

# どうなる？ どうする？ わが家の将来



平成27年5月から  
**空家等対策の  
推進に関する特別措置法**  
が施行されました。

空家、**放置**  
していませんか？



放置したままだと大幅な**税額の上昇**に  
つながる可能性があります。

## 空家を適切に管理しましょう

### 目次

- |                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| ■ 「空家」放置していませんか？ …… 1  | ■ 目黒区空家適正管理助成<br>東京都の空き家ワンストップ相談窓口 …6 |
| ■ もしもの時に備えて …… 2       | ■ わが家の終活 …… 7                         |
| ■ 空家の相続 …… 3           | ■ 目黒区空家等対策計画の概要 …… 8                  |
| ■ 空家の活用を考えてみませんか？ …… 4 | ■ 目黒区空家相談窓口 …… 9                      |
| ■ 管理しよう …… 5           |                                       |

# 「空家」放置していませんか？

## 空家とは

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



## 空家を放置するとこんな危険が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり



放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

ごみの不法投棄をされたり



建物の傷みから倒壊の危険性もあります



## 「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。所有者又は管理者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空家の所有者の責任となり

**損害賠償** を問われる可能性があります。

## 早めの対処が **鍵** です！

賃貸や売却も視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはありません。将来も見据えて空家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。



もしもの時に備えて

# 民事信託

## (家族信託)



認知症等で判断能力がないとみなされると、不動産の売却等、資産の管理や活用ができなくなってしまいます。「いざというときは家族に任せよう」と考えていると、たとえ家族であっても他人名義の資産は通常、売却・処分ができないため、「空家の発生」の原因になってしまうことがあります。そのため、本人が元気なうちに、もしものときに備えて資産の管理方法について決めておくことが重要です。民事信託は有効な管理方法の1つです。

信託といえば、投資信託等の営利目的で信託銀行や信託会社が関与する「商事信託」が一般的に知られています。一方「民事信託」は、営利を目的とせず、資産の管理や活用を家族や親族等の信頼できる人に託す制度です。

### 民事信託とは



#### メリット

- 生前から場合によっては、二代先、三代先までの財産管理が可能
- 財産ごとに受託者を選べるなど、遺言や成年後見よりも柔軟な財産管理が可能
- 共有不動産にともなう相続トラブルの回避が可能 等

#### デメリット

- 受託者が負う責任や義務が多い
  - 身上監護権\*がない
  - 税務手続きが増える 等
- \*委託者の医療や介護に関する契約等の法律行為を行う権利

民事信託を活用することで、認知症などによる資産凍結や相続トラブルを回避し、「空家の発生」の予防につながる場合があります。

ただ、民事信託はあくまでも財産を管理する手段の一つであり、個人のニーズや資産の状況によっては適切な手段ではない場合もあります。



民事信託の手続きや活用方法等の詳細については、必ず弁護士や司法書士、行政書士等の専門家へご相談ください。

# 空家の相 続

空家になる理由のトップである相続は、所有者が亡くなり、子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、子どもがいない家庭が増え、相続権が複雑になるケースが増えています。

## 空き家となった住宅を取得した理由

- 1位 相続した……………54.6%
- 2位 新築・建て替えした……………18.8%
- 3位 中古住宅を購入した……………14.0%

(国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査を加工して作成)

## 不動産登記の重要性(令和6年4月1日から相続登記が義務化されます。)

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する重要な手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。

### 登記未了物件 は非常に厄介

特に古い建物や住宅ローンを借り入れずに建築された建物は、登記されていないものがかなりの数存在します。登記簿に記載されている所有者の戸籍などが手に入れば良いですが、明治時代に亡くなった人などは戸籍が残っていないこともあり、相続登記をしようにも相続権を証明することが困難になり手続きが複雑になる場合もあります。

## 遺産分割協議

遺言が作成されておらず、相続人が複数いる場合は、相続人の間で、相続財産の分割協議を行います。法定相続権は、配偶者が半分、残り半分を子どもたちで均等に分けることとなります。相続を放棄することもできます。



遺産

50%



配偶者

50%



子

相続放棄  
可能

## 突然降ってくる相続問題

所有者に子どもがいない場合は両親や祖父母、両親も祖父母もいなければ所有者の兄弟姉妹…のように、血縁関係をたどって相続権が渡ります。さらに、相続権者が亡くなっている場合にはその子どもへと相続権が広がっていきます。場合によってはある日突然「会ったこともない親戚の空家を相続させられる」ことさえあるのです。相続人の関係が複雑になるほど、その空家解消は難しくなってしまいます。

## 離婚した人は要注意

昨今、離婚も珍しくなくなりましたが、離婚しても相続権は子どもにある、ということが思わぬ問題となる場合があります。養子や婚外子も同じで、戸籍上、親子関係があれば、相続の権利がありますので、相続人を調べる際には特に注意が必要です。

専門家に  
相談を

特に相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。

# 空家の活用を考えてみませんか？

「空家を相続したけど、どうすればいいのかわからない…」 「空家を持っているけど何から手を付けたいの？」と空家の悩みは尽きません。まずは自分の持っている空家の現状を把握し、自分が何をしないといけないのか確認しましょう。

## まずは現状を把握しましょう

### 相続登記は済んでいますか？

空家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。弁護士や司法書士へ相談しましょう。

### 特定空家等の対象ではありませんか？

特定空家等に指定された場合、早急な対応が必要です。まずは不動産会社へ相談しましょう。

### 家の中は片付いていますか？

家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。



## 建物を残して活用する

### ● 資産運用する

例) 賃貸経営、民泊事業等  
・不動産会社へ相談する



### ● 売却する

・不動産会社へ相談する

### ● 自分たちで住む

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等  
・リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する

無料で空家の査定をして  
くれる企業もあります。  
まずは相談してみましょう。

## 建物を解体して活用する

### 解体する…解体業者へ相談する



空き地になったら

### ● 資産運用する

例) 駐車場経営・アパート経営等  
・賃貸業者等へ相談する  
(無料相談会を実施している企業もあります)



### ● 売却する

・不動産会社へ相談する  
※相続から3年以内の場合、譲渡所得に対  
する税金が控除される場合があります。

## 空家の活用方法がはっきりしていない

「所有している空家を手放したくない…」  
「将来的に住む可能性がある…」  
「空家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

適切な管理  
をしましょう



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。空家の管理に悩んだら、空家を管理している企業や、東京都の空き家ワンストップ相談窓口(6ページ)、区役所(9ページ)へ相談してみましょう。

# 管理しよう!

空家の適切な管理の方法とは？

- 1 所有者もしくは管理者が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空家になる前の状態を維持している。
- 2 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。
- 3 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている。
- 4 火災保険に加入している。

空家を適切に管理する為に、セルフチェックしてみよう

簡易チェック  
全9項目



当てはまる項目に  
チェックを入れてください。



屋根  
屋根材の異状 (変形、ハガレ、破損)

軒裏  
軒天井の異状  
(ハガレ、破損、浮き)

雨どい  
水漏れ、変形、外れ

土台、基礎  
破損、腐朽、ズレ



家のまわり  
塀のヒビ、割れ、傾き  
臭気、ごみ等の不法投棄  
多数の害虫発生 (ハチ、蚊など)  
雑草、樹木の繁茂

外壁  
腐朽、ハガレ  
破損、浮き

窓、ドア  
ガラス割れ、傾き  
開閉の不具合

家の中  
雨漏り、カビ、害虫の大量発生  
給水、排水の不具合、臭気

バルコニー、ベランダ、外階段  
腐食、破損、傾斜、サビ

チェック個数

個

- 0個……引き続き管理をしましょう!
- 1個以上……放っておくと、さらに老朽化します! 管理の徹底や、補修を行いましょう。
- 3個以上……危険です! 早急に対処しましょう!

# 空家の活用

空家を活用してみませんか?



空家を発生させない、また、できるだけ間を置かずに空家を使うことで、老朽化を防ぐとともに良好な住環境の保全にもつながります。

## 売却・賃貸

ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。空家期間を短くすることで、賃貸や売上の取引を高い金額で、市場流通にのせられることもあります。

## 解体

空家を解体して、土地を活かす方法もあります。駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。

# 目黒区空家適正管理助成

助成を受けられる**空家**

▶▶ 目黒区内にある一戸建ての住宅の空家

助成を受けられる**対象者**

▶▶ 空家の所有者又は法定相続人(法人を除く)

## 管理委託助成

空家(建物)の管理にかかる費用に対する助成

**助成金額** 管理委託費用の2分の1 / 上限は1か月2,000円(1,000円未満の端数は切り捨て)

**主な要件**

- ・事業者等へ委託して管理を行っていること
- ・管理している事業所等の名称及び連絡先の**掲示物**を設置すること
- ・当該空家が初めて管理委託助成を受けること

**期間及び助成回数** 初回申請月以降の継続した最長36ヶ月以内

掲示物イメージ(A3版サイズ程度)

**管理**

03-0000-XXXX

□□□サポート会社

## 樹木のせん定助成

周辺に悪影響を及ぼす空家の敷地内の樹木の切り詰め等を行う費用に対する助成

**助成金額** 樹木のせん定費用の2分の1 / 上限は20,000円(1,000円未満の端数は切り捨て)

**主な要件** 管理委託助成を受けている期間内に樹木のせん定を行うこと

**期間及び助成回数** 管理委託助成を受けている期間内に1回限り



# 東京都の空き家ワンストップ相談窓口

～令和5年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業～

## 相談窓口(五十音順)

空き家の利活用等(相続・売却・賃貸・リフォーム・管理・マッチング)についての無料のワンストップ相談窓口です。

### ● NPO法人 空家・空地管理センター ☎0120-336-366

・住所:東京都新宿区西新宿3-8-4 BABAビル9階 [東京]空き家相談センター(JR・京王・小田急新宿駅から徒歩15分)  
 ・受付時間:午前9時から午後5時まで(年中無休・GW及び年末年始を除く)  
 ・HP: <https://www.akiya-akichi.or.jp/> ・メール: [contact@akiya-akichi.or.jp](mailto:contact@akiya-akichi.or.jp)



### ● 株式会社ジェクトワン ☎0120-979-008

・住所:東京都渋谷区渋谷1-7-7 住友不動産青山通ビル13階 ・受付時間:午前10時から午後6時まで(定休日:土曜・日曜・祝日)  
 ・HP: <https://www.akisapo.jp/lp/soudan/> ・メール: [info@akisapo.jp](mailto:info@akisapo.jp)

### ● 東急株式会社 ☎0120-071-109 (住まいと暮らしのコンシェルジュ 目黒店)

・住所:東京都品川区上大崎3-1-1 JR東急目黒ビルB2F ・受付時間:午前10時から午後7時まで(年中無休・年末年始等除く)  
 ・HP: <https://www.tokyu-sumaitokurashi.com/akiya/> ・メール: [meguro.concierge@tkk.tokyu.co.jp](mailto:meguro.concierge@tkk.tokyu.co.jp)

### ● 東京都行政書士会 ☎03-5489-2411

・住所:東京都目黒区青葉台3-1-6 行政書士会館1F ・受付時間:午後12時30分から午後4時30分(土曜・日曜・祝日・年末年始等除く)  
 ・HP: <https://www.tokyo-gyosei.or.jp/conference/akiya-support/index.html> ・メール: [jimukyoku@tokyo-gyosei.com](mailto:jimukyoku@tokyo-gyosei.com)

### ● ネクスト・アイズ株式会社 ☎0120-406-212

・住所:東京都港区麻布十番1-3-1 アポリアビル5F ・受付時間:午前9時から午後6時まで(水曜定休)  
 ・HP: <https://www.nexteyes.co.jp/> ・メール: [info@nexteyes.co.jp](mailto:info@nexteyes.co.jp)

# わが家の終活を考えましょう



**終活**とは、「人生の終わりのための活動」の略で、  
人生の最期を迎えるにあたって事前準備をすることです。

ご自身が亡くなってから、又は不自由になって意思が示せなくなってからでは、家や家財の整理について、ご家族は困ります。住人がいなくなり放置された家は、どんどん傷み、雑草や庭木が繁茂し、周囲に迷惑をかけるかもしれません。  
残されたご家族が使用しない可能性が高ければ、ご自身が元気なうちに使用してもらえらる方への売却等の意思表示をしておくことも大切です。  
全国的に空家率が上昇しています。  
少子化により、新たな住宅用地の需要も減っていくと考えられます。



**今住んでいる「わが家」の「終活」について、一度考えてみましょう。**



# 目黒区空家等対策計画の概要

## 基本方針

## 空家等対策に関する取組・施策

建築物の  
状態

居住

空家化

放置・管理不全

除却

### 基本方針 1

#### 空家等の予防と適正管理

～つくらない・増やさない～  
空家等の発生を予防し  
適切な管理を促す

- (1) 所有者等への周知・啓発
- (2) 福祉部門との連携強化と寄り添い型支援
- (3) 既存住宅の性能向上・改修支援
- (4) 適切な管理の支援

### 基本方針 2

#### 空家等の利活用

～つなげる・支える～  
目黒区らしい利活用で  
“住みたいまち”の魅力を高める

- (1) 目黒区らしい利活用に関する検討
- (2) 改修に際しての安全性の啓発
- (3) 公共的利活用に対する支援
- (4) 立地条件の悪い空家等の活用支援

### 基本方針 3

#### 空家等の除却

～減らす・なくす～  
管理不全空家等への  
取組により空家等を減らす

- (1) 状態の悪い管理不全空家等への対応
- (2) 特定空家等への対応

## 計画の実現に向けた総合的な取組

### 1 継続的な実態把握

- (1) 全区的な実態調査
- (2) 巡視活動
- (3) 苦情・相談の情報蓄積

### 2 相談体制の確立と充実

- (1) 個別対応の拡充
- (2) 相談体制の一元化と充実

### 3 連携体制の強化

- (1) さまざまな連携
- (2) 役割と責任の明確化

### 4 計画の推進と検証

施策の有効性や実効性について  
確認・評価



# 目黒区 空家

＼お気軽にご相談ください！／

## 相談窓口



### 空家でお困りの方へ

どこに相談したら  
よいか分からない…。

空家を売りたい、  
貸したい…。

空家の維持管理ができない…。  
どうしたらいいの？

近所に傷んだ  
空家があって心配…。



### 中立的な立場で、相談に応じます

空家に関する様々な相談を受け付けています。  
お気軽にご相談ください。



### 空家に関する相談窓口

空家に関する困りごとがあれば、まずはご相談ください。

#### 空家対策全般に関すること

都市整備課 空家対策調整係 ☎03-5722-8692

〒153-8573 東京都目黒区上目黒二丁目19番15号 目黒区総合庁舎 本館6階  
FAX/03-5722-9239



マチレット

マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う「マチのブックレット」です。

2024年2月発行

発行:目黒区 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

※当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています