

# 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

予防

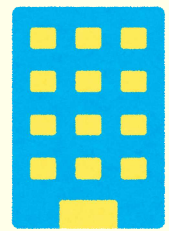
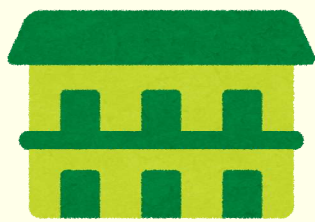
P4~6

活用

P9

管理

P10



あきる野市では、令和2年5月に策定した「あきる野市空き家等対策計画」を令和7年6月に改定し、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。

## 空き家の発生原因

施設に入ることになり、  
誰も住まなくなった

一人暮らしをしていた親  
が亡くなり、実家を相続  
することになった

賃借人が退去してから、  
次の賃借人が見つからない

転勤になり、家族で  
引っ越すことになった

高齢になり、子ども夫婦と  
一緒に住むことになった



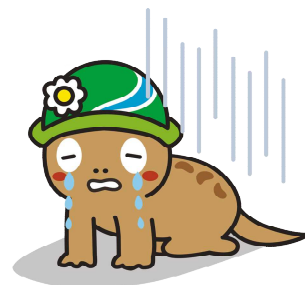
空き家の発生原因は様々であり、

**誰にでも** 空き家の所有者になる可能性があります。

## 空き家を放置すると・・・

### 建物劣化

建物倒壊  
部材の飛散  
塀の破損



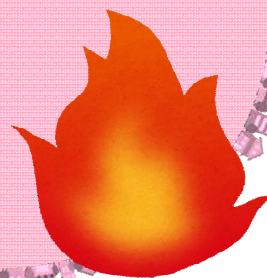
### 環境悪化

害虫・害獣のすみつき  
草木繁茂  
ゴミなどの不法投棄



### 治安悪化

空き巣・不審者の侵入  
放火



## 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、「所有者等の責務」や「特定空家等に対する行政処分（助言・指導、勧告、命令、代執行）」などが定められています。

また、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  
ホームページ



### 所有者等の責務とは

空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めなければならない。

### 空家等とは

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地

### 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にある空家等  
(窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態)

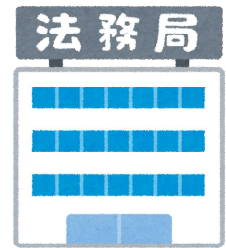
### 特定空家等とは

次のいずれかの状態にある空家等

- 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 その他周辺的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。

その他、相続前に住まいをどうするのか決めておく方法に「民事信託」や「成年後見制度」などもあります。制度の趣旨や実務を理解し、自分に合った制度を使いましょう。



#### ※ 「民事信託」とは

自分の不動産などの財産を信頼する人に託し、管理や運用、処分をする制度です。

#### ※ 「成年後見制度」とは

自分の判断能力に不安が出てきた際に、後見人等によって財産の管理や日常生活で必要となる契約・手続などの支援を受けられる制度です。

### 🏠 住まいのエンディングノート を作成する

国土交通省では、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と協力して「住まいのエンディングノート」を作成しました。

このノートは、家系図や建物・土地の所有の状況に加え、これらを将来どうしたいかなどの情報を記入できるものとなっているので、家族と一緒に住まいの将来を考えるきっかけとして活用してみましょう。



国土交通省  
ホームページ



### 🏠 荷物・家財道具を整理する

相続等で住まいを引き継いだ人の多くは、家財整理ができないことに困っています。家財整理が進まないと、住まいの活用が遅れ、空き家の期間が長くなってしまいう原因となるため、今から身のまわりにある家財の整理をしていきましょう。

なお、まだ使えそうなものや価値のあるものなどは、ごみとして処分する前に、リユースを検討しましょう。



市ホームページ  
ジモティー



ウリドキ



### 🏠 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](#) P11参照



### 🏠 住まいの長寿命化に取り組む

住まいを「住み続けられる家」「住みたいと思える家」にしていくことは、住まいの価値を守り、空き家の予防につながります。

「東京住宅リフォームガイド」や「東京都戸建住宅省エネ・再エネルギーフォームガイド」などを活用し、住まいの長寿命化を検討しましょう。

また、市では、既存の木造住宅の安全性を高めることを目的として、住宅の耐震化の取り組みを支援（助成金等）しています。住まいの長寿命化につながる耐震化も併せて検討しましょう。

東京都ホームページ  
東京住宅リフォームガイド



東京都戸建住宅  
省エネ・再エネルギーフォームガイド



市ホームページ



## 空き家を所有することになったら？

### 🏠 相続登記を行う

親族の死亡等により空き家を相続した場合は、きちんと名義変更（相続登記）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。

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されたため、正当な理由がなく、期限内に申請を行わなかった場合は、罰則を受ける可能性があります。そして、この義務は、令和6年4月1日より前に相続した不動産も対象となります。

不動産を相続したら、早めに登記の申請をしましょう。

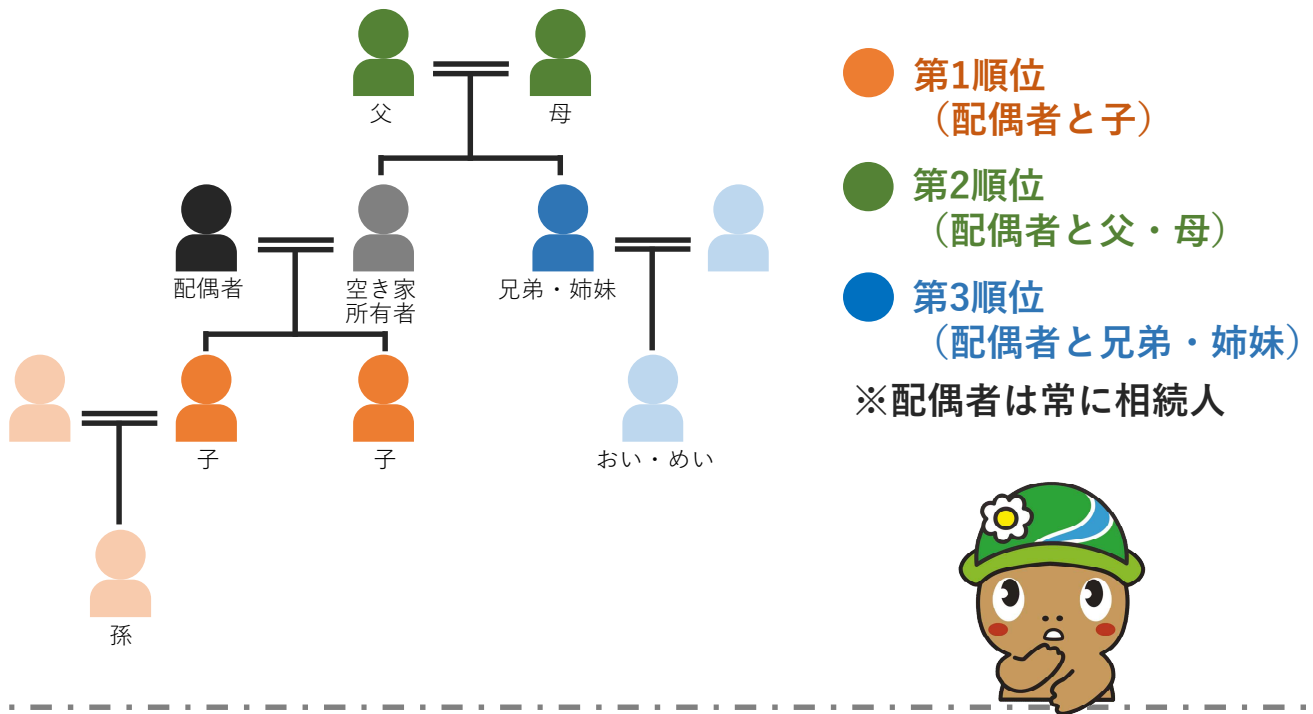


→ [弁護士、司法書士、行政書士へ相談](#) P11参照

## ◇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。



令和6年3月1日から

戸籍の証明書の請求が便利になりました

法務省ホームページ



### 【どこでも】

本籍地が遠くにある方でも、お住まいや勤務先などの最寄りの市区町村の窓口で請求できます。

### 【まとめて】

ほしい戸籍の本籍地が全国各地にあっても、1か所の市区町村の窓口でまとめて請求できます。

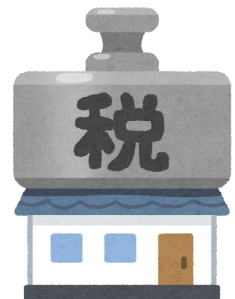
## ◇空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

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（昭和56年5月31日以前建築）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要件を満たす場合、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、市内の空き家を対象に、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。

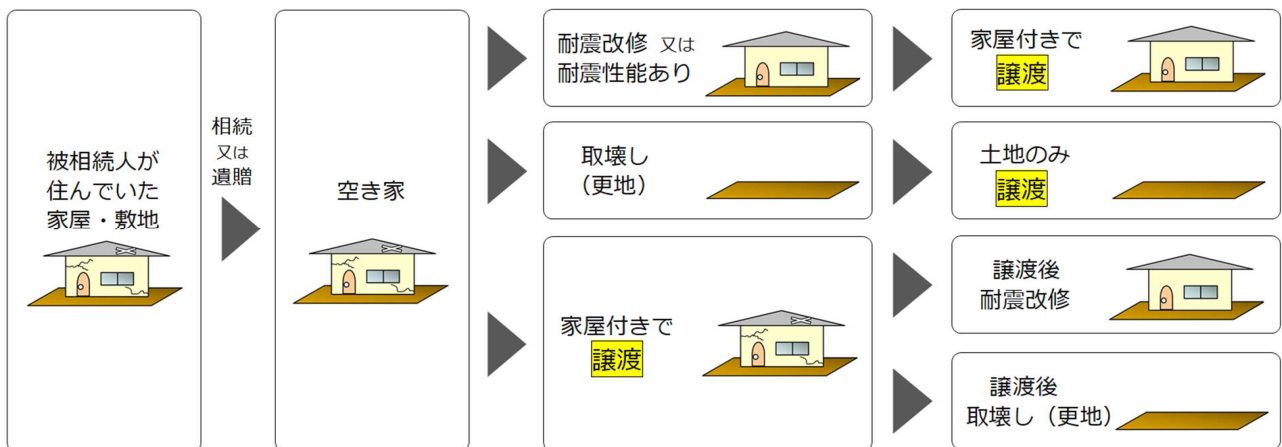


市ホームページ



→ [市へ相談 P11参照](#)

### 【制度のイメージ】（4つのパターン）



※一定の要件を満たす場合に、この**譲渡**に伴う譲渡所得から**最大3,000万円を控除**します。

### 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。

空き家の売却・賃貸を検討する際に、その建物の状態を正しく把握する住宅診断（インスペクション）を活用する方法があります。

不動産取引の安心材料やトラブルのリスク軽減などのメリットがあります。

→ [不動産・建築の専門家へ相談 P11参照](#)



### 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 P11参照](#)

### 🏠 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"/> 室内の空気の入れ替え、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。

#### 「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

☎ 042-558-1414

市ホームページ



### 🏠 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 P11参照

# 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

TEL : **042-558-1111 (2721)**

市ホームページ



## 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

**042-519-4185**

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 多摩西部支部  
（行政書士青山オフィス内）

**042-542-8069**

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

QRコードから協力会員を  
選択し、ご相談ください。



### ○ 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  
**042-596-5241** 来住野税理士  
**042-532-7173** 吉永税理士

月～金（祝日、年末年始を除く）  
9時～12時、13時～18時  
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**  
**mutou-ao@t-net.ne.jp**

月～金（祝日、年末年始を除く）  
9時～17時（不在の場合あり）

### ○ 空き家の土地・建物の表示に関する登記、隣地との境界に関すること

東京土地家屋調査士会  
西多摩支部（長澤事務所内）

**042-559-5531**

月～金（祝日、年末年始を除く）  
9時～17時（不在の場合あり）