

あなたの**空****き****家** **対策**できてますか？

≡ 放置していると大変なことに!?

損害
賠償!?

固定
資産税が
約4~5倍!?

50万円
以下の
過料!?

撤去費用の
請求が
くる!?



2026 立川市

MEMO

管理は所有者の責務です！

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家の適切な管理は所有者（または管理者）の責務と定められています。空き家によるトラブルが起きた場合、その責任は所有者にあります。

空き家を放置するとこんなことになるかも・・・！

倒壊の危険

外装材落下の
危険

不法投棄等が
行われる

行政指導が
入る

人や物に被害があると
損害賠償が発生

処分費用が
発生する
可能性あり

特例除外や
請求等が発生

事故によっては多大な損害額に

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

傷んだ壁材等の
落下により、
11歳の
男児が死亡

壁材等
落下

試算の前提とした被害モデル

	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

約5千600万円の損害額！

【試算方法】「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－（平成24年2月23日改訂）」（（財）日弁連交通事故相談センター）等に基づき、独自に試算
出典：「空き家（放置家屋）事例」（公益財団法人 日本住宅総合センター）

行政の指導の段階によって 様々な措置が行われます

指導の段階

建物及び
所有者等の調査・特定

特定空家等に認定

助言・指導

勧告

命令

行政代執行

固定資産税の
住宅用地の特例が除外され
固定資産税が
約4～5倍に
なることも

命令に応じない場合、
50万円以下の過料

所有者等への
代執行費用の請求

空き家をどうするか悩んでいる方も、まずは **適切な管理** をしましょう

適切に**管 理**できていますか？

空き家を「売る」「貸す」「解体する」までの間は、空き家を定期的に管理することが大切です。十分に管理しているつもりでも、思わぬ見落としがあることも。管理チェックリストを活用して、ご自身の空き家が適切に管理できているか確認してみましょう。

空き家管理チェックリスト 管理が定期的にできているかチェック ☒ しましょう！

敷地内

- ☐ 敷地内にゴミが散乱して**景観を損な**っていませんか
- ☐ 腐敗して**悪臭**や**不衛生な状態**が生じていませんか
- ☐ 門・塀や屋外階段に**傾き**や**破損**はありませんか
- ☐ 擁壁に**ひびわれ**等はありませんか
- ☐ 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか
- ☐ 枝がはみ出して**通行障害**などになっていませんか
- ☐ 動物が棲みつき**悪臭**や**騒音**が発生していたり、**隣家等へ侵入**している様子はありませんか

外観

- ☐ 建物全体が**傾**いていませんか
- ☐ 屋根が全体的に**変形**していませんか
- ☐ 外装材などには**がれ**、**破損**・**汚染**はありませんか
- ☐ 不法侵入につながるような**窓の破損**はありませんか
- ☐ 屋根材の**がれ**や**破損**はありませんか
- ☐ 軒の**脱落**・**傾き**などは生じていませんか

自分で管理が
難しい場合は、
代行サービス等を
検討しましょう



屋内

- ☐ 柱・はりなどが**破損**、**腐朽**していませんか
- ☐ **雨漏り**の跡はありませんか
- ☐ **アスベスト**が**露出**していませんか
- ☐ 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより**悪臭**や**不衛生な状態**が生じていませんか

ちょこっと

住まいの**豆知識**

管理

インスペクション(建物状況調査)

インスペクションとは、**専門家が建物の劣化状況や欠陥の有無を目視や計測等で調査すること**です。調査により、建物の状態を正確に把握できるため、売却や賃貸時のトラブルを未然に防ぐことができます。また、調査結果をもとに**修繕することで、建物の価値を維持・向上**することにも繋がります。ぜひインスペクションの実施を検討しましょう。



活用についても考えましょう!

管理をしていたとしても、「とりあえずしている」ではいつまでも状況は変わりません。空き家を使用していないと、異常の発生に気づきにくく建物の傷みが早く進行する傾向があります。劣化などからくるトラブルを減らすためにも、管理者として活用についてもしっかり考えましょう。

建物を活かす



◆ 建物だけを貸す

例) 賃貸経営、民泊事業等

- 不動産会社へ相談する
- サブリース事業者へ貸す
- セーフティネット住宅制度を活用する

◆ 建物を売る

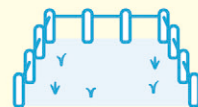
- 不動産会社へ相談する
- リースバックや
リバースモーゲージ制度を活用する

◆ 自分たちで住む・使う

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等

- リフォームやリノベーション等を
専門としている企業へ相談する

建物を解体する



◆ 土地を貸す

例) 駐車場経営・アパート経営等

- 不動産会社へ相談する
(無料相談会を実施している
企業もあります)

◆ 土地を売る

- 不動産会社へ相談する



ちょこっと

住まいの豆知識

管理

家財を片付けましょう

空き家を「売る」「貸す」「解体する」いずれの場合も、**空き家にある家財**が問題になります。ご自身で片付けることもできますが、廃棄やリサイクルに向けた家財の分別、遺品の整理などをしてくれる業者サービスもありますので、活用してみましょう。



空き家の

お悩みQ&A

「空き家に関して困っていることがある」「どうしたらよいかわからない」といった理由で、管理や活用を進められない方もいらっしゃるかと思います。ここでは、よくある疑問についてお答えします。

Q 相続登記がよくわからない/相続人が複数・・・どうすればいい？

A ①司法書士などの専門家に相談しましょう

②法務局の手続案内を利用しましょう 1回あたり20分以内

全国の法務局では、登記に関する専門的な知識をお持ちでない方に対して、登記手続案内として、登記申請書の作成等に必要情報の提供を行っています。

完全予約制	予約はこちら
電話・対面 (各法務局へ)	ウェブ会議 サービス
	

Q 所有者に判断能力がなく、どうしていいかわからない

A 司法書士などの専門家に相談しましょう

法定後見制度などを活用しましょう。詳しくは司法書士へご相談ください。



Q 空き家を解体したいけれど費用を用意するのが大変

A 国や市区町村の補助金を受けられることがあります

空き家がある市区町村のホームページで調べるか、窓口にお問い合わせしてみましょう。



Q 適切な管理の方法がわからない、誰に相談すればいいかわからない

A まずは空き家のある市区町村の窓口相談してみましょう

どうしていいのかわからず困ったらまずは窓口へ相談しましょう。



ちょこっと

住まいの豆知識

自治体からの指導に従わず勧告を受けてしまうと、**固定資産税及び都市計画税の軽減措置が受けられなくなります**。「特定空家等ではないから」と安心せず適切な空き家の状態把握と管理をすることが大切です。

管理

空き家の状態をチェックしましょう！

特定空家等の状態



倒壊の恐れや衛生上の問題、景観を損なうなど**周辺的生活環境に悪影響**を及ぼす可能性のある空き家のこと

管理不全空家等の状態



2023年新設

適切な管理が行われていないため**放置すれば特定空家等**になる可能性のある空き家のこと

MEMO

知っておきたい制度紹介

空き家の相続などに関する制度について簡単にご紹介します。
早めの対策のために“できること”を知っておきましょう。

手続 相続登記 ※令和6年4月1日より義務化

相続登記
とは

不動産の所有者が亡くなられた場合に、**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。相続により不動産を取得した相続人は(遺言含む)、**不動産の相続を知ってから3年以内**に相続登記の申請をする必要があります。



どうして
必要なの?

- 名義変更をしないと、売却したり、担保にすることが難しくなるため
- 相続を重ねるといざという時、調査に相当の時間や手間、費用がかかってしまうため
- 最大10万円の過料(罰金ではありません)が科される場合があるため

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

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)の戸籍謄本 ● 除籍謄本 ● 新たに相続人となる方の戸籍謄本 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 法務局HPよりダウンロードが可能です!

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)

STEP3

登記所へ申請し、完了

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。



※法定相続分とは民法に定められた取り分のこと 法務省HP(<https://www.moj.go.jp/MINJI/fudousantouki.html>)を加工して作成

相続したく
ない場合



遺産には**資産(プラスの財産)**だけではなく、**借金などの負債(マイナス財産)**も含まれています。相続したくない場合は、全ての遺産を相続しない「相続放棄」などでリスクを回避することも可能です。相続放棄は原則として「**相続の開始があったと知った時**」から**3か月以内**に家庭裁判所でその旨を申述しなければなりませんのでご注意ください。

その他の「相続したくない場合の手続き」はコチラ▶



親などが1人で住んでいた家や土地を相続した場合、相続開始から3年以内に売却すると、売ったときの利益（譲渡所得）から**最大3,000万円まで税金が控除される特別な制度**があります。この制度は**2027年12月31日まで利用できる**ため、該当する方は早めの確認をおすすめします。

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。**

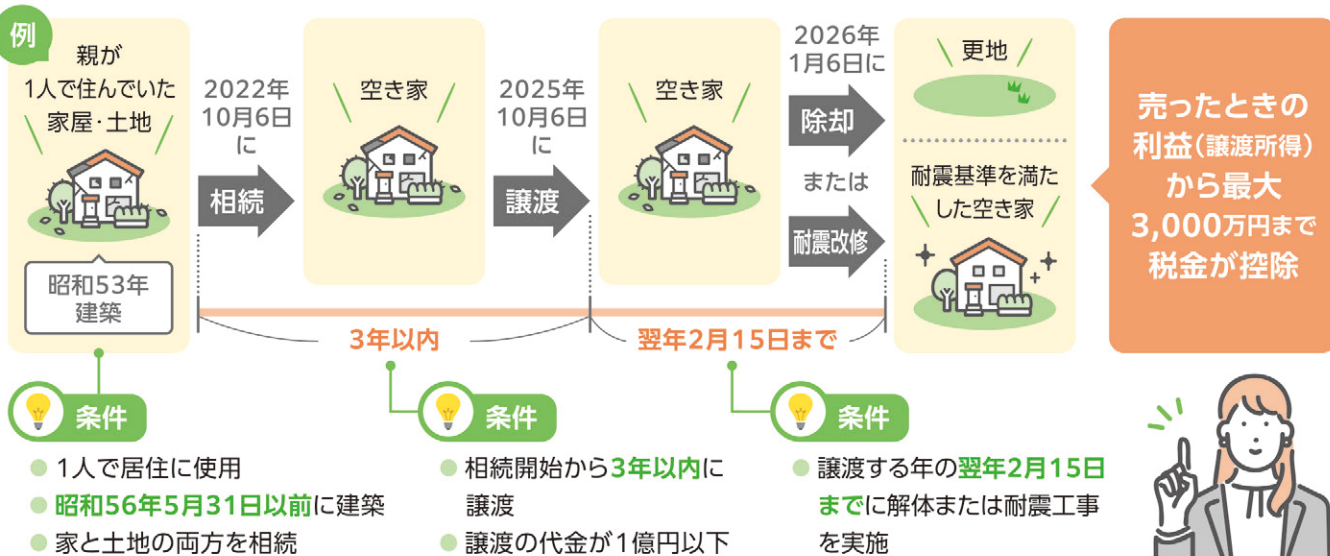
※2024年1月1日以降の譲渡で、相続人が3人以上いる場合、

1人あたりの控除額は2,000万円まで

ただし、控除を受けるには、いくつかの条件や書類が必要です。詳しい条件や手続きについては、お住まいの自治体や国土交通省のホームページをご覧ください。



国土交通省HP



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）で建てられた区分所有建築物以外の建物
- 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等していた
- 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

特別控除の適用を受けるには、市に必要書類の発行手続きをし、税務署に確定申告する必要があります。

MEMO

MEMO

