

その空き家、放っておかないで

空き家

活用の
ススめ



空き家で地域貢献しませんか？



ねいま
空き家
まちづくり
neima akijaka machizukuri

練馬区空き家活用相談窓口

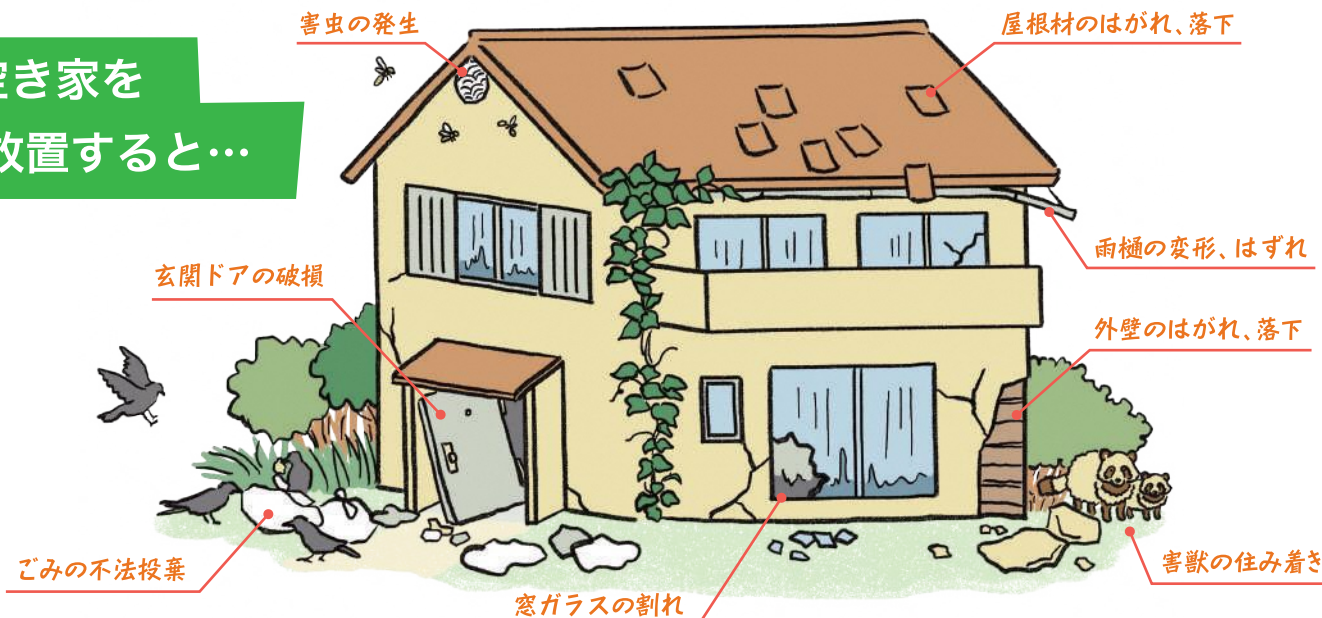
TEL 03-3993-5451

受付時間 平日 9:00~17:00 (事前予約制)

場所 練馬区豊玉北5-29-8 練馬センタービル3階

公益財団法人 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

空き家を 放置すると…



建物が老朽化し、コストがかかります！

放置された家は痛みが早く、修繕や改修もタイミングを逃すと余計な費用がかさみ、活用を諦めざるをえなくなることもあります。

＼さらに！／

■ 固定資産税等が増額になる可能性があります！

居住用の家屋（住宅）の敷地には、課税標準の特例が適用され、土地の固定資産税等が軽減されています。（小規模住宅用地等の特例により1/6等に減額）しかし、適切な管理がなされていない空き家の敷地は、住宅用地の特例措置が受けられない場合があります。

地域に迷惑がかかります！

樹木が繁茂し、道路や隣地に越境したり、害虫（蚊、ハチなど）の発生を招き、害獣が住み着く場合があります。

そのほか、ごみの不法投棄や不審者の侵入、放火を招く危険性もあり、地域にとって防犯上の課題となります。



責任を問われることがあります！

瓦や外壁等の落下・飛散等により、歩行者や近隣の建物等に損害を与えた場合、所有者等は管理責任等を問われ、損害賠償請求される場合があります。

■ 損害賠償を請求される可能性があります！

事例1



建物倒壊で隣接家屋が全壊し、死亡事故が起こった場合

損害賠償額 約2億円

※夫婦、子どもの計3人死亡

事例2



外壁材等の落下により、道路歩行者の死亡事故が起こった場合

損害賠償額 約5千6百万円

※子ども1人死亡

〈参考〉日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算の例

所有者として、空き家を適切に管理、活用しましょう！

次頁で自分に合った方法を確認しましょう。

空き家の管理・活用方法を考えよう

あなたは、空き家の今後についてどう考えていますか。

相談先

A・B・C・Dは

7ページ

E・Fは8ページで詳しく紹介します

空き家を…

持ち続けたい

手放したい

解体したい

家族で使う予定は…

ある

ない

リフォームや
建替えをして
住む

※耐震が気になる方は…

相談は E へ

練馬区では、耐震診断や耐震補強
工事等の助成制度があります。
(問い合わせ先)
練馬区 都市整備部
防災まちづくり課 耐震化促進係
TEL 03-5984-1938

すぐに活用したい…

はい

いいえ

使い道が決まるまで管理する

空き家を地域のために活用したい…

はい

いいえ

一般の借り手を探す

相談は C・D へ

土地を…

手放したい

運用したい

売却

・建物を除却して売却
・建物ごと売却

相談は
C・D へ

土地活用

・駐車場として活用
・貸地・借地として活用…

相談は
C・D へ

以下に相談できます。

・雑草の除去、樹木の剪定等
一般社団法人練馬環境造園協会



・その他

東京都のワンストップ窓口で相談も
できます。
※詳細は東京都へご確認ください。



空き家地域貢献事業で活用

詳細は次頁でご案内します！

空き家になる前に確認しておきましょう

その空き家、すぐに
活用できない場合
があります！

空き家となった際に慌てないように、相続についての話し合いや、権利関係
の確認、現状に合わせた登記の変更など、事前にすませておきましょう。

☐ 相続対策はできていますか？

残された家族が相続で悩んだり争いごとならないように、遺言書の作成や家族での話し合い
など事前に対策しておきましょう。

相談は
A・B へ

☐ 登記は現在の所有者になっていますか？

相続登記がされておらず、亡くなった方の名義のままになっていることがあります。
登記が現在の所有者の名義になっているか確認し、必要であれば相続登記を行いましょう。

相談は
A へ

令和6年4月より相続登記
が義務化されました！

☐ 敷地境界は確定していますか？

敷地境界が不明な場合、土地の売買や家の建替え時などに、隣地所有者等とトラブルになる
ことがあります。早めに境界の確認や調査をしておきましょう。

相談は
F へ

空き家地域貢献事業とは

空き家を地域資源として、地域コミュニティの活性化や地域課題の解決等につながる、公益的な目的の空き家活用を支援しています。物件を貸したい所有者と活用を希望している団体等（以下、活用希望団体）の登録、マッチング支援をします。

高齢者や障害者を支える場



親子や子どもの居場所



コミュニティ形成の場



文化・芸術を通じた交流の場



所有者の登録要件

- ・所有者が複数いる場合は全員の合意があること
- ・建築基準法等に違反していない建築物であること
- ・新耐震基準を満たした建築物であること

登録時にお持ちいただきたい書類！

- ・物件の写真や間取り図等
- ・建築確認に関する書類（確認申請書、確認済証、確認通知証、検査済証）
- ・建物や土地の登記簿謄本
- ・改修や増築の履歴がわかる書類
- ・その他、建物の概要が確認できる書類

※書類が見つからない場合も、お気軽にご相談ください。

昭和 56 年 6 月 1 日以降に工事着手した建築物、もしくは活用開始までに新耐震基準を満たす予定の建築物

※旧耐震物件でも、支援できる場合があります。

参考

活用希望団体の登録要件

- 区内在住、在勤、在学であること
- 構成員の 1 / 3 以上が区民であること（団体の場合）
- 政治、宗教、暴力団に関係しないこと

所有者のメリット、オススメポイント！

- 活動希望団体が活動内容に応じて改修することがあるため、内装や設備のリフォームは必須ではありません。
- 定期借家契約等により数年に限定した短期間の契約もできます。
- 曜日や時間帯を限定した貸し出しもできます。
- 家財の片付けや廃棄のお手伝いができる可能性があります。
活用希望団体に家財等の無償譲渡をしたり、家財置場として 1 部屋を貸し出し範囲から外すことなどもできます。

その他、柔軟に対応しています。
お気軽にご相談ください！



所有者の登録から活用開始までの流れ

1 登録と活用希望団体の情報提供



ヒアリングおよび現地確認：活用イメージなど希望をお伺いします。
物件の確認、写真撮影をします。



登録の手続き：申請書、必要書類の準備、提出



物件情報の公開：応募のあった活用希望団体から、
内覧会参加団体等を決定

2 顔合わせと条件のすり合わせ（内覧会の開催）



内覧会の開催：現地にて活用希望団体と顔合わせ、物件見学



条件のすり合わせ：活用内容や契約条件等について話し合い



合意成立：貸し出す相手（活用団体）の決定



3 賃貸借契約と改修工事、活用に向けて

契約内容の調整：契約条項や特約事項等について話し合い



契約の締結



（改修工事：活用開始までに工事完了 ※必要な場合）



活用開始！

「専門家派遣制度」

活用前に解消しておきたい建物や権利にまつわる不安事などを専門家に相談できます。

「賃料」

活用団体等の特性（公益的事業であり、多くは非営利活動です。）から、賃料は、低めに設定していただくと合意成立がスムーズです。

「契約」

不動産事業者（宅建士）等の専門家が作成した書面（契約書等）による契約締結をオススメしています。また、活用団体には火災保険（借家賠償特約付）の加入をお願いしています。

参考

空き家地域貢献事業補助金（対象：活用希望団体）

公益的な目的で活用する団体等に対して、空き家の改修工事等初期整備費用として上限 100 万円が交付されます。

【要件】

- ・ 5 年以上継続して活用する意思がある
- ・ 構成員 3 人以上の団体等（家族、親族のみは対象外）
- ・ 活動内容が公益的な事業（地域貢献事業と認められるもの）であり、活動実績が認められる団体等
- ・ NPO など営利を目的としない団体等または公益性のある活動をする団体等

対象工事の例



手すりの設置



和室から洋室へ

事例紹介

地域の子育てを応援し、子育てを一緒に楽しむひろばに！
(練馬区民設子育てのひろば事業)

おやこのひろば tocotoco (とことこ)

before



after

2024年2月～ 活用開始



団体
紹介

おやこのひろば niico

子育て中のママや保育士のママたちが中心となって2022年9月から子育て支援の活動をスタート。練馬区つながるカレッジで地域福祉を学ぶなど、精力的に活動を展開し、子育て支援の情報発信のほか、子育て層向けワークショップを公民館等で開催していました。

施設名の“tocotoco”には、歩み始めた赤ちゃんを応援するように、子育てを始めたばかりのパパママの歩みを応援したいという気持ちから、名づけられました。

所有者

小さなお子さんが集まる場所として日中に使ってもらうことを希望していました。

希望通りの団体さんに決まり、非営利の公益事業ということから、賃料などを少し配慮しました。これからが楽しみです。



活用団体

おやこのひろば niico さん

長い間、子育てひろばができる物件を探していました。今回、空き家地域貢献事業で素敵な物件に巡り合えることができ、本当にメンバーみんなで喜んでいます。

オーナーさんの家具や家電など無償で譲り受けることができ、初期費用を抑えることができたことも助かりました。



その他の空き家に関する問い合わせ先

練馬区と空き家対策に関する協定を締結している専門家団体の相談窓口です。



空き家の相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること

A 東京司法書士会：電話番号 03-3353-2700

(受付時間 月～金曜日 10:00～15:45 (祝休日、年末年始を除く))

相談事例

- Q. 家屋の登記が祖父のままになっているので、相続登記したい。
- A. 戸籍など必要書類を収集し、法定相続人を特定。だれがどの遺産を相続するのか話し合いをまとめた遺産分割協議書を作成し、登記申請をします。
- Q. 母名義の不動産があり、施設入所のため不動産を売却したい。母は認知症であるが、どうしたらよいか。
- A. 成年後見制度、手続の流れ、必要書類についての相談に応じます。
家庭裁判所に提出する後見等開始申立に必要な書類を収集し、申立書を作成します。



空き家所有者と相続人の調査確認、相続手続き、遺言書の作成、財産管理、成年後見等に関すること

B 東京都行政書士会：電話番号 03-5489-2411

(受付時間 月～金曜日 12:30～16:30 (祝休日、年末年始を除く))

相談事例

- Q. 高齢で諸手続きが面倒になり、一人暮らしの不動産管理や売買を長男に確実に任せたい。
- A. 将来の不確実性に備えて、予防的な措置として任意後見契約書の作成支援をします。望まない後見開始を回避できるメリットがあります。
- Q. 一人暮らしで持ち家を相続する人がいない。どこかに寄付できないか。
- A. 納得のいく自分らしい遺言書づくりのお手伝いをさせていただきます。



空き家の売買、賃貸等不動産取引に関すること

C 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会：電話番号 03-6845-8240

(受付時間 月～金曜日 10:00～15:00 (祝休日、年末年始など協会休業日を除く))

D 公益社団法人 全日本不動産協会 練馬支部：電話番号 03-5912-0733

(受付時間 月～金曜日 10:00～17:00)

相談事例

- Q. 親が亡くなり、実家を相続した。維持管理は大変だが、すぐに売却したくない。
- A. ご自身でも管理が難しい場合は、管理代行サービスを利用することも1つの方法です。一括借り上げのサブリースのご提案もできます。
- Q. 空き家になってしまう実家を売却して、母の老人ホームの入所資金にしたい。
- A. 希望する老人ホームの入所に係る費用や売却時期の確認等をし、売却方法等について相談に応じます。



空き家の利活用、修繕・改修、建替え等の調査や建築に関すること

E 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 練馬支部：電話番号 03-5935-8723

(受付時間 月～金曜日 9:30～17:00 (祝休日、年末年始を除く))

相談事例

Q. 実家が空き家になったので、改修して自分で住みたい。

A. 耐震診断、リフォームの計画や設計、施工方法等についてアドバイスします。



空き家（土地・建物）の表示登記、敷地境界に関すること

F 東京土地家屋調査士会 練馬支部：電話番号 03-3295-0587

(受付時間 月～金曜日 10:00～15:00 (祝休日、年末年始を除く))

相談事例

Q. 空き家の売却を考えているので、隣地との境界をはっきりさせたい。

A. 境界杭などの確認後、境界が特定できない場合は、隣地の所有者に立ち会い等を求め、測量し、境界確認書の作成等の手続きを行います。



樹木繁茂など空き家の管理上の問題など全般に関すること

練馬区 環境課 空き家等対策係：電話番号 03-5984-1192



複合的な問題にお悩みの方や、どこに相談したらよいか迷っている方、直接会って話したい方など、こちらへ是非お申込みください。
悩みに合わせて各専門家が対応します。

解決の糸口が
きっと見つかるよ！



無料空き家なんでも相談会

日時 原則 毎月第4月曜日 10:00～12:00

場所 練馬区役所本庁舎 1階アトリウム ほか

専門家団体（練馬区における空き家等対策に関する協定締結団体）

- ① 東京司法書士会 ② 東京都行政書士会 ③ 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会
- ④ 公益社団法人 全日本不動産協会 練馬支部 ⑤ 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 練馬支部
- ⑥ 東京土地家屋調査士会 練馬支部

※月により、以下のAもしくはBの4団体で相談対応を受付けます。

A：司法書士会 / 全日本不動産協会 / 建築士事務所協会 / 土地家屋調査士会

B：行政書士会 / 宅地建物取引業協会 / 建築士事務所協会 / みどりのまちづくりセンター

※ 日時、場所が変更になる場合があります。事前にみどりのまちづくりセンターホームページをご覧ください。



その空き家、放っておかないで 空き家活用のススメ

発行日：令和6年3月

発行（問合せ先）：（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 TEL：03-3993-5451

練馬区 環境課 空き家等対策係

デザイン・イラスト：白玉社 イラスト：新倉サチヨ