

## (1) 今から始める家財整理

日頃から定期的に家財の整理や不要品の処分をしていますか。生活に必要なものや貴重品について、何が・どこに・どのくらいあるかを把握していますか。



### ■ 家財整理の状況チェック

まずは、お住まいの家財整理をどの程度行えているか確認してみましょう。チェックが多い方ほど家財整理ができています。チェックが少なかった方はチェックを少しずつ増やすことから始めてみましょう。

### ☑ CHECK LIST

生活の中で出るゴミを溜めずに捨てている。

● 以下のものは定期的に整理し、不要なものは処分している。

衣類・靴・かばん等

食器・調理器具

冷蔵庫や冷凍庫内の食品・保存食

書類・書籍

玄関まわりや室内の通路にはものを置かず、動線を確保している。

不要な大型の家財(家電製品・タンスなど)は処分している。

新たにものを買うときは、使い終わった後のことまで考えている。

● 以下のものは保管場所を決め家族などと共有している。

貴重品(通帳、印鑑、年金手帳、免許証、保険証、マイナンバーカード、契約書、金融資産の情報など)

入院・通院時に必要なもの(保険証、マイナンバーカード、診察券、お薬手帳、着替え、常備薬など)

独立した子どもたちの部屋など、使用していない部屋は整理し、不要なものは処分している。

アルバムや写真、趣味の収集品、思い出の品など、今後も大切にしたいものはきちんと整理・保管している。

大切な人に譲りたいものは、事前に家族や相手方と相談している。

# まいの検討

## ■家財整理を行う際のポイント

作業の実施にあたって	<ul style="list-style-type: none"><li>● 不要品の処分方法や収集日を把握しておく。分からない場合は区市町村に確認する。</li><li>● 掃除用具やマスク、軍手、段ボール、ゴミ袋、ガムテープなどの道具を準備する。</li></ul>
ケガをしないために	<ul style="list-style-type: none"><li>● 玄関まわりや室内の通路など動線上に置いてあるものは、転倒の危険があるため優先して片付ける。</li><li>● 棚の上など高い位置に置かれたものも、落下の危険があるため優先して片付ける。</li></ul>
もしものときに必要なもの	<ul style="list-style-type: none"><li>● 貴重品や、入院・通院時に必要なものは、保管場所を決め、もしものときに備えて家族などに伝えておく。</li></ul>
子ども部屋の家財整理	<ul style="list-style-type: none"><li>● まずは子どもに部屋を片付けたいことを相談する。</li><li>● 子ども部屋は親子で一緒に片付ける。</li></ul>



### コラム

## 家財整理作業が行き詰まってしまったら……？

家財整理をしている中で、処分すべきか悩んだりした場合には、以下の方法も参考にしてみてください。

### ◆不要品の判断基準

- 衣類や靴は1年以内に使用したかどうか、食器は家族の人数や使いやすさを基準にして必要かどうかを判断してみてください。
- 判断に迷うものは、無理に捨てるのではなく、一時保管用の箱に片付け、判断を後回しにすることも可能です。
- 捨てることがもったいないと感じるものや価値がありそうなものがあれば、古物商や不要品買取に出すことも考えてみましょう。



### ◆思い出の品の保管方法

- 思い出の品そのものを残すのではなく、写真に納めて保管する方法もあります。



## (2) お住まいを移る際の家財整理


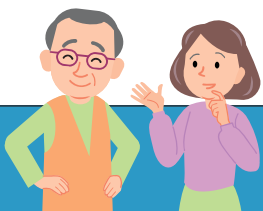
今後お住まいを移る際には、転居先に持ち出せるもの以外を整理し処分する必要があります。じっくり検討する時間の余裕がないことも多いため、あらかじめ家財整理の進め方を知っておきましょう。

### ■家財整理の方法

家財整理の方法は、①**事業者**に依頼する方法、②**ご自身または家族・知人などで実施する方法**の2通りあります。自室はご自身で整理しそれ以外を事業者に依頼するなど、両者を組み合わせることも可能です。以下の実施主体による違いを参考に、ご自身にあった家財整理方法を考えてみましょう。

なお、お住まいを売却する場合には家財を残したまま売却する方法もありますので、不動産事業者などに相談してみましょう。

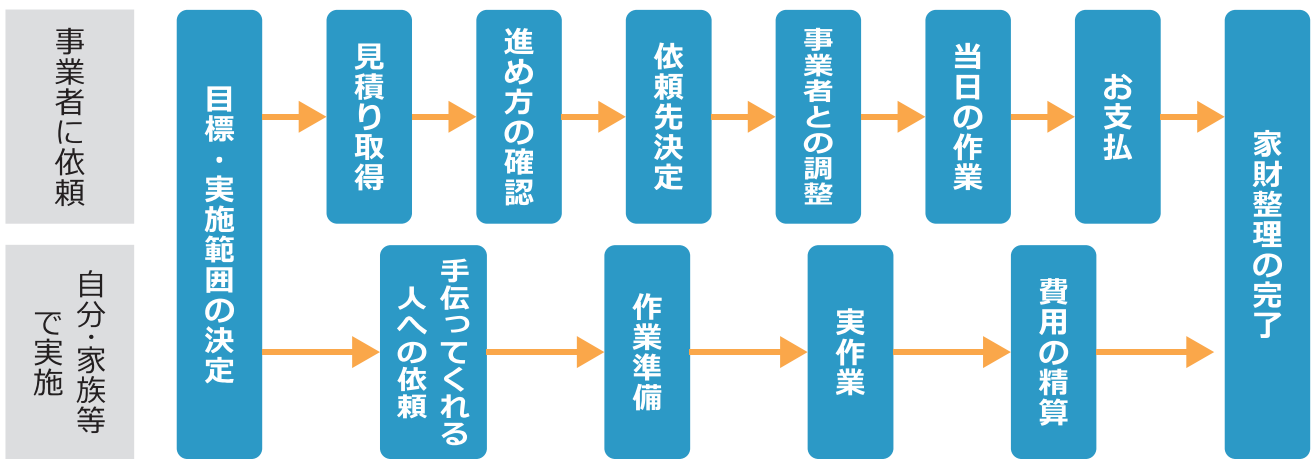
### ■実施主体の違い

	事業者 	ご自身または家族・知人など 
期間の目安	1日～1週間程度（見積り除く）	1週間～
費用	●事業者への依頼料※	●道具代やごみの処分費用 ●家族・知人などの交通費・宿泊費等
こんなときにおすすめ	●引越し・家の売却等で家財整理の時間に制約がある。 ●体力がない。 ●地域のゴミの捨て方が分からない。 ●車の手配ができない。 ●不要品やゴミの量が多い。	●時間・体力に余裕がある。 ●手伝ってくれる人がいる。 ●地域のゴミの捨て方が分かる。 ●車の手配ができる。 ●不要品の買取依頼や処分を業者に頼らずにできる。
注意点	●依頼にあたっては事業者から見積りを必ず取得し、その際に信頼できる事業者かどうかを注意して判断しましょう。 ●自分で事業者を選ぶことが難しい場合には東京都空き家ワンストップ相談窓口（p.17）に相談してみましょう。	●作業時のケガの危険や、家族・知人などの交通費・宿泊費等の費用、作業時間が予想以上に掛かるなど、トラブルや負担が生じることがあります。 ●実際にやってみて、難しいと感じた場合は事業者への依頼も考えましょう。

※事業者への依頼料は、建物の種別（戸建て・マンション、建物や部屋の階層等）、立地（居住地域、道路の幅等）、家財の分量、依頼する追加業務（貴重品搜索、不要品の買取・処分等）などの条件で異なります。  
<東京都空き家ワンストップ相談窓口<small>に寄せられた相談事例の参考値>  
1K:3～5万円 2DK:12～18万円

## ■家財整理の進め方

家財整理の進め方は以下のとおりです。どちらの実施主体を選択した場合も、**最初に家財整理の目標・実施範囲を決めることが大切**です。優先して片付けるものや部屋、探すものなどを決めてから家財整理に取り掛かりましょう。なお、事業者に依頼する場合、事業者や依頼内容によって進め方が異なる場合があるので、見積りを取得する際に確認しましょう。



### コラム

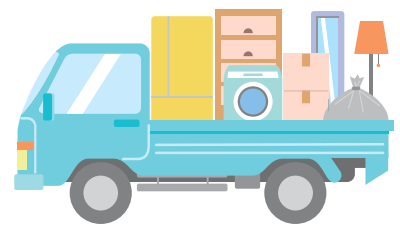
## 家財整理事業者への依頼時のポイント

家財整理事業者に依頼する場合、見積り時よりも高額な費用請求、ゴミの不法投棄、家財の盗難などのトラブルが発生した事例もあることから、依頼する事業者の見極めが重要です。

事業者を選ぶ際は、**複数の事業者から見積りを取得し費用の相場を把握してください**。見積り依頼先は、事業者の営業年数や口コミ、過去の取引実績、対応可能な業務などを見て決めましょう。依頼先の見当がつかない場合は、自治体などの相談窓口や東京都空き家ワンストップ相談窓口(p.17)に相談してみましょう。

見積りを取得した結果、提示された金額が他の事業者よりも大幅に低い事業者や、人件費、運搬費、不要品処分費などの明細が見積りに書かれていない事業者は要注意です。また、見積り時には、作業後に追加費用の請求がないかを尋ねたり、質問への回答から担当者の知識や対応に問題はないかを確認したりすると良いでしょう。

契約内容に不安があったり、トラブルになったりした場合は、全国共通の電話番号「消費者ホットライン」188(※局番なし)にご相談ください。地方公共団体が設置している消費生活センター等の相談窓口をご案内します。



### (3) 今後のお住まいの検討

思い出が詰まったお住まいが空き家のまま放置されないように、今後の利活用・処分方法についてご家族や信頼できる方などと一緒に検討を進めましょう。

検討を進めるに当たっては、本ガイドブックの「住まい・土地の現状把握ノート」(巻末資料 p.30～)もご活用ください。



#### ■ 住まいの主な利活用・処分方法

売却	<ul style="list-style-type: none"><li>●そのまま売却する。</li><li>●リフォームをして売却する。</li><li>●更地にして売却する。</li></ul>
貸出し	<ul style="list-style-type: none"><li>●そのまま貸し出す。</li><li>●リフォームをして貸し出す。</li><li>●更地にして駐車場等として貸し出す。</li></ul>
家族などが 継続して使用	<ul style="list-style-type: none"><li>●そのまま居住する。</li><li>●リフォームをして居住する。</li><li>●更地にして土地を使用する。 (駐車場等にする、新たに建物を建てるなど)</li></ul>

※マンションについては、賃貸に出したり、リフォーム工事を実施したりする前に管理組合への届出等が必要な場合がありますので、事前に管理組合にご確認ください。

住まいの適切な利活用・処分方法は、建物の種別や状態、立地などの条件、ご自身やご家族などの状況によって異なります。

東京都が発行している「東京空き家ガイドブック」(p.16)には、空き家の活用方法についてより詳細な情報が掲載されていますので、こちらも合わせてご参考にしてください。



## コラム

### 居住用財産を譲渡した場合の控除特例措置

自分が住んでいる家屋を売却するか、家屋とともにその敷地や借地権を売却したときは、所有期間にかかわらず、譲渡所得から3,000万円まで控除できる特例があります。なお、以前住んでいた家屋や敷地等については、居住しなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却した場合、諸条件を満たせば譲渡所得から3,000万円までが控除されます。

ご自身がこの措置の適用を受けられるかは、お近くの税務署にお問い合わせください。

#### 主な適用要件

- ① 居住用財産の譲渡であること。
  - 現在居住している家屋とその敷地等
  - 過去に居住していた家屋とその敷地等(ただし、居住しなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡したものに限る。)
- ② 配偶者・直系血族(父母・子どもなど)、生計を一にしている親族等への譲渡でないこと。
- ③ 前年及び前々年にこの特例や他の居住用財産の譲渡に係る特例を受けていないこと。



## コラム

### JKK東京が行う「シニア住みかえサポート」

東京都の政策連携団体である東京都住宅供給公社(JKK東京)では、持家の処分等を検討されている方への住みかえをサポートしています。

- お子様やご親族の近くにお住まいいただける『近居であんしん登録サービス』
- 持家を売却してJKK住宅への住みかえを検討している60歳以上の世帯の方に、通常より手続期間を優遇
- 各種高齢者住宅、公営住宅等のご案内



東京都住宅供給公社 シニア住みかえ相談ダイヤル

電話：03-6812-1351(日曜日・祝日、年末年始を除く9:30~18:00)

URL：<https://www.to-kousya.or.jp/action/sumainosyukatu.html>



## (4) 空き家になった場合の適切な管理

入院などの事情で、長期間お住まいを使用しない場合や、利活用・処分方法が決まらないままお住まいが空き家になってしまった場合は、適切な管理を行い建物の劣化を最小限に抑える必要があります。



### ■適切な管理を行うための定期的な点検

建物の老朽箇所や設備の劣化などを早期に発見・対応するため、大雨や台風・地震などの後はもちろん、月に1回程度定期的な点検を実施することが望めます。特に以下の箇所を確認しましょう。

### ■主な点検箇所

外部	庭	<ul style="list-style-type: none"> <li>●庭の立木が腐ったり、草木が道路や隣地へはみ出したり、落ち葉が道路や隣地を汚したり、動物が棲みついていたたり、悪臭があったりしないか確認</li> <li>●敷地内にごみの不法投棄や落書きがないか確認</li> </ul>
	ポスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●郵便物・配布物がたまっている場合は整理</li> </ul>
	室外設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●以前の状態から機器に傷みがないか確認</li> </ul>
	門・塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>●さびたり、壊れたり、目地に隙間ができていたりしていないか、ぐらつきがないか確認</li> </ul>
	窓・玄関・出入口	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ガラスの破損や建付け、鍵穴に異常がないか確認</li> <li>●訪問前後ともに施錠が確実に行われているか確認</li> </ul>
	屋根・軒裏・外壁・バルコニー・基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>●外観から、家屋全体のゆがみや傾き、建材の破損、ひび割れ、外装材の剥がれ、軒の脱落、汚損、腐食などの異常がないか確認</li> <li>●雨どいや排水口が詰まっていないか、亀裂などがいないか確認</li> </ul>
内部	通風・換気	<ul style="list-style-type: none"> <li>●天気の良い日は全ての窓・扉・ふすまなどを1時間程度開放して換気。換気扇も1時間程度運転</li> </ul>
	通水・封水	<ul style="list-style-type: none"> <li>●水道を契約している場合、1分程度水を流し、水漏れがないか、排水に異常がないか確認</li> <li>●水道契約を止めている場合、ペットボトルなどの容器に入れた水を持参し、洗面台や流し台、浴室など家の中の各排水口に水を流す（防臭・防虫のため）</li> </ul>
	清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>●室内のほこりや汚れを清掃</li> <li>●出たごみは持ち帰り、居住地で廃棄</li> </ul>
	天井・内壁・床・扉・ふすま	<ul style="list-style-type: none"> <li>●動物・虫の侵入の形跡、雨漏り、カビ、腐食、ゆがみ、剥がれ、建付けの悪化などの異常がないか確認</li> </ul>

## ■関連サービスや近隣への連絡について

### ①管理サービスの利用

ご自身やご家族での管理が難しい場合には、事業者が点検・管理・清掃などを代行する空き家の管理サービスの利用も検討してみましょう。東京都空き家ワンストップ相談窓口(p.17)では、サービス提供事業者の紹介も行っております。

### ②火災・地震保険への加入

空き家は、人が住んでいる家よりも盗難や火災のリスクが高くなります。空き家になったからといって保険を解約するのではなく、火災保険や、水災、盗難、水漏れなどに対応した保険など、状況に適した保険への加入を検討してみましょう。

### ③近隣への連絡・あいさつについて

お住まいが空き家になることが分かったら、近隣の方にその旨と、もしものときの連絡先を伝えておきましょう。また、点検作業を実施する際にも、近隣の方にあいさつをし、迷惑をかけていないか定期的に確認することで、空き家を原因としたご近所とのトラブルを防ぐことができます。

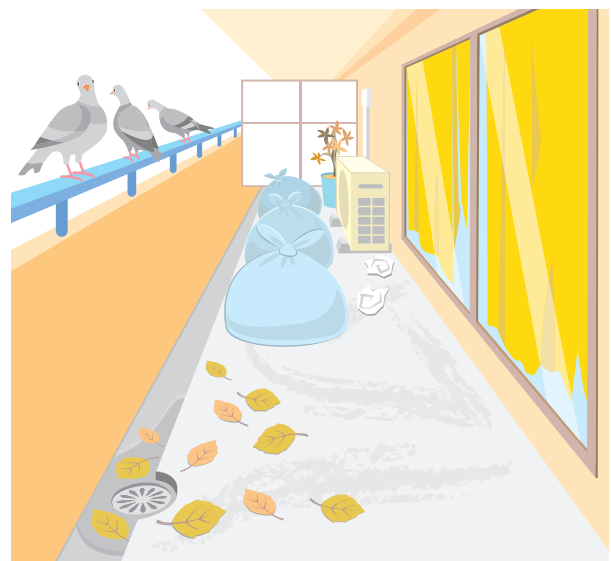


## コラム

### マンションの場合に注意すること

マンションの住戸は、長期間にわたって誰も住まない状態が続くと、室内のカビの発生に加えて、バルコニーの排水溝の詰まりによる漏水や野鳥のフン害などで、上下左右の住戸にお住まいの方に迷惑が掛かってしまうおそれがあります。緊急時対応のため、複数の連絡先を管理組合に伝えておく心安いです。

また、相続した方に対して、修繕工事の実施状況などのマンションの管理状況を伝えられるよう、総会資料などを残すほか、管理費・修繕積立金などの負担も伝えておく、思わぬトラブルを防げます。





## コラム 解体事業者の選び方

解体事業者を選ぶ際は、複数社に見積りを依頼しましょう。解体工事費用は、家の構造と延床面積で大まかに算出できますが、浄化槽などの特殊な設備の有無、建物の前面の道路幅、建物へのアスベスト(石綿)の使用の有無などにより、費用が変わります。また、年々解体費用の相場が上昇していることにも留意が必要です。

安価で工事を実施すると言いながら、法令を守らない事業者が存在します。見積りで提示された費用が相場よりも大幅に低い場合は注意しましょう。廃棄物が適切に処分されないおそれもあり、事業者に依頼をした方も責任を問われます。

信頼できる解体事業者を選ぶためには、以下のいずれかに該当することを確認しましょう。

- ①国土交通大臣や知事から建設業の許可を受け、許可を受けた業種に解体工事業が含まれていること。
- ②建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(以下「建設リサイクル法」という。)に基づく都知事の登録を受けていること(建設業の許可を持たない事業者が東京都内で解体工事を行う場合)。

### 国土交通省 建設業者・宅建業者等企業情報検索システム

URL :

<https://etsuran2.mlit.go.jp/TAKKEN/kensetuKensaku.do?outPutKbn=1>



### 東京都都市整備局 建設リサイクル法:解体工事業業者登録について

URL :

[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/recy/recy\\_06.htm](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/recy/recy_06.htm)



## ■「東京空き家ガイドブック」のご案内

東京都では、空き家の問題やその解決に向けた役立つ情報、空き家に関する悩みごとの相談事例などをまとめた「東京空き家ガイドブック」を発行しています。空き家についてお困りの方は、ぜひご参考にしてください。



### 東京空き家ガイドブック

URL :

[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/shiryo\\_guidebook.html](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/shiryo_guidebook.html)



## (5) 相談先のご紹介

家財整理の実施や空き家の管理、住まいの利活用・処分方法検討の際の相談先をご紹介します。

### ■東京都空き家ワンストップ相談窓口

空き家に関する無料のワンストップ相談窓口です。今後のお住まいの利活用・処分方法の検討やそのために必要な家財整理(進め方や事業者の紹介)など、お気軽にご相談ください。

URL :

[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado\\_tokyo.html](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_tokyo.html)

最新情報のご確認先

東京都 住宅政策本部 空き家担当(03-5320-5148)



### ■区市町村の空き家相談担当窓口

URL :

[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado\\_kushichoson.html](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_kushichoson.html)

最新情報のご確認先

東京都 住宅政策本部 空き家担当(03-5320-5148)



### ■不要品の処分について 区市町村の廃棄物担当窓口

不要品の処分方法に関する不明点は、区市町村の廃棄物担当窓口にご相談ください。

