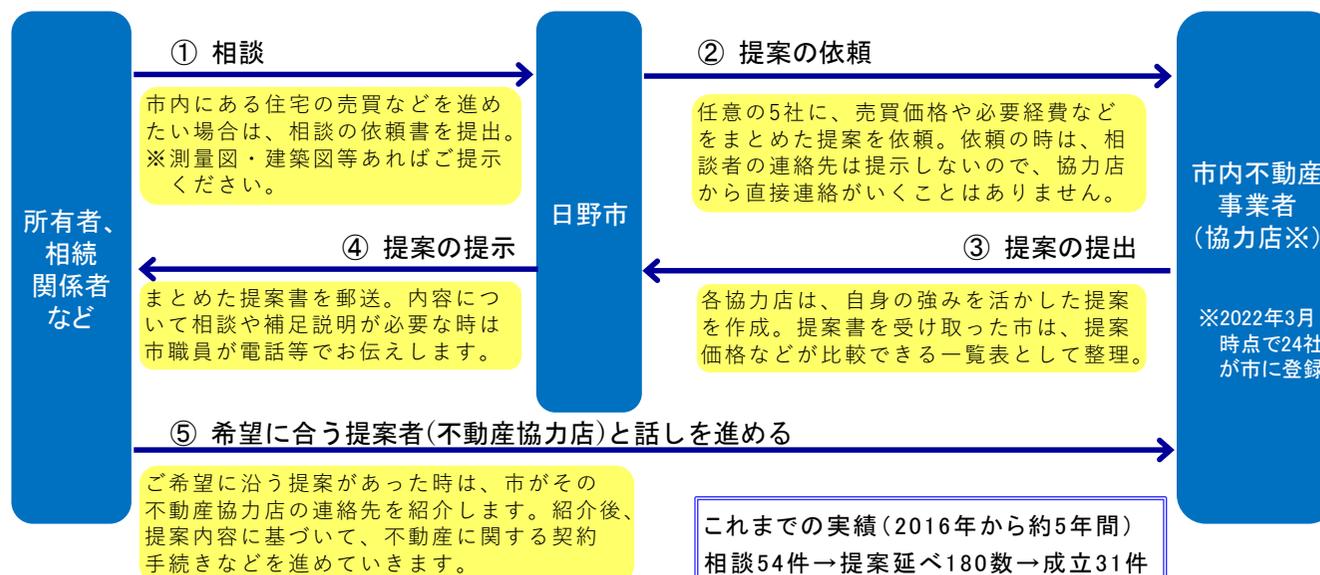
日野市では、市内にある空き家の所有者または相続関係者の皆様が、空き家の売却などについて相談できる窓口があります。

市が、皆様の空き家に関する状況をお聞きし、不動産事業者の数社から提示のあった売却価格などの比較できる資料を無料で提供します。

### <空き家の処分などのお悩みの例>

- ◆不動産事業者をお願いしたことがあるが、空き家の売却が進まない
- ◆遠方にいる、忙しいなどの理由で、空き家の家財整理ができない
- ◆空き家処分にどのような費用や手間がかかるのか、わからない

### 空き家の不動産流通に関する日野市の仲介支援の流れ



## コラム

### JTI※のマイホーム借上げ制度

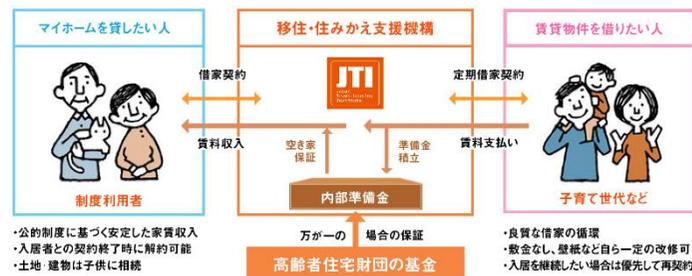
JTI問合せ先：03-5211-0757

JTIの「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステムです。シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を求める人に賃貸します。

#### ◆主な利点

- ・空室が生じても賃料を保証※→安定した賃料収入が確保  
※1人目の居住決定以降に限りです。
- ・定期借家契約→ご自身のマイホーム再入居や売却も可能

※JTIとは「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」のこと

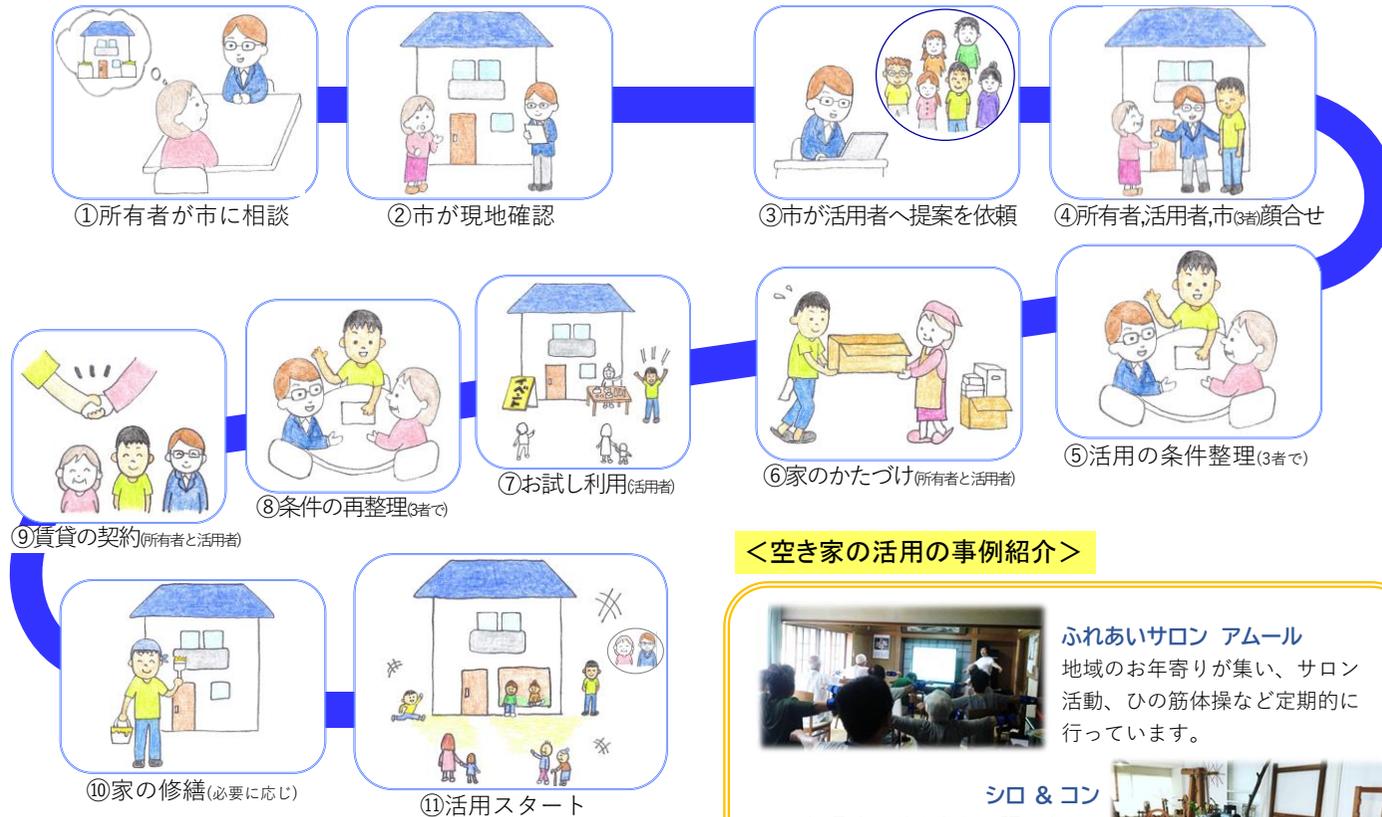


## 家の活用に関する支援

市では所有者の方の意向を前提として、空き家や空き地などを、活用者※が利用することで、所有者・住民・活用者3者にプラスの取り組みを進めています。市が、所有者の状況をお聞きし、活用を希望する方からの提案をもとに、話し合いを進めます。

※活用者は、現在はNPO法人、自治会、民間事業者や大学研究室など

### <空き家活用の一般的な流れ>



### コラム

#### 日野市の空き家活用での賃料の設定

市の空き家活用では、活用者が所有者に支払う賃料は両者で決めています。ただ、市内の空き家での一般的な維持管理(税金含む)は、年間10~20万円程度はかかっているため、所有者の負担がなくなるように、少なくとも月1~2万円の賃料は念頭にすることと市では伝えています。その考えを基に所有者の希望に応じ、活用者が活動内容や使用条件、賃料などの提案をつくっていきます。

日野市では「まちと空き家の学校」で活用者の人材育成もしています！



### <空き家の活用などで、よく聞く話の例>

- ◆誰かに貸そうにもリフォーム代等がかかるので難しい
- ◆荷物などが空き家があり、まだ空き家を処分する気持ちになれない
- ◆人に貸すと長期となるので、貸す気持ちになれない
- ◆固定資産税や管理費の負担があって、今後の維持が不安

### <空き家の活用の事例紹介>



#### ふれあいサロン アムール

地域のお年寄りが集い、サロン活動、ひの筋体操など定期的に行っています。

#### シロ & コン

古道具や織り機などの販売をしています。観光者へのトイレ休憩の場としても利用されています。



#### 森のようちえん 野外保育「まめのめ」

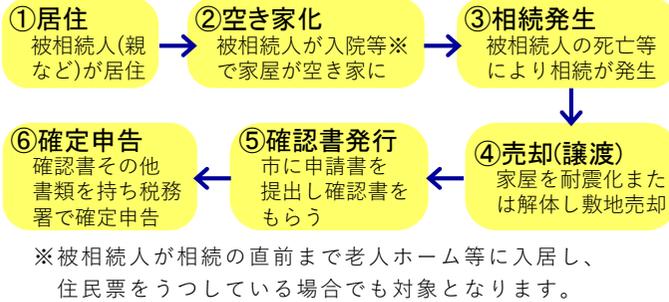
空き家を拠点に日野の自然まるごとフィールドに活動しています。



## 空き家の売却による譲渡所得の減税措置【国の取り組み】

空き家の相続人が、空き家またはその敷地を売却（譲渡）した場合、譲渡所得から3,000万円が特別控除される措置（最大600万円の減税）です。令和5年末までに売却され要件に当てはまる場合は対象となります。

### ＜特別控除の措置を受ける時の流れ＞



### ＜譲渡所得の計算(例)＞

例の条件：譲渡所得2000万円、除却費200万円

(譲渡所得) = (譲渡価格) - (取得費※) - (譲渡費用) - (特別控除3000万円)

※取得費が不明の場合、譲渡価格の5%で計算

◆通常：所得税・個人住民税額

(2000万円 - 2000万円 × 5% - 200万円) × 20% = 340万円

◆特例適用：所得税・個人住民税額

(2000万円 - 2000万円 × 5% - 200万円 - 3000万円) × 20% = 0円

上の措置とは別に、**譲渡価格が500万円以下の低未利用土地(空き家含む)を売却した場合**に、100万円を控除する措置(最大20万円の減税)が令和2年7月1日から始まりました。3000万円特別控除の対象とならずとも適用されることがあります。

どちらの減税措置も、譲渡物件がある市町村から発行する確認書を持って、お住まいの税務署で確定申告する流れとなります。

## 空き家に関する専門家の相談窓口など【都の取り組み】

東京都では、不動産、建築、法律などの各専門団体と協力して、都内の空き家所有者などが抱える悩みに対応する専門家の相談窓口が設けてあります。

### ＜専門家による相談窓口一覧＞

団体名	相談内容
東京三弁護士会※ ☎ 03-3595-9100	相続、成年後見、財産管理、契約、紛争の解決
東京司法書士会 ☎ 03-3353-2700	相続登記、財産管理、成年後見等
東京都宅地建物取引業協会 ☎ 03-3264-8000	売買、賃貸
全日本不動産協会東京都本部 ☎ 03-5338-0370	
東京都不動産鑑定士協会 ☎ 03-5472-1120	価値判断と有効活用
東京建築士会 ☎ 03-3527-3100	
東京都建築士事務所協会 ☎ 03-3203-2601	利活用調査、建築
東京土地家屋調査士会 ☎ 03-3295-0587	敷地境界
東京都行政書士会 ☎ 03-5489-2411	所有者等の調査確認、資産活用や手続
東京税理士会 ☎ 03-3356-7137	税金
みずほ信託銀行 ☎ 0120-032-620	融資、資産継承、遺言信託等

※東京弁護士会/第一東京弁護士会/第二東京弁護士会

### 東京空き家ガイドブック

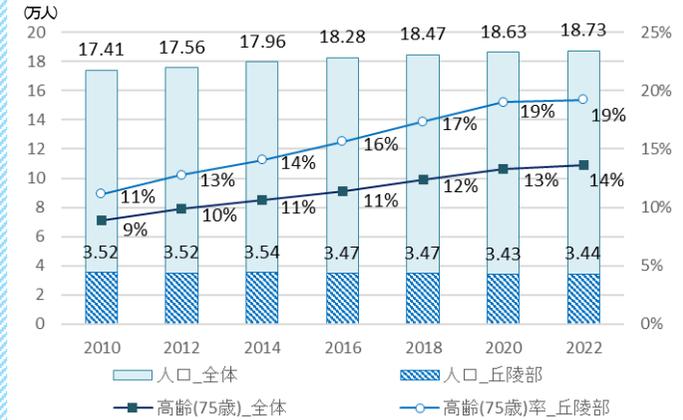
都では、空き家に関する相談事例を基に悩みごとの解決や空き家のよくある疑問と答えをガイドブックにまとめています。ウェブサイトでのダウンロードや無料配布(市でも配布可能)をしています。



## 【参考】日野市の統計情報

市の人口、不動産取引に関する統計情報です。

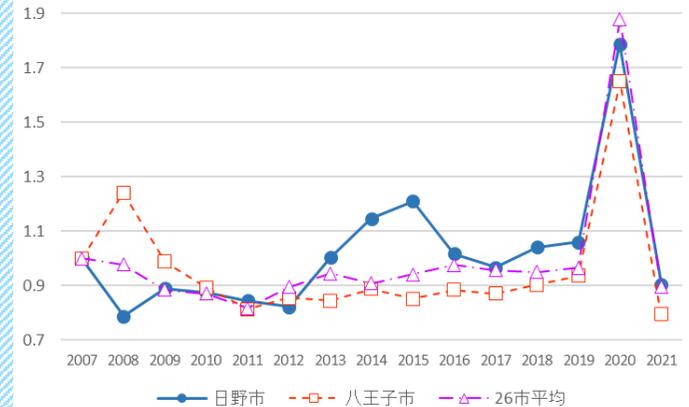
### ＜日野市の人口と高齢化率(75歳以上)の推移＞



市の人口は2022年1月現在18万7千人で微増しています。ただ、丘陵部(平山,南平,三沢の一部,程久保,百草)では、すでに人口が減少しています。

75歳以上の高齢者の割合は、丘陵部の方が市内全域より高く、増加も早い傾向となっています。 出典：とうけい日野

### ＜日野市の土地取引の推移＞



2007(平成19)年の土地取引件数を1とすると、日野市の不動産売買の件数は減っておらず、八王子市や多摩地域の26市平均と比べても似た傾向が見られます。 出典：土地取引統計情報