

特定空き家・管理不全空家の判断の目安チェックリスト

国土交通省のガイドラインの「判断の参考となる基準」で、空き家を外から確かめる | 登録不要・無料・2026年版

ふれあいの丘
生前整理支援センター
1 / 5

使い方: 空き家を見に行ったときに、外から順に確かめる

1 言葉を知る

特定空家等・管理不全空家等と、4つの状態(このページ)

2 見て確かめる

ガイドラインの状態の例で点検(2・3ページ)

3 流れと税

指導→勧告→命令→代執行と住宅用地特例(4ページ)

4 管理と相談

定期的な管理・相談先・点検の記録(5ページ)

□に✓を入れるのは「見て気になる点があった」という記録です。✓が付いても、特定空家等・管理不全空家等に当たると決まるわけではありません。判断するのは市区町村で、周辺への悪影響の程度や危険の切迫性なども含めて総合的に判断します。

特定空家等・管理不全空家等とは 空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)第2条・第13条

特定空家等は、次の4つのいずれかの状態にあると認められる空家等(法第2条第2項)

管理不全空家等は、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等(法第13条第1項)

空家等とは、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物や附属する工作物と、その敷地(立木など土地に定着する物を含む)(法第2条第1項)

管理不全空家等の区分は、2023年(令和5年)12月13日施行の改正法(令和5年法律第50号)で新設された

状態	特定空家等の4つの状態(法第2条第2項の文言)	2・3ページの表
1	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	保安上危険
2	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	衛生上有害
3	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	景観悪化
4	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	周辺の生活環境

判断のしかた(ガイドラインの考え方) 国土交通省ガイドライン 第2章・別紙1～4

管理不全空家等・特定空家等かどうかは、放置した場合の悪影響ごとに状態の例を参考として、市区町村が総合的に判断する。例によらない場合も個別の事案に応じて判断される

判断は、定量的な基準で一律にするものではなく、周辺への悪影響の程度なども考えて総合的に判断される

考える事項は、周辺の状況による悪影響の程度・空家等の状況による悪影響の程度・危険等の切迫性・その他の地域の実情

ガイドラインは一般的な考え方で、市町村は地域の実情を反映して固有の判断基準を定めることがある

管理指針どおりの管理をしていないからといって、直ちに管理不全空家等に当たるわけではない

一つの空き家に、複数の状態が認められることもある

点検の記録

空き家の所在地			
点検した日		点検した人	
直前の天候(地震・強風・大雨・大雪の後か)			

特定空き家・管理不全空家の判断の目安チェックリスト

見て確かめる表① 保安上危険(倒壊・擁壁・落下・飛散)

国土交通省ガイドライン〔別紙1〕の状態の例を原文どおり並べています。左の「管理不全空家等の状態の例」は、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある段階の例です。□に✓を入れるのは「見て気になる点があった」という記録です。✓が付いても、特定空家等・管理不全空家等に当たると決まるわけではありません。判断するのは市区町村で、周辺への悪影響の程度や危険の切迫性なども含めて総合的に判断します。

状態1 保安上危険 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

✓	放置した場合の悪影響	管理不全空家等の状態の例	特定空家等の状態の例	メモ(場所・様子)
☐	建築物等の倒壊(建築物)	- 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 - 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 - 雨水浸入の痕跡	- 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 - 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 - 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	
☐	建築物等の倒壊(門、堀、屋外階段等)	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	- 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、堀、屋外階段等の傾斜 - 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	
☐	建築物等の倒壊(立木)	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	- 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 - 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
☐	擁壁の崩壊	- 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 - 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	- 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 - 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	
☐	部材等の落下(外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等)	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	- 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 - 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
☐	部材等の落下(軒、バルコニーその他の突出物)	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 - 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
☐	部材等の落下(立木の枝)	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	- 立木の太枝の脱落 - 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽	
☐	部材等の飛散(屋根ふき材、外装材、看板等)	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	- 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 - 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
☐	部材等の飛散(立木の枝)	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	- 立木の太枝の飛散 - 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽	

特定空き家・管理不全空家の判断の目安チェックリスト

見て確かめる表② 衛生上有害・景観悪化・周辺的生活環境

国土交通省ガイドライン〔別紙2〕～〔別紙4〕の状態の例を原文どおり並べています。一つの空き家に、複数の状態が認められることもあります。チェックは「気になる点があった」の記録で、該当の判断ではありません。

状態2 衛生上有害 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

✓	放置した場合の悪影響	管理不全空家等の状態の例	特定空家等の状態の例	メモ(場所・様子)
☐	石綿の飛散	・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	・ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	
☐	健康被害の誘発(汚水等)	・ 排水設備の破損等	・ 排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出 ・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
☐	健康被害の誘発(害虫等)	・ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	
☐	健康被害の誘発(動物の糞尿等)	・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	

状態3 景観悪化 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

✓	放置した場合の悪影響	管理不全空家等の状態の例	特定空家等の状態の例	メモ(場所・様子)
☐	景観悪化(屋根・外装材・看板等の色褪せ・破損・汚損)	・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	
☐	景観悪化(敷地等のごみ等)	・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	

状態4 周辺的生活環境 その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

✓	放置した場合の悪影響	管理不全空家等の状態の例	特定空家等の状態の例	メモ(場所・様子)
☐	汚水等による悪臭の発生	・ 排水設備の破損等又は封水切れ ・ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・ 排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生 ・ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	
☐	不法侵入の発生	・ 開口部等の破損等	・ 不法侵入の形跡 ・ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	
☐	落雪による通行障害等の発生	・ 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・ 雪止めの破損等	・ 頻繁な落雪の形跡 ・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
☐	立木等による破損・通行障害等の発生	・ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	・ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	
☐	動物等による騒音の発生	・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	
☐	動物等の侵入等の発生	・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	

特定空き家・管理不全空家の判断の目安チェックリスト

市区町村の措置の流れ(指導→勧告→命令→代執行)と、勧告で外れる住宅用地特例

ふれあいの丘
生前整理支援センター
4 / 5

措置の流れ① 管理不全空家等 空家法 第13条(2023年12月13日施行の改正で新設)

法第13条第1項

指導

市区町村長は、管理不全空家等の所有者等に、特定空家等にならないよう必要な措置をとるよう指導できる

法第13条第2項

勧告

指導しても改善されず、特定空家等になるおそれ大きいと認めるときは、修繕・立木竹の伐採など具体的な措置を勧告できる

この段階で住宅用地特例の対象から除外

- 管理不全空家等には、命令や代執行のような強い措置は規定されていない
- 指導をしていなければ勧告はできない(まず指導で自発的な改善を促すため)

措置の流れ② 特定空家等 空家法 第22条

法第22条第1項

助言・指導

市区町村長は、特定空家等の所有者等に、除却・修繕・立木竹の伐採など必要な措置をとるよう助言または指導できる(保安上危険・衛生上有害の状態にない特定空家等では、建築物の除却は求められない)

法第22条第2項

勧告

助言・指導をしても改善されないときは、相当の猶予期限を付けて措置を勧告できる

この段階で住宅用地特例の対象から除外

法第22条第3項～第8項・第13項

命令

勧告を受けた者が正当な理由なく措置をとらず、特に必要があるときは、相当の猶予期限を付けて措置を命じられる。命令の前に通知書が交付され、意見書の提出が公開による意見の聴取を求められる。命令をしたときは標識の設置などで公示される

法第22条第9項

代執行

命じられた措置を履行しないとき・十分でないとき・期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法に従い、市区町村が自らまたは第三者に措置をさせられる。代執行に要した費用は義務者(所有者等)から徴収される

- 特定空家等への措置は、助言・指導→勧告→命令→代執行の順を経て行う(緊急代執行は、助言・指導と勧告を経ていれば命令を経ずにできる)
- 災害その他非常の場合で、命令をするいとまがないときは、緊急に措置をとれる(緊急代執行)
- 過失なく命令の対象者を確知できなくとも、その者の負担で措置を行える(略式代執行)
- 管理不全空家等として指導・勧告を受けたあと特定空家等になった場合も、特定空家等の措置は助言・指導から行われる
- 相続や売買などで所有者等が変われば、新しい所有者等に改めて助言・指導から順に行われる
- 第22条第3項の命令に違反した者は、50万円以下の過料(法第30条第1項)
- 第9条第2項の報告をしない・虚偽の報告・立入調査を拒むなどした者は、20万円以下の過料(法第30条第2項)

勧告を受けると、住宅用地特例の対象から外れる 地方税法 第349条の3の2・第702条の3／総務省「固定資産税」

住宅用地特例(原文どおりの率)	固定資産税の課税標準	都市計画税の課税標準
小規模住宅用地(200㎡以下の部分)	価格の6分の1	価格の3分の1
一般の住宅用地(200㎡を超える部分)	価格の3分の1	価格の3分の2

- 住宅用地特例は、1月1日(賦課期日)に人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地に適用される
- 法第13条第2項で勧告された管理不全空家等と、法第22条第2項で勧告された特定空家等の敷地は、住宅用地から除かれる(地方税法第349条の3の2第1項)
- 住宅用地特例から外れるのは「勧告」を受けたときで、指導・助言の段階ではない
- 勧告の書面では、住宅用地特例の対象から除外されることも示される
- 勧告された措置をとり勧告が撤回されれば、特例の要件を満たす家屋の敷地は再び特例の対象になる
- 管理不全空家等への勧告のあと特定空家等になっても、勧告が撤回されない限り特例から外れた状態が続く
- 構造上住宅と認められない・取壊し予定・居住のための管理を怠り今後も居住の見込みがない家屋は、勧告の有無にかかわらず、そもそも住宅用地特例が適用されない

税額は、ここでは計算しません

個別の税額や「何倍になるか」は計算しません。税額は土地の評価額・面積・負担調整措置・市町村の税率で変わるため、市区町村の固定資産税の担当(納税通知書の問い合わせ先)に確認してください。

特定空き家・管理不全空家の判断の目安チェックリスト

所有者がやること(定期的な管理・相談先)と、点検・相談の記録

ふれあいの丘
生前整理支援センター
5 / 5

定期的な管理 国土交通省「空き家管理チェックリスト」

☐	通気や換気
☐	排水設備(流し・トイレ等)の通水
☐	敷地内の清掃
☐	庭木の枝の剪定
☐	郵便物等の確認・整理
☐	【冬期】給水管の元栓の閉栓・積雪の状況に応じた雪下ろし
☐	【擁壁がある場合】水抜き穴の清掃

管理の考え方 基本指針「管理の指針」

空家等は傷みが早く進むため、一定の頻度で点検し、破損等があれば修繕等を行う
地震・強風・大雨・著しい降雪などの後は、点検対象の事象が生じていないか確認する
少なくとも定期的な管理は所有者等が自ら行うのが基本
専門性を要する点検・補修や、遠隔地で自ら管理できない場合は、空き家の管理・点検・補修を行う事業者や空家等管理活用支援法人に委託することが考えられる

相談先 空家法 第5条・第12条・ガイドライン

空き家対策の実施主体は市区町村で、市区町村は所有者等に情報の提供・助言その他必要な援助を行うよう努めるとされている(法第12条)
市区町村は、適切な管理が行われていない空家等について、まず所有者等に連絡を取り、今後の改善方策や処分・活用の意向など所有者等の事情の把握に努めることが望ましいとされている
市区町村の中では、空き家対策は空家等施策担当部局(空き家の担当)、固定資産税は税務部局が受け持ち、勧告の情報は税務部局に提供される
自分での対処が難しいときは、不動産・相続などの専門家に相談してもよい

空き家の管理や、指導・勧告の通知のことは空き家のある市区町村の空き家の担当へ、固定資産税のことは市区町村の固定資産税の担当(納税通知書の問い合わせ先)へ。勧告・命令への対応や相続・売却の判断は、弁護士・司法書士・税理士・不動産会社などの専門家にも相談できます。

点検・相談の記録

日付	点検・相談した人／相手	気づいた点・言われたこと	対応(補修・依頼先・次回)

最新の運用(国土交通省の案内で確認した改訂・日付つき)

- 2023年12月13日:改正空家法の施行(管理不全空家等の新設、緊急代執行の創設など)
- 2026年9月3日:「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行に伴い空家法の一部が改正。基本指針とガイドラインも同日に最終改正

ガイドライン(PDF):<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/002019841.pdf>

空家法関連情報(国土交通省):https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

このチェックリストについて

国土交通省・総務省・e-Gov の公開資料(2026年10月5日確認)をもとにした一般的なチェックリストで、個別の空き家が特定空家等・管理不全空家等に当たるかどうかの判定や、固定資産税の計算はしていません。市区町村は地域の実情に応じて独自の判断基準を定めることがあるため、空き家のある市区町村の空き家の担当に確認してください。