

# 管理状況チェックシート

あなたの空き家の管理状況や対策状況についてチェックしてみましょう！

## [1] 住まいの劣化状況の確認

### ◆内部の管理

管理項目	管理内容
<input type="checkbox"/> 換気	換気はしていますか。カビ・結露の発生を放置すると建物の老朽化につながります。
<input type="checkbox"/> 給排水	排水パイプから水は漏れていませんか。悪臭や凍結の原因になります。
<input type="checkbox"/> 電気やガス	ブレーカーやガスの元栓を締めていますか。火災発生の原因となります。
<input type="checkbox"/> 雨漏り	外壁に汚れや傷はありませんか。雨漏り等があると、建物が腐食し耐久性が落ちます。
<input type="checkbox"/> 害獣等の侵入	野良猫等の生き物が住みついていますか。建物に傷がつくなど劣化につながります。

### ◆外部の管理

管理項目	管理内容
<input type="checkbox"/> 草木の繁茂	庭や屋根に草木が繁茂していないか確認しましょう。
<input type="checkbox"/> 雨樋	落ち葉等が詰まっていないか、詰まりやひび割れがないか確認しましょう。
<input type="checkbox"/> 建物の外観	外壁や屋根、基礎等の劣化や破損はないか確認しましょう。
<input type="checkbox"/> 郵便受け	郵便受けに配達物はないか確認しましょう。郵便物は家主の不在を周囲に知らせることになるため、転送手続きを行いましょう。
<input type="checkbox"/> 家のまわり	ゴミのポイ捨て等されていないか確認しましょう。日頃から手入れを行い、不法投棄を防ぎましょう。

## [2] 境界・登記の確認

項目	確認内容
<input type="checkbox"/> 登記の所有者は誰か	「登記事項証明書」もしくは「登記事項要約書」の「権利部所有権」欄に所有者が記載されていますか。既に亡くなっている方などの名前になっていないか確認しましょう。
<input type="checkbox"/> 土地の境界は決まっているか	土地の境界が確定されているか「境界確定書」等を確認しましょう。境界が確定されていない場合、売却に時間がかかる場合があります。

## [3] 相続についての確認

### ◆家族間で相談しておくこと

項目	確認内容
<input type="checkbox"/> 相続の相談が必要な場合	誰が所有し、使用するのか話し合っていますか。
<input type="checkbox"/> 相続の相談が不要な場合	管理は誰か、処分はいつするのか話し合っていますか。
<input type="checkbox"/> 成年後見制度	施設に入所したり、認知症等で判断能力が低下したときでも、財産の管理や処分を進めることができます。
<input type="checkbox"/> 公正証書遺言	公証人が遺言者に関して筆記し、遺言者、公証人および2人以上の証人が立会いの上署名・捺印した遺言書のこと。内容や形式面の不備が生じにくく、信頼性の高い遺言を作成できます。また、遺言を作成する人が、遺言の全文・日付・氏名を自筆した、自筆証書遺言もあります。
<input type="checkbox"/> 生前贈与の検討	自分が生きている間に財産を他者に無償で贈与するもの。あらかじめ住まいを贈与することで、空き家の発生防止につながります。

### ◆自分でできること

項目	確認内容
<input type="checkbox"/> エンディングノートの活用	もしものときのために家族等へ伝えたいこと(葬儀、財産、遺言書、家系図等)を書き残しておくノートのこと。調布市版エンディングノート「じぶんノート」を配布しています。

空き家の素朴な疑問から課題解決まで、なんでも気軽に相談できる

# 住まいの未来相談窓口



# 空き家に関する基本知識

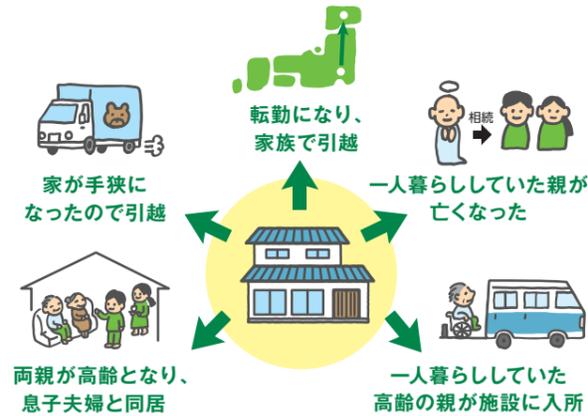
～空き家問題とは？～

## 1 空き家となる理由

様々な理由で空き家となる可能性があります。

例

- ・引っ越し(家族構成の変化や転勤等)が必要になった。
- ・一人暮らししていた高齢の親が施設へ入所した。
- ・一人暮らししていた親が亡くなった。
- ・両親が高齢となり、2世帯で同居することになった。



## 2 空き家を放置すると

建物の倒壊や屋根等の部材の飛散、草木の繁茂、害虫の発生、害獣のすみつき、ゴミの不法投棄、不審者の侵入、放火、景観を損なう等、周辺の近隣住民に迷惑をかけることとなります。

管理不全な空き家で発生しうる問題



## 3 空き家が倒壊した時の所有者責任

家は、誰も手入れをしていなければ、雑草の繁茂、屋根や壁の傷みが進み、倒壊につながります。空き家を放置しておくと、通行人にけがをさせたり、草木の手入れ、建物の補修などに高額な費用がかかる恐れがあります。



# 空き家にしないためにできること

～空き家を相続等する前にできる対策～

空き家を所有する前にできることを確認しておきましょう。

## 1 今の住まいの状況を確認する

土地の境界の確定等、登記手続きをしておきましょう。

- ➡売却や相続の際に土地の境界が定まっていない場合、トラブルになることがあります。
- ➡相続登記手続きが行われていないと、売却しようとした時に、相続人の特定等に時間と労力がかかります。

※不動産登記法等の改正により、令和6年4月より相続登記の申請が義務化されます。



## 2 今後について家族等と話し合う

相続について、争いごとや問題等が起きないように、生前から親族間で話し合しましょう。

- ➡遺言書の作成、生前贈与、民事信託、成年後見制度、エンディングノートの活用など



## 3 自分に何かあった時に備える

施設への入所や住み替えによる引っ越し等で空き家となる場合は、誰が管理をするのかを家族間で決めておきましょう。

- ➡隣近所の方や民生委員、自治会などへ連絡先を伝えるなど



## 4 専門家への相談・課題や対策を知る

土地の境界や相続登記情報の確認、権利問題の解決や、名義変更の手続き方法、建物の修繕や解体等に関すること等、内容に応じた専門家に相談してみましょう。また、管理を任せる人がいない時は、空き家管理サービス事業者等に相談して、管理を依頼したり、空き家バンクに登録することで、「売りたい・貸したい」情報をより多くの人に見てもらえる可能性があります。今のお住まいをどうしたら良いかわからないときは、まずは市役所7階住宅課にご相談ください。

市と連携する事業者の紹介 P10、11

相談～解決の流れ P8、9

空き家の適正管理に関する連携事業者



シルバー人材センター



東京ガス

# 空き家になったらすること

～空き家を所有したら?～

誰も住んでいない家は、放っておくとすぐに傷んでしまいます。まずは適切に管理し、売却や利活用などを検討しましょう。

## 1 空き家を適切に管理する

空き家を所有したら、適切に管理をしましょう。

- 内観や外観に不良箇所がないか確認し、ある場合は補修を行いましょ。
- 遠方に住んでいて、自分で管理することが難しい場合は、空き家管理サービス業者に管理の依頼をしましょう。
- 近隣の方や自治会などへ連絡先を知らせておきましょう。
- 火災保険に加入していても、空き家の場合には対象外になるケースがあるため、保険会社に確認しておきましょう。



## 2 空き家を売却する

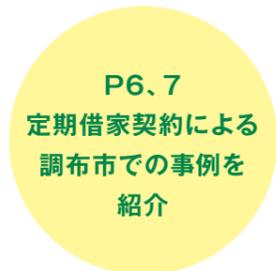
空き家を解消する方法として、最も大きな割合を占めるのが売却です。

- 空き家の売却では、一定の要件を満たすと譲渡所得の特別控除の特例を受けられる場合があります。
- ※被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例

## 3 空き家を利活用する

空き家を賃貸することで、有効に利活用することができます。

- 空き家を手放さずに活用する方法として賃貸をすると、入居者が日常の手入れを行うため、空き家管理の負担を減らすことができます。
- 別の場所に一定期間住み、その後空き家に戻ってくる予定がある場合は、定期借家契約(契約期間があらかじめ決められている賃貸借契約のこと。)を活用することもできます。
- 「調布市空き家等リノベーション促進事業」に認定された場合は、改修費の補助などを受けられる場合があります。
- 解体後、駐車場にする等の活用方法もあります。



# 補助制度・支援の紹介

調布市で取組んでいる支援・補助等

補助・支援名	概要	補助率・費用等
空き家等リノベーションスタートアップ助成金	「地域の活動拠点づくり」を目的とした認定事業として空き家を利活用する場合の改修費を補助します。	補助率:費用の4/5 (限度額50万円)
問合せ先 住宅課 空き家施策担当(TEL:042-481-7817)		
耐震アドバイザー派遣制度	昭和56年5月末以前に建てられた一戸建て木造住宅を対象に、調布市が認める団体から耐震アドバイザーを派遣し、耐震化へのアドバイスをを行います。	費用:無料
耐震診断助成制度	昭和56年5月末以前に建てられた一戸建て木造住宅を対象に、必要な耐震性が十分かを調査します。	補助率:費用の2/3 (限度額15万円)
耐震改修助成制度	上記耐震診断の結果、改修が必要と認められた住宅の地震に対する安全性を確保する改修に対し、その費用の助成をします。	補助率:費用の1/2 (限度額80万円)
問合せ先 住宅課 住宅支援係(TEL:042-481-7545)		
耐震基準適合住宅に係る固定資産税の軽減	旧耐震基準に基づく住宅が、現在の建築基準に適合した改修工事を行った場合、固定資産税を一定期間減額します。	固定資産税を一定期間減額
問合せ先 資産税課 家屋償却資産係(TEL:042-481-7208)		

国が行っている支援・補助等

補助・支援名	概要	支援・補助額等
被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例	被相続人が居住していた家屋を相続した相続人が、その家屋(耐震性のない場合は、耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)または、その家屋を取り壊した後の敷地を譲渡した場合に、譲渡所得の特別控除を受けることができる制度です。 ※特例措置の適用を受けるためには、必要な書類を揃えて確定申告をする必要があります。	その家屋や敷地の譲渡所得から3,000万円を特別控除  相続した家屋が所在する区市町村で「被相続人居住用家屋等確認書」を発行する必要があります。
低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置	個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置です。特例措置の適用を受けるためには、必要な書類を揃えて確定申告をする必要があります。	その土地が所在する区市町村で「低未利用土地等確認書」を発行する必要があります。
問合せ先 住宅課 空き家施策担当(TEL:042-481-7817) ※特例措置の概要は、国土交通省のホームページでご確認ください。		

**空き家バンク**

「空き家バンク」とは、全国の自治体や民間企業が主体となって運営する住まい探しの支援制度のこと。売却や賃貸が可能な物件を地域内で広く募集し、登録された物件情報などを紹介します。





令和2年(2020)年9月に東京都の3ヶ年補助採択事業として「まちの『つながり』プロジェクト」をスタートしました。令和3(2021)年に「富士見町エリア」で利活用可能な空き家を定期借家し、令和4(2022)年6月にチャレンジショップを運営する3事業者を中心に「まちなかラボ 富士見BASE」をオープンし「小商い」をしながら「地域の居場所づくり」を目指す取組を展開してきました。

チャレンジショップとして、①アートを通じて、子どもたちの感性を育むワークショップ等を行う事業者②不要になったプラスチック製品を粉砕し熱で新たな形に成形し、再生プラスチック製品として販売する事業者③中学生による無料カフェの3事業者が中心となり運営した活用事例です。

## 打合せ



## BEFORE



## AFTER

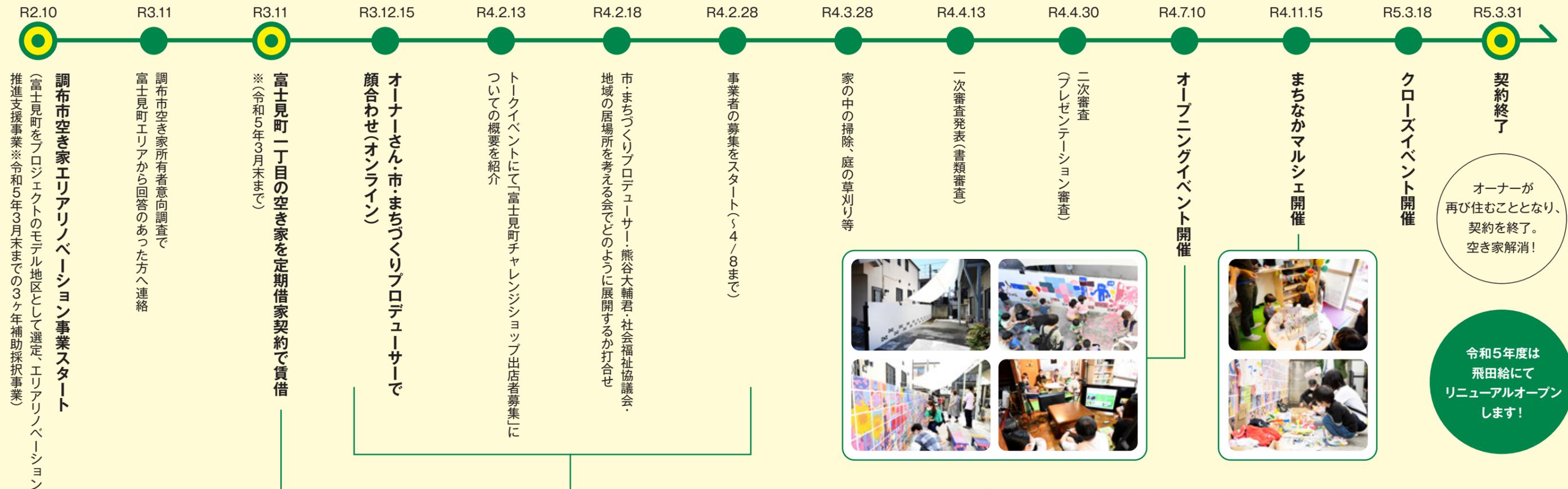


## プレゼンテーション審査



## 補助事業名：東京都エリアリノベーション推進支援事業

補助対象期間：令和2(2020)～令和4(2022)年度



R2.10 調布市空き家エリアリノベーション事業スタート  
(富士見町をプロジェクトのモデル地区として選定、エリアリノベーション推進支援事業※令和5年3月末までの3ヶ年補助採択事業)

R3.11 調布市空き家所有者意向調査で富士見町エリアから回答のあった方へ連絡

R3.11 富士見町一丁目の空き家を定期借家契約で賃借  
(※令和5年3月末まで)

R3.12.15 オーナーさん・市・まちづくりプロデューサーで顔合わせ(オンライン)

R4.2.13 トークイベントにて「富士見町チャレンジショップ出店者募集」についての概要を紹介

R4.2.18 市・まちづくりプロデューサー・熊谷大輔君・社会福祉協議会・地域の居場所を考える会などのように展開するか打合せ

R4.2.28 事業者の募集をスタート(〜4/8まで)

R4.3.28 家の中の掃除、庭の草刈り等

R4.4.13 一次審査発表(書類審査)

R4.4.30 二次審査(プレゼンテーション審査)

R4.7.10 オープニングイベント開催

R4.11.15 まちなかマルシェ開催

R5.3.18 クローズイベント開催

R5.3.31 契約終了

オーナーが再び住むこととなり、契約を終了。空き家解消!

令和5年度は飛田給にてリニューアルオープンします!

### オーナーさんとの契約に関する主なやりとり

- 今回は、東京都の補助採択事業ということもあり、貸主・借主で直接契約を行った。
- 遠方にお住いのため、郵送や電話にて契約のやり取りを行った。
- 解体費が増えない範囲でのDIYについての許可をいただいた。  
※将来オーナーが建替えて住むことを予定しているため。

市、まちづくりプロデューサーでどのように事業者の募集をするのか、複数回打合せ。

### オーナーさんの声



空き家の管理は気になっており、誰かに使ってもらった方が建物も傷まなくて良いことは分かっていたのですが、人に貸すとなるとその後が心配で、借り手がどんな人か、費用負担はどうか等の不安で一歩踏み出せずにいました。今回思い切って空き家の利活用に協力したことで、地域の皆さんのお役に立てて良かったです。

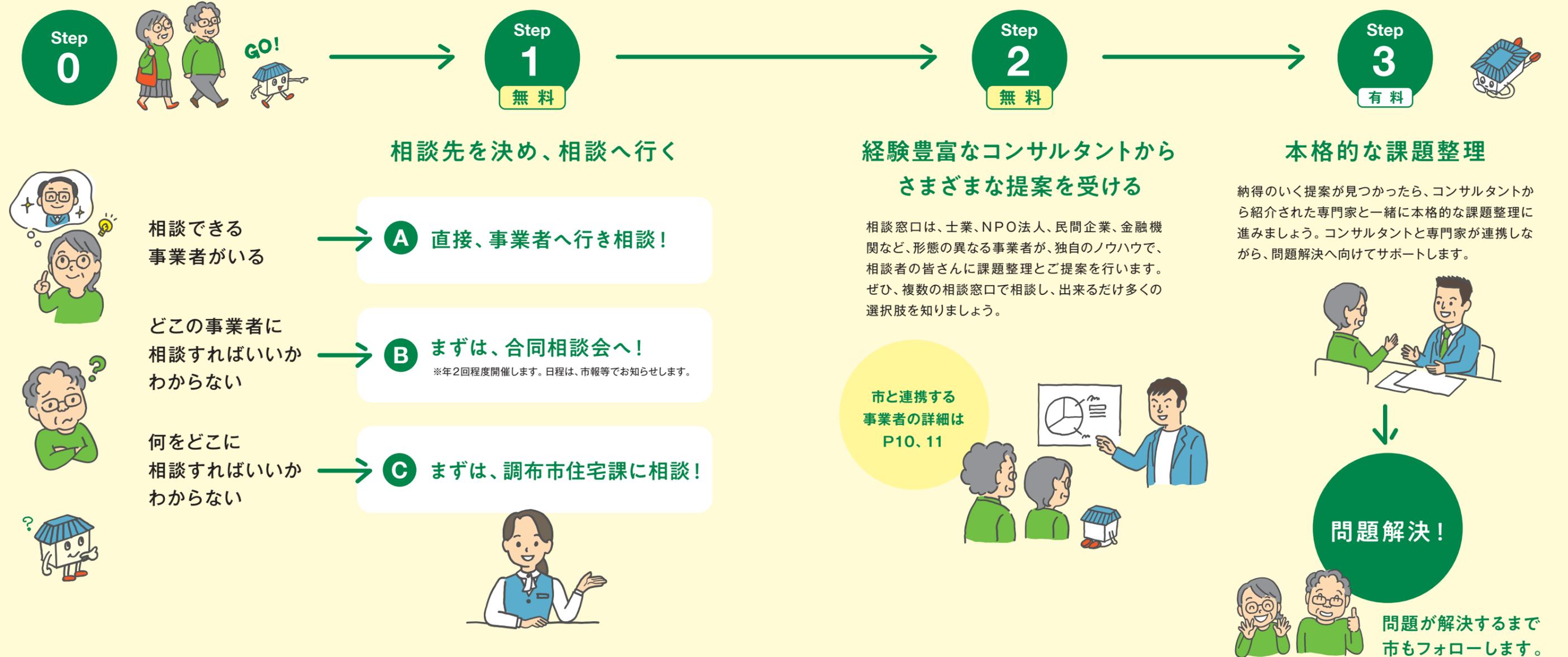
#### 良かった点

- ・行政が関わる安心感があった。
- ・定期借家契約で賃貸期間が決まっていた。
- ・使用条件や契約内容について、丁寧にに対応してくれた。
- ・活動内容を逐一報告してもらい、大事に活用してくれていることを実感した。

# 住まいの未来相談窓口

～相談から問題解決までの流れ～

調布市では、協力事業者と連携し、「住まいの未来相談窓口」を開設しています。この相談窓口では、空き家に関する素朴な疑問から相続問題や資産活用、複雑になった家のトラブルなどの課題整理・問題解決に向けてサポートします！



住まいの未来相談窓口

## 3つの特徴

特徴  
**1**

### 「調布市」が公募した事業者と連携する相談窓口

安心して何度でも「家」のこと、将来の住まいのこと、空き家等のことを相談できる窓口を作りたい！調布市の公募に対し、企画提案いただいた協力事業者と一緒に作り上げる「相談」と「提案」の相談窓口サービスです。空き家、住まいのお悩み事など、課題整理のお手伝いを、経験豊富なコンサルタントが無料で行います。  
※専門家紹介後は有料です。

特徴  
**2**

### 安全・安心・適切な課題解決を目指します！

より「安全」に、そして「安心」して適切なアドバイスが受けられ、いつでも「適切な」サービスを提供します。また、画一的でない「選択できる自由さ」により、多様な相談窓口を実現しています。

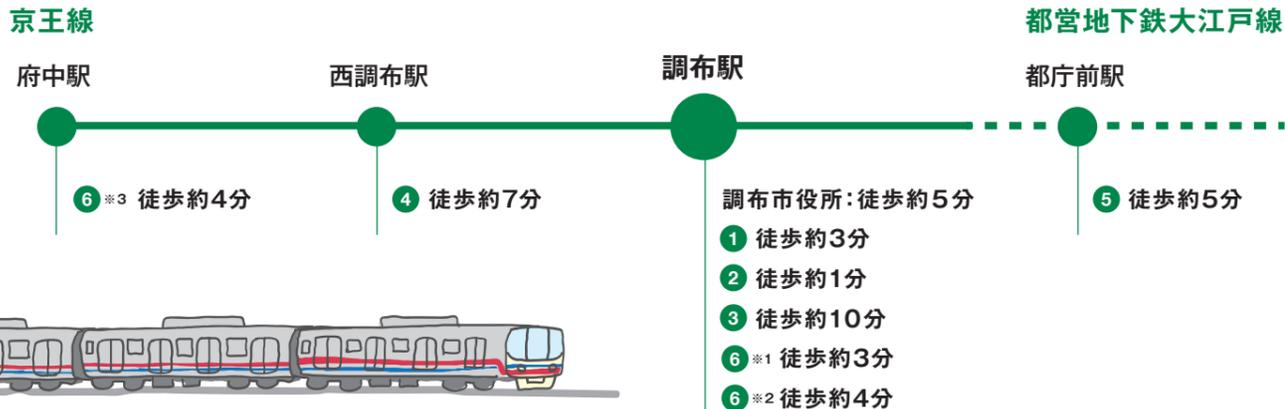
特徴  
**3**

### 6事業者から自由に選択できます！

6つの相談窓口は特徴も様々です。ぜひ、いろいろな相談を各窓口でお聞かせ下さい。各相談窓口で皆さんをお待ちするコンサルタントは、これまでにたくさんの相談を受け、解決してきたプロフェッショナルです。経験豊富なコンサルタントが、みなさんの相談に寄り添いながら、専門家の選定、課題整理の手順などを一緒に考えます。

# 住まいの未来相談窓口事業者

**最寄駅** ※各店舗等の場所は、お問い合わせください。



## 調布市

調布市では、現在、空き家を所有している方だけではなく、将来空き家を所有する可能性のある方からも相談を受け付けています。調布市と6つの相談窓口事業者が連携し、課題整理をしながら、より良い解決方法を探していきます。また、ご相談だけでなく、空き家のことをもっと知りたい!という方のご連絡もお待ちしております。

### 調布市住宅課

TEL:042-481-7817  
9:00~17:00 (土・日・祝日休)  
akiya@city.chofu.lg.jp

1

空き家の建て替えやリフォーム、賃貸や売却について相談したい。



住宅と住まいのプロフェッショナルとして、住まいに関するご相談や、相続や建物管理、家財整理などのご相談も承ります。

### 相談窓口: ミサワリフォーム調布店

相談時間: 9:30~18:00 (定休日: 火・水・第一日曜日)  
【問い合わせ先】  
TEL: 0120-371-308 (365日 24時間電話受)  
メール: akiyasoudan@home.misawa.co.jp

2

資産運用に加えて、相続・遺言、不動産、住宅ローンに関することを相談したい。



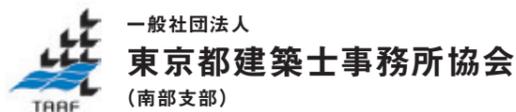
調布駅徒歩2分の調布サウスゲートビルに位置しているため、お買い物やお食事のついでにお立ち寄りいただけます。

### 相談窓口: コンサルプラザ調布

相談時間: 平日9:00~15:00 (下記時間帯は、事前予約制)  
平日15:00~19:00 第2・第4土曜日10:00~17:00  
【問い合わせ先】  
TEL: 0120-030-122  
(平日9:00~17:00 ※土・日・祝日・12/31~1/3除く)  
<https://www.smtb.jp>

3

住宅の劣化調査・耐震改修リフォーム設計・転用設計・除却・賃貸売買等の相談をしたい。



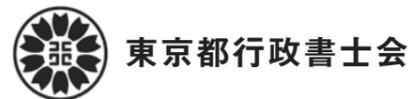
まずは、地元の専門家協力会(税務・権利・登記・相続・賃貸・金融その他)にご相談いただき、一緒にお住まいの維持管理・利活用についてのご相談も承ります。

### 相談窓口: 空き家利活用推進協議会事務局

(株式会社梅沢設計 事務所内)  
相談時間: 10:00~17:00  
【問い合わせ先】  
TEL/FAX: 042-489-2245  
(10:00~17:00(土・日・祝日・年末年始を除く))  
メール: sekkei@omezawa-sekkei.co.jp  
<https://taafnanbu.sakura.ne.jp/akiya/chofu>

4

将来、自宅をどうしよう? 父親名義の実家の相続手続きをしていない等の相続に関する相談をしたい。



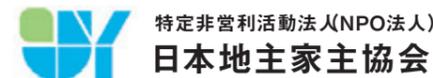
他士業者や関連業者と連携して、身近な「まちの法律家」として問題解決に向けて対応させていただきます。

### 相談窓口: 東京都行政書士会調布支部

相談時間: 10:00~16:00 (事前予約制)  
【問い合わせ先】  
TEL: 042-442-6083  
(10:00~16:30(土・日・祝日・年末年始を除く))  
メール: akiya-taisaku@chofu-gyosei.tokyo  
<https://chofu-gyosei.tokyo>

5

不動産に関する諸問題(相続、有効活用、空き家等)を相談したい。



様々な課題を解決する団体として税理士、弁護士等の各分野の専門職とともに、ご相談者のお悩みを解決していきます。

### 相談窓口: 新宿本部

相談時間:  
【問い合わせ先】  
TEL: 03-3320-6281 FAX: 03-3378-4327  
(9:00~16:30(土・日・祝日・年末年始を除く))  
メール: kyokai-info@jinushi.gr.jp

6

住まい、暮らし、お金のことなどあらゆる相談をしたい。



調布支店と調布北口支店、平日夜間や土日も営業している専門窓口すまいるプラザ府中で承ります。

### 相談窓口: 調布北口支店※1・調布支店※2・すまいるプラザ府中※3

相談時間: 平日9:00~19:00 土日10:00~17:00  
【問い合わせ先】すまいるプラザ府中  
TEL: 0120-009-246  
平日9:00~19:00 土日10:00~17:00  
(祝日、12/31~1/3除く)  
<https://www.tamashin.jp/smileplaza/>