

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



令和5年12月に
**空家等対策の
推進に関する特別措置法**
が改正されました。

いつでも第三者が侵入
できるような空き家、
面倒だからと**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。

練馬区内の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、練馬区での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

空き家のことなら 三井住友トラストグループの 三井住友トラスト不動産 石神井センターへ

お気軽にご相談ください。

三井住友トラストグループとして、
安心・誠実な不動産売買を礎とし、
お客様のご要望にお応えできますよう、
全力で対応してまいります。

西武池袋線
石神井公園駅より
徒歩1分



©トラストさん

秘密厳守で

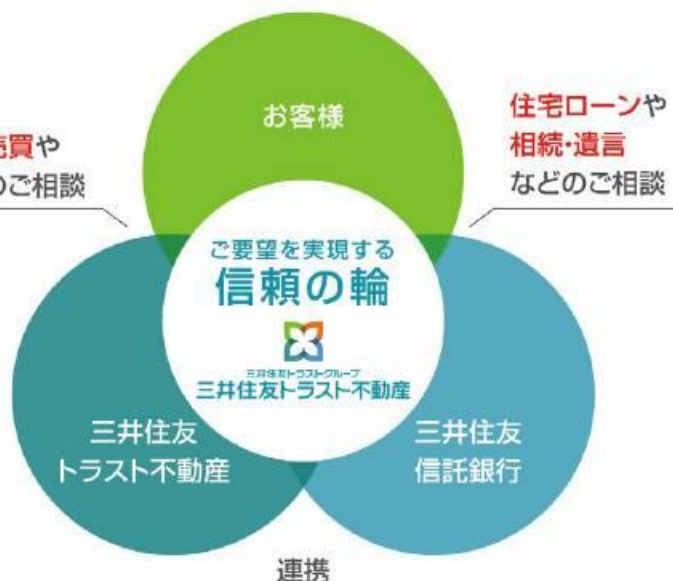
お客様の不動産を

全面的にサポート

させていただきます

不動産の売買や
有効活用のご相談

住宅ローンや
相続・遺言
などのご相談



三井住友トラストグループ
三井住友トラスト不動産株式会社

<https://smtrc.jp>

石神井センター

〒177-0041 東京都練馬区石神井町2丁目14番1号
石神井公園ピアレスA 2階

営業時間 9:30am~5:30pm 定休日 水曜・祝日

取引態様/仲介

国土交通大臣免許(10)第3397号 (一社)不動産協会会員・(一社)不動産流通経営協会会員・(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
※弊社営業エリア外の不動産やご相談内容によりましてはお取り扱いできない場合がございますので、あらかじめご了承ください。

はじめてのお客様もまずはお気軽にご連絡ください

通話
無料 0120-331-713

TEL 03-3997-3171

FAX 03-3997-3185

Email shakujii@smtrc.jp



はじめに

この冊子は、今住んでいるわが家をどうしようか考えている「**相続する人**」、相続した空き家をどうしたら良いのか悩んでいる「**相続を受けた人**」双方に向けた、住まいの将来を考える最初の一步を踏み出すための冊子です。次の**3つのSTEP**に沿って、考えや必要になる情報をまとめていきましょう。

STEP ① 住まいの将来を考える

まずは下部フローチャートを使って、住まいを将来どうしたいか考えてみましょう。
この冊子では「**維持管理**」「**売却／賃貸**」「**解体**」の3つの選択肢を設定しています。

STEP ② 将来の選択肢について詳しく知る

ここではSTEP①の各選択肢で、どのような手続きや費用が発生するかなどを説明しています。それぞれ比較しながら、自分にとっての最適な道を探してみましょう。

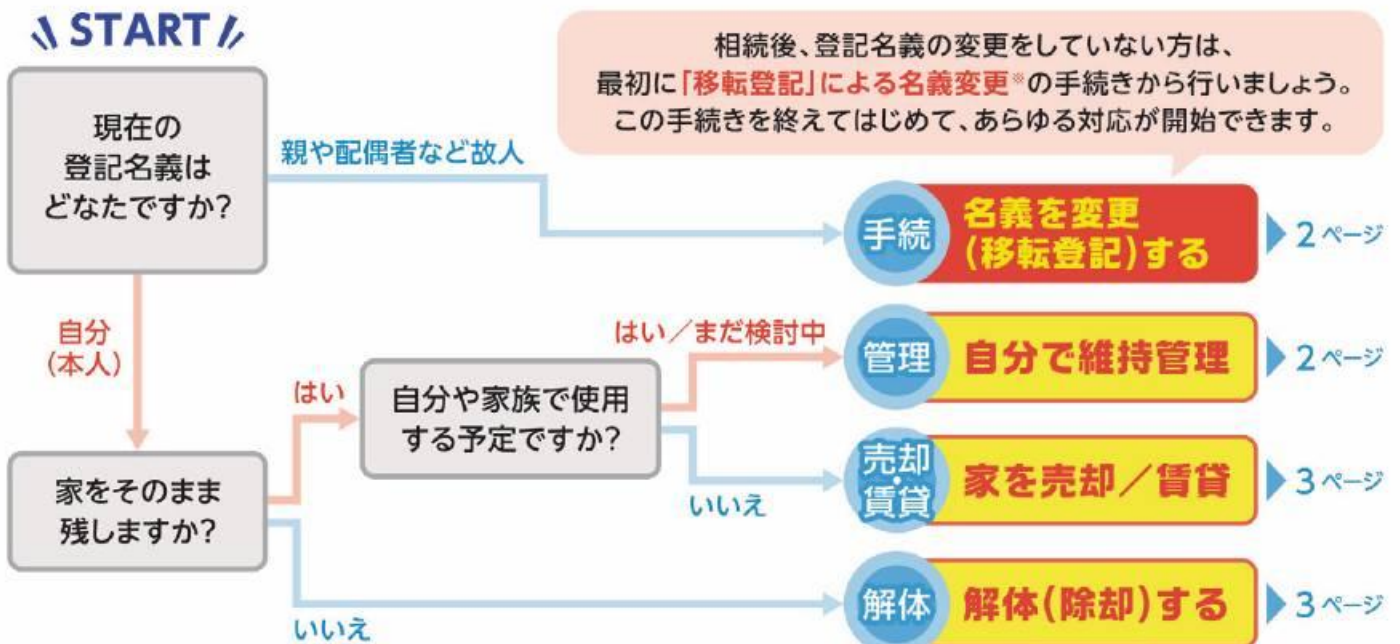
STEP ③ 考えをまとめる

現在お持ちの土地や建物、片付けづらい家財等を書き出して、STEP②を参考に具体的にどうしていきたいか考えてみましょう。

本冊子の後半では、国や自治体が行っている住まいの制度や空き家を増やさないための取り組み等についても紹介しています。まずは「**空き家について知る**」ことから始めてみましょう。

STEP ① 住まいの将来を考える

「住まいの将来」の選択肢は多岐にわたります。自分やご家族の希望に沿って、最適な道を見つけていきましょう。住まいの将来の選択肢を選ぶ上で下記フローチャートをぜひご活用ください。

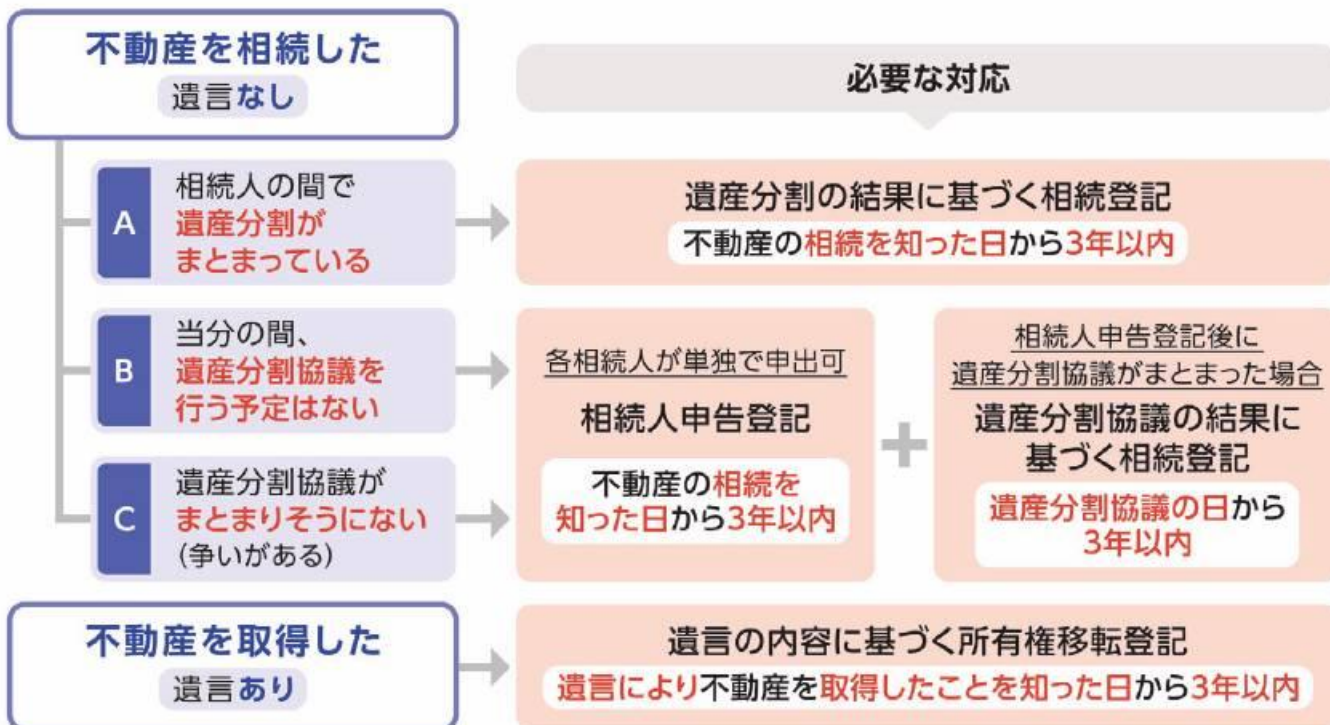


※土地や建物の持ち主を変更することを、一般的に「名義変更」と呼びます。この名義変更を実際に行うための具体的な手続きが、法務局への「移転登記」です。

STEP 2 将来の選択肢について詳しく知る

手続 名義を変更(移転登記)する

土地や建物を所有したら、まずは持ち主が誰になるのか、登記名義人を決定する必要があります。
 名義人が存命のうちに名義を変更する場合、売買または贈与による移転登記を行います。名義人が亡くなり相続を受けた場合は、相続人全員で遺産分割協議を行い、誰が相続するのか決まり次第、法務局へ相続登記(正式には相続や遺産分割を原因とする移転登記)を申請します。
 遺言書の有無によっても対応が変わるため、以下フローチャートをご参照ください。



将来もしも認知症になって、自分でいろいろ判断できなくなったらどうしよう…

Q 将来認知症などで自分に判断する能力がなくなった場合に備える制度はある？

A 成年後見制度(任意後見人)、民事信託、家族信託などで備えられます

Q 現在名義人である親が認知症で、すでにいろいろ判断ができない場合は？

A 成年後見制度(法定後見人)などを利用しましょう

詳しくは



管理 自分で維持管理

「家族の誰かが住む」「今すぐにはどうするか決められないのでそのまま所有しておきたい」などの理由により、所有し続けるのも一つの道です。ただ、空き家のまま放置すると家が傷んでいきますので、適切な管理が必要になります。

空き家管理チェックリスト▶



【必要な対応】

- 庭木の剪定や除草、家の補修
- 防犯のために定期的な見回り
(▼自分で確認が難しい場合)
- 見回り、点検サービスの利用
(▼今後暮らす上で必要な場合)
- リフォーム

売却
賃貸

家を売却／賃貸

まずは不動産業者など専門家への相談をおすすめします。自治体が運営する『空き家バンク』を活用するのも良いでしょう。ただ、場所や状態によっては売却自体が難しかったり、家財処分や修繕でかえって時間とお金がかかったりすることもある。

家の修繕に、国や市区町村の補助金を受けられる場合がありますので、詳しくは国や練馬区のホームページまたは窓口でご確認ください。

住宅リフォーム支援制度▶



【必要な対応】

- 不動産業者に相談
- 空き家バンクへ登録
- 家財の処分
- リフォーム



解体

解体(除却)する

解体に際し国や市区町村の補助金を受けられる場合があります。また、解体すれば駐車場や新しい物件の敷地にするなど、売却／賃貸の活用幅が広がります。解体費用の発生や固定資産税の増加等の諸条件と併せて、詳しくは練馬区のホームページや窓口でご確認ください。

【必要な対応】

- 家財の処分
- 解体業者に依頼



STEP 3 考えをまとめる

記入できるところから書き進めてみましょう。何度書き直しても構いません。「**相続する人**」は相続の際に家族に意向を伝えるために、「**相続を受ける人**」は相続人たちの意見をまとめる資料として活用ください。

	所在地	名義人	気になるところ・備考	どうしたい？
所有している 土地や建物				☐ 維持管理 ☐ 売却 ☐ 賃貸 ☐ 解体
				☐ 維持管理 ☐ 売却 ☐ 賃貸 ☐ 解体
残っている 家財について	家財	片付けられない理由	保管場所・備考	

空き家に関する相談先

練馬区 環境部 環境課 空き家等対策係
TEL 03-5984-1192

東京都 空き家ワンストップ相談窓口 ▶
TEL 0120-776-735 (平日9時～18時)



「空き家」放置していませんか？

空き家とは

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。



空き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

不審者が侵入したりごみの不法投棄されたり



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。管理者、または所有者には、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、空き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。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

所在地………東京都(郊外)
敷地面積………165m²(50坪)
延べ床面積………83m²(25坪)
建築時期………平成4年(築後20年)
居住世帯………世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女儿(小学3年生)

	損害区分	損害額
物件損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身損害	死亡逸失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
	合計 ①+②	20,860万円

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊夫婦、女儿が死亡



約2億1千万円の損害額！

敷地面積165m²(50坪) 道路6m

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡………11歳の男児(小学校6年生)

	損害区分	損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



放置すると危険? 空き家問題



空き家を長期間放置するとさまざまな危険性があります。

● 雑草・害虫の発生

● 倒壊、屋根や外壁の落下

● 不審者の出入り、放火など

その結果…

☑ 資産価値が減る

☑ 有益な税制が使えなくなる

☑ 賃貸にする場合大掛かりなリフォームが必要になる

ご存知ですか? 相続した空家売却で3,000万円控除

これは「相続によって取得した空家を売却する際、3,000万円までの利益については税金がかからないですよ」という特例です。例えば、相続して取得した実家を3,000万円で売却し、取得費・譲渡費用を含め400万円で、残りの利益2,600万円の譲渡取得を得たとします。これまでなら、この2,600万円は譲渡税として課税対象となっていました。平成26年度に実施された税制の改正によって一定の要件のもと特別控除の特例として非課税になりました。

その期待に、プラスを。

野村の仲介

練馬センター

お問い合わせは
フリーコールで

0120-038-232

〒176-0012 練馬区豊玉北6丁目2番1号 デイアマークスキャピタルタワー3階
TEL:03-5946-3211 FAX:03-5946-3212

ネットで住みかえ **nomu.com**

ネット査定は24時間受付中

nomu.com

nomu.com 練馬

検索

店舗HPはこちらから



練馬区役所 目の前

お気軽にご来店ください。



野村不動産ソリューションズ株式会社

国土交通大臣免許(6)第6101号(一社)不動産流通経営協会会員(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

西武池袋線
「練馬」駅
西口2分

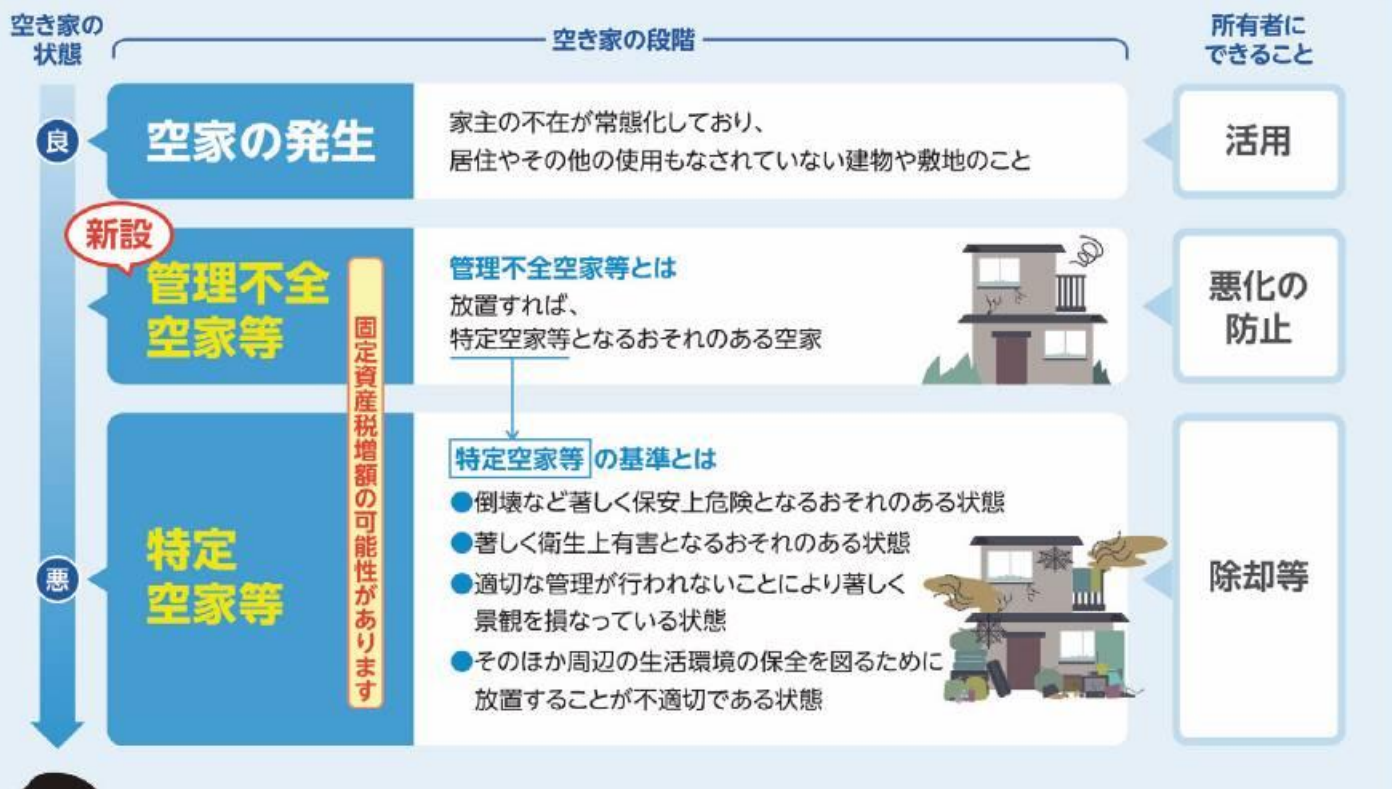
あなたの空き家大丈夫？

空き家を**放置**していると**固定資産税が増える**可能性があります!!

**管理不全
空家等**
の区分が
新設されました!

近年全国的に問題となっている空き家対策に取り組むための法律が改正されました。
放置すれば**特定空家等**になるおそれのある空家が**【管理不全空家等】**と認定され、
行政より指導・勧告が行われると、**固定資産税が増える可能性があります。**

あなたの空き家の状況を確認しましょう



管理不全空家等・特定空家等と判断されると行政より指導・勧告が行われます。



指導で改善されない場合、
住宅用地の特例措置解除となり、**固定資産税が増える**可能性があります!

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるものです。
そのため、特例措置解除となると、1/6までの減額が対象外となります。

平成27年度より特定空家等と判断され、指導・勧告を受けると、住宅用地の特例措置は解除されていました。
今回の法改正により、管理不全空家等と判断され、勧告を受けた場合も特例措置解除の対象となる可能性があります。

空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。空き家を放置していると、様々なトラブルが発生する可能性があります。

今一度、空き家の状況を確認し、行政より指導や勧告を受ける前に適切な管理をしていきましょう。



イナ・エステート の空き家見守り



**あなたの空き家、
固定資産税が増える可能性**があります。

東京都知事(7)第72077号
不動産投資顧問業(5)第547号
賃貸住宅管理業者登録
国土交通大臣(02)第000051号



- ✓ 管理が行き届いていない空き家は、「管理不全空家」や「特定空き家」に認定される恐れがあります。
- ✓ これにより、行政から指導・勧告が行われます。
- ✓ 指導で改善されない場合は、住宅用地の特例が外れ、**固定資産税が増額**になります。



そうなることを防ぐため、空き家の適切な管理を始めませんか？



当社の空き家見守りサービス

🔍 月1回の巡回 📷 写真付き報告

月額
5,500円~
(税込)



空き家を貸すといくら？ 売るといくら？ そのときのリフォーム費用まで算出

無料
査定

貸すといくら？売るといくら？ そのときのリフォーム費用まで、
イナ・エステートでは、外注なしに、弊社スタッフにて算出・対応いたします。
見守りサービスから活用のご提案・ご売却まで、**一貫してサポート**いたします。



見守りサービス



月1回の巡回・報告で
安心をお届け



活用のご提案



賃貸・売却・リフォームなど
最適な活用方法をご提案



売却サポート



価格査定から販売・契約まで
しっかりサポート



アフターフォロー



売却後・解体後も
安心のフォロー体制

まずは お気軽にお問い合わせください！

イナ・エステート

検索



(株)イナ・エステート
〒177-0042 練馬区下石神井4-9-1

練馬本店 ☎03-3997-3907
杉並事業所 ☎03-3397-0833

営業時間
9:00~18:00

あなたの不動産は大丈夫？

令和6年
4月1日
から**相続登記が義務化!****相続登記とは** 不動産の所有者が亡くなった場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。

近年、不動産(土地・建物)をお持ちの方が亡くなっても、相続登記がされず、不動産の取引や災害時の復興作業が進められないといった所有者不明土地が問題となっています。そのため、所有者不明土地解消のために、令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。

登記しないとどうなる？ 相続により不動産を取得した相続人は(遺言含む)、正当な理由なく、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。

こんな時どうすれば？

相続登記 Q&A**Q. 過去に相続した不動産も対象になるの…？****A** 申請の義務化は令和6年4月1日からですが、それ以前に相続した不動産も対象です。
相続人で必要な遺産分割を行い、相続登記を速やかに行うことが重要です。

登記の申請完了期限は、制度開始から3年間の猶予期間があります。

義務化 令和6年4月1日

義務化以前に発生した相続は令和6年4月1日より3年以内

相続を知った日から3年以内に登記申請

**Q. 相続人同士の遺産分割の話し合いが難しい…****A** 相続の遺産分割の話し合いが困難な場合などは、「相続人申告登記」の手続きをとることで、ひとまず義務を果たすことも可能です。**相続人申告登記とは (令和6年4月1日施行)**

期限内に相続登記の申請をすることが難しい場合に「相続が開始したこと」「自分が相続人であること」を申し出ることで、一時的に申請義務を果たせる制度です。

POINT 1

複数の相続人がいる場合でも、自分が相続人であると申告し、そのことを示す戸籍を提出できれば、一人で実行が可能です。

POINT 2

申出をした相続人の氏名・住所が登記されますが、相続によって権利を取得したことまでは公示されません。

**Q. 手続きはどこですか？相談先はどこ？****A** 相続登記の手続きは、不動産の所在地にある法務局(登記所)に申請して行います。また、相談についてはお近くの法務局や登記の専門家である司法書士会などへご相談ください。

詳しくは法務省ホームページにてご確認ください。



広告

練馬区での遺品整理・不用品の買取は

3Rリカバリー にお任せください!!

空き家の家主様のお悩みでよく耳にするのは「室内の家財がそのままに置いて、何もする気がおきない」という声。時間がない、どうすればいいかわからない、全て処分するのは忍びない、などご内情は様々です。私たち3Rリカバリーは、遺品整理のプロ業者として、家主様に寄り添ったサポートをお約束いたします。空き家をどうするにも、まずはお片付けが最初の第一歩。

空き家の
“新しい明日”のためにも
私たちにお任せください。

3R

Reuse
Repair
Recycling

リユース・リペア・リサイクルを信条に、
不用となったものの「価値を循環させる」取り組みを行なっております。
ご遺品も、思い出の品も、新しく輝ける場所へお届けいたします。

加盟団体 一般社団法人日本リユース・リサイクル回収事業者組合との連携で、適正な作業を行っております。

オススメ 不動産売却サポート



遺品整理をご希望でも、費用面でお困りの方へ。ご所有の土地や建物の売却について、協力関係にある不動産会社をご紹介します。売却によって得た資金を、遺品整理や片付け費用に充てていただくことが可能です。

※不動産の売却・仲介は宅地建物取引業者が行います。

遺品整理



なかなか手が付けられない遺品整理。当社所属の遺品整理士が、ご家族様に寄り添って丁寧に対応いたします。大切なお品物も心を込めて取り扱い、迅速に対応いたします。

不用品買取



遺品整理や家財整理で出てくる不用品の中には、まだ使えるものがたくさんあります。「価値を循環させる」をモットーに、400点以上の品目の買取を行なっています。

※搬出費用が発生する場合がございます

ご相談・
お見積もり
無料

※練馬区においての
不用品の回収は
行なっておりません

遺品整理
生前整理
ゴミ屋敷整理
不用品買取
特殊清掃

0120-921-110

3Rリカバリー

運営 ▶ 株式会社TCR

古物商許可: 第305581506633号



■受付時間 8:00~18:00
■定休日 日曜日
■住居所 〒178-0065 東京都練馬区
西大泉5-32-12 アイフィールド大泉A205
■FAX 03-5936-5533

東京23区在住の方342名へ第三者機関調査を行った結果

「3部門で**高評価**獲得」

92%が
支持すると回答
JBR

89%が
注目すると回答
JBR

89%が
信頼すると回答
JBR

実施会社: 日本ビジネスサーチ(調査期間: 2023年01月11日~01月13日)
調査方法: サービス提供を依頼した上で90分以上の調査
調査対象: 東京都練馬区の大規模マンションに在住する世帯に在住の方 342名

空き家を譲渡すると

譲渡所得から**最高3,000万円が****特別控除**される？

相続した家屋または家屋の敷地等を一定の要件を満たして譲渡した場合に、所得税が軽減される制度があります。相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、売主が耐震改修または除却の工事を実施し譲渡した場合、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除されます。2027年12月31日までに譲渡した物件が対象です。

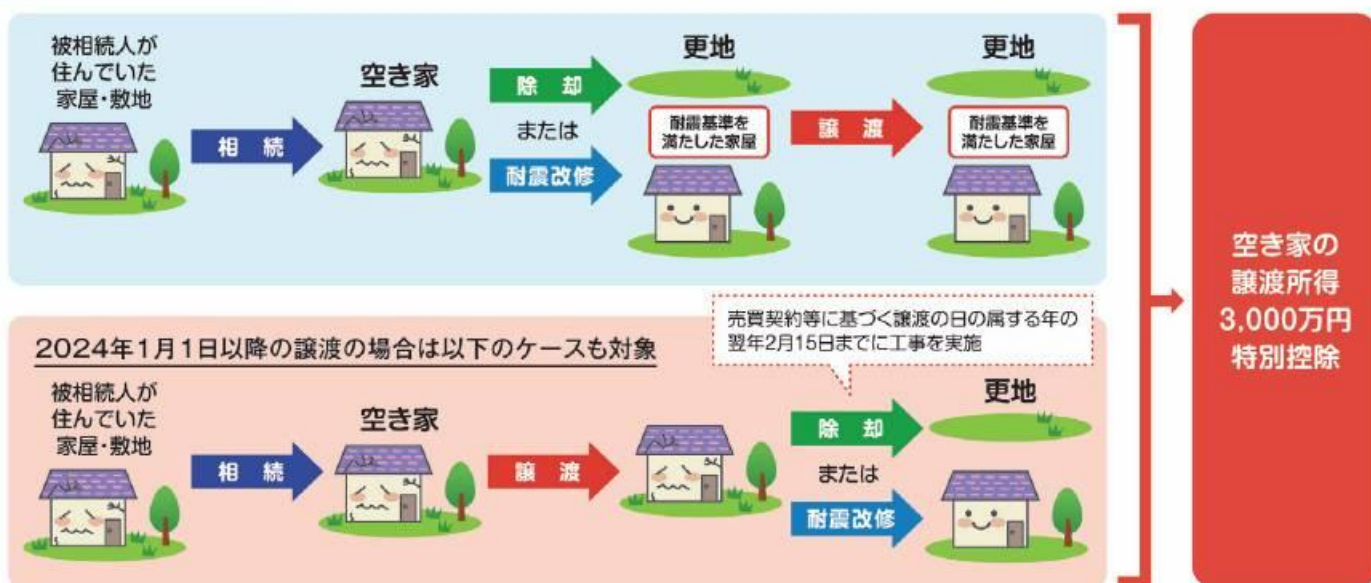
また、譲渡後に買主が工事を行なった場合も特別控除を受けることができます。以下のイメージ図をご参照ください。

※2024年1月1日以降の譲渡で、相続人が3人以上いる場合、1人あたりの控除額は2,000万円まで

お手持ちの空き家が特別控除の適用要件に当てはまるかチェックしてみましょう！



制度のイメージ



適用要件の一部 (2024年8月1日現在)

- 旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の建築確認で適用されていた基準)で建てられた区分所有建築物以外の建物
- 被相続人(亡くなった人)が一人で住んでいた居住用の家屋
- 相続時から譲渡までに、居住、貸付、事業に使われていない
- 相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、2016年4月1日から2027年12月31日までに譲渡(2013年1月2日以降に相続が発生したものが対象)
- 譲渡価格が1億円以下



2019年4月1日以後の譲渡については、被相続人が亡くなる直前に老人ホーム等に入居していた場合も対象となります。本拡充の適用対象となるためには以下の2つの要件を満たす必要があります。

- 介護保険法の要介護認定等を受け、かつ、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所等していた
- 被相続人による一定の使用がなされ、かつ、貸付、事業、被相続人以外の者の居住に使われていない

特別控除の適用を受けるには、市に必要書類の発行手続きをし、税務署に確定申告する必要があります。

MEMO

空き家を活用して 地域に貢献しませんか？



練馬区空き家地域貢献事業

練馬区空き家地域貢献事業とは？

地域活動などの公益目的（地域交流、福祉、子育て、教育等）で空き家・空き室・空き店舗を貸したい人と借りたい団体を登録し、要望・条件の合う両者をマッチングする事業です。



事業の ポイント！

1
所有者・活用希望者共に、
要望・条件を設定して
登録できます

2
物件内覧会等
マッチングに向けた
支援があります

3
区から改修工事など
初期整備費の補助が
受けられる場合があります

注：登録や補助金には要件があります。必ず事前に下記までご相談ください。

練馬区空き家活用相談窓口
(公財)練馬区環境まちづくり公社
みどりのまちづくりセンター

〒176-0012 東京都練馬区豊玉北5-29-8 練馬センタービル3階

TEL 03-3993-5451

(受付時間 平日9:00~17:00 事前予約制)

ねりま空き家でまちづくり

検索



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。

2026年9月発行

発行：練馬区 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。

MEMO

「相続した不動産の手続きがわからず放置…これからどうしよう」

「相続した実家が古くなってきた。今からでも売れるのかな…」

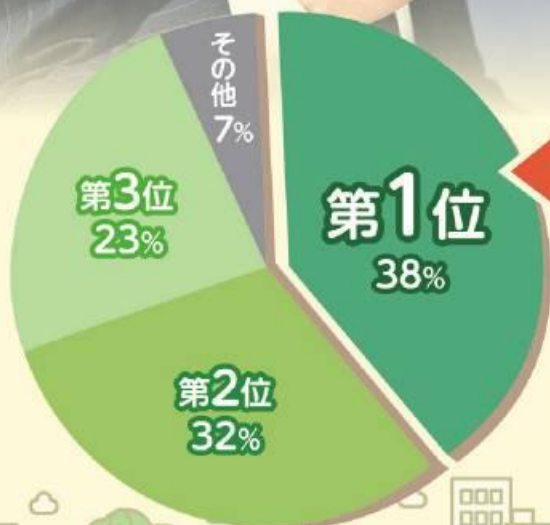
「空き家の片付けが進まなくて、売るに売れない…」

まるっく

買取・売却も 空き家のお悩み お任せください!

練馬区で不動産業に携わって37年。

当社では、空き家を処分するのではなく、あなたの
“大切な不動産を次世代に継承する”ことを使命とし、
あなたに寄り添ったご提案を心掛けています。



空き家のお悩み相談事例

- 第1位 相続した空き家を売却したいが、**遺品整理等**の処分に困っている
- 第2位 区役所から「**空き家対策**」の通知が届いた…
どうしたらいい?
- 第3位 相続する空き家を処分したいが手続きがわからない
- その他 孤独死があった空き家を売却したいが売れるのか…etc

※2026.3.31時点・当社へのお問い合わせ内容調べ

当社の3つの こだわり

片付け不要



家財等がそのままでもまるごと
買い取ります。また、大切な思い出
の遺品整理の相談も承ります。

不動産 手続き対応



相続登記や建物解体後の
滅失登記等の手続きは**専門家**と
ワンストップで対応いたします。

無料査定



不動産の状態を確認し、
空き家(解体不要)をまるごと買取、
または売却いたします。

まずは、あなたの
お悩みを
お聞かせください

03-5935-4040

相談無料

完全予約制

オンライン対応

練馬区の相続・不動産売却相談室

〒178-0063

東京都練馬区東大泉3-9-2

営業時間 10:00~18:00

定休日 毎週:火曜日・水曜日・祝日

株式会社 ライフクリエイト

登録免許番号 東京都知事(4)第90985号/(社)東京都宅地建物取引業協会会員

※一般廃棄物運搬許可を所有している企業と提携して作業を行います

ホームページは
こちらから

