



マチレット

2023
杉並区

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



令和5年6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。

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。



建物や樹木の管理をせずに放置している
空き家、近隣に迷惑をかけています。

空き家の適切な管理をお願いします！

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、
空き家となることを予防する相続のことなど、わかりやすく紹介します！

土地への想いを大切に。

解体からその後まで、

まごころ込めて

対応します!

株式会社不二榮



社長の森田です!

当社は、お客様からの信頼を第一に考えた、
“安心できる解体業者”を目指しています。

解体工事業者をお探しの際は、ぜひお気軽にお声かけください!

土地を活かすための第一歩

解体工事

工場設備・マンション/
木造家屋／鉄骨・鉄筋コンクリート 等

解体後の有効活用もお任せください

外構・エクステリア

門扉・ポスト設置／給排水設備/
駐車場・カーポート建設／ブロック塀・フェンス設置 等

1 “魅せる”解体工事でキレイの追求
徹底した分別と3R

3 ご提案、施工、アフターメンテナンスまで
高品質の自社一貫施工

不二榮からの
4つの
お約束

2 気配り・目配り・心配りを大切に
徹底した近隣への配慮

4 「今まで」も「これから」も
密着型企业として、地元へ貢献

まずはお気軽にお問い合わせください

Fuzi 株式会社 不二榮

☎03-3394-1940

ホームページはこちら



所在地 〒167-0021 東京都杉並区井草3-27-4 FAX 03-3390-2181 お電話受付時間 平日9:00~18:00
許可番号 一般建設業・とび土工事業・解体工事業(般-2 第113731号)／産業廃棄物運搬業(東京・埼玉)共通番号077404号

「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。



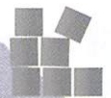
空き家を放置するとこんな**危険**が！



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



建物の傷みから倒壊の危険性もあります

不審者が侵入したりごみの不法投棄をされたり



道路や隣家に枝がはみ出したり葉が落ちたり



「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

管理不全な空き家 は、**固定資産税の特例適用外**の可能性があります。

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。しかし、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により、管理不全な空き家の敷地に対する特例措置を解除することが可能となりました。つまり、空き家を管理せずに放置しておくと、固定資産税が高くなる可能性があります。



管理しよう!

空き家の適切な管理の方法とは?

- 1 所有者もしくは管理者が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持している。
- 2 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。
- 3 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている。

空き家を適切に管理する為に、セルフチェックしてみましょう

簡易チェック
全9項目

当てはまる項目にチェックを入れてください。

- 家のまわり
塀のヒビ、割れ、傾き、臭気、ごみ等の不法投棄
多数の害虫発生(ネズミ、ハチ、蚊など)、雑草、樹木の繁茂
- 屋根
屋根材の異状(変形、ハガレ、破損)
- 軒裏
軒天井の異状(ハガレ、破損、浮き)
- 外壁
腐朽、ハガレ、破損、浮き
- 雨とい
水漏れ、変形、外れ
- 窓、ドア
ガラス割れ、傾き、開閉の不具合
- 土台、基礎
破損、腐朽、ズレ
- バルコニー、ベランダ、屋上階段
腐食、破損、傾斜、サビ
- 家の中
雨漏り、カビ、害虫の大量発生、給水、排水の不具合、臭気

チェック個数

個

- 0個……引き続き管理をしましょう!
- 1個以上……放っておくと、さらに老朽化します! 管理の徹底や、補修を行いましょう。
- 5個以上……危険です! 早急に対処しましょう!

どこに相談したら
よいかわからない…。

空き家の維持管理が
できないので壊したい…。

空き家の管理に困ったら

杉並区の空き家に関する相談窓口



空家等対策 **全般** に関すること

空き家に関する相談については、まず、ワンストップ窓口である住宅課にご連絡ください。

問合せ先 都市整備部住宅課空家対策係 電話03-3312-2111(代)



専門家 による空家等総合相談窓口

相続問題、生前対策、修繕、利活用、除却などの相談について、法務、不動産、建築、税務等の複数の専門家と相談できます。

実施日 毎月第3木曜日

問合せ先 都市整備部住宅課空家対策係 電話03-3312-2111(代)



空家等 **利活用** 相談窓口(モデル事業)

空き家の利活用についてのノウハウを持つ民間事業者(区と協定を締結)から、売却、賃貸など、空き家の利活用について、**具体的な提案を受けたい場合**はこちらの窓口にご相談ください。

問合せ先 細田カスタマーサポートセンター 電話03-5397-7717(代)



もしもの備えをしましょう

家の所有者等の高齢化に伴い、心配されるのが認知症です。厚生労働省の発表では2025年には高齢者の5人に1人が認知症を発症する恐れがあると予測しています。認知症などで判断能力を失ってしまうと、たとえ家族であっても契約や預貯金の引き出し、家の売却や活用等の資産の管理ができませんので、特に注意が必要です。

成年後見制度

任意後見人と法定後見人

後見人には、任意後見人と法定後見人の2種類があります。後見人の任務は、法定後見の場合は財産管理と身上監護に関する事務のほか、空き家の管理も務めになります。任意後見の場合は任意後見契約に定められた事項が後見人の任務となるため、空き家の管理も任意後見人の権限でできるよう契約において設定することが重要になります。



所有者に
意思判断能力がある時に
定める

任意後見人



所有者に
意思判断能力がなくなった
後に選任される

法定後見人

遺言

相続人を決めておく

自分が死んだ後、誰に、何の財産を相続させるのかを決めるために、最も効力があるのが遺言です。遺言にはいろいろな決まりごとがあり、場合によっては無効になることもありますので、司法書士などに相談して作成した方がよいでしょう。



民事信託

民事信託は営利を目的とせず、資産の管理や活用を家族や親族等の信頼できる人に託す制度であり、有効な管理方法の1つです。民事信託の手続きや活用方法等の詳細は、必ず弁護士や司法書士などの専門家へご相談ください。



空き家の相 続

空き家を取得する理由のトップである相続は、所有者が亡くなり、子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、子どもがいない家庭が増え、相続権が複雑になるケースが増えています。

空き家となった住宅を取得した理由

- 1位 相続した……………54.6%
- 2位 新築・建て替えした……………18.8%
- 3位 中古住宅を購入した……………14.0%

(国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査を加工して作成)

不動産登記の重要性

不動産登記は、**土地や建物の権利を証明する重要な手段**です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。



登記未了物件 は非常に厄介

特に古い建物や住宅ローンを借り入れずに建築された建物は、登記されていないものが多い数存在します。登記簿に記載されている所有者の戸籍などが手に入れば良いですが、明治時代に亡くなった人などは戸籍が残っていないこともあり、相続登記をしようにも相続権を証明することが困難になり手続きが複雑になる場合もあります。

遺産分割協議

遺言が作成されておらず、相続人が複数いる場合は、相続人の間で、相続財産の分割協議を行います。法定相続権は、**配偶者が半分、残り半分を子どもたちで均等に分ける**こととなります。相続を放棄することもできます。



遺産

50%

50%



配偶者



子

相続放棄
可能



突然降ってくる相続問題

所有者に子どもがいない場合は両親や祖父母、両親も祖父母もいなければ所有者の兄弟姉妹…のように、血縁関係をたどって相続権が渡ります。さらに、相続権者が亡くなっている場合にはその子どもへと相続権が広がっていきます。場合によっては**ある日突然「会ったこともない親戚の空き家を相続させられる」ことさえあるのです**。相続人の関係が複雑になるほど、その空き家解消は難しくなってしまいます。

離婚した人は要注意

昨今、離婚も珍しくなくなりましたが、離婚しても相続権は子どもにある、ということが思わぬ問題となる場合があります。養子や婚外子も同じで、戸籍上、親子関係にあれば、相続の権利がありますので、

相続人を調べる際には特に注意が必要です。

専門家に
相談を



特に相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。

相続登記

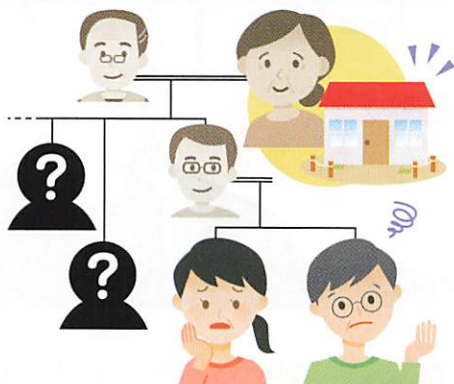
お済みですか？

そもそも相続登記って…？

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。



相続登記をしないと…？



❗ 手間とお金がかかる！

相続を重ねることで、誰が相続人となるのか、調査に相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となる恐れがあります。

❗ 不動産を任意のタイミングで処分できない！

自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難になります。など、思わぬ不利益を受けることも…。

令和6年4月～ 相続登記の義務化がスタートします

さらに、令和6年(2024年)4月から、相続登記の義務化が始まり、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を行う必要^①があります。なお、正当な理由がないにもかかわらず申請をしなかった場合には、10万円以下の過料が科されることがあります。

相続登記の手続きの流れ

法定相続分のおりに相続したケース

※法定相続分とは民法に定められた取り分のことです

相続の発生

STEP1 必要書類の収集

申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

①相続が発生したこと及び相続人を特定するための証明書

- 被相続人(死亡した方)の戸籍謄本 ●除籍謄本
- 新たに相続人となる方の戸籍謄本 等

②相続人全員の住民票の写し

③登録免許税(通常は収入印紙で納付)

④委任状(代理人が申請する場合)

STEP2 登記申請書の作成

相続人全員^②で申請書を作成する必要があります。

〔手続きを代理人ひとりに委任することも可能です。〕
※委任状必須

法務局HPよりダウンロードが可能です！

STEP3 登記所へ申請

土地・建物を管轄する登記所に必要書類と登記申請書を提出し申請します。

完了

自分の権利を大切にするとともに、次世代の子どもたちのためにも「未来に繋がる不動産の相続登記」をお忘れなく！

詳しい手続きは法務省HPまで

中央線沿線で
28年の実績!

売却不動産 求む

不動産 に関することは

弊社にお任せください!



Point 1 ワンストップのご相談先として

様々な提携先との連携により、速やかに対応します。

**Point 2 杉並区内で
28年の実績～相続診断士有資格者**

経験豊富な不動産仲介歴、相続などの案件も得意としております。

Point 3 自社買取り・リースバックなども可能

即時、無料査定させていただきますので、お気軽にお問い合わせください。

Point 4 中央線沿線に特化しております。

杉並区その他、中野区、三鷹市、武蔵野市などの城西地域を得意としております。

**不動産のお困りごと、様々な事象に
即時対応いたします。**

お気軽に
お問い合わせ
ください



有限会社アール・ケイ

☎090-5550-9263



■所在地／東京都杉並区高円寺北2-15-1 ■FAX／03-5356-6551

■定休日／年中無休 ■ホームページ／<http://www.rk-kaneda.com/>

杉並区の空き家に関する

助成制度等



除却費用助成

- 対象**
- 特定空家等(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定するもの)
 - 特定空家等に準じる建築物(区が特定空家等に準じる建築物と判定したもの)

助成金額 除却工事費の80%(最大150万円まで)

問合せ先 杉並区都市整備部住宅課空家対策係
電話 03-3312-2111 (代)

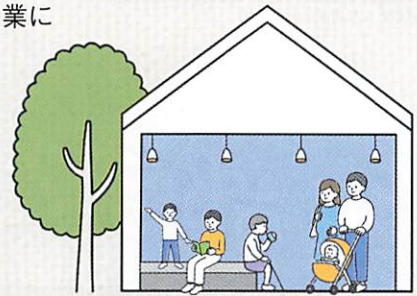


空家等利活用モデル事業

空家等を利活用して地域交流及び地域コミュニティの活性化等に貢献する事業に選定されると、改修工事等の費用の助成を受けることができます。

- 助成金額**
- 改修工事費の3分の2:最大300万円
 - 設計監理費の3分の2:最大50万円

問合せ先 杉並区都市整備部住宅課空家対策係
電話 03-3312-2111 (代)

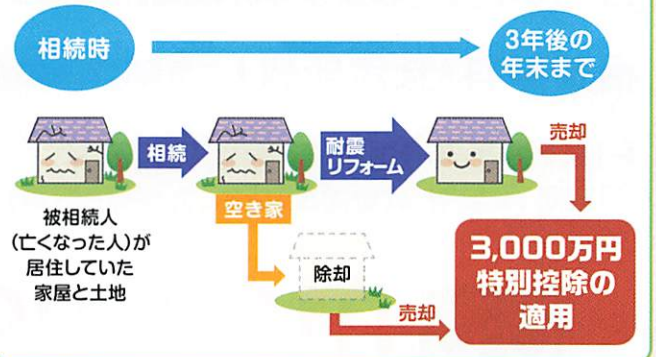


空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合に、その家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。区では、この特別控除の申請に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」を交付しています。

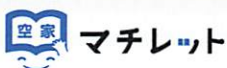
問合せ先 杉並区都市整備部住宅課空家対策係
電話 03-3312-2111 (代)

特例措置のイメージ



◎ 制度の概要、申請書類の様式等については、杉並区公式HPをご覧ください。

<https://www.city.suginami.tokyo.jp/guide/sumai/akiya/1029904.html>



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。

2023年9月発行

発行:杉並区 編集・デザイン:株式会社ジチタイド

不動産の
 買取・仲介※1
 空き家・
 空き地管理※2



空き家・空き地を
 ほったらかしにして
 いませんか？

遠くに住んでる
 家の中がそのまま
 手間がかかって面倒…

※1:但し、買主は弊社の関連会社であり、弊社は仲介としての業務を行いますがこの場合、仲介手数料はいただきません。尚、弊社の審査基準により買取出来ない場合があります。
 ※2:管理対象物件の状況や諸条件・弊社審査により管理をお引き受け出来ない場合がございます。尚、弊社商圏エリア内のみ対応となります。

FUKUYAイメージキャラクター
 三浦 友和

全部まとめて**解決**します！
 福屋不動産販売 荻窪店

不動産のプロがまとめて解決

- ▶ 空き家の中身そのままでも大丈夫！提携業者多数あり。
- ▶ 相談無料・査定無料！お気軽にご相談ください。
- ▶ FUKUYAグループ直営97店舗
 (関東圏12店舗、近畿圏81店舗、九州圏4店舗) ※R5.6時点

空き家でお悩みのみなさま、
 弊社に全てお任せください。

秘密
 厳守

不動産のプロが(宅地建物取引士)
 あらゆるお悩みをまとめて解決へ
 導きます。

まずはお気軽にお問い合わせください。



 0120-298-135 通話
無料



FUKUYAオリジナルキャラクター
 ふくにゃん®

HPはこちら



 株式会社 福屋不動産販売 荻窪店

TEL 03-5335-3211
 FAX 03-3220-5022
 E-mail ogikubo@fukuya-k.co.jp

国土交通大臣(4)第6880号
 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員
 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 (公社)東京都宅地建物取引業協会会員

東京都杉並区荻窪5丁目27-8 タイガープラザ3 2階
 東京地下鉄丸ノ内線 荻窪駅 徒歩1分 / JR中央本線 荻窪駅 徒歩1分

営業時間▶10:00~19:00 定休日▶毎週火曜日・水曜日、GW、夏季、年末年始

底地、古アパート買います!

SHOWA TATEMONO



40th Anniversary

昭和建物株式会社

にご相談ください

もうあの家、住まないけどどうすればいいのかな?
使わない土地はどうすればいいのかな?

このようなお悩みはございませんか?

私たち昭和建物株式会社は、創業41年の実績を元に
経験豊富なスタッフが皆様に寄り添い、
お悩みの解決をサポートいたします。



お気軽にお問合せください

0800-333-0330



無料
査定あり

守秘義務守ります

新築・中古一戸建 土地 マンション 底地・借地 買取もご相談ください



昭和建物株式会社

営業時間 平日 AM10:00~PM6:00
土日祝 AM 9:00~PM6:00

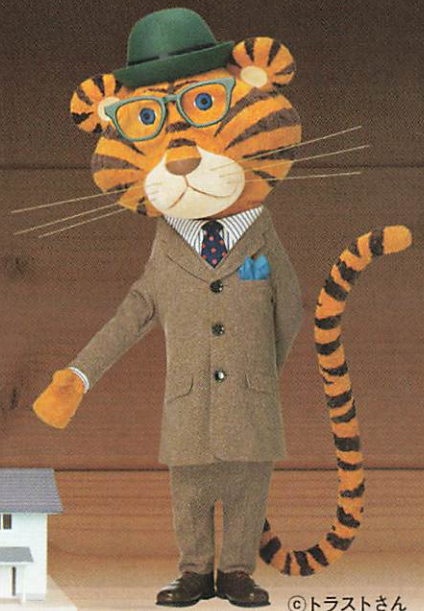
定休日 火・水曜日

〒167-0053
東京都杉並区西荻南3丁目18番15号
TEL.03-5370-3131 FAX.03-5370-3132
宅建業免許番号/東京都知事(11)第41553号

広告

空き家の悩み なくしませんか？

- 相続問題
- 空き家活用
- 税金問題
- 売却問題



©トラストさん

空き家に関する様々な問題は
三井住友トラスト不動産にお任せください。



相続した空き家がそのままになっていて不安…



共有名義となった相続不動産は売却できるのだろうか？



相続についての相談は相続前と相続後のどちらが良いのだろうか？



先祖代々の不動産は持ち続けた方が良いのだろうか？

**無料査定
実施中！**
秘密厳守

物件の詳細な情報を分かりやすくまとめた

不動産価格査定報告書

を作成いたします。



※無料査定は2~3週間ほどかかる場合がございますので、お急ぎの場合は事前にお伝えください。※無料査定につきましては、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく不動産の鑑定評価ではありません。※地域や物件によってはご対応できない場合もございます。詳しくはお問い合わせください。

◀ 写真はサンプルです。

はじめてのお客様もお気軽にお問い合わせください



下記番号までお電話で
お問い合わせください

通話無料 **0120-35-6082**



メールでの
お問い合わせは

koenji@smtrc.jp



弊社ホームページからも
お問い合わせいただけます

https://smtrc.jp

スマホでも
楽々検索▶



●お客様にご提供いただいた個人情報は、不動産売買の仲介等の取引に関する情報・サービスの提供のために利用いたします。なお、弊社の「個人情報保護宣言」及び「個人情報のお取り扱いについて」の詳細は、<https://smtrc.jp/>をご参照ください。●税金相談等は弊社提携の税理士・弁護士をご紹介させていただきます。



三井住友信託銀行グループ

三井住友トラスト不動産株式会社



JR中央線「高円寺」駅より
徒歩1分



高円寺センター

〒166-0002 東京都杉並区高円寺北2-6-2 高円寺センタービル2階

TEL: 03-3330-6082 FAX: 03-3330-6092

土曜・日曜も営業(水曜・祝日定休) / 営業時間 9:30am~5:30pm

国土交通大臣(9)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