



家族が空き家で 困らないためにできること



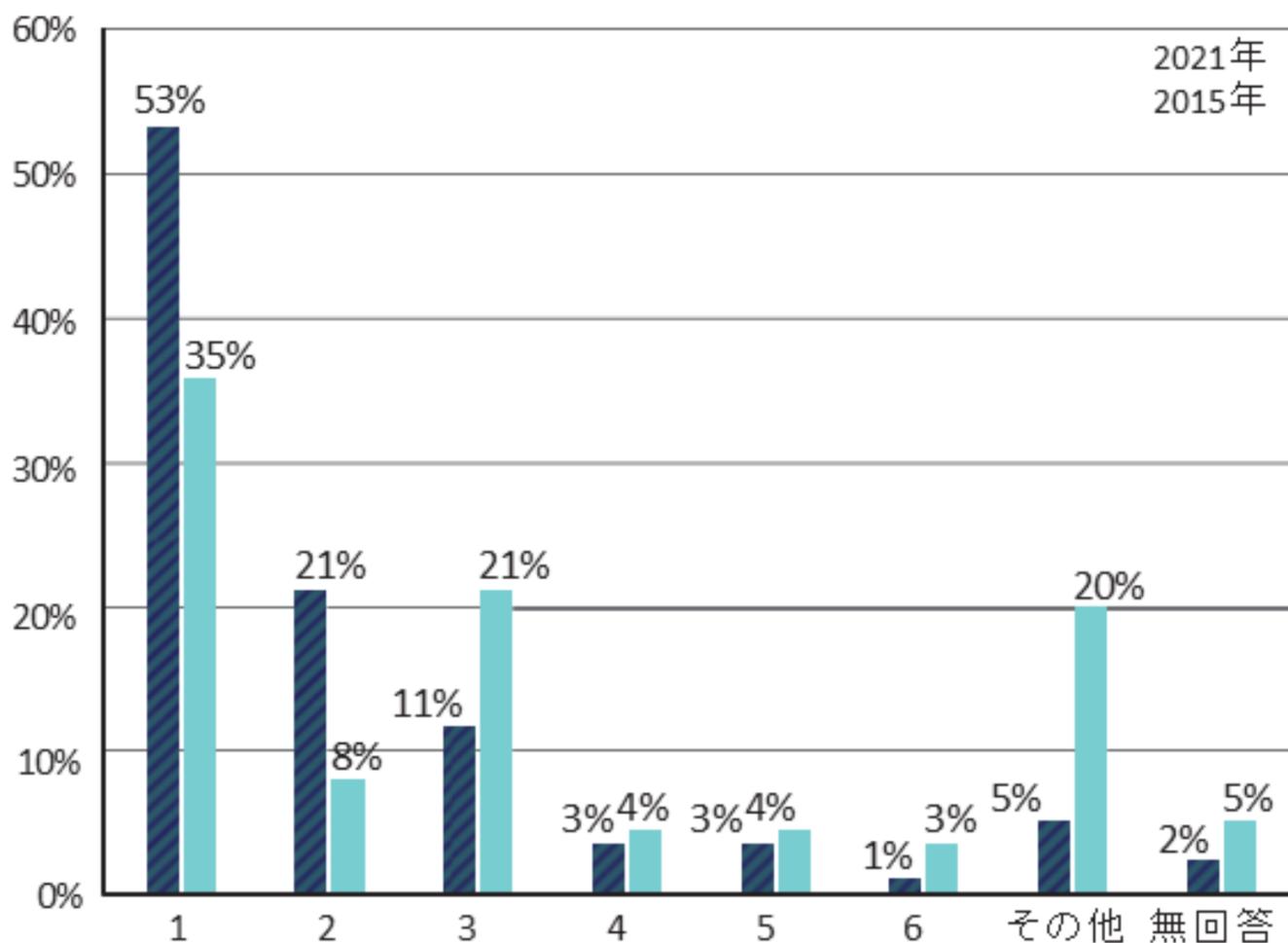
目次

- ◎ どうしたら空き家になる？・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1～2
- ◎ 空き家を放置すると・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3～4
- ◎ 空き家になる前にできること(チェックシート)・・・・ 5
- ◎ 実施すべき対策①～⑦を紹介・・・・・・・・・・・・・・・・ 6～13
- ◎ 空き家になった時には・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14



どうしたら空き家になる？

空き家となるタイミングは様々ですが、原因の多くは所有者の高齢化です。

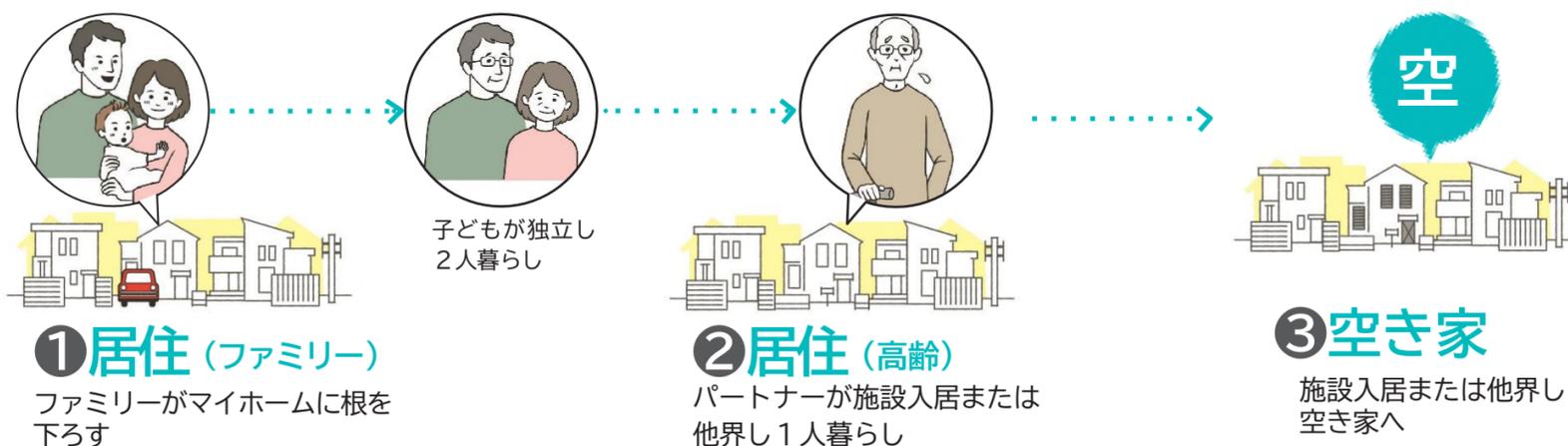


■ 調査母数 2021年...261 2015年...280 日野市の空き家所有者アンケート抜粋

理由

- ① 居住者が亡くなった、または介護施設などへ入居したため
- ② 居住者が別の住宅に転居したため
- ③ 借借人が退去したため
- ④ 転勤や入院などで一時的に転居しているため
- ⑤ 住宅を購入し所有したが、転入しなかったため
- ⑥ 居住者が増えた、仕事を辞めたなど、暮らしに変化が生じて転居したため

空き家となるライフサイクルの一例

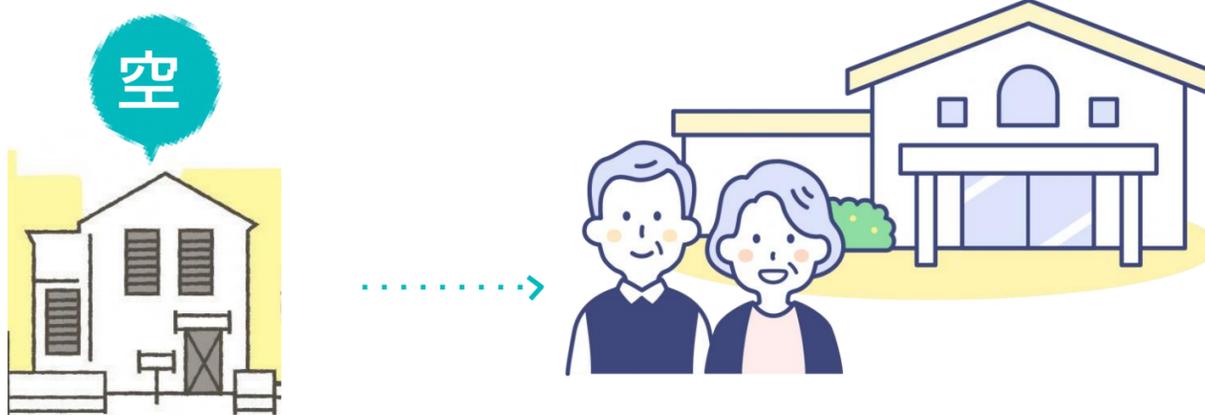


MEMO

実はそれも空き家です！

空き家とは管理されておらず何年も誰も住んでいないものを指すと思いがちですが、以下のような場合も空き家に該当しますので、注意しましょう。

- 病気や介護等の理由により施設に入るため、1か月以上不在となっている。



- 親族等が郵便ポストの確認や外回り、室内風通しなどの管理のために住宅へ訪問している。



- 居住者がいなく倉庫として利用していたり、家財の片付けのために住宅へ訪問している。



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、衛生上の悪影響も発生します。

●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。



家屋の所有に必要となる一般的な費用の例

●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。

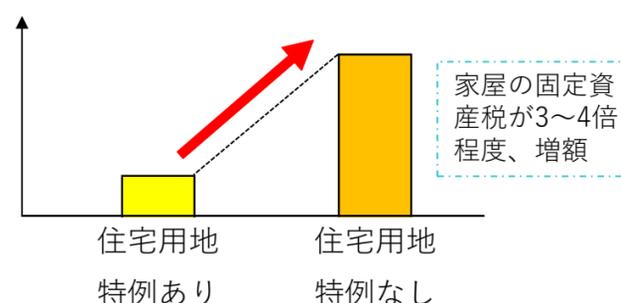
●都市計画税

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、家屋の劣化が進むおそれがあります。

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。



空き家になると家族も近隣住民も困ってしまうかもしれません。将来に向けて、チェックシートを使って空き家になる前にできることを実施しましょう！

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	P6
	家財を整理している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	②	P7
	建物の将来について、家族や親族と話し合いをしている (売却・賃貸化・解体・継続使用等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	④	P9
	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"/>	④	P9
	建築時の図面や権利書などの保管場所が分かる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	④	P9
	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	P11
	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	P11
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	P8/P13
	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	P8
	遺言書を作成している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	③	P8
	近隣住民とあいさつ・声掛けなどを行っている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	⑦	P13/P14



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・はずれている
- 軒裏材に落下や垂れ下がりがある

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
- 車庫(カーポート)が破損している

雨樋

- 雨樋が落下・はずれている

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	042-581-3666	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、相続時の負担を減らす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

片付け費用の目安

3万円～50万円程度(家屋の広さ・処分量などにより大きく異なります)

③ 遺言状の作成

建物などを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、要件や形式面での心配はありません。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。

作成手数料の目安 10万円程度(財産価格や相続人の人数により算定されます)

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。

法務局の保管料 1件 3,900円

遺言書作成でお困りの場合は下記までお問合せください。

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

空き家となっている理由のうち、相続した兄弟間で意見が食い違っているなどの理由で放置されてしまうケースがあります。家族が集まる機会に将来の活用方法（売却・賃貸化・解体・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みましょう。市で発行しているエンディングノート※を使うと効果的に整理できます。

また、建築時の図面一式（建築確認済証や検査済証など）や登記識別情報（昔でいう登記済権利書）などの保管場所について事前に伝えておくことで、円滑に相続が出来ます。

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。

住み替え方法

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。

※エンディングノートは
こちらからご覧いただけます



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、最大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5年3月末時点で延べ71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。
大手不動産事業者が買取、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。



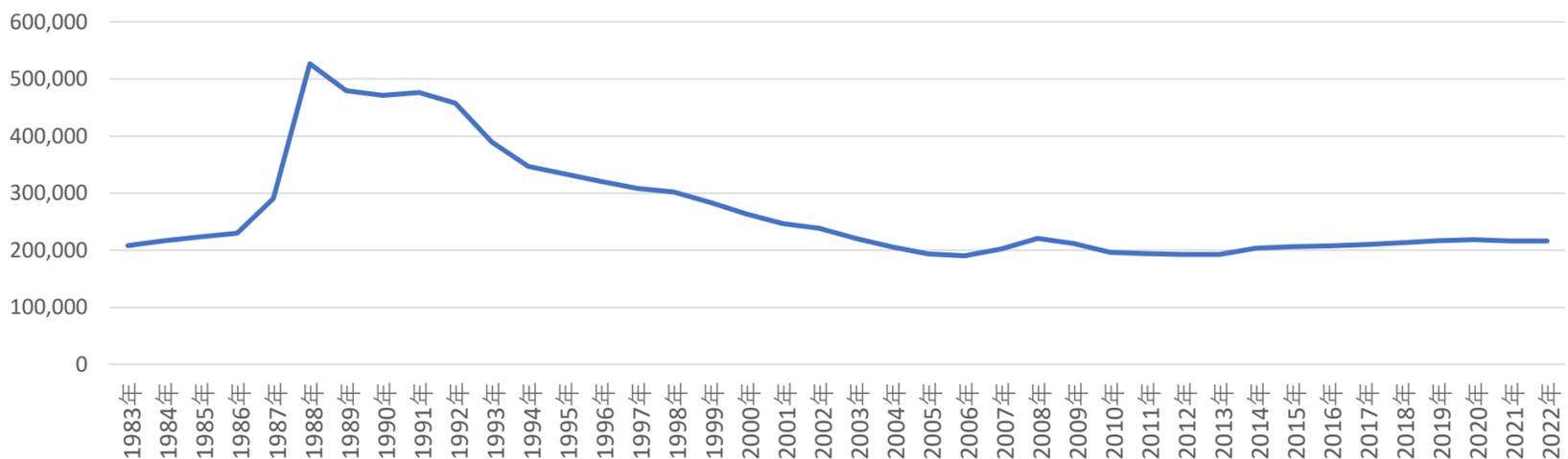
A社・・・1,000万円
B社・・・800万円
C社・・・900万円
D社・・・1,300万円
E社・・・提案なし

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いますが、その後は緩やかに上昇しています。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の支払い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。

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。

東京都日野市神明一丁目 12番地1

全部事項証明書 (建物)

表題部 (主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	012345678910
所在図番号	余白			
所在 ①	日野市神明一丁目 12番地1			余白
家屋番号	12番地1			余白
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅 ②	木造スレート葺2階建 ③	1階 68.25	2階 45.28	平成20年10月1日新築 ⑤

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 ⑥	平成20年10月15日 第1234号	共有者 日野市神明一丁目12番1号 持分5分の3 日野 太郎 日野市神明一丁目12番1号 持分5分の2 日野 花子 ⑦

この場合、日野太郎さんと花子さんが共有で持っていることとなります

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
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	抵当権設定	平成20年10月15日 第1234号	原因 平成20年10月10日保証委託契約による求償債権平成20年10月15日設定 債権額 金 1,500万円 損害金 年14% (年365日日割計算) 債務者 東京都日野市神明一丁目12番地の1 日野 太郎 抵当権者 東京都日野市神明二丁目13番地13 日野信用金庫 ⑧

見本

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和4年8月10日

東京法務局立川出張所

登記官

法務 太郎

見本
電子公印

表題部で分かる主な事項

- 1 所在地・・・登記上の所在地です。住民票の住所地とは異なる場合があります
- 2 種類・・・居宅のほか、共同住宅や事務所などと記載されます
- 3 構造・・・木造、鉄骨、鉄筋コンクリートなどと記載され、屋根の情報や階数もわかります
- 4 床面積・・・階数別の面積がわかります
- 5 建築年・・・いつごろ建築されたかがわかります

権利部(甲区)でわかる主な事項

- 6 登記目的・・・所有権の保存や移転などの情報がわかります
- 7 所有者氏名・・・登記簿に記録されている所有者や共有者の有無がわかります

<重点確認事項>

相続登記をしていない場合、亡くなった方が所有者として登記されているケースが多いです。所有権の移転登記を行っていない場合、相続発生時にかなりの労力が発生しますので今うちに対応しましょう。



□権利者や共有者は亡くなっている方のままになっていませんか？

□権利者や共有者はご自身の想定されている方ですか？

※亡くなった方のままの場合や想定している方でない場合は、市またはP12の東京司法書士会に相談してみましょう

権利部(乙区)でわかる主な事項

8 抵当権などの設定状況

住宅ローンを借り入れて家屋を購入した場合、抵当権が設定されることが一般的です。いつ、誰が、誰に対して、いくらの抵当権を設定したのかなどを読み取ることができます。銀行などへ住宅ローンの返済は終わっていても、抵当権の抹消登記をしていないことがありますので、一度状況を確認してみましょう。

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ます。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。インターネットから取得申請を行うか、法務局の窓口で交付申請書を記入し、手数料を支払えば、誰でも取得することができます。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

家屋が空き家になってしまう場合、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。

MEMO

普段からのコミュニケーションはこんな時にも役立つかも？

土地・建物を売却するときには隣地との境界を確定させることが一般的です。敷地の境界を確定させるには、お互いの承諾が必要なことから普段からコミュニケーションが取れていない場合、承諾がもらえないなどの問題が生じることがあります。

また、一例として接道が取れていない土地であれば、隣家の方に売却することにより、売れなかった土地が処分出来たり、土地の価値が上昇することがありますので、普段から良好な関係を築くことは、生活の質を上げるだけでなく、思わぬメリットを生む可能性があります。

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選択肢は多岐に渡ります。

例えば①売却 ②賃貸として貸す ③活用者に貸す ④自分で住む

⑤倉庫として使う ⑥解体して駐車場にする などが挙げられます。

いずれの選択をするにしても、亡くなった方の遺志を尊重しつつ、相続された方で今後どのようにしたいかをしっかりと話し合って決定することが大切です。どのようにしたら良いかわからないなどお困りの際は市にご相談ください。

MEMO

②の「賃貸として貸す」と③「活用者に貸す」ことの違い

誰かに貸すという点では同じですが、それぞれに特徴・違いがあります。

民間賃貸住宅として使用する際は、一般的には家財を全て整理、必要な部分をリフォーム、物件の管理方法の決定、入居者探しなどの手順を経て決定します。

一方、活用者に貸し出す場合は、活用者が家財整理の手伝いやリフォームなどを行いますので家主の負担なくスタートできることが特徴です。また、2階部分は自分で使用し、1階部分のみ活用者に貸し出すなど柔軟な対応が可能なので、気持ちの整理が付きやすくなります。活用を終えるタイミングも話し合いで決定できるため、賃貸として貸すよりも所有者に寄り添った対応が可能です。それぞれのメリット・デメリットは下表をご覧ください

	メリット	デメリット
賃貸として貸す	<ul style="list-style-type: none">・長期にわたって収益が見込める	<ul style="list-style-type: none">・リフォームなど初期投資が必要な場合がある・賃貸人が見つからないなどのリスクがある・管理等の費用や手間がかかる
活用者に貸す	<ul style="list-style-type: none">・家財整理などを手伝ってもらえる・リフォームの必要がない・維持管理を任せることが出来る・部屋の一部は貸し出さないなど柔軟な運用が可能	<ul style="list-style-type: none">・賃貸として貸す場合に比べて多くの収益は見込めない

<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

