

令和5年12月に
**空家等対策の
推進に関する特別措置法**
が改正されました。

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



令和7年4月に
**立川市特定空き家等の
適正管理に関する条例**
が改正されました。

いつでも第三者が侵入
できるような空き家、
面倒だからと**放置**
していませんか？



**放置したままだと大幅な
税額の上昇**につながる可能性があります。

あなたの空き家、適正に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、空き家の適正な管理についてわかりやすく紹介します！

※掲載広告は、市が推奨していることを表すものではありません。



マチレット

マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかり
やすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

2025年7月発行 発行：立川市
編集・デザイン：株式会社ジチタイアド

当冊子の著作権を侵害する行為（SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等）は法律で禁じられています。



立川市の取組について

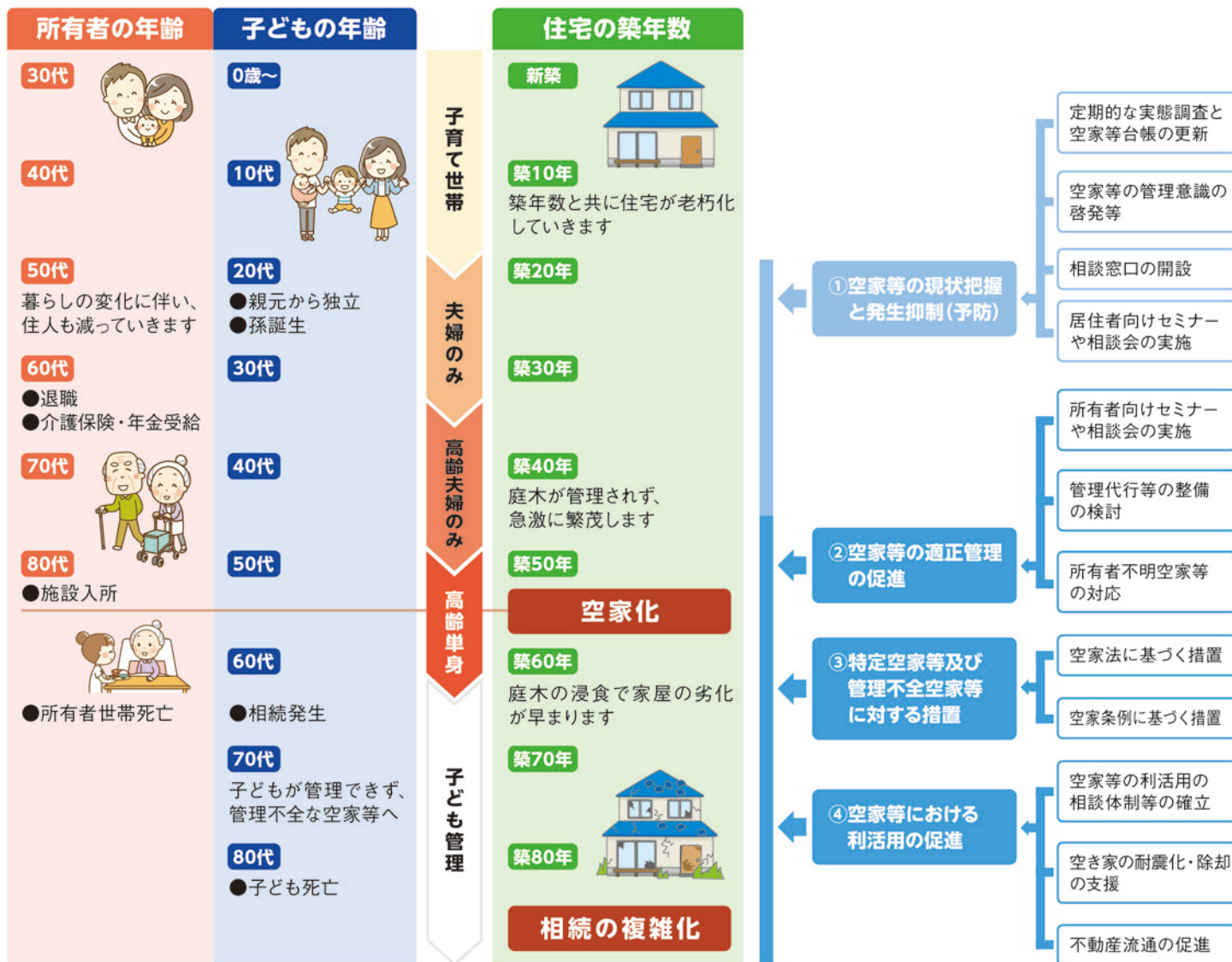
立川市の現状

立川市では、令和3年度を初年度とした「立川市空家等対策計画」を策定しました。今後はこの計画を基に施策を実施していきます。

住人の暮らしの変化

住宅の老朽化

本計画の基本方針



！ 適正管理のお願い

平成30年4月1日から、周辺に悪影響を及ぼすなど、適正に管理されていない空家等については、市が、「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」及び「立川市特定空家等の適正管理に関する条例(空家条例)」に基づき対応しています。「特定空家等」に認定されると、空家法に基づく指導、勧告、命令等の措置がされるほか、固定資産税等の住宅用地の特例から除外され、税額が高くなります。所有している空家等は、きちんと管理しましょう。



放置していませんか？

空家等とは

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物とその敷地のこと。

特定空家等とは

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又は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にあると認められる空家等のこと。

管理不全空家等とは

そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等のこと。

空家等を放置するとこんな危険が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり



放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

不審者が侵入したりごみの不法投棄をされたり

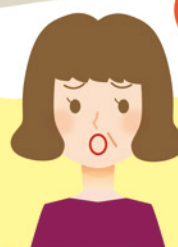


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。所有者又は管理者には、空家等を適正に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空家等の所有者等の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

所在地……………東京都(郊外)
敷地面積……………165m²(50坪)
延べ床面積……………83m²(25坪)
建築時期……………平成4年(築後20年)
居住世帯……………世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女兒(小学3年生)

損害区分	損害額
住宅	900万円
家財	280万円
物件損害等	
倒壊家屋の解体処分	320万円
小計①	1,500万円
人身損害	
死亡逸失利益	11,740万円
慰謝料	7,100万円
葬儀費用	520万円
小計②	19,360万円
合計 ①+②	20,860万円

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊夫婦、女兒が死亡



敷地面積165m²(50坪) 道路6m

約2億1千万円の損害額！

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡……………11歳の男児(小学校6年生)

損害区分	損害額
人身損害	
死亡逸失利益	3,400万円
慰謝料	2,100万円
葬儀費用	130万円
合計	5,630万円

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



早めの 対処が**鍵**です!

賃貸や売却も視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはありません。将来も見据えて空き家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。



空き家を**解体**するという選択肢も

空き家のまま放置してしまうと老朽化が進み、さらには危険な状態になり、周りのお宅や、道路などに対して危険を及ぼす場合があります。もし、第三者に被害を及ぼした場合、責任は全て所有者が負わなければならない可能性もあります。重大なトラブルに発展してしまう前に、解体工事へ踏み出すことも選択肢のひとつです。



空き家を解体することで

- ☐ 管理する手間がなくなる
 - ☐ 倒壊や、放火、害虫等の被害により、ご近所に迷惑をかける心配がなくなる
 - ☐ 駐車場など他の用途で活用することや、売買などにより、資産を有効に活用することができる(適用条件を満たせば、売却した譲渡所得から最高3,000万円が控除される特例措置もあります(7ページ参照))
- などのメリットが考えられます。



でも…

- ☐ 解体費用がかかる
- ☐ 住宅用地特例が解除され固定資産税等が高くなるなどの思わぬ出費になることもありますよね…。



とはいえ放置したままだと

第三者に被害を及ぼした場合、解体費用を上回る、多額の賠償金が必要になる事があります。

また、空き家が「管理不全空き家等」又は「特定空き家等」に認定され、その後、勧告の措置がなされた場合、固定資産税の住宅用地特例措置を受けられません。



空き家の所有者、関係者には適正な管理を行う責任があります。

また、空き家は、放置していると様々なトラブルが発生する場合があります。今一度、空き家の状況を確認し、空き家をどのように活用するか、解体して活用するかなど、じっくりと考えてみましょう。



空家等

はあなたの**資産**を**減らす**？



空家等を放置したままだと、特定空家等に認定される可能性があります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に伴い、自治体の条例等によって「特定空家等」と認定されたものは、その所有者に対し何かしらの措置の助言又は指導、勧告、命令が行われることがあります。

また、命令に従わなかった場合、行政による代執行が行われる可能性があります。

代執行の行政措置が行われた場合、行政は特定空家等所有者等に対して、**代執行に要した一切の費用を請求します。**

請求金額には、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等も含まれ、多額の金額が請求されます。

つまり、空家等をそのまま放置し特定空家等と認定されると、不本意な形で、あなたの大切な資産を、大きく減らしてしまう可能性があります。

空家等

の状態では、固定資産税等の特例適用外の可能性があります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税の課税標準額を価格の1/6の額とするもので、平成26年度までは、全ての住宅に適用されていましたが、平成27年度税制改正の大綱において、適正な管理が行われていない空家等の敷地に対して、住宅用地の特例措置は適用されないことになりました。

なお、「特定空家等」と同様に、「管理不全空家等」も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。つまり、空家等を放置しておくと、固定資産税が高くなる可能性があります。

空家等

を

放っておくと、かえって

お金  **がかかる？**

空家等を放置すると、お金がかかる場合があります。

人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空家等を活用しようと思いついても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用がかかってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならない事があります。



特定空家等となる前に、適切に **管理 **活用** しましょう！**



令和6年4月1日から相続登記が義務化

相続登記 お済みですか？

そもそも相続登記って…？

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。



相続登記をしないと…？

❶ 不動産を任意のタイミングで処分できない！

自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難になります。

❷ いざ、相続登記をしようという時に手間とお金がかかる！

相続を重ねることで、誰が相続人となるのか、調査に相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となるおそれがあります。

❸ 10万円以下の過料が科せられる可能性も！

相続登記の義務化により、相続人は相続によって不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなりました。正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります。

※令和6年4月1日より前に発生した相続についても義務化の対象です

**相続登記をしないと、思わぬ不利益を受けることがあります。
そうなる前に、早めに対応することが大切です！**

相続登記の手続きの流れ

法定相続分のとおりに相続したケース

※法定相続分とは民法に定められた取り分のことです

相続の
発生

STEP1 必要書類の収集 申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

- ① 相続が発生したこと及び
相続人を特定するための証明書
- 被相続人(死亡した方)の出生から死亡までの経緯がわかる戸籍の証明書
 - 相続人全員の戸籍の証明書 等

- ② 相続人全員の住民票の写し
- ③ 登録免許税(通常は収入印紙で納付)
- ④ 委任状(代理人が申請する場合)

**STEP2
登記申請書の作成**

相続人全員で申請書を作成する必要があります。

〔手続きを代理人ひとりに委任することも可能です。〕
※原則として、委任状必須

法務局HPより
ダウンロードが
可能です！

**STEP3
登記所へ申請**

土地・建物を管轄する登記所に
必要書類と登記申請書を提出し
申請します。

完了

すみやかに相続登記の申請をすることができない場合は、「相続人申告登記」(令和6年4月施行)の手続きをすることで、一時的に申告の義務を果たすことができます。(詳しくはこちらへ→)



わが家の終活を考えましょう



終活とは、「人生の終わりのための活動」の略で、
人生の最期を迎えるにあたって事前準備をすることです。

ご自身が亡くなってから、または不自由になって意思が示せなくなってからでは、家や家財の整理について、ご家族は困ります。住人がいなくなり放置された家は、どんどん傷み、雑草や庭木が繁茂し、周囲に迷惑をかけるかもしれません。

残されたご家族が使用しない可能性が高ければ、ご自身が元気なうちに使用してもらえ方への売却等の意思表示をしておくことも大切です。全国的に空き家率が上昇しています。少子化により、新たな住宅用地の需要も減っていくと考えられます。



今住んでいる「わが家」の「終活」について、一度考えてみましょう。

空き家を譲渡すると

譲渡所得から**最高3,000万円**が

特別控除される？

お手持ちの空き家が
特別控除の適用要件に
当てはまるか
チェックして
みましょう！

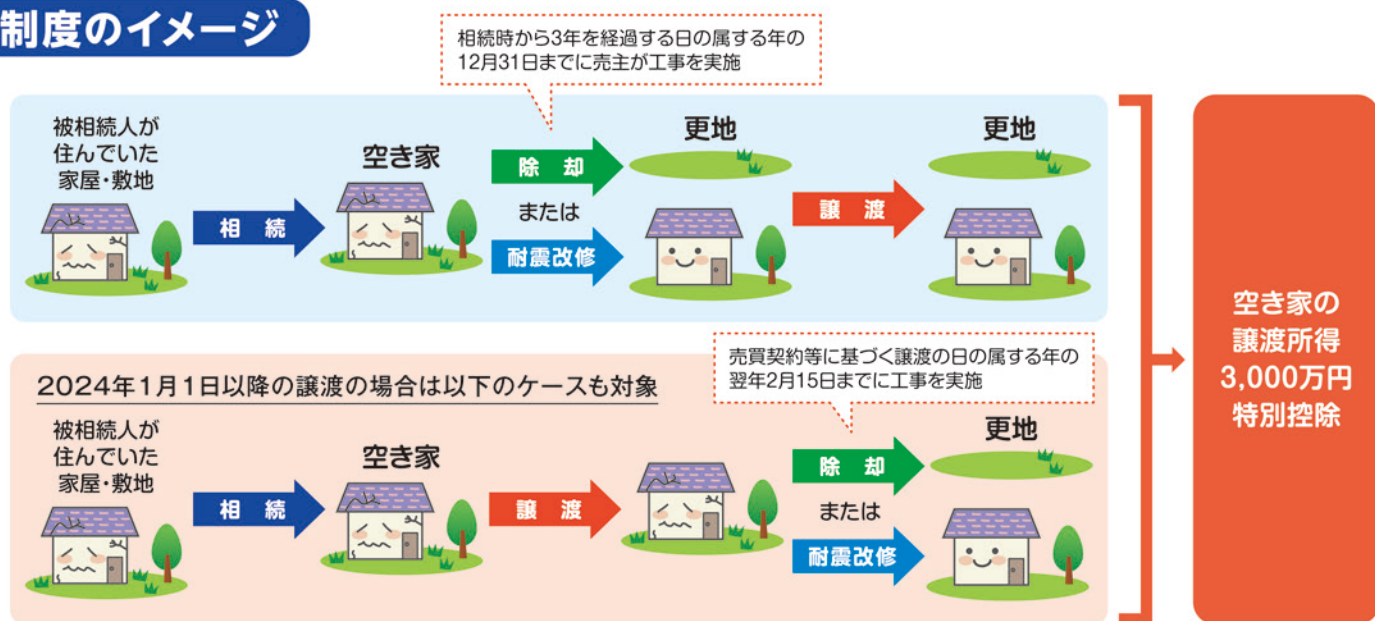


相続した家屋または土地を一定の要件を満たして譲渡した場合に、所得税が軽減される制度があります。**相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、売主が耐震改修または除却の工事を実施し譲渡した場合、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除されます。**2027年12月31日までに譲渡した物件が対象です。

また、**譲渡後に買主が工事を行なった場合も特別控除を受けることができます。**以下のイメージ図をご参照ください。

※2024年1月1日以降の譲渡で、相続人が3人以上いる場合、1人あたりの控除額は2,000万円まで

制度のイメージ



適用要件の一部 (2024年8月1日現在)

- 旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の建築確認で適用されていた基準)で建てられた家屋
- 被相続人(亡くなった人)が一人で住んでいた居住用の家屋
- 相続時から譲渡までに、居住、貸付、事業に使われていない
- 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、かつ、2016年4月1日から2027年12月31日までに譲渡(2013年1月2日以降に相続が発生したものが対象)
- 譲渡価格が1億円以下

2019年4月1日以後の譲渡については、被相続人が亡くなる直前に老人ホーム等に入居していた場合も対象となります。本拡充の適用対象となるためには以下の2つの要件を満たす必要があります。

- 介護保険法の要介護認定等を受け、かつ、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所していた
- 被相続人による一定の使用がなされ、かつ、貸付、事業、被相続人以外の者の居住に使われていない

この特例の適用を受けるためには、家屋所在地の区市町村に被相続人居住用家屋等確認申請書と必要書類を添えて、被相続人居住用家屋等確認書の交付を受け、税務署に確定申告する必要があります。

お問い合わせ先

国土交通省HP (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html) を加工して作成

- 空家等全般、被相続人居住用家屋等確認書に関すること … 立川市 市民部 住宅課
- 管理されていない空家等に関すること …… 立川市 危機管理対策室 危機管理課

立川市役所 立川市泉町1156番地の9
☎042-523-2111(代表)



その空き家 ウチがそのまま 買い取ります!!

荷物処分不要

解体費・広告費不要

仲介手数料
無料

※空き家を他の不動産業者、
仲介者を介さず、直接買い取り
する場合に限ります。

空き家に悩みはつきものです。

相続、管理のような代表的なものから「隣人と口約束で
境界を決めていたが売却時にもめそう」というものや、
「建築確認書や権利証、実印をなくしてしまったけど
大丈夫?」といったものまで、悩みは多岐にわたります。
その不動産を手放すことも、ひとつの解決手段です。

遠方で中々ご実家に戻れない方も、まずはお電話・メールで、
ご相談をお受けいたします。お気軽にご連絡ください。

株式会社 エピア **TEL 042-525-5551**



EPIA
corporation

東京都立川市高松町1-16-2
公益社団法人 不動産保証協会 / 公益社団法人 全日本不動産協会 /
宅建業免許番号 東京都知事 (3) 第95978号

エピア 立川

検索

お問い合わせフォームはコチラ▶



※荷物の処分については一般廃棄物収集運搬許可を持った業者と提携し、法令順守のうえ実施しています。荷物処分については処分費用がかかります。
※弊社の物件買取基準により、買い取りできない場合もございます。

