2026年11月版

実家の
空き家管理チェックリスト

実家が空き家になったときに
決めること・見回ること・記録すること

- 空き家になったら最初に決めること
- 見回りのときに見るところ
- 12回分の見回り記録
- この先の選択肢と、放っておいたときのこと

遺品整理のあかり

1 空き家になったら最初に決めること

- [ ] **管理する人を決める**　家族の中で、見回りと連絡の窓口になる人を1人決める
- [ ] **鍵の数と、誰が持つかを確かめる**
- [ ] **電気・水道・ガスをどうするか決める**　換気や水を流すには電気と水道があると便利。ガスは使わないなら止める
- [ ] **郵便物の届け先を決める**　郵便受けがあふれると、空き家だと分かってしまう
- [ ] **火災保険を確かめる**　空き家は火災保険の対象外になる場合があるので、加入先の保険会社や代理店に、空き家になったことを伝えて契約内容を確かめる
- [ ] **近所に連絡先を伝える**　何かあったときに知らせてもらえるよう、隣の家や自治会に
- [ ] **名義を確かめる**　相続で不動産を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記を申請しなければなりません（2024年4月1日から義務）。それより前の相続も対象で、同日より前に取得を知っていた場合の期限は2027年3月31日。正当な理由なく怠ると10万円以下の過料の対象になります
- [ ] **家の中の片付けをどうするか決める**　残す物を先に取り出しておくと、売る・貸すときに慌てない

管理する人・連絡先	
鍵を持っている人	
近所で頼れる人	

2 見回りのときに見るところ

月に1回くらいを目安に見回ります。遠くて通えないときは、近くの親族や、空き家の見回りを請け負う事業者に頼む方法もあります。

見るところ	なぜ見るか
窓を開けて換気	閉め切ると湿気がこもり、カビやにおいの原因になる
水を流す	排水口のにおいや虫が上がってくるのを防ぐ
雨漏り・カビ	天井や壁のしみ、押し入れの中。早く見つけるほど直しやすい
郵便受け	あふれていると空き家だと分かり、いたずらや空き巣を招く
庭木・雑草	伸びた枝が隣の家や道路にはみ出すと、苦情やトラブルになる
外壁・屋根・塀	台風や強い風のあとは特に。崩れかけた塀や瓦は人にけがをさせるおそれがある
ごみ・落書き	ごみを投げ込まれやすくなる。見つけたら早めに片付ける
戸締まり	窓とドアの鍵。壊された跡がないか

台風や大雨・地震のあとは、いつもの見回りの日を待たずに見に行くと安心です。

この家で特に気をつけるところ

3 見回りの記録 1/2

見たところに✓、気になったことがあれば×を付けて、下のメモに書きます。

見回った日	月　日	月　日	月　日	月　日	月　日	月　日
窓を開けて換気した						
水を流した（台所・洗面・風呂・トイレ）						
雨漏り・カビ・におい						
郵便受けを空にした						
庭木・雑草						
外壁・屋根・塀・雨どい						
ごみの投げ込み・落書き						
虫・動物のあと						
戸締まり・鍵						
電気・ガス・水道のメーター						
見回った人						

気になったこと・直したこと

3 見回りの記録 2/2

見回った日	月　日	月　日	月　日	月　日	月　日	月　日
窓を開けて換気した						
水を流した（台所・洗面・風呂・トイレ）						
雨漏り・カビ・におい						
郵便受けを空にした						
庭木・雑草						
外壁・屋根・塀・雨どい						
ごみの投げ込み・落書き						
虫・動物のあと						
戸締まり・鍵						
電気・ガス・水道のメーター						
見回った人						

気になったこと・直したこと

4 この先の選択肢

放っておくと

空き家を放置して、市町村から「特定空家」または「管理不全空家」として勧告を受けると、その土地の固定資産税の住宅用地特例が受けられなくなります（管理不全空家は、2023年12月13日に施行された改正空家法で新しくできた区分です）。

この先の選び方

選択肢	知っておきたいこと
住む・使う	家族の誰かが住む、物置や帰省先として使う。使うなら傷みは少なくなる
売る	相続した空き家（昭和56年5月31日以前に建てられた家など）を売ったとき、条件を満たせば、譲渡所得から最高3,000万円を控除できる特例があります（相続人が3人以上なら1人あたり2,000万円）。2027年12月31日までの売却が対象で、相続から3年を過ぎる年の年末までに売る、売値1億円以下などの条件もあります
貸す	人が住むと家が傷みにくい。貸す前に、修理と家の中の片付けが要る
解体する	建物がなくなると、土地の固定資産税の住宅用地特例が使えなくなり、税額が上がることがある。費用と税金を先に確かめる
国に引き取ってもらう	相続した土地を手放したいとき、相続土地国庫帰属制度（2023年4月27日開始）で、条件を満たせば国に引き取ってもらえます。審査手数料（1筆1万4,000円）と10年分の管理費にあたる負担金が要ります。建物がある土地などは対象外

どの選択肢でも、家の中の物を片付けることが最初の一歩になることが多いです。残す物を家族で先に決めておくと進めやすくなります。

家族で話したこと・決めたこと

5 相談先

市町村の空き家の相談窓口

多くの市町村が、空き家の管理や活用の相談窓口を設けています。お住まいの（または空き家のある）市町村のホームページで探せます。

法務局

相続登記、相続土地国庫帰属制度の相談。

税務署

売ったときの税金の特例（譲渡所得の特別控除）の相談。

消費者ホットライン　188

業者との契約やトラブルの相談。近くの消費生活センターにつながります。

自分で控えておく連絡先 管理会社・近所の人・業者など

名前・窓口	電話	メモ

制度の内容は変わることがあります。手続きの前に各窓口のホームページで確かめてください（2026年11月確認）。

遺品整理のあかり

この資料は、遺品整理のあかりが作りました。

ご自分やご家族で使うほか、地域の講座や相談窓口での配布にも、内容を変えずに自由に印刷・コピーしてお使いください。

最新版のダウンロード：ihinseiri-akari-osaka.com/download/akiya-kanri