



家族が空き家で 困らないためにできること



日野市

空き家が放置されるとどうなるの？

近隣に迷惑がかかったり、維持管理コストが増大する恐れがあります。

近隣の迷惑となる例

●危険が及ぶ

劣化による外壁はく離などにより、隣家や通行者の通行の妨げになったり、けがをさせる場合があります。また、台風や地震などの災害時には、屋根瓦の飛散、ブロック塀の倒壊など、いっそう危険性が高まります。

さらに、これらが近隣の住宅や通行人等に損害を与えると賠償請求を受ける可能性もあります。

MEMO

劣化した建物などが第三者に危害を加えた場合の賠償金（民法717条）

(参考)外壁材等の落下による死亡事故想定被害モデルの試算によると、外壁材等の落下により、道路を通行中の11歳男児の死亡を想定した場合、総額5,630万円の損害額となります。

	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

出典：「2014年度空き家発生による外部不経済の実態と損害額に係る調査」
(公益財団法人日本住宅総合センター)

●不衛生になる

すみついたネズミや野良猫等の害獣は、空き家だけにはとどまりません。周辺の家にもシロアリやダニ、病原菌等が媒介するなど、衛生上も悪影響を及ぼします。

●景観を損なう

伸びっぱなしの庭木や雑草は、景観や街並みにも好ましくありません。

●その他の迷惑

草木が隣家や道路まで伸びると、通行の妨げになります。また、人の気配がないため粗大ゴミなどが不法に投棄されるおそれがあります。放火や犯罪者の潜伏など、犯罪の誘発にも繋がりがねません。



家屋の所有に必要な一般的な費用の例

●固定資産税

家屋や土地を所有する場合にかかります。日野市の税額は家屋や土地の固定資産税評価額×1.4%です。ただし、住宅用地については特例があり、固定資産税評価額が6分の1などに減額されています。なお、空き家になって老朽化しても家屋の固定資産税評価額が0円になることはありません。

●都市計画税

都市計画法による市街化区域内に所在する場合にかかります。令和4年度時点で日野市の税額は家屋や土地の固定資産税評価額×0.27%です。ただし、住宅用地については特例があり、固定資産税評価額が3分の1などに減額されています。

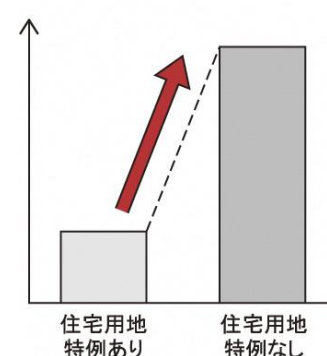
MEMO

特定空家等に認定されると・・・

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、

- ①そのまま放置すると、倒壊するなど危険な状態
- ②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ず景観を損なう状態
- ④その他生活環境保全のため、放置することが不適切である状態が認められる

①～④のいずれかに該当する空き家を「特定空家等」と定めています。空家等の劣化が進むと、特定空家等に認定され、適切な対応をとるよう、市から指導や勧告、命令を受けることがあります。また、固定資産税の住宅用地の特例が受けられなくなるため、維持管理コストが増大します。



●維持管理費

破損箇所の修繕、庭木の手入れなど。

MEMO

人が住んでいないと家屋は劣化する！？

日常的に人が住んでいない家は以下のことが起こりやすくなり、家屋の劣化が進む恐れがあります。

①カビ・結露の発生

定期的に換気がされないため、結露し、次第にカビが発生します。カビを放置すると、木材の腐食やシロアリの発生につながり、建物の耐久性が低下します。また、カビの繁殖により、悪臭が漂い、様々な病気につながることもあります。

②害獣・害虫の発生

下水や排水パイプのトラップの水は、悪臭や虫を防ぐ役割を果たしていますが、長期間、水を流さないと蒸発して悪臭や虫が侵入するおそれがあり、柱や天井などを侵食する可能性があります。

●その他

上記の他にも必要に応じて、火災保険や光熱水費、自治会費などがかかります。



空き家になる前にできること (所有者・家族向け)

まず下記の表を読み、『はい』か『いいえ』のどちらかにチェックをしましょう。

	チェック項目	はい	いいえ	対策番号	ページ
建物・土地関係	定期的に建物の点検をしている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	p4
	家財を整理している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	②	p5
	所有している不動産について、家族や親族に伝えている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	③	p6
	建物の将来について、家族や親族と話し合いをしている (解体・売却・継続使用等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	④	p7
	他の共有名義人がおり、居所・連絡先を把握している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	⑤	p8
	最新の建物・土地所有者の情報が登記されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	⑤	p8
金融資産関係	金融資産の相続について、家族や親族に伝えている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	④	p7
	通帳の保管場所や暗証番号を家族に分かるように準備している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	④	p7
家族・近隣関係	自分の老後について考えている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	③/⑥	p6/p9
	遺言書や相続の手続き方法を知っている・調べている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	③	p6
	遺言書を作成している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	③	p6
	近隣住民や親しい方に自分や家族の連絡先を教えている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	⑦	p9



上記の中で『いいえ』にチェックした項目について、表右側の対策番号を確認し、次ページからの実施すべき対策一覧の該当箇所を読んで家族や周囲の人と対策を進めましょう。

実施すべき対策一覧

① 建物等の点検・修繕

人が住んでいて空き家ではない建物であっても、地震や台風などの影響により瓦や部材が近隣の敷地に落ちて迷惑をかけてしまう場合があります。

このような事態とならないよう、下記を参考に定期的な点検と破損部分については専門家に依頼し早期の修繕を行いましょよう。

建物内部

- 床や天井がたわんでいる
- 雨漏りがある

屋根

- 屋根材・瓦に落下やはずれがある
- 軒裏材に落下や垂れ下がりがあ

樹木・残置物等

- 樹木が隣地等に越境している
- 周囲に可燃性の残置物等がある
- アンテナや室外機が落下する恐れがある

柱・梁

- 柱や梁が傾斜や腐朽・破損している



外壁・窓

- 外壁に剥落・落下・穴がある
- 外壁の下地が露出している
- 外壁に浮き・ひび割れがある
- 窓ガラスにひび割れ等がある

工作物

- 塀・門扉・擁壁に破損や傾斜がある

雨樋

- 雨樋の落下やはずれがある

基礎・土台

- 基礎・土台にヒビ割れがある
- 基礎・土台に沈下がある

MEMO

家屋の修繕・リフォームについて相談したい

家屋の修繕やリフォーム等をお考えの場合は下記までお問い合わせください。

業者名	電話番号	住所
日野市商工会 建築ステーション	042-586-6063	日野市多摩平7-23-23

②家財整理・片付け

空き家の活用や処分には片付けが必要です。自分以外では捨てるかどうかの判断が難しく、時間もかかります。多くの家財が残った空き家は、活用が難しく、放置されがちです。空き家になる前にあらかじめ整理しましょう。

MEMO

使わないものは捨てる

「もったいない」「まだ使える」こうした意識で物は残っていきませんが、引き継ぐためにもこの意識を変え、思い切って整理と片付けを行いましょう。今使っていないものを廃棄し、家の中の物が減ることで、余剰空間が生まれ普段の生活も随分快適になります。

仏壇や位牌、神棚

国土交通省の調査によると空き家所有者の23.2%が「仏壇など他に保管場所がないものがある」ことを、空き家にしておく理由に挙げています。

仏壇や神棚の処分について定める法令はなく、あくまで宗教的な行為ですが、仏壇や位牌等のご先祖様を供養してくれているお寺へ、神棚についてはお近くの神社に相談するのが一般的です。また、仏具店や遺品整理会社等でも引き取りをしてくれるところがありますので、相談してみましょう。

片付けの専門業者

家財の生前整理を遺品整理会社等へ依頼すると費用は掛かりますが、効率的に整理が進められます。また、不用品の買取と家財整理を一体的に実施している事業者もありますので、買取を依頼すると思わぬお宝が見つかり費用負担が軽減されるかもしれません。

片付けでお困りの場合は市または下記までお問合せください。

業者名	電話番号	住所
日野市商工会	042-581-3666	日野市多摩平7-23-23

③ 遺言状の作成

建物などを誰に引き継いでほしい方が明確な場合は遺言状を作成しましょう。

不動産の相続については相続人の間で話がまとまらずに長期間処分できないことがあります。遺言状を作成することでスムーズに相続ができるようになります。

遺言状には公正証書遺言と自筆証書遺言があります。法律に定められた要件や形式を満たしていない場合は無効になる可能性があるため、正しい遺言状を作成しましょう。

MEMO

公正証書遺言

公正証書遺言とは、公証役場で作成する遺言書のことです。

作成は遺言者が公証人に口頭で行い、公証人が作成するため、無効になることはありません。また、作成した遺言書は公証役場で保管できます。

ただし、作成には証人2名の立ち合いと手数料が必要となります。

自筆証書遺言

自筆証書遺言とは、遺言者本人が手書きで作成する遺言書のことです。

作成は自身で行うため、時間や場所にとらわれず、手数料等もかかりません。

ただし、正式な要件や形式でない場合、無効となってしまう場合があるため注意が必要です。

また、完成した遺言書は遺言者本人が保管するほか、弁護士や法務局に依頼し保管することもできます。

遺言書作成でお困りの場合は下記までお問い合わせください。

業者名	電話番号	住所
法テラス多摩	0570-078305	立川市曙町2-8-18 5階



④ 家族との話し合い

所有者が認知症等により判断能力がなくなってしまった場合でも、所有権を持たない家族や親族は建物を代理で勝手に売却することができません。

家族が集まる機会に活用方法（解体・売却・継続使用等）や生前贈与、誰が管理していくかなどを話し合しましょう。

MEMO

いずれ空き家になるのであれば、生活の利便性の高い賃貸住宅などに住み替えて、元の住まいは価値のあるうちに手放すことも有効です。住み続けながら、亡くなった時に住まいを処分する方法もあります。

住み替え制度

一般的な不動産情報掲載サイトで買い物などの利便性が高い賃貸住宅を探すほか、バリアフリー化され、必要なサービスが受けられる住まいも探すことができます。

●サービス付き高齢者向け住宅

一般社団法人高齢者住宅協会のホームページで検索できます。

サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム

検索

●有料老人ホーム

公益社団法人全国有料老人ホーム協会のホームページで検索できます。

登録ホームを探す 有料老人ホーム協会

検索

●住宅セーフティネット相談窓口(通称：あんしん住まいの日野)

住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者、低所得者など)向けに民間賃貸住宅と福祉サービスを併せて紹介する相談窓口です。(予約専用TEL：050-3537-5765)

あんしん住まいの日野

検索

住み続けながら住まいを処分する

●リースバック

現在所有している自宅を不動産業者等に売却し、そのまま賃貸借契約を結んで賃貸住宅として住み続けることができる制度です。

リースバックを実施している業者は主に不動産業者等です。

●リバースモーゲージ

現在所有している自宅を担保として融資を受け取り、所有者の死後に元金を一括で返済する制度です。

リバースモーゲージを実施している業者は主に金融機関や社会福祉協議会、民間業者等です。

⑤ 不動産登記の確認

登記が現在の所有者になっているかは法務局で確認することができます。

不動産の相続登記がされずに名義が亡くなった所有者のままになっていた場合、相続が発生したときに所有者が不明確となり、相続整理がつかず売却できないことがあります。この機会にご自身の不動産登記簿を確認しましょう。

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第1234号	所有者 東京都大田区大森一丁目1番 1号 甲野太郎
2	所有権移転	令和2年3月4日 第345号	原因 令和2年1月5日相続 所有者 横浜市中区本町三丁目2番1 号 甲野次郎

MEMO

令和6年4月1日より、相続登記が義務化されます。
原則、不動産の相続を知ってから3年以内に手続きを行う必要があり、申請がない場合は10万円以下の過料が科せられる場合もあります。
相続登記などでお困りの際は、市または下記までお問い合わせください。



法務省HP

業者名	電話番号	住所
東京司法書士会 三多摩総合相談センター	042-548-3933	東京都立川市曙町2-34-13 オリンピック第3ビル202-A

登記簿謄本の取得方法

登記簿謄本は、全国どこの法務局でも取得が可能です。法務局の窓口に行き、交付申請書を記入し、600円の手数料を支払えば、誰でも取得することが出来ます。なお、日野市を管轄する法務局は東京法務局立川出張所となっております。

東京法務局立川出張所に関する情報

住所：立川市緑町4-2(立川地方合同庁舎)6階

電話：042-524-2716(代表)

登記電話案内室：(03)5318-0261

(地番の照会などを除く、登記に関する一般的なご案内、電話での登記手続案内の予約)



⑥ 任意後見制度の活用

判断能力のあるうちに任意後見制度を活用することで、所有者自身の財産を守ることができます。

所有者が認知症等により判断能力がなくなってしまった場合でも、所有権を持たない家族や親族は建物を代理で勝手に売却することができません。

後見制度にはいくつか種類がありますが、任意後見制度を活用すればあらかじめ所有者自身で後見人を選出したり後見内容を決めておくことができ、建物の売却や解体等を後見人に任せることができます。

MEMO

任意後見制度

任意後見制度とは、自身で決められるうちにあらかじめ後見人になってくれる人を選び、自分の代わりにしてほしいことを契約で決めておく制度です。

あらかじめ後見人や後見内容を決めておくことで、自身に判断能力がなくなっても、家庭裁判所が選任する任意後見監督人のもとで後見人が自身の不動産などを適切に管理します。

例えば、自身の所有する建物の場合、事前に意志を伝えておけば後見人が所有者に代わって売却や解体等の手続きを進めることができます。

法定後見制度

法定後見制度とは、自身がひとりで物事を決めることが難しいと感じるようになった際、家庭裁判所より成年後見人等が選ばれる制度です。

本人の不安に応じて「補助」「保佐」「後見」の3つの制度が用意されており、本人を保護・支援します。

各種制度について詳しく知りたい場合は、下記までお問い合わせください。

業者名	電話番号	住所
権利擁護センター日野(日野市社会福祉協議会)	042-594-7646	日野市高幡1011(福祉センター内)

⑦ 近隣住民への声かけ

建物を空き家にしてしまう場合、あらかじめ近隣住民へ声かけをしておくことでトラブルを回避し、建物の現状確認やサポートをしてもらえることがあります。

所有者本人が老人ホーム等の施設へ入所したり子どもたちが遠方にいることで管理がしにくくなった空き家は、建物の老朽化や樹木繁茂により近隣住民の方が不安に感じてしまう場合があります。

事前に連絡先や住所を伝えておき、お互いに不安が解消できるような関係を構築することが大切です。

知ると差がつくポイント



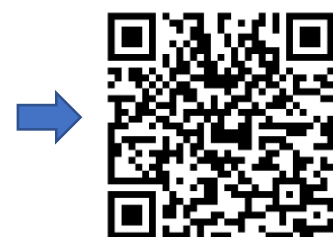
土地面積が狭かったり、接道が取れていない家屋だと売却できない？

日野市では、空き家の流通を促進するため、市内不動産業者と連携して、5社から無料で見積書などを取得できる制度を提供しております。
令和3年度末時点で延べ53件の相談を受けておりますが、狭小地や接道要件を満たすことが困難な空き家でも**全て売却価格等を提示**することが出来ております。
大手が買取、仲介できないような案件でも地域密着型で根付いている不動産事業者であれば、よい提案をしてくれる可能性は格段にあがりますので、利用をご検討ください。



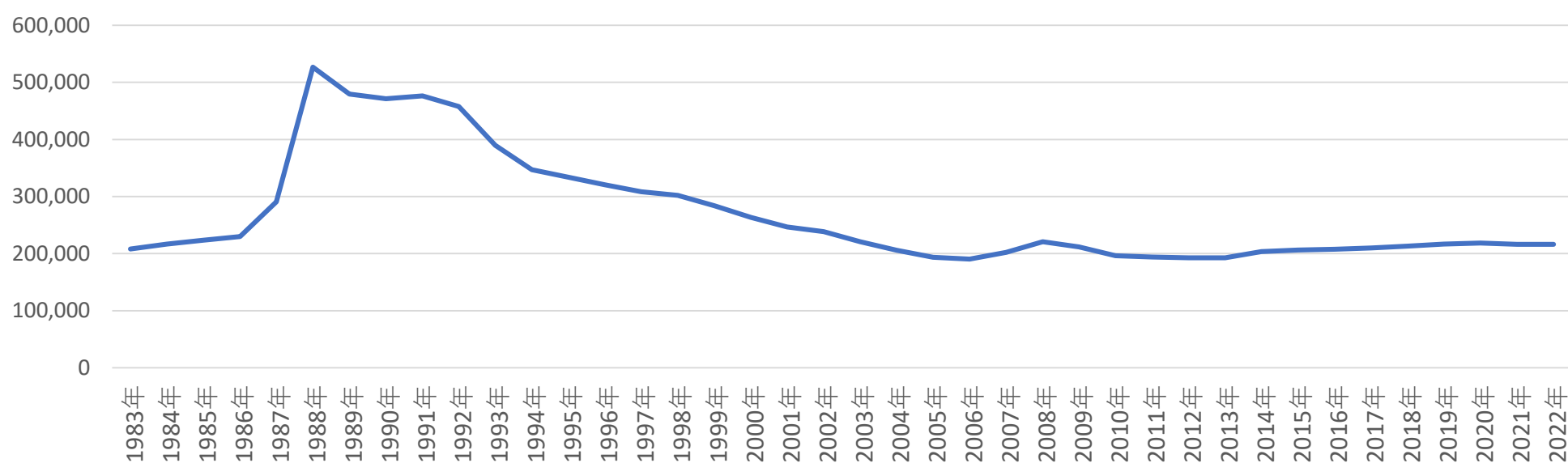
A社・・・**1,000**万円
B社・・・ **800**万円
C社・・・ **900**万円
D社・・・**1,300**万円
E社・・・提案なし

空き家の流通促進に関する協力店舗一覧はこちらからご確認ください。



家屋の売却時期を見定めることはできるのか？

日野市全域の公示地価※の推移は下表のとおりです。



公示地価は1988年に付けたバブル期の高値を境に、2006年頃までは一貫して下落基調でした。2008年のリーマンショック後も少し下がっておりますが、その後は緩やかに上昇しております。将来の価格予測は難しく、また、世界的な金融危機が起こると、不動産の買い控えなどが起こるため公示地価は下がる傾向にあります。もちろん市内でも地域差など様々な要因があるため公示地価のみで判断することはできませんが、いずれにせよ将来の価格を予測することは**非常に困難**なため、価格上昇を期待して、家屋を維持し続けることは、売却の機会損失や維持管理費を払うなど余計な出費を増やす可能性があります。

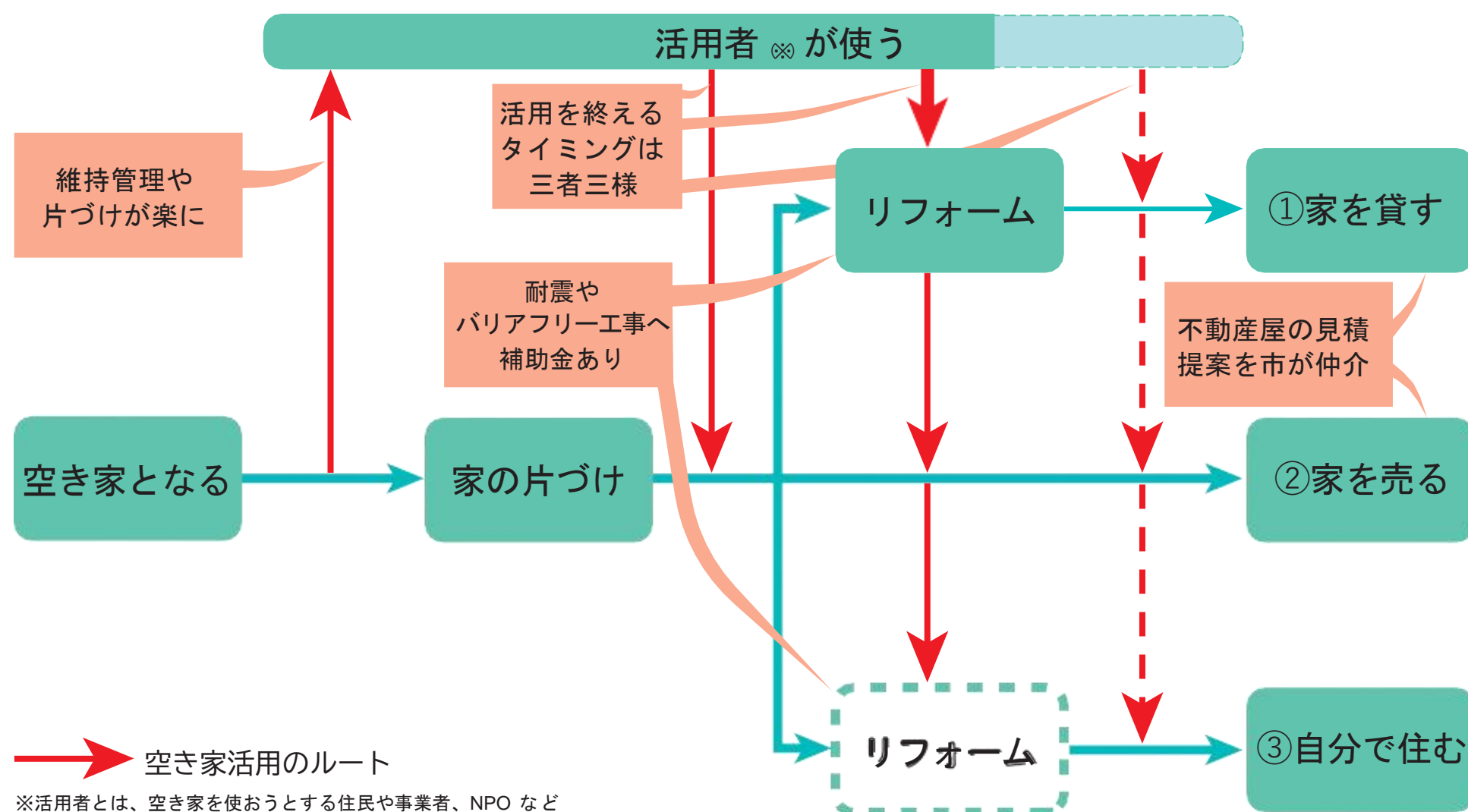
このようなことを防ぐためにも使う見込みのない家屋は処分することを検討しましょう。

※公示地価とは
国土交通省が毎年1回公示する標準地の地価のことで、土地取引の目安となるものです。建物が建っている場合でも更地での価格が推定され、近隣の土地の売却例や家賃収入などを考慮して決定されます。

空き家になったら、どうすればいいの？（所有者向け）

空き家となった後のルートは一般的に①貸す、②売る、③住むの3つ。その前には家の片づけも必要で、空き家の期間が長引くと、維持管理の負担が重くなっていきます。ここでは日野市でのルートを紹介します。

日野市の特徴は「空き家活用」ルート。3ルートに行く前の片づけや、維持管理、気持ちの整理などのサポートにもなります。



<日野市の空き家に関する総合相談窓口>

日野市まちづくり部 都市計画課 住宅政策係
 電話：042-514-8371（直通）
 F A X：042-581-2516
 メールアドレス：tosikei@city.hino.lg.jp

近隣の空き家でお困りの際は、左記にご連絡いただくか、お問い合わせフォームへ入力してください



お問い合わせ
 フォーム