

空き家対策 ガイドブック

あなたの大切な家を「空き家」にしないために

住宅はあなたの「財産」です！

予防

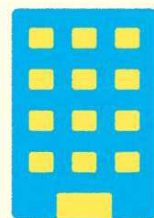
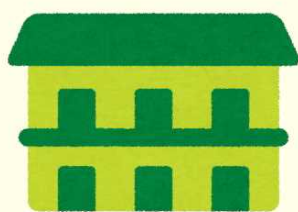
P3,4

活用

P5

管理

P6



あきる野市では、令和2年（2020年）5月に「あきる野市空家等対策計画」を策定し、すでに存在する空き家への対策を進めるとともに、空き家の適切な管理と新たな空き家の発生を抑制するための取り組みを進めています。

空き家には様々な問題が・・・

建物劣化

建物倒壊
部材の飛散
塀の破損



治安悪化

空き巣・不審者
放火



環境悪化

害虫・害獣
草木繁茂
ゴミなどの不法投棄



損害賠償



所有者には、空き家を適切に管理する「**責務**」があります。

所有者の管理が不適切で他人に損害を与えたときは、所有者の管理責任を問われ、損害賠償請求を受ける可能性があります。

死亡事故につながれば、**数億円**の賠償になることもあります。

空家等対策の推進に関する特別措置法

全国的に空き家問題が深刻化していることを受け、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されました。

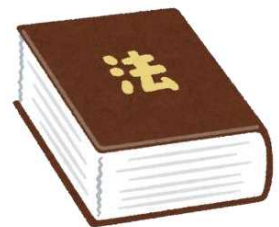
この法律では、所有者及び管理者が空き家の適切な管理に努めることや、管理不全が原因で周辺に著しい影響を及ぼしている特定空家等に対しては、行政が「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の措置を実施することができることなどが定められています。

さらに、令和5年12月13日には、この法律が改正され、特定空家等に加えて管理不全空家等も「指導」「勧告」の対象となりました。

※市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。



国土交通省
空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報ページ
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html



管理不全空家等とは

空家等が適切な管理が行われていないことにより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（窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態）

特定空家等とは

- ① 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
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 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
- ④ 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

🏠 現在の登記を確認する

法務局で土地・建物の現在の登記を確認し、必要な登記手続きを行うとともに、将来の相続により発生する権利関係を確認しておきましょう。



🏠 将来に向けた相続の話し合いをする

将来の相続に備え、住まいの引き継ぎ方や、誰が、何を、どのように相続するかを考え、話し合いをしておきましょう。残された家族が相続で悩んだり、争うことがないようにしましょう。

また、相続人がいない場合には、遺言書によりお世話になった人へ資産を遺すことも可能です。



🏠 荷物・家財道具を整理する

空き家の中に荷物が多く残っていると、処分が億劫になってしまいます。思い出の品や貴重品はすぐに移動できるように普段から整理したり、不要な物を処分しておきましょう。



🏠 専門家に相談する

相続人同士の権利問題の解決や遺言書の作成、名義変更手続きなど、それぞれの悩みに応じて、弁護士、司法書士、行政書士などの専門家に相談しましょう。

➔ [専門家へ相談 P7 参照](#)



🏠 相続登記を行う

相続内容が確定したら、きちんと登記を済ませましょう。相続登記がきちんとされないまま新たな相続が発生すると、権利関係が複雑になり、手続きに多くの時間と費用がかかるおそれがあります。

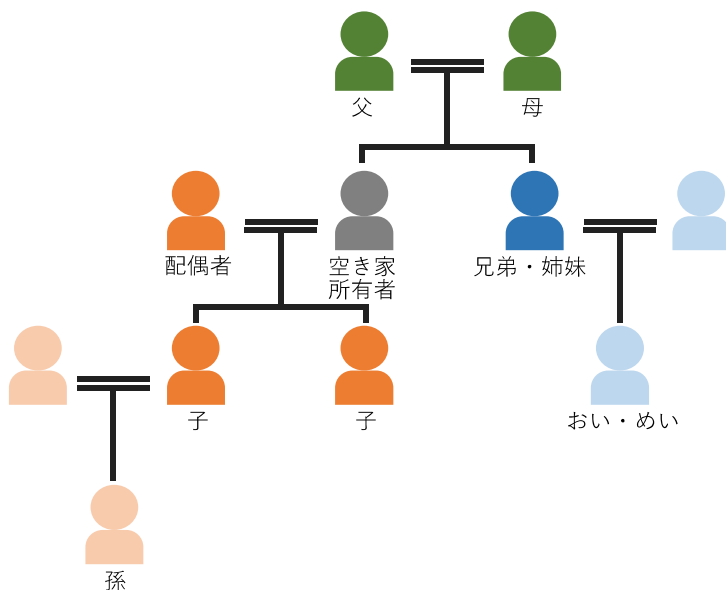
なお、令和6年4月1日から相続登記が義務化されるため、正当な理由がない登記漏れは罰則を受ける可能性があります。

➔ [弁護士、司法書士、行政書士へ相談 P7 参照](#)



◇ 基本的な相続順位

基本的な相続の順位は、下図のようになります（法定相続）。場合によっては、孫や祖父母、おい・めいに相続権が発生することがあります。一度、自分の家の家系図を作成して確認してみましょう。



● 第1順位
(配偶者と子)

● 第2順位
(配偶者と父・母)

● 第3順位
(配偶者と兄弟・姉妹)

※配偶者は常に相続人



🏠 空き家を売却、賃貸する

建物は、使わないと老朽化が急速に進んでいきます。ご自身で空き家を使用する予定がなく、維持管理できない場合は、早めに売却や賃貸などについて検討しましょう。



🏠 空き家の解体を検討する

売却や賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場などとして土地を活かすといった方法もあります。



🏠 専門家に相談する

空き家の売買や賃貸、土地活用などについては、早めに不動産や建築などの専門家に相談しましょう。

→ [不動産・建築の専門家へ相談](#) P7 参照

◇ 空き家の発生を抑制するための特例措置

(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

管理不全な空き家の発生要因の一つである「相続による発生」を抑制するため、空き家を相続してから3年後の年末までに売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から**最大3,000万円を控除**する特例措置があります。

空き家は持っているだけで、固定資産税や庭の管理など**多額の経費**が発生します。

活用するか、手放すか、**早めに決めましょう。**

※あきる野市では、この特例を受けるために必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の発行を行っています。



🏠 ご近所へ連絡する

ご近所の方に空き家になることを伝え、その際に自分の連絡先を伝えておきましょう。



🏠 管理のポイント（月一回程度の定期的な点検をしましょう）

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 建物の外観、塀などの確認 | <input type="checkbox"/> たまった郵便物の整理 |
| <input type="checkbox"/> 室内の雨漏り、水漏れの確認 | <input type="checkbox"/> ゴミなどの不法投棄被害の確認 |
| <input type="checkbox"/> 室内の空気の入替え、清掃 | <input type="checkbox"/> 害虫発生の確認 |
| <input type="checkbox"/> 玄関や窓の施錠 | <input type="checkbox"/> 庭の草むしり・庭木の剪定 |

🏠 空き家管理サービスを活用する

遠方に住んでいたり、高齢や病気のために空き家の管理が困難な方のために、様々な空き家管理サービスがあります。上手に活用しましょう。

→ あきる野市では、あきる野市シルバー人材センターが「空き家見守りサービス」を提供しています。

☎ 042-558-1414



「あきる野市シルバー人材センターの 主な空き家管理業務」

- ・目視点検（建物、庭などの状況）
- ・草むしり、草刈作業、庭木の剪定
- ・屋内外簡易な作業（清掃、ごみ搬出など）
- ・その他、要望による可能な範囲の業務 など

🏠 市の支援を活用する

あきる野市では、特別な事情により、日常的な管理をすることが困難な方に「防草シート」の貸与を行っています。活用を検討しましょう。

→ 市へ相談 P7参照

空き家に関する相談窓口

市内の空き家に関する相談窓口

あきる野市 都市整備部 住宅政策課
住宅政策・市営住宅担当
TEL：042-558-1111（2721）



専門家団体等による相談窓口

○ 空き家の相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること

東京三弁護士会
空き家相談窓口 **03-3595-9100** 月～金（祝日、年末年始を除く）
10時～12時、13時～16時

○ 空き家の相続、登記、権利調査、成年後見に関すること

東京司法書士会 西多摩支部 **042-570-6702** 月～金（祝日、年末年始を除く）
10時～16時

○ 空き家の相続、権利調査、成年後見に関すること

東京都行政書士会
市民相談センター **03-5489-2411** 月～金（祝日、年末年始を除く）
12時30分～16時30分

○ 空き家の売買や賃貸に関すること

公益社団法人
全日本不動産協会
東京都本部 多摩西支部 **0428-20-0840** 月・火・金（祝日、年末年始を除く）
10時30分～16時

公益社団法人
東京都宅地建物取引業協会
第十二ブロック **042-548-1251** 月～金（祝日、年末年始を除く）
9時～17時

○ 空き家の相続税、所得税、贈与税など、税金全般に関すること

東京税理士会 青梅支部
（空き家等対策相談員） **042-518-7382** 岡田税理士 月～金（祝日、年末年始を除く）
042-596-5241 来住野税理士 9時～12時、13時～18時
042-532-7173 吉永税理士 9時～17時（吉永税理士のみ）

○ 空き家の建物改修、耐震診断等に関すること

一般社団法人
東京都建築士事務所協会
西多摩支部 **0428-24-5118** 月～金（祝日、年末年始を除く）
mutou-ao@t-net.ne.jp 9時～17時（不在の場合あり）

○ 空き家の土地・建物の表示登記、隣地との境界確定に関すること

東京土地家屋調査士会
西多摩支部（荻原事務所内） **042-596-6564** 月～金（祝日、年末年始を除く）
9時～17時（不在の場合あり）