

住まいの これから



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。

町田市の空家、適切に管理していますか？

空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、町田市での空家の活用方法をわかりやすく紹介します！



実家の空き家 そのままに していませんか？

ひとつじゃない解決策
“東急株式会社”が
提案します。



オススメ相談 POINT

**実家の遺品などが
そのまま、
空き家になって
いませんか？**

空き家になった実家の遺品などの
整理や処分、面倒だからといって
そのままにいませんか？

空き家所有の方の多くは「いずれどうにか・・・」と思っている傾向です。
不用品回収やレンタル収納、整理代行、不動産売却同時処分など、選択肢は様々。
「いずれどうにか・・・」を「やってよかった」に。まずはご相談ください。



🏠 売却

建物を壊さずそのまま売却をすることが出来ます。さらに不動産業者による買取など、ご所有者の契約不適合責任を免じる売り方もあります。



🏠 賃貸

建物が比較的新しい場合には、ハウスクリーニングをするだけで賃貸にできることもあります。リフォームの見積り、賃貸の査定も同時に承ります。



🏠 活用

更地にして駐車場にしたり、アパートを建てて賃貸経営をしたりすることが出来ます。立地や土地の形状に応じて、最適な活用方法をご提案します。



🏠 管理

ご事情により、しばらく空き家を所有する場合には、当面の間、通風・通水、簡易清掃などを行う巡回管理やセキュリティサービスの提供ができます。



📞 お問い合わせはこちら

**南町田
グランベリーパーク店**
☎ 0120-109-979

町田市鶴間3丁目3-1
グランベリーパーク
ステーションコート1F
インフォメーション隣



**当店は、町田市と連携して
空き家対策に取り組んでおります。**

2022年11月29日に町田市と
「郊外住宅地の持続可能な住環境づくりの
推進に関する協定」を締結しました。

東急 空き家

検索

東急株式会社
〒150-8511 東京都渋谷区南平町5番6号
国土交通大臣(12)第2621号・(一社)不動産協会会員・
(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟



東急

空家の相 続

空家にな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。

空家となった住宅を取得した理由

- 1位 相続した……………57.9%
- 2位 新築・建て替えた……………17.1%
- 3位 既存住宅を購入した……………14.2%

(国土交通省 令和6年空き家所有者実態調査結果を加工して作成)

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かなりの数存在します。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

遺言書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になります。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、法律上、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。



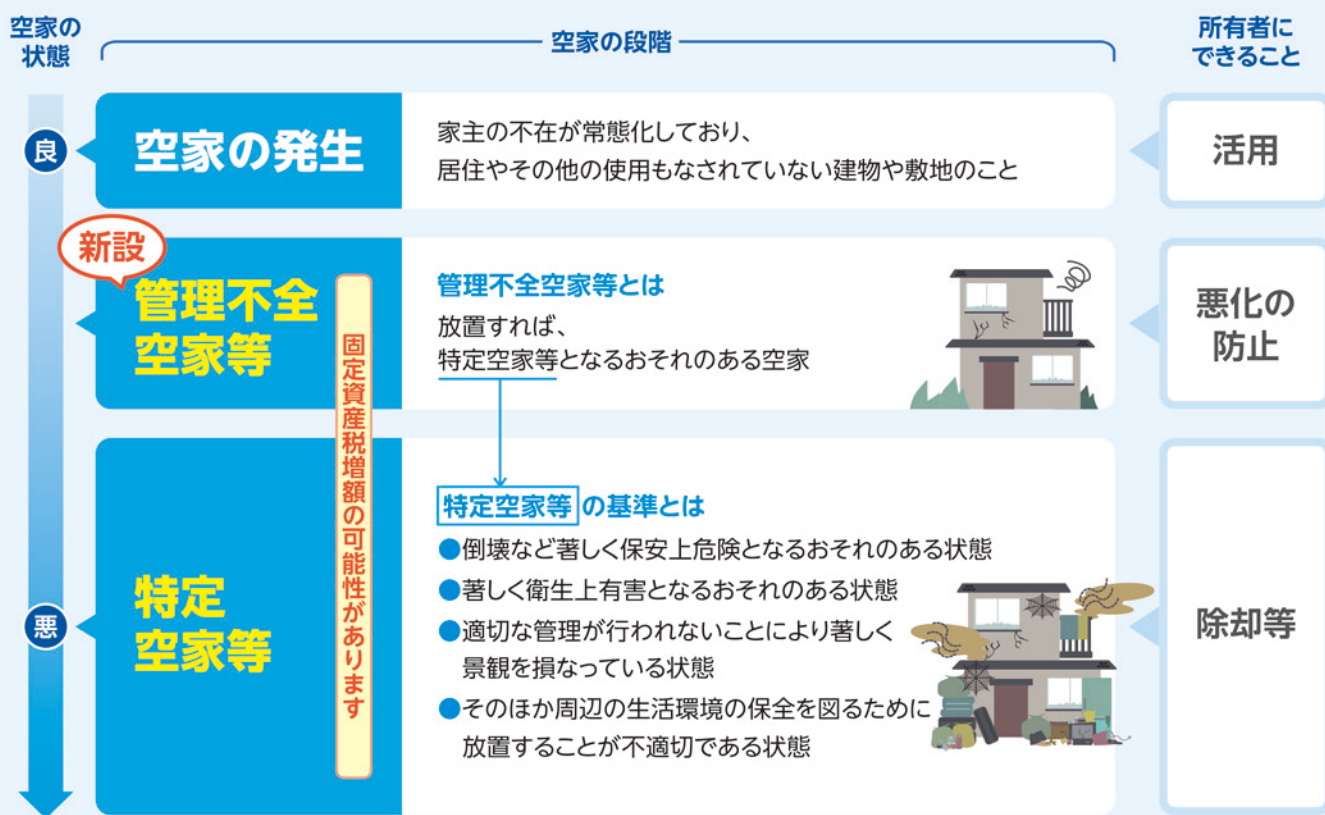
あなたの空家大丈夫？

空家を**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、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。

「空家」放置していませんか？

空家とは

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をされたり

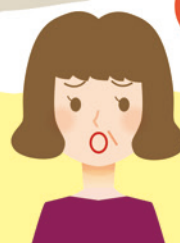


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「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歳の女兒(小学3年生)

空家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊
夫婦、女兒が死亡



敷地面積165m²(50坪) 道路6m

	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

約2億1千万円の損害額！

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



管理しよう！

空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。



☐ 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）

☐ 雨とい

水漏れ、変形、外れ

☐ 土台、基礎

破損、腐朽、ズレ



☐ 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

☐ 外壁

腐朽、ハガレ
破損、浮き

☐ 窓、ドア

ガラス割れ、傾き
開閉の不具合

☐ 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

☐ バルコニー、ベランダ、外階段

腐食、破損、傾斜、サビ

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！

空家の活用

空家を活用してみませんか？



空家を作らない、また、できるだけ早い時期から空家を使うことで、老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

売却・賃貸

ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。空家期間を短くすることで、賃貸や売買の取引を高い金額で、市場流通にのせられることもあります。

解体

空家を解体して、土地を活かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。

空家の活用を考えてみませんか？

「空家を相続したけど、どうすればいいのかわからない…」「空家を持っているけど何から手を付ければいいの？」と空家の悩みは尽きません。まずは自分の持っている空家の現状を把握し、自分が何をしないといけないのか確認しましょう。

まずは現状を把握しましょう

☒ 相続登記は済んでいますか？

空家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。弁護士や司法書士へ相談しましょう。

☒ 建物が傷んでいませんか？

建物の管理状態が悪い場合、早急な対応が必要です。まずは不動産会社へ相談しましょう。

☒ 家の中は片付いていますか？

家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。



建物を残して活用する

●資産運用する

例) 賃貸経営、貸貸経営等
・不動産会社へ相談する



●売却する

・不動産会社へ相談する

●自分たちで住む

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等
・リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する

無料で空家の査定をしてくれる企業もあります。
まずは相談してみましょう。

建物を解体して活用する

解体する…解体業者へ相談する



空地になったら

●資産運用する

例) 駐車場経営・アパート経営等
・賃貸業者等へ相談する
(無料相談会を実施している企業もあります)

●売却する

・不動産会社へ相談する



空家の活用方法がはっきりしていない

「所有している空家を手放したくない…」
「将来的に住む可能性がある…」
「空家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

適切な管理
をしましょう



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。空家の管理に悩んだら、シルバー人材センター等の空家を管理している企業や、市役所へ相談してみましょう。

空家に関する相談窓口

町田市 都市づくり部 住宅課 ☎042-724-4269
〒194-8520 町田市森野2-2-22
■FAX/050-3161-6109

空家を譲渡すると

譲渡所得から**最高3,000万円**が

特別控除される？

お手持ちの空家が
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！

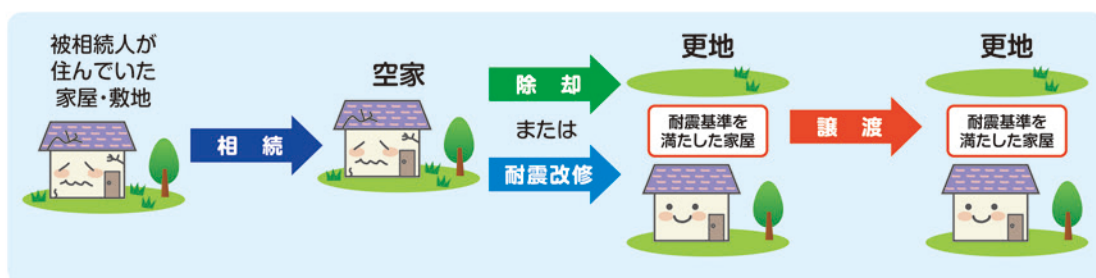


相続した家屋または家屋の敷地等を一定の要件を満たして譲渡した場合に、所得税が軽減される制度があります。**相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、売主が耐震改修または除却の工事を実施し譲渡した場合、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除されます。**2027年12月31日までに譲渡した物件が対象です。

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。

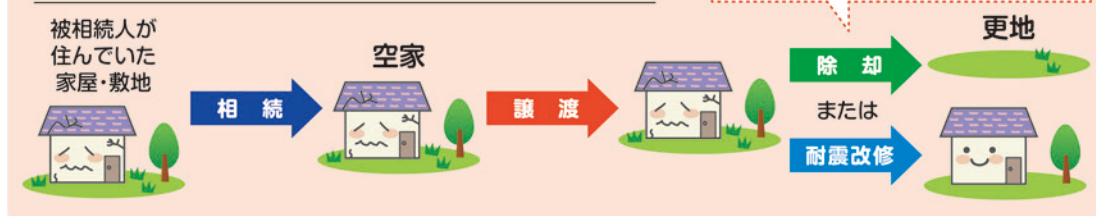
※2024年1月1日以降の譲渡で、相続人が3人以上いる場合、1人あたりの控除額は2,000万円まで

制度のイメージ



空家の
譲渡所得
3,000万円
特別控除

2024年1月1日以降の譲渡の場合は以下のケースも対象



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。

相続した家、すぐに答えを出さなくても大丈夫。

ご家族が亡くなられた直後、
相続した住まいのことまで考えるのは、
大きなご負担ではありませんか？
これからのことをすぐに決められないのは、
当然のことです。

一方で、何も決めないまま時間が経つと、
管理や税金、ご家族間の話し合いで
思わぬ負担が生じることも…。

株式会社イノベートでは、町田市を中心に、
**空き家・相続不動産について今の状況を
整理したうえで**それぞれのご事情に合わせた
選択肢をご提案します。

当社のご提案

売却

空き家管理

賃貸化して活用

など

それぞれのご提案にメリット・注意点・適したタイミングがあります。
私たちは、皆さまの答えを急がせることはしません。
状況やご要望を伺い、適切な選択ができるようサポートいたします。



売却を前提としないご相談もお伺いいたします

当社は不動産のご提案だけでなく、
必要に応じて司法書士・税理士などの士業と連携しながら対応いたします。

無料
個別相談
予約制

お電話またはお問合せフォームよりお気軽にご連絡ください

☎042-785-5147

営業時間 / 10:00~18:00 定休日 / 火曜日・水曜日



お問合せフォーム



株式会社イノベート

〒194-0011
東京都町田市成瀬が丘3-4-10

宅地建物取引業免許番号 / 東京都知事(2)第100914号 賃貸住宅管理業登録番号 / 国土交通大臣(1)第009860号
加盟組織 / (公社)全国宅地建物取引業保証協会 (公社)首都圏不動産公正取引協議会



ホームページ

町田市 空家 相談窓口

／お気軽にご相談ください！／



空家の管理に困ったら

どこに相談したら
よいのかわからない…。

空家の維持管理が
できないので壊したい…。



空家を売りたい、
貸したい…。



相談内容に応じて、専門家による無料相談や
市と協定を結んでいる団体を紹介します。



空家に関する相談窓口

空家に関する相談内容をあらかじめ整理してからご相談ください。

空家の管理・活用・除却ほか空家対策全般に関すること

町田市 都市づくり部住宅課 ☎042-724-4269

〒194-8520 町田市森野2-2-22 ■FAX／050-3161-6109



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6月発行

発行：町田市 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

空き家の悩みをまとめて相談できる窓口

三井住友トラスト不動産 にお任せください!

年間売買取引**9,000件超***の確かな売却力

※2024年4月1日～2025年3月31日までの実績

三井住友トラストグループならではの

幅広いネットワークとコンサルティング力で

安全・確実な不動産売却をサポートいたします!



そうはいっても、どこに相談すればいいのかわからない悩みばかり...

case1

使う予定のない家を相続。どうしたらいいだろう...



case2

使用していない土地、そのままでもいいのか...



case3

月極駐車場を経営しているが空きが多くて困っている。



case4

相続した不動産を売却し、早急に現金化したい。



case5

権利関係が複雑で手がつけられない。どうしたものか...



case6

相続した空き家をリフォームして住み替えたい。



そのお悩み、**総合力**で解決いたします!

弊社では不動産仲介はもちろん、**住宅ローン**や**資産運用**、**相続**や**遺言**などのご相談も各種専門家が対応いたします。

空き家に関する**法律**、**税務**のご相談についても、弊社提携の弁護士・税理士をご紹介させていただきます。



相談・査定
無料

※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。※弊社営業エリア外の不動産やご相談内容はお取り扱いできない場合もございますのでご了承ください。

三井住友トラストグループの総合力であらゆるお悩みをサポートいたします。



©トラストさん



三井住友トラストグループ

三井住友トラスト不動産

町田センター

〒194-0022 町田市森野1丁目39番15号 ロードビル5階



通話
無料

0120-317-172

営業時間
9:30-17:30
(定休日:水曜・祝日)

TEL 042-721-3171 FAX 042-721-2090

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





- ☑ 古い家を相続したけど、費用がなく修繕できない…
- ☑ 空き家の維持費が負担になっている…

空き家の維持管理でお困りの方

空き家を 貸してください



空き家も蘇って、維持費から解放!!

チームアール
TEAMAR が物件をお預かりし、必要としている方へ貸し出します!

片付けていなくてもOK!

そのままの状態でお預かりします

空き物件の評価や必要な手続きを当社が実施します。
状況に応じて買取を行う場合もあります。



当社負担で

片付け・修繕・改修いたします

老朽化した設備の修繕や内装の改修工事など、物件を再活用するために必要な施工費用は、全て当社が負担いたします。



当社が家賃をお支払い

所有者様は管理不要で家賃が入ります

家屋の管理も当社へ任せられ、入居者のいない空室状態の場合でも、所有者様には家賃が支払われます。



※固定資産税・火災保険は、所有者様にご負担いただきます。

さらに! 契約期間終了時には生活できる状態で返還されるため、そのまま再利用が可能です!

空き家でお困りの方は、お気軽にご連絡ください!



代表取締役: 菊地朗緒

写真は当社が借り受けた時の物件を撮影したものです。
借り受け時には**このような状態の空き家でも、当社では対応可能**です。どうぞお気軽にご相談ください。

相談無料

☎042-851-4655

お電話受付時間 平日9:00~17:00



LINE

TEAMAR 相模原

運営 株式会社 MARUKI

神奈川県相模原市中央区相模原8-10-18 フレンドビル3F

一般建設業許可

神奈川県知事許可(般-2)第88213号

※宅建業法にかかる業務については株式会社みらい不動産(茨城県知事免許(2)第7225号)が行います。



当社HP