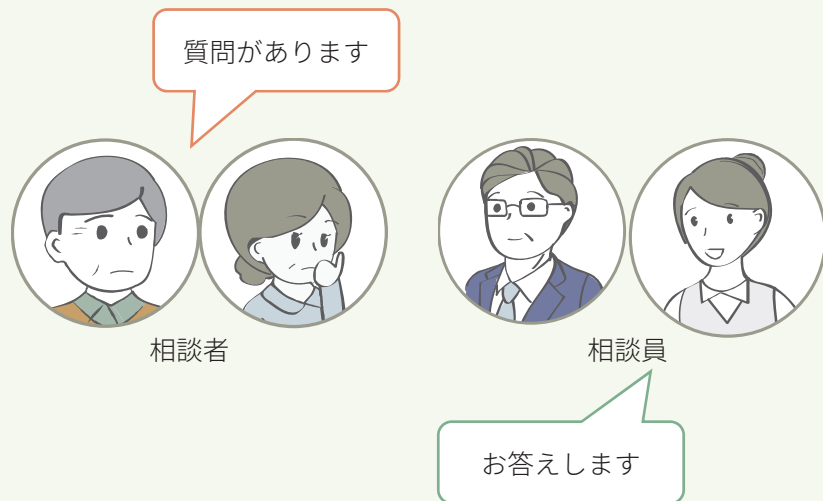


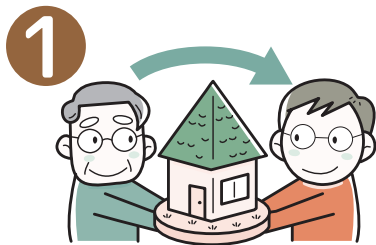
空き家のギモン

この章では、皆様が空き家問題を解決しようとするときに出てくるであろう様々な疑問のうち、代表的なものについて選んでお答えします。



空き家のギモン編 目次

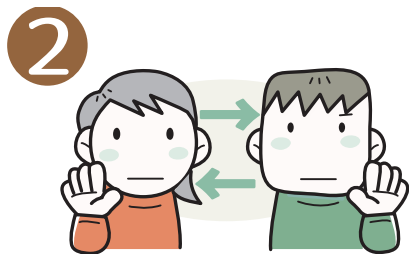
空き家解決チェックリスト	45
Q1 どんなときに空き家になるのですか？	47
Q2 空き家の解決策にはどんなことがありますか？	48
Q3 空き家を相続したら、まず何を確認すればいいのですか？	49
Q4 相続に関する手順などについて 気を付けることはありますか？	51
Q5 空き家を相続するための準備はありますか？	53
Q6 空き家でも税金がかかるのですか？	56
Q7 空き家にかかる税金の特例などはありませんか？	57
Q8 管理だけでなく空き家を活用してみようと思います。 どんな方法がありますか？	61
Q9 空き家を売却する場合、どのような流れで進めれば よいですか？	63
Q10 空き家を賃貸する場合、大家としてどのような流れで 進めればよいですか？	65
Q11 条件によっては利活用が難しいと聞いたのですが？	67
Q12 空き家を活用したいけど、家財が多くて困っています	69
Q13 空き家を管理するときに気を付けることはありますか？	70
Q14 空き家を放っておくとどうなりますか？	72
Q15 空き家の利活用や相続などについて相談できるところは ありますか？	75
Q16 空き家に対する補助金などの支援はありますか？	80
〈関連する情報〉	81



1

家を相続する人
を決める

(49～55 ページへ)



2

権利関係を知る

(49～52、67 ページへ)



3

家財等を整理し
ておく

(69 ページへ)



4

空き家にかかる
税金を知る

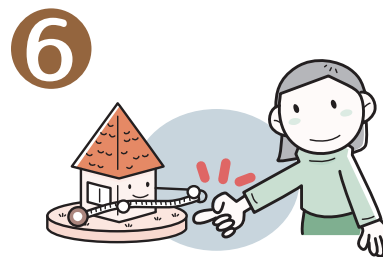
(56～60 ページへ)



5

空き家のいろいろな
利活用方法を知る

(61～66 ページへ)



6

土地の広さや、
接している道の
条件を確認する

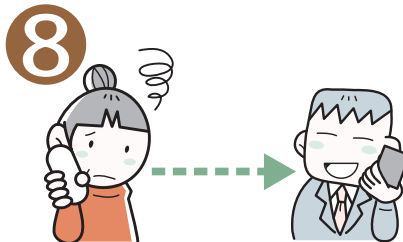
(67 ページへ)



7

家を管理するときの
ポイントを確認する

(70～71 ページへ)



8

困ったときの
相談先を確認する

(75～79 ページへ)



Q1 どんなときに空き家になるのですか？

日本全国を見た場合、相続や転居、高齢者施設等に入居したときに空き家になるようです。モデル事業の相談事例では、相続時と、高齢者施設への入居時などに空き家になる傾向が強いです。

A



全国の傾向としては、住宅（空き家）を取得した人の半数強が「相続」で取得しています。

また、人が住まなくなった理由は「死亡した」が最も多いですが、「別の住宅へ転居」「老人ホーム等の施設に入居した」を合わせると、住み替えが最も多いです。

住宅（空き家）を取得した経緯（全国）

回答者数 2,140 人

相続した	52.3%
新築した・新築を購入した	23.4%
中古を購入した	16.8%
無償で譲渡された	2.1%
不明	1.6%
無回答	3.7%

出典：平成 26 年空家実態調査
（国土交通省）から作成

人が住まなくなった理由（全国）

回答者数 1,700 人

死亡した	35.2%
別の住宅へ転居した	27.9%
老人ホーム等の施設に入居した	14.0%
転勤、入院などにより長期不在となった	4.7%
建て替え・増改築・修繕のために一時的に退去した	0.6%
無回答	17.6%



Q2 空き家の解決策にはどんなことがありますか？

社会的には、全ての空き家が問題というわけではありませんが、管理不全の空き家は問題になりますので、対策が必要です。ただし、社会的には問題ない空き家でも、所有者や親族の方にとっては問題になる可能性はあります。そのような場合に備えて、以下のような解決策があることを知っておきましょう。

A



空き家の解決策

これらを組み合わせて行われることもあります。

除 却	空き家が倒壊などの危険な状態にある場合などに、家そのものを取り壊します。
利 活 用	空き家を売却、賃貸、自分で使用するなどの方法で活かします。交流サロン、福祉施設など地域に貢献する施設として使われることもあります。以降の Q&A に役立つ情報をまとめていますので、参考にしてください。
管 理	管理不全による問題が起こらないように、定期的な管理を行います。
発生予防	空き家になる前に、住む人や使い方を決めておきます。普段から将来は家をどうするか、親族などで話し合うことが大切です。



Q3 空き家を相続したら、まず何を 確認すればいいのですか？

誰が所有者になるか、持分はどうか
しっかり確認し、相続登記（相続人への
名義変更）を済ませておくことが
大事です。

A



法定相続分（民法で定められた相続の持分）

相続人		法定相続分
配偶者と子	配偶者	1/2
	子	1/2（二人以上のときは全員で）
配偶者と 直系尊属（父母）	配偶者	2/3
	父 母	1/3（二人以上の場合は全員で）
配偶者と兄弟姉妹	配偶者	3/4
	兄弟姉妹	1/4（二人以上の場合は全員で）

※相続放棄された方は相続人でなかったものとされます
出典：「相続人の範囲と法定相続分」（タックスアンサー）を基に作成。



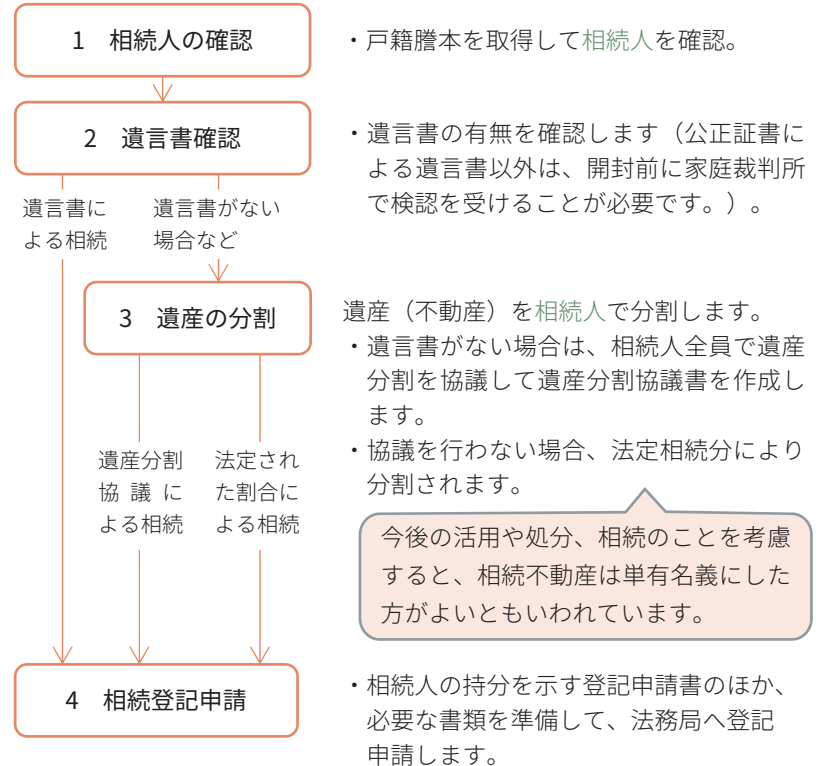
なお、民法の改正によって「配偶者居住権」が創設されました。この改正は平成 32 年（2020 年）から施行されます。

これは配偶者が相続開始時に、被相続人が所有していた建物に住んでいた場合、終身又は一定期間、その建物を無償で使用できる権利です。

配偶者居住権を取得すると、相続時における建物の評価額が変わってきますので、ご注意ください。

相続登記の流れ

相続登記では、空き家を含む遺産をどのように分割するかを決めることが大事です。相続から相続登記までの流れは次のとおりです。



出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）及び「相続税の申告のために必要な準備」（タックスアンサー）を基に作成。



ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」
又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」
へご連絡ください。



Q4 相続に関する手続きなどについて 気を付けることはありますか？

では、相続で良く聞かれる質問について、
いくつかお答えします。

A



相続登記をしないと どうなりますか？

相続不動産の売却には相続登記（名義変更）が必要です。

登記を長い間放置してしまうと、相続人が何十人にもなることがあります。

その場合、遺産分割協議がうまくいかなかったり、手続きに必要な書類が多くなるなど、その後の相続が非常に大変になります。

また、活用したり、処分したりしようとしても、すぐにできない場合があります。

相続登記にかかる 費用はありますか？

登録免許税という税金がかかります。

また、登記を司法書士などに依頼した場合、別途その分の料金がかかります。



平成31年1月現在、相続登記の税率は、不動産の価額の1000分の4（0.4%）となっています。

相続人が行方不明 です

当該相続人の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所に申し立てて「不在者財産管理人」を選任してもらう方法と、同じく家庭裁判所に「失踪宣告」を申請して死亡したとみなす方法があります。

相続人が存在しません

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に申し立てて「相続財産管理人」を選任してもらう方法があります。

不在者財産管理人、 相続財産管理人とは何ですか

不在者財産管理人は、不在者の財産を管理・保存します。また、家庭裁判所の許可を得れば、遺産分割協議や当該財産の売却も行うことができます。

相続財産管理人は、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行います。家庭裁判所の許可を得れば、当該財産の売却もできます。清算後に残った財産は、国庫に帰属します。

出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）、「相続税の申告のために必要な準備、登録免許税のあらまし」（タックスアンサー）及び「裁判手続の案内／家事事件」（裁判所ホームページ）を基に作成。



ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」
又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へ
ご連絡ください。



Q5 空き家を相続するための準備はありますか？

相続前に「家をどうするか」所有者の意思を確認しておき、必要な手続をあらかじめ行っておくとよいでしょう。

A



相続前に家をどうするかを決めておく方法には、主に「遺言」と「民事信託」があります。



1 遺言

遺言書を残すことで、家をどうするかについて明確にしておくことができます。

遺言書の作成に当たっては、以下の方法がよく利用されています。

遺言者自らが作成する

「**自筆証書遺言**」

公証人が作成する

「**公正証書遺言**」

遺言書の書き方には決まりがあり、決まりにのっとっていない遺言状は無効になる場合もあります。



2 民事信託

営利を目的としないで、所有者が他の人と財産の管理などの契約する方法です。

預ける人が家族や親族の民事信託を、家族信託と呼ぶ場合があります。

例えば父親（家の所有者、委託者）が娘（受託者）に家を預ける契約をすると、娘はその家を母親（契約で決める受益者）のために管理、処分等を行うことができます。

民事信託のよくある質問

信託の契約書の作り方はどうすればいいですか？

契約は私文書と公正証書によるものがありますが、契約の正当性を保証することなどの面でメリットがありますので公正証書で契約を締結されることをお勧めします。

既に認知症の所有者と契約することはできますか？

契約が有効になるには、本人に意思能力（判断能力）が必要なため、基本的に信託契約を結ぶことはできません。

出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）及び「家族信託を利用して新しい空き家予防始めませんか？」（福岡県青年司法書士協議会）を基に作成。



ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。

3 成年後見人制度について

成年後見人とは

本人の判断力が万全でない場合に、その人に代わって財産管理などを行う人のことです。

親族や司法書士・弁護士などが成年後見人になることができます。

制度のメリット・デメリット

大きなメリットは、本人以外でも財産の管理ができることです。

本人が認知症などによって判断ができない場合でも、成年後見人によって空き家の利活用が行える場合があります。

デメリットは、家庭裁判所が本人に必要なと判断したことは、成年後見人が必要だと思っても実施することはできません。



都の相談事例の中には、成年後見人が希望したリフォームが、本人にとって必要のない工事として家庭裁判所から認められなかったものもありました。

家族信託との違い

家族信託は信頼できる家族や親族に財産管理を託す制度です。本人の希望に沿ってれば、柔軟な財産管理や資産運用が可能です。

一方で、信頼できる家族や親族が近くにいない場合などには利用しにくい場合もあります。

成年後見人制度の手続

本人に判断能力が全くない場合に親族等が申し立てる法定後見制度の手続は本人の所在地の家庭裁判所に、判断能力があるうちに本人が後見人を選定する任意後見制度の手続は、お近くの公証役場にお問い合わせください。

制度を使い分けよう

財産管理には生前贈与や生前売買などの方法もあります。

制度の趣旨や運用の実務を理解して自分に適した制度を利用しましょう。

出典：「成年後見制度成年後見登記」（法務省民事局）及び「成年後見制度について」（裁判所ホームページ）を基に作成。



Q6 空き家でも税金がかかるのですか？

まず、土地や建物には毎年固定資産税や、都市計画税がかかります。また、相続時には相続税がかかります。

A



固定資産税・都市計画税

	固定資産税	都市計画税
対象となる資産	固定資産（土地、家屋、償却資産）	原則として市街化区域*内の土地、家屋
納める人	毎年1月1日に対象となる資産の所有者として登記簿又は固定資産課税台帳に登録又は登録されている人	
金額	評価額を基に算定（税率 1.4%）	評価額を基に算定（税率(23区内) 0.3%）

※既に市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

出典：東京都主税局 HP から作成

相続税

死亡した人（被相続人）から相続、遺贈等によって財産を得た人（相続人）に対して、その財産の価格を基に課される税金です。



Q7 空き家にかかる税金の特例などはありますか？

空き家に関する所得税の特例が
設けられています。
一方、住宅に関する固定資産税・
都市計画税の特例は適用されないことが
あります。

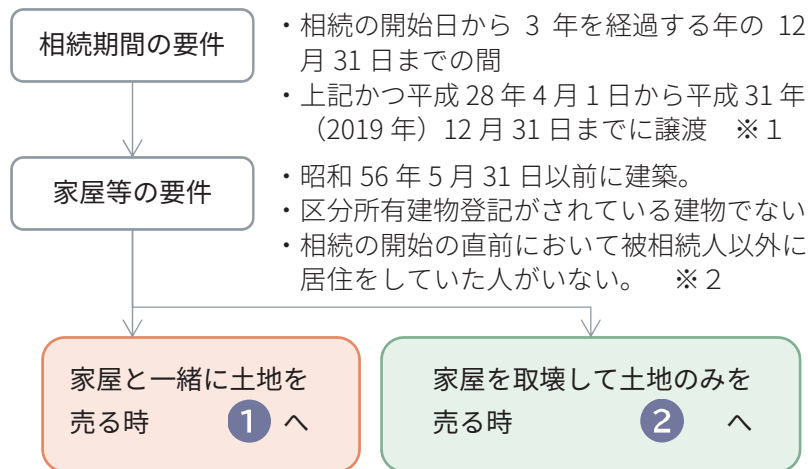
A



所得税の特例

相続又は遺贈により取得した相続人が、被相続人が居住していた家屋や土地等を売った際、以下の要件を満たした場合に**譲渡所得**（＝売価－取得額－経費）の金額から**最高 3,000 万円まで控除する特例措置**が設けられています（被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例）。

<特例を受けるための流れ>



1 家屋と一緒に土地を売る時

- ・相続の時から譲渡の時まで事業、貸付け又は居住用として使用されていたことがない（敷地・家屋とも）。
- ・譲渡の時に一定の耐震基準を満たす（家屋）。

2 家屋を取り壊して土地のみを売る時

- ・相続の時から取壊し等の時まで事業、貸付け又は居住用として使用されていたことがない（家屋）。
- ・相続の時から譲渡の時まで事業、貸付け又は居住用として使用されていたことがない（敷地）
- ・取壊し等の時から譲渡の時まで、建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがない（敷地）。

譲渡の際の要件

- ・売却代金が 1 億円以下であること

出典：「被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」（タックスアンサー）を基に作成。

※ 1：法改正により期限の延長（2023 年 12 月 31 日まで）が予定されています。

※ 2：法改正により被相続人が高齢者施設等に入居していた場合を、対象に加えることが予定されています。



国税のお問合せ先：タックスアンサー
No.3306 被相続人の居住用財産（空き家）を売った
ときの特例

URL:
<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>

固定資産税・都市計画税の特例

住宅の敷地として利用されている土地に対する固定資産税・都市計画税は、一定の要件を満たしている場合には軽減されます（住宅用地の措置）が、空き家には特例が適用されないことがあります。

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200㎡まで)	評価額×1/6	評価額×1/3
その他の住宅用地	評価額×1/3	評価額×2/3

さらに、都独自の措置として都市計画税について、23区内の小規模住宅用地に対する税額を軽減しています（小規模住宅用地の軽減）。

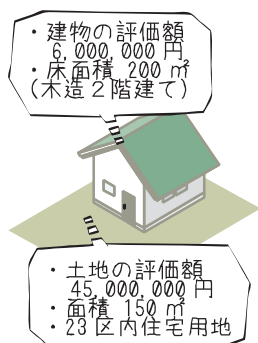
	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200㎡まで)	税額×1/2

出典：東京都主税局 HP から作成。

固定資産税・都市計画税の計算例

固定資産税・都市計画税は、都知事が決定した評価額を基に算出します。

ここでは、土地の評価額が45,000,000円、建物の評価額が6,000,000円である、23区内の小規模住宅用地（150㎡）の住宅を例として、固定資産税と都市計画税を計算してみましょう。



土地 固定資産税

$$45,000,000 \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 105,000 \text{円}$$

評価額 特例措置 税率※1 税額

課税標準額

土地 都市計画税

$$45,000,000 \times \frac{1}{3} \times 0.3\% \times \frac{1}{2} = 22,500 \text{円}$$

評価額 特例措置 税率※1 小規模住宅用地の軽減 税額

課税標準額

建物 固定資産税

$$6,000,000 \times 1.4\% = 84,000 \text{円}$$

評価額 税率※1 税額

課税標準額

建物 都市計画税

$$6,000,000 \times 0.3\% = 18,000 \text{円}$$

評価額 税率※1 税額

課税標準額

※1 税率はP54を参照してください。



上記の計算では、土地の評価替え等によって税額が急激に増えることがないよう適用される負担調整措置を考慮に入れていません。

また、都独自の軽減制度などもありますので、詳しく知りたい方は、所管の都税事務所、「専門家による相談窓口(P75)」、又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。



Q8 管理だけでなく空き家を活用してみようと思います。
どんな方法がありますか？

主な活用方法としては
売却と賃貸があります。

A



活用方法として一般的な、売却と賃貸の主なメリット・デメリットを、ご紹介します。

あなたのお持ちの空き家の状況に応じた活用方法を選択する必要があります。

※実際に活用するときは、不動産事業者などの専門家にご相談ください。

売却と賃貸の方法と主なメリット・デメリット

分類	メリット	デメリット
売却	<ul style="list-style-type: none"> 現金化して資産を分配できる。 次の住まいや施設入居の費用などを捻出できる。 管理の費用、手間がかからなくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 接道や立地などの条件によって売却額が想定より下がったり、売却できなかったりする。
賃貸	<ul style="list-style-type: none"> 長期にわたって収益が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 貸借人が見つからないなどの賃貸リスクがある。 管理等の費用や手間がかかる。 希望する賃料が見込めない場合がある。

また、住宅としての売却や賃貸以外の方法もあります。
様々な方法を検討しましょう。

その他の方法と主なメリット・デメリット

分類	メリット	デメリット
住宅以外への建物転用	<ul style="list-style-type: none"> 現状の建物を有効活用できる。 地域の福祉、まちづくり等に貢献できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 用途によっては住宅よりも改修条件などが厳しくなる場合がある。
駐車場などへの利活用	<ul style="list-style-type: none"> 住宅としては活用しにくい土地の利活用を図ることができる。 初期投資が抑えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 相場や周辺の需要によっては投資を回収できない場合がある。
建物を自己利用 (リフォームなど)	<ul style="list-style-type: none"> 思い入れのある建物を残すことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 生活圏が合わないなどの場合は不向き
適正管理 (現状維持)	<ul style="list-style-type: none"> 時間をかけて売却、賃貸などや利活用の方針を検討できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 費用や手間がかかる。



売却や賃貸の具体的な手順は、次ページ以降で
ご紹介します。



Q9 空き家を売却する場合、どのような流れで進めればよいですか？

売却は不動産業者に仲介等を依頼することが、一般的な方法になります。

A



<売却までの流れ>

1 売却相談

宅建業者※に価格などについて相談します。

2 物件調査

宅建業者が売却予定物件の調査をします。

3 価格査定

媒介（仲介）業者※から査定した価格が提示されます。

4 媒介契約の締結

媒介契約を締結して、売却の依頼をします。

5 広告（販売活動）

媒介業者は買主を探すための販売活動を行います。

※「宅建業者」（宅地建物取引業者）とは、いわゆる不動産業者を指します。また、仲介する宅建業者を媒介（仲介）業者といいます。

6 契約交渉

購入希望者と契約条件について交渉します。
建物に欠陥などがある場合、トラブル防止のために漏れなく説明しましょう。※

7 売買契約の締結

契約条件について買主と合意ができたなら契約をします。

8 決済・引渡し

売買代金の受領と同時に買主に物件を引渡します。

出典：「不動産売買の手引き（平成 30 年度版）」（一般財団法人）不動産適正取引推進機構から抜粋

※^{かし}瑕疵担保責任について～個人間取引の場合～

買主が知らない^{かし}瑕疵（欠陥）に対し、売主は責任（^{かし}瑕疵担保責任）を負います。^{かし}瑕疵を告知していれば、その部分の責任は生じませんので、あらかじめ買主に対して説明しましょう。

なお、一般に売買契約では売主が^{かし}瑕疵担保責任を負う期間を明確にしますが、期間の定めがない場合には民法の規定に基づき、売主が^{かし}瑕疵担保責任を負うのは買主が隠れた^{かし}瑕疵を知ってから1年以内になります。

なお、2020年に改正民法が施行される予定であり、^{かし}瑕疵担保責任については「契約不適合責任」に変わります。ご注意ください。



売却のご相談の際には「専門家による相談窓口(P75)」又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」、「東京都既存住宅流通促進事業者グループ」のワンストップ対応窓口（P79）へご連絡ください。



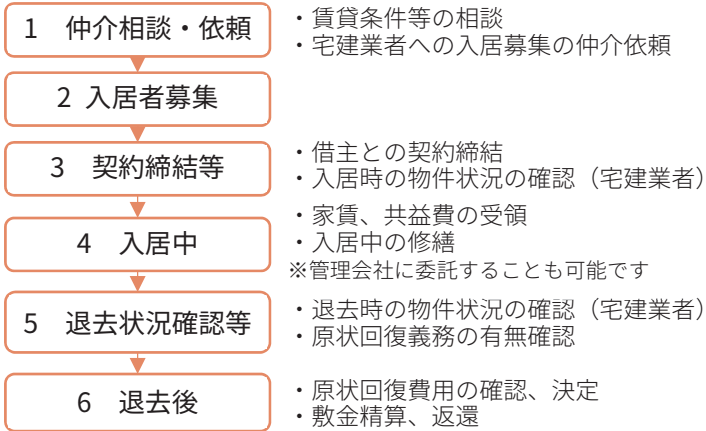
Q10 空き家を賃貸する場合、大家として どのような流れで進めれば よいですか？

賃貸は貸す側と借りる側の合意で行われますが、一般的なルールは民法などで決められています。



普通賃貸借契約の流れ

建物の賃貸借契約には、主に「普通賃貸借契約」と「定期賃貸借契約」がありますが、一般的な「普通賃貸借契約」の流れについてご説明します。



出典：「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン第3版」（東京都）を基に作成



ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」
又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へ
ご連絡ください。

JTIのマイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が空き家になった住宅を借上げ、転貸する制度です。
空き家の時も家賃が保証されるため、安定した収入が確保しやすくなっています。

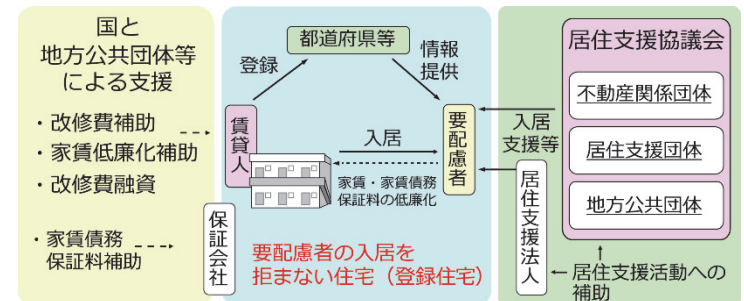
制度の主な特徴

- ・空室が発生しても規定の賃料が保証されます。
- ・契約終了時にマイホームに戻ることや、売却もできます。
- ・入居者と直接関わらないため、トラブルの心配はありません。

住宅セーフティネット制度

民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度です。
都内の登録機関は、公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター、八王子市（同市内の住宅のみ）です。登録料は無料です。

住宅セーフティネット制度のイメージ





Q11 条件によっては利活用が難しいと聞いたのですが？

土地が接道していないなど、いくつかの課題をご紹介します。実際に利活用する場合は不動産事業者等の専門家にご相談ください。

A



接道不良など土地の条件、建物や立地が悪い

接道義務を果たしていない、土地が非常に狭いなどのため建て替えができないなどの土地の条件、建物の老朽化、駅から遠い立地などで活用において不利になる場合があります。

- 解決策は？
- ・隣家への売却
 - ・住宅以外の用途で活用
 - ・地域のニーズに適した利活用方法を検討する など

権利関係での制約

隣地との境界が不明確、借地の契約内容が不明確など、権利関係で事前の調整等が必要になる場合があります。

- 解決策は？
- ・借地契約を確認しておく
 - ・測量の実施、境界確定 など

接道について

接道とは建物を建てる敷地に接している道路のことです。原則として建築基準法に定めのある、幅4m以上の道路に2m以上接していないと建物は建てられません（接道義務）。

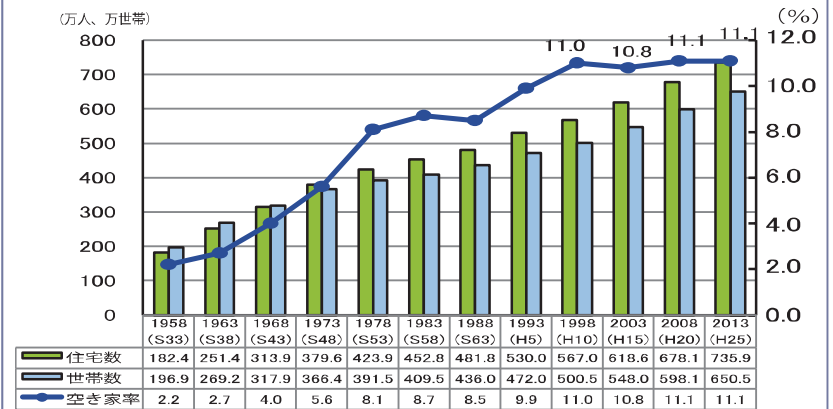


ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。

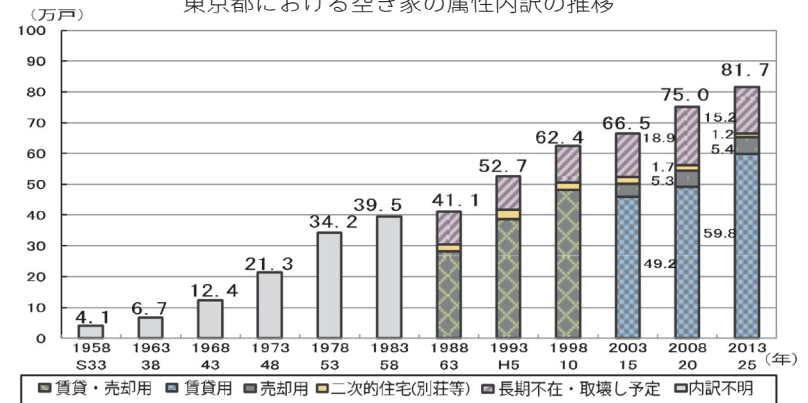
東京都の空き家は多いの？

平成25年住宅・土地統計調査（総務省）では、都内の空き家戸数は約82万戸で過去から増加傾向ですが、空き家率は平成10年からは11%前後で推移しています。特に問題だと考えられる長期不在や取壊し予定の空き家は約15万戸ありますが、平成20年（約19万戸）と比べると減っています。

東京都における住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移



東京都における空き家の属性内訳の推移





Q12 空き家を活用したいけど、家財が多くて困っています

空き家に残されている家財等を整理しておくと、その後の利活用がスムーズに進みます。こんな方法がありますよ。

A



空き家の売却、賃貸、解体など、いずれの場合でも家に残している家財の整理、遺産の分配（形見分け）は必要です。

自分で整理しようと思えば思い入れがあつて片付かないことも多いので、業者に依頼する方法もありますよ。

依頼する場合は、複数の業者から見積りをとって、適正な価格を知った上で依頼しましょう。

家財整理の方法（例）

種類	対応
ごみ	<ul style="list-style-type: none"> 分類してごみ収集に出しましょう。 ※分類方法は空き家のある自治体に問い合わせましょう。
リサイクルショップなどの活用	<ul style="list-style-type: none"> 家電品、ブランド品などはリサイクルショップで出張買取などを行っている場合があります。 ※高額な物は遺産分割の対象となる場合がありますので、自分だけの判断で処分しないよう注意しましょう。
遺産相続に関係するもの	<ul style="list-style-type: none"> 遺産分割の対象となる宝石などの金品類や、遺言状、権利書などはしっかり管理しておきましょう。
思い出の品	<ul style="list-style-type: none"> 写真アルバムや身に付けていたものなどの思い出の品は、無理せず気持ちの整理がついたときに片付けましょう。



ご相談の際には、「東京都の空き家ワンストップ相談窓口（P77）」へご連絡ください。



Q13 空き家を管理するときに気を付けることはありますか？

空き家の利活用がすぐに決まらない場合などは、空き家の管理が大切です。自分でできる管理方法を紹介します。ひとりで大変な場合は親族などとも協力して定期的に管理しましょう。

A



難しい場合には、空き家の管理サービスを利用することもできます。近隣の方々と連絡を取り合うことも大事です。

自分でできる管理の方法

	作業項目	内容
近隣	挨拶	<ul style="list-style-type: none"> 近隣の方にご挨拶して、自分の連絡先を知らせましょう。
	施錠	<ul style="list-style-type: none"> 玄関の鍵に異物が詰まっていないか確認 玄関、窓の施錠を確認（管理作業の開始時、終了時）
建物内部	換気	<ul style="list-style-type: none"> 窓を開けて換気
	通水	<ul style="list-style-type: none"> 水道が使える場合は1分間ほど水を出す。
	清掃	<ul style="list-style-type: none"> 室内清掃
	雨漏り点検	<ul style="list-style-type: none"> 部屋の雨漏りを確認
	クロス	<ul style="list-style-type: none"> 天井や壁のクロスの剥がれが無い確認
	建具、家電等	<ul style="list-style-type: none"> きちんと動作するか確認 エアコンのカビ臭などの確認

	作業項目	内容
建物内部	水道	<ul style="list-style-type: none"> 水道メーターが回っていないか確認（回っていれば漏水の疑いあり） 蛇口やシャワーなどから水漏れがないか（締めた時に水が止まるか）確認 排水口から悪臭が無い確認
	ポスト清掃	<ul style="list-style-type: none"> ポストの清掃（郵便物の整理）
建物外部	ゴミ拾い	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内のごみを拾う。
	バルコニーの排水口	<ul style="list-style-type: none"> バルコニー排水口の落ち葉などの詰まりを取り除く。 バルコニーの排水口に亀裂などが無いか確認
	外壁等	<ul style="list-style-type: none"> 壁のひび割れや剥がれ、腐っている箇所が無い確認
	塀	<ul style="list-style-type: none"> ブロック塀などのぐらつきが無い確認
	庭木や雑草の確認	<ul style="list-style-type: none"> 成長度合い（道路や隣地にはみ出していないか）の確認、必要に応じて除草、伐採

出典：NPO 法人空家・空地管理センター、東京急行電鉄株式会社及び東急ベル並びにミサワホーム株式会社及びミサワリフォームのホームページを基に作成

自分でできないときは

遠方に住んでいる、年齢的につらくなってきた等の場合は、専門の管理業者に委託することも検討しましょう。

また、管理の内容によって金額が変わるので、複数の業者から見積りをとって適正な価格を知った上で依頼しましょう。



ご相談の際には、「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。



Q14 空き家を放っておくとどうなりますか？

空家等対策特別措置法（空き家法）の対象となることがあります。また、民法等により建物の不適切な管理で損害を与えた場合、所有者はその責任を負うこととなります。

A



空き家法に基づき特定空家等と扱われる空き家の状態

そのまま放置しておくと、以下のような状態になるおそれがある場合、区市町村から「特定空家等」と扱われ、助言、指導等を受けることがあります。

状態	例
倒壊等、著しく保安上危険な状態	建物が大きく傾いている、家に穴が開いている など
著しく衛生上有害となる状態	悪臭が出ている、ごみの放置などで蚊やハエなどが発生している など
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	建物の落書きなどが大きく、汚れたままになっている、窓ガラスが割れたままで放置されている など
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	立木の枝などが道路の通行を妨げている、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている など

空家等対策特別措置法

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月に成立し、平成27年2月に施行（全面施行5月）されました。

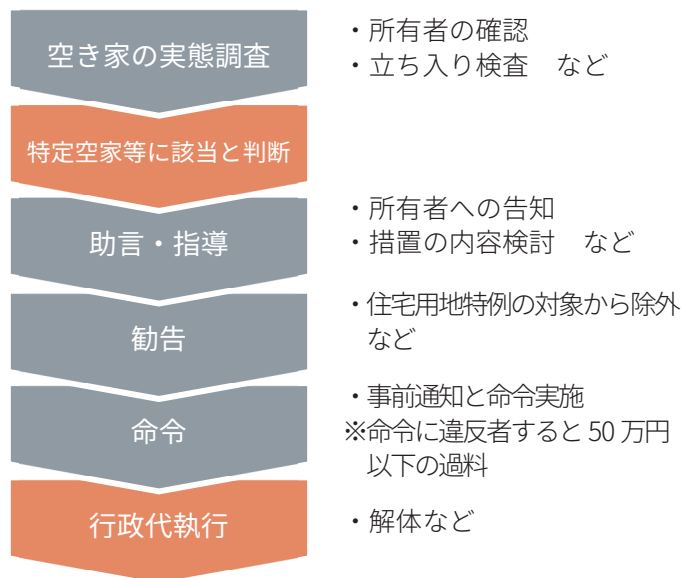
この法律では自治体が、**適切に管理されていない空き家**を特定空家等として扱い、以下のことができるようになりました。

- ・助言・指導、勧告、命令及び行政代執行（略式を含む。）
- ・従わない場合の過料

勧告されると...

固定資産税・都市計画税の特例措置が適用されなくなり税額が高くなります。また、勧告、命令に従わないと行政代執行制度により所有者の同意なく解体されることもあります。

<空き家法に基づく措置の流れ>



出典：「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（国土交通省）を基に作成

民法に基づく責任

民法とは、契約や事故など、当事者間の責任について定めた法律です。

空き家に限らず所有している家については、「隣地の庭木の枝が隣の家の境界線を越える」場合や、「土砂などが隣地に崩れ落ちそうになっている」場合などには、その隣地の所有者などから対策を求められることがあります。

さらに、空き家などの保存状態が悪いことなどで他人に損害を与えた場合、例えば「空き家の瓦が落ちて隣家の屋根などに傷をつけてしまった」場合などには賠償責任を負う場合があります。

これは家に限らず、塀や竹木など敷地内の全てのものが対象になります。

近隣の空き家への対応

近隣の空き家の管理が不十分で困っている場合は、まず空き家のある区市町村の担当窓口にご相談してみてください。



ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。



Q15 空き家の利活用や相続などについて 相談できる場所はありますか？

東京都には、専門家による相談窓口や、
空き家ワンストップ相談窓口が
ありますので、
ぜひご活用ください。
また、区市町村には空き家の相談窓口が
あります。

A



専門家による相談窓口

東京都は、不動産、建築、
法律等の各専門家団体及び金
融機関と、協力・連携に関す
る協定を締結しています。

都内に所在する空き家の所
有者等が抱える課題に対応す
る専門家の相談窓口を設置し
ています。

最新の情報はこちらでご確認
ください

お問合せ先：
東京都都市整備局
住宅政策推進部
住宅政策課
空き家施策調整担当
直通 03-5320-5056

URL：
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_mado.html



専門家による相談窓口一覧（平成 31 年 1 月末時点）

○東京三弁護士会空き家相談窓口

（東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会）

- ・相談内容：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。
- ・電話番号：平成 31 年（2019 年）3 月末まで 0570-087-837
平成 31 年（2019 年）4 月から 03-3595-9100
- ・受付時間：月曜日～金曜日 10:00～12:00,13:00～16:00（祝休日・年末年始を除く。）

○東京司法書士会

- ・相談内容：空き家の相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること。
- ・電話番号：03-3353-2700
- ・受付時間：月曜日～金曜日 10:00～15:45（祝休日・年末年始を除く。）

○公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会（不動産相談所）

- ・相談内容：空き家の売買や賃貸に関すること。
- ・電話番号：03-3264-8000
- ・受付時間：月曜日～金曜日 10:00～15:00（祝休日及び年末年始など協会休業日を除く。）

○公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 （一般社団法人 全国不動産協会新宿相談室）

- ・相談内容：空き家の売買や賃貸に関すること。
- ・電話番号：03-5338-0370
- ・受付時間：火曜日・水曜日・金曜日は 13:00～16:00 月曜日・木曜日は 10:00～16:00（祝休日及び年末年始など協会休業日を除く。）

○公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

- ・相談内容：空き家の価値判断と有効活用について。
- ・電話番号：03-5472-1120
- ・問合せ時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日・年末年始を除く。）
- ・相談時間：第 1・3 水曜日 13 時から開催（祝祭日の場合は翌日）の不動産無料相談会に原則来会のこと（当日受付 12:30～15:30、1 月・5 月の第 1 水曜日を除く。）

○一般社団法人 東京建築士会

- ・相談内容：空き家の利活用の調査や建築に関すること。
- ・電話番号：03-3527-3100（代）
- ・問合せ時間：月曜日～金曜日 10:00～17:00（祝休日・年末年始を除く。）
- ・相談時間：問合せの上、相談会を開催する月曜日に原則来訪のこと

○一般社団法人 東京都建築士事務所協会

- ・相談内容：空き家の利活用の調査や建築に関すること。
- ・電話番号：03-3203-2601
- ・問合せ時間：月曜日～金曜日 9:00～12:00,13:00～17:00（祝休日・年末年始を除く。）
- ・相談時間：問合せの上、水曜日開催の建築相談に原則来会のこと

○東京土地家屋調査士会

- ・相談内容：空き家の登記・敷地の境界に関すること。
- ・電話番号：03-3295-0587
- ・予約時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日・年末年始を除く。）
- ・相談時間：事前予約の上、調整した日時に原則来訪のこと。

○東京都行政書士会

- ・相談内容：空き家の所有者と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続に関すること。
- ・電話番号：03-5489-2411
- ・受付時間：月曜日～金曜日 12:30～16:30（祝休日・年末年始を除く。）

○東京税理士会（納税者支援センター）

- ・相談内容：税金に関すること。
- ・電話番号：03-3356-7137
- ・受付時間：月曜日～金曜日 10:00～12:00、13:00～15:30（祝休日・夏期・年末年始等を除く。）

○みずほ信託銀行

- ・相談内容：空き家の有効活用や融資、資産継承・遺言信託等に関すること。
- ・電話番号：0120-032-620
- ・受付時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日・年末年始を除く。）

東京都の空き家ワンストップ相談窓口

東京都が公募、選定した事業者が、空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取組と、空き家所有者等からの相談に無料で応じるワンストップ相談業務を一体的に実施しています。

平成30年度は次の5事業者が選定され、74か所で窓口を開設して活動中です。

平成31年4月以降は、東京都ホームページの該当箇所をご確認ください。

最新の情報はこちらでご確認ください	
お問合せ先： 東京都都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課 空き家施策企画担当 直通 03-5320-5148 URL： http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_s_eisaku/akiya_hukyu_madoguchi.html	

平成30年度東京都空き家利活用等ワンストップ相談窓口の連絡先（五十音順）

■NPO 法人 空家・空地管理センター

- ホームページ： <https://www.akiya-akichi.or.jp/>
- 電話番号：0120-336-366
- 電話受付時間：午前9時から午後5時まで（年中無休（GW/年末年始を除く。））
- メールアドレス： contact@akiya-akichi.or.jp

■東京急行電鉄株式会社（住まいと暮らしのコンシェルジュ目黒店）

- ホームページ： <https://www.tokyu-sumaitokurashi.com/akiya/>
- 電話番号：0120-071-109（目黒店）
- 電話受付時間：午前10時から午後7時まで（年中無休・年末年始除く。）

■東京都行政書士会（市民相談センター）

- ホームページ： <http://www.tokyo-gyosei.or.jp/>
- 電話番号：03-5489-2411
- 電話受付時間：午後0時から午後4時30分まで（土曜・日曜・祝祭日・年末年始等除く。）
- メールアドレス： jimukyoku@tokyo-gyosei.com

■ネクスト・アイズ株式会社

- ホームページ： <https://www.nexteyes.co.jp/>
- 電話番号：0120-406-212
- 電話受付時間：午前9時から午後6時まで（水曜定休）
- メールアドレス： info@nexteyes.co.jp

■ミサワホーム株式会社（住まいるりんぐ Desk コールセンター）

- ホームページ： <http://www.misawa.co.jp/soudan/akiya/>
- 電話番号：0120-727-330
- 電話受付時間：24時間受付（年中無休）
- メールアドレス： akiyasoudan@home.misawa.co.jp

【各相談窓口の利用に当たって】

- ・各相談窓口は事前予約が必要です。
- ・専門家（弁護士、税理士、司法書士、行政書士等）による相談の実施は、一部有料となります。

区市町村の空き家相談担当窓口

最新の情報はこちらでご確認ください

お問合せ先：

東京都都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課

空き家施策調整担当

直通 03-5320-5056

URL：http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_soudan.html



東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度

東京都では個人の皆さまが既存住宅を安心して売買できるよう、ワンストップ対応窓口を設置し、売買に関連する様々な事業者が連携して相談対応等を行うグループを登録・公表する制度を設けています。

平成 31 年 1 月末現在の登録数は 4 グループで、都内に 29 か所のワンストップ対応窓口が設置されています。

最新の情報はこちらでご確認ください

お問合せ先：

東京都都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課

市場環境整備担当

直通 03-5320-5006

URL：http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/seido.html



Q16 空き家に対する補助金などの支援はありますか？

区市町村によっては除却や改修費等への支援制度があります。
詳しくは空き家のある区市町村にご相談ください。

A



区市町村の取組

最新の情報はこちらでご確認ください

お問合せ先

東京都都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課

空き家施策調整担当

直通 03-5320-5056

URL：http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_torikumi2.html



不燃化特区内の支援制度

不燃化特区での支援も実施しています。

最新の情報はこちらでご確認ください

制度のお問合せ先

東京都都市整備局 市街地整備部 防災都市づくり課

不燃化特区担当

電話 03-5320-5075

URL：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/mokumitu/seido.html>



※平成 31 年 4 月からの住宅関係の組織改正（予定）に伴い、URL 等が変更される予定です。ご容赦ください。

<関連する情報>

空き家・空き地バンク

空き家の情報をホームページなどで提供する仕組みです。

国と自治体、民間事業者などで実施されています。

空き家が遠方にある場合など、登録することで売却や賃貸がしやすくなることが期待できます。

全国版の最新の情報はこちらでご確認ください

株式会社 LIFULL
URL:
<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>



アットホーム株式会社
URL:
<https://www.akiya-athome.jp/>



自治体連携の融資制度

住宅金融支援機構では、地方公共団体と連携して、空き家バンクに登録された空き家等を購入しようとする人に、低利の融資を行っています。

全国版の最新の情報はこちらでご確認ください

住宅金融支援機構フラット35
URL:
<https://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/conditions.html>



安心R住宅

購入者が安心して既存住宅を購入できるように国が進めている制度です。

耐震性などの基礎的な品質を備えている、リフォーム実施済み又はリフォーム提案が付いている、点検記録等の保管状況についての情報提供が行われるなどの要件を満たした既存住宅に安心R住宅のマークを付与することができます。

空き家の売却の際に、こうした制度を利用することで、円滑な売買が行われることが期待できます。



インスペクション（建物状況調査）

インスペクション（建物状況調査）は建物の劣化・不具合を把握するための調査です。

引渡し後のトラブル回避や、購入希望者が安心できることで、円滑な売買が行われることが期待できます。

最新の情報はこちらでご確認ください

国土交通省 安心R住宅
URL:
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html



最新の情報はこちらでご確認ください

国土交通省：
建物状況調査制度
URL:
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html



東京空き家 ガイドブック

平成 31 年 3 月発行

編集・発行／東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話 03 (5320) 5148

編集協力 株式会社ニデア

印刷 有限会社シュープリント

印刷物規格	第1類
印刷番号	(30) 83

※掲載の情報は平成 31 年 1 月末日現在のものです。

※本冊子掲載のイラスト、図の無断複製・転載・複写・借用などは著作権法上の例外を除き禁じます。



古紙再生パルプ配合率 70%再生紙を使用（表紙除く）
石油系溶剤を含まないインキを使用しています。



この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

