

4 解体について

Q 1 空家を解体したいがどこに相談すればよいか？

Q 2 空家の解体費はどれくらいかかるのか知りたい

Q 3 老朽化した借地権付きの空家を解体したいが、地主の承諾が得られない

Q 4 空家を解体したら税金が上がるのですか？

Q 5 老朽化した空家を所有しているが、解体費がありません。

解体助成金をもらっても足りないので解体できません。

Q 6 危険な空家を解体したいが、共有者の承諾が得られない状態で解体できますか？

Q 7 相続人の一人が行方不明で連絡がつかないので承諾を得られないまま解体は出来ますか？

Q 8 未接道の空家は解体できますか？

Q 9 空家を解体して売却した場合の税控除について知りたい

Q 1 空家を解体したいがどこに相談すればよいか?

A 1 空家の解体については詳しくは建築の専門家へご相談ください。

建築分野の協定団体をご案内します。

- ・一般社団法人 東京都建築士事務所協会 大田支部 03-3761-9766

解体費助成金（木造住宅除却工事助成事業）については

- ・防災まちづくり課 耐震改修担当 03-5744-1349 へご相談ください。

※助成には条件や期限があります。

※助成は令和5年度で終了を予定しています。

[【目次に戻る】](#)

Q 2 空家の解体費はどれくらいかかるのか知りたい

A 2 専門家がおおよその費用を査定します。詳しくは建築の専門家へご相談ください。

建築分野の協定団体をご案内します。

- 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 大田支部 03-3761-9766

[【目次に戻る】](#)

Q 3 老朽化した借地権付きの空家を解体したいが、地主の承諾が得られない

A 3 法律の専門家へご相談ください。

法律分野の協定団体をご案内します。

- ・東京司法書士会 大田支部 03-6423-1022
- ・関 智文法律事務所 03-3372-8095

または、法律の無料相談（予約制）も実施しています。

- ・(予約先) 広聴広報課 03-5744-1135

なお、借地上の建物を解体すると借地権が消滅します。

[【目次に戻る】](#)

Q4 空家を解体したら税金が上がるのですか？

A4 結果として税金は上がります。空家を解体することで建物に課せられた固定資産税等はなくなります
が、あわせて、更地になることで土地に適用されていた[住宅用地特例](#)が適用されなくなるためです。
詳しくは、都税事務所へお問い合わせください。

・大田都税事務所 03-3733-2411

[【目次に戻る】](#)

Q5 老朽化した空家を所有しているが、解体費がありません。

解体助成金をもらっても足りないので解体できません。

A5 解体できない場合は、引き続き適正な維持管理を続けてください。

または、空家をそのまま売却する方法も考えられます。

なお、銀行等で解体のローン制度を設けている場合がありますので、銀行等へご相談ください。

区で解体費の貸付は行っておりません。

[【目次に戻る】](#)

Q6 危険な空家を解体したいが、共有者の承諾が得られない状態で解体できますか？

A6 共有名義の建物の解体を行う場合は、必ず共有者に取り壊しの承諾を得る必要があります。ただし老
朽化が進んでいて倒壊の危険がある建物は承諾が得られなくても取り壊しを認められる場合もある
ようです。スムーズに建物を取り壊すには、共有者と話し合いをしたうえで、最適な方法を探す必要
がありますが、承諾が得られない場合は、共有関係を解消することが適切な場合もあります。詳しく
は法律の専門家にご相談ください。

法律分野の協定団体をご案内します。

・東京司法書士会 大田支部 03-6423-1022

・関 智文法律事務所 03-3372-8095

[【目次に戻る】](#)

Q7 相続人の一人が行方不明で連絡がつかないので承諾を得られないまま解体は出来ますか？

A7 共有名義の建物の解体を行う場合は、必ず共有者に取り壊しの承諾を得る必要がありますが、家庭裁判所に[不在者財産管理人](#)や[失踪宣告](#)の申し立てをすることで解決する場合があります。

法律分野の協定団体をご案内します。

- ・ 東京司法書士会 大田支部 03-6423-1022
- ・ 関 智文法律事務所 03-3372-8095

[【目次に戻る】](#)

Q8 [未接道](#)の空家は解体できますか？

A8 解体はできますが、解体後の再建築(建て替え)は原則出来ません。また、解体の際に、重機が入らない等の場合、[手壊し](#)になり、通常解体費より高額になる場合があります。

[【目次に戻る】](#)

Q9 空家を解体して売却した場合の税控除について知りたい

A9 相続した空家を解体して売却した場合等その譲渡所得の金額から最大3000万円を特別控除される場合があります。まずは、「[空家の譲渡所得の3000万円特別控除](#)」に該当するかどうかを管轄の税務署へお問い合わせください。該当の場合、この特例を受けるためには、当該家屋及びその敷地等が所在する市区町村において交付する「被相続人居住用家屋等確認書」を確定申告の際に提出する必要があります。当該家屋及びその敷地等が所在する各市区町村にお問い合わせください。

大田区の窓口は、建築調整課となっています。

大田区役所7階 建築調整課 03-5744-1301 大田区蒲田 5-13-14

受付時間 8:30～17:00(土日・祝日・年末年始を除く)

[【目次に戻る】](#)

○用語集

【借地権】

第三者の土地を借り、借りた土地の上に建物を建てることのできる権利

【住宅用地特例】

住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）に対する固定資産税の課税標準額が最大 1/6、都市計画税の課税標準額が最大 1/3 まで減額されるというものです。解体して更地になると住宅用地特例は解除されます。

【不在者財産管理人】

連絡が全く取れず行方不明等の理由で不在者と判断された者の財産を代わりに管理する人

【失踪宣告】

その生死が 7 年間明らかでない等のとき、生死不明の者に対して法律上死亡したものとみなす効果を生じさせる制度

【接道と未接道】

建物を建てる敷地が道路に接していることを一般的に「接道」と呼んでいます。建物を建てるためには、原則として「幅員 4m 以上の道路に 2m 以上の接道」が必要です（建築基準法第 43 条）これを満たしていないと、「未接道」と呼ばれ、新築や建て替えが原則できません。

【手壊し】

重機を使わず人力のみで行う解体方法