



空き家 ガイドブック

東京都北区
令和8(2026)年4月



東京都北区住宅課
電話：03-3908-9201

皆さんが長い年月を過ごした家。

その場所には、数え切れないほどの思い出が詰まっていることでしょう。

しかし時が経ち、人生の終わりが近づくにつれ、その大切な場所が空き家となり、ひっそりと忘れ去られる存在になってしまうかもしれない—そんなことを考えると、心が締めつけられるような感じがしても不思議ではありません。

自分がこの世を去った後、住まいはどうなるのか？

残された家族がその行く末に迷うことなく、安心して未来を迎えられるようにするために、

今、少しでも立ち止まり、考えてみませんか。

思い出が詰まった家が、空き家として放置されることがないように。

このガイドブックは、あなたと家族の未来を守るために、

必要な情報と準備の方法をお届けします。

目 次

空き家問題

- P2. 空き家の放置が招くリスク
- P3. 北区の空き家相談窓口
- P4. 補助制度
- P5. 将来の空き家化を防ぐために
- P6. 相続の流れ
- P7. 相続人の調査
- P8. 相続人のケース別計算例

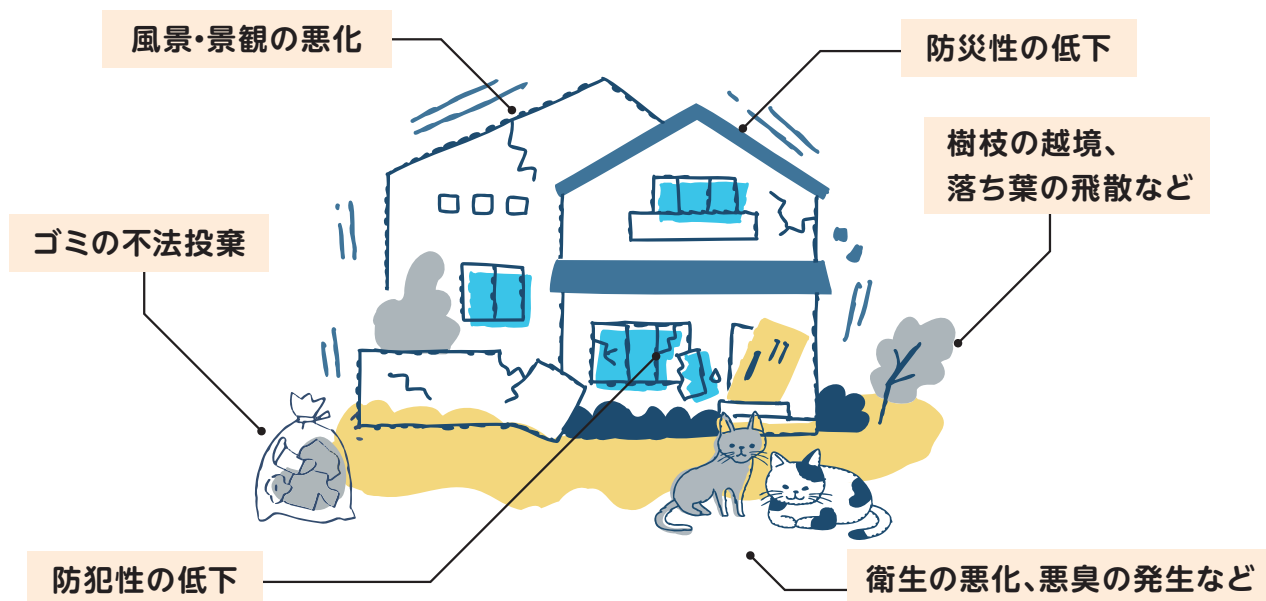
エンディングノート

- P9. 私の家系図
- P10. もしものときの連絡先
- P11. お住まいについて
- P13. お住まいをどうしたいですか？
- P14. 決めておきたいこと
- P15. 相続登記申請の義務化

空き家問題

空き家の放置が招くリスク

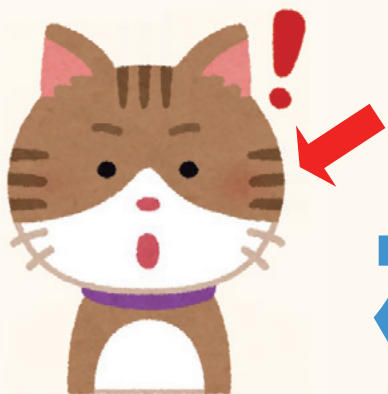
空き家が適切に管理されず長期間放置されると、老朽化が進み、地域の「問題」を引き起こす原因となります。「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家の所有者または管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家を適切に管理する責務が定められています。



放置を続けるとペナルティを受けることも…

空き家を適切に管理せず周囲に悪影響を及ぼした結果、市区町村から「特定空家等」の認定を受けると、所有者は以下のようなペナルティを受ける場合があります。

助言・指導	空き家の適切な管理に必要な措置を取るよう助言または指導されます。
勧告	指導を受けて改善されない場合、固定資産税の住宅用地の特例から除外されます。
命令	命令に違反した場合、50万円以下の過料が課せられることがあります。
行政代執行	命令が履行されない場合、市町村が代執行することがあります。また、その際の費用は所有者から徴収します。



北区の空き家 相談窓口

空き家ワンストップ相談

空き家にまつわる相続、賃貸、売却、解体、家財整理、庭木剪定、管理代行など、あらゆるご相談にお応えし、多様な専門家等とともに解決に向けサポートいたします。

ほか、空き家の放置リスクに備える「空き家専用保険」が自動付帯する空き家管理代行サービスも提供しております。



運営事業者



NPO法人
空家・空地管理センター

☎0120-336-366 受付時間 9時～17時

Mail : contact@akiya-akichi.or.jp

二次元バーコード
相談窓口ページ



空き家の個別相談(対面)

今、空き家どうなっていますか？
安全で適切な管理をしていますか？
手つかずで、そのままになっていませんか？
今年こそ！！空き家について考えてみませんか？
「その相談 受け付けます！」

【相談の流れ】

1. 申請書を提出
(内容に応じた相談員を手配します)
2. 個別相談を実施
(日時・場所等は後日お知らせします)

派遣相談員

NPO 法人 日本地主家主協会

受付窓口

北区住宅課

北区役所 第2庁舎 3階⑨番窓口

〒114-8508

東京都北区王子本町 1-15-22

電話：03-3908-9201

北区の空き家に関する 補助制度



空き家の解体補助



- 対象：区の現地調査で「不良住宅」と判定された空家等
- 助成額
 - ・解体費用の 2 分の 1（上限 80 万円）

問合せ：住宅課 住宅政策係
TEL：03-3908-9201
[制度の詳細はこちらから⇒]



空き家の改修補助



- 対象：地域貢献用途やシェアハウスとして利活用する事業者として実施する団体・個人
- 助成額
 - ・改修費用の 3 分の 2（上限 200 万円）

問合せ：住宅課 住宅政策係
TEL：03-3908-9201
[制度の詳細はこちらから⇒]



将来の空き家化を防ぐために

1 空き家と相続の関係

親族が亡くなり相続が始まると、住宅の名義や管理の責任が一時的に不明確になることがあります。相続人の間で「売却」「賃貸」「解体」「管理」などの方針が決まらないまま時間が経つと、住宅の管理が滞り、空き家化につながるケースが多く見られます。

また、相続登記が行われていない場合には、売却や解体、補助制度の利用などの手続きが進められず、結果として空き家の放置を招く要因となります。

空き家の発生を防ぐためには、相続が始まる前から家族で話し合い、相続手続きや今後の活用方針を整理しておくことが大切です。

エンディングノート作成のすすめ

自分に万が一のことが起こった時に備え、医療や介護、財産情報等あらかじめ家族やまわりの人に伝えたいことを書き留めておくノートや手紙のこと。自分の死後、家族が困らないように、所有している財産や口座を開設している金融機関の情報、葬儀に関する希望などを書き留めておきます。(この冊子のP.9以降に掲載)

2 相続手続きの事前準備

自分、または家族が亡くなった場合に備えてあらかじめ相続の準備をしておくことは、残される人のためにも大事なことです。相続の準備や対策をするにあたっては、以下のポイントを押さえておきましょう。

被相続人 (財産を残す方)

- 遺言書や財産目録の作成
遺言書や財産目録は、ただ作成するだけでなく、その保管場所を推定相続人に伝えておくことが大切です。

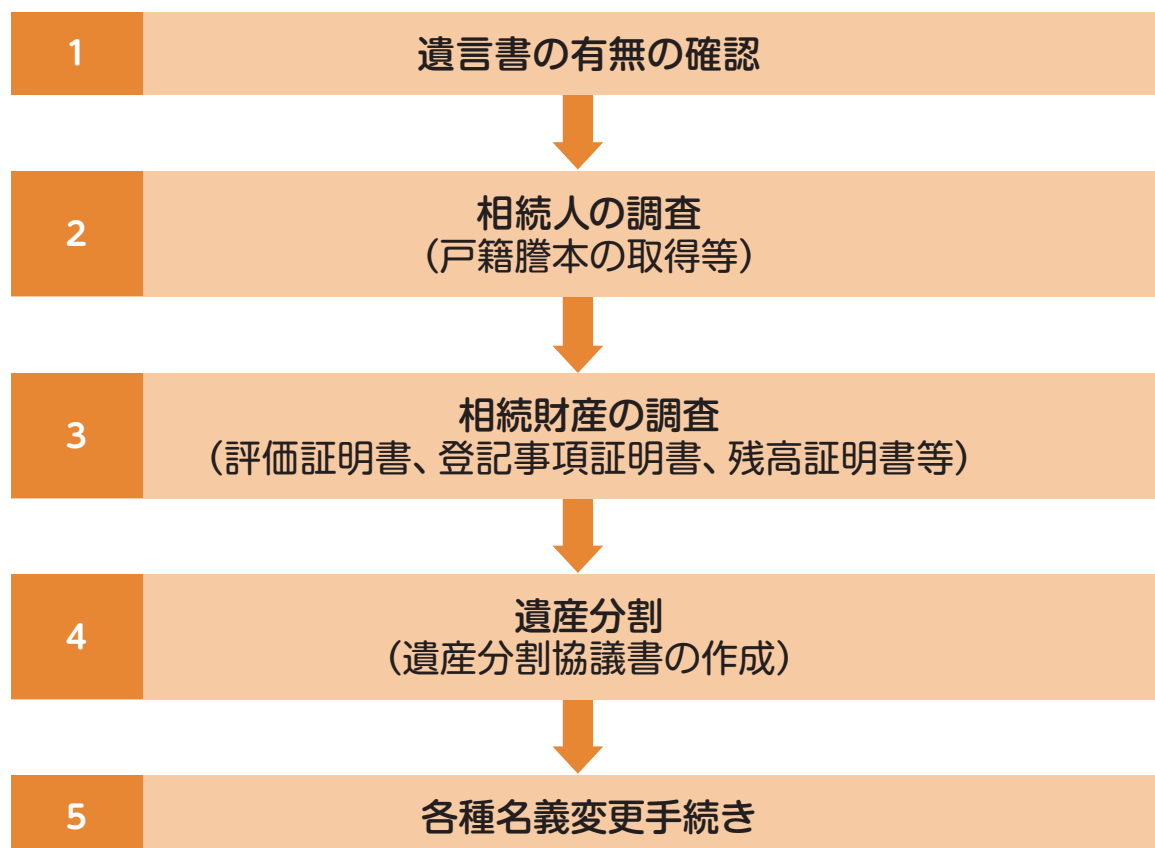
相続人 (相続を受ける方)

- 遺言書・財産目録の有無の確認
- 相続人同士の話し合い
- 各種手続きの実施
相続については、すべての法定相続人の合意を得ておくことが大切です。各種手続きは、行政書士など専門家に依頼することも可能です。

空き家の相続手続き

相続の流れ

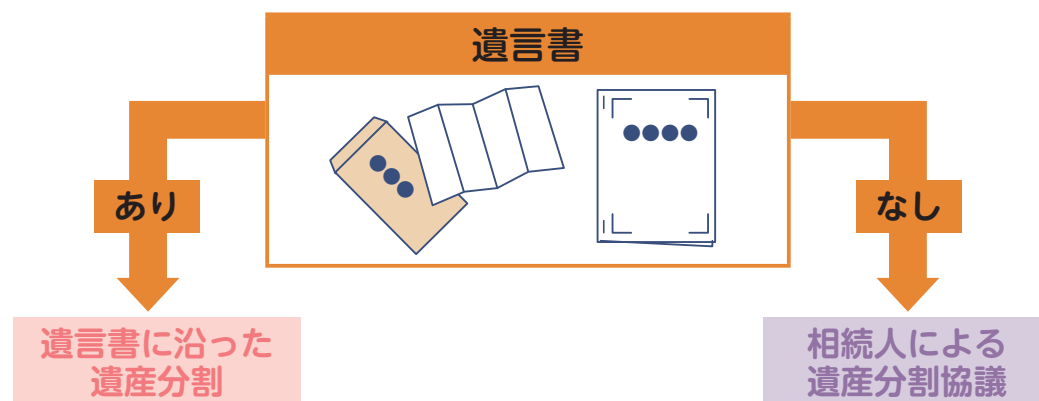
相続が発生した後の相続手続きは主に以下の流れで行われます。



遺言書の有無の確認

遺言書がある場合は、遺言書に沿った遺産分割となり、ない場合は、遺産分割協議を行い法定相続分を参考に話し合います。

遺言書では相続人でない方が相続財産の受取人に指定されているケースもあるため、まずは遺言書の有無の確認をしましょう。



相続人の調査

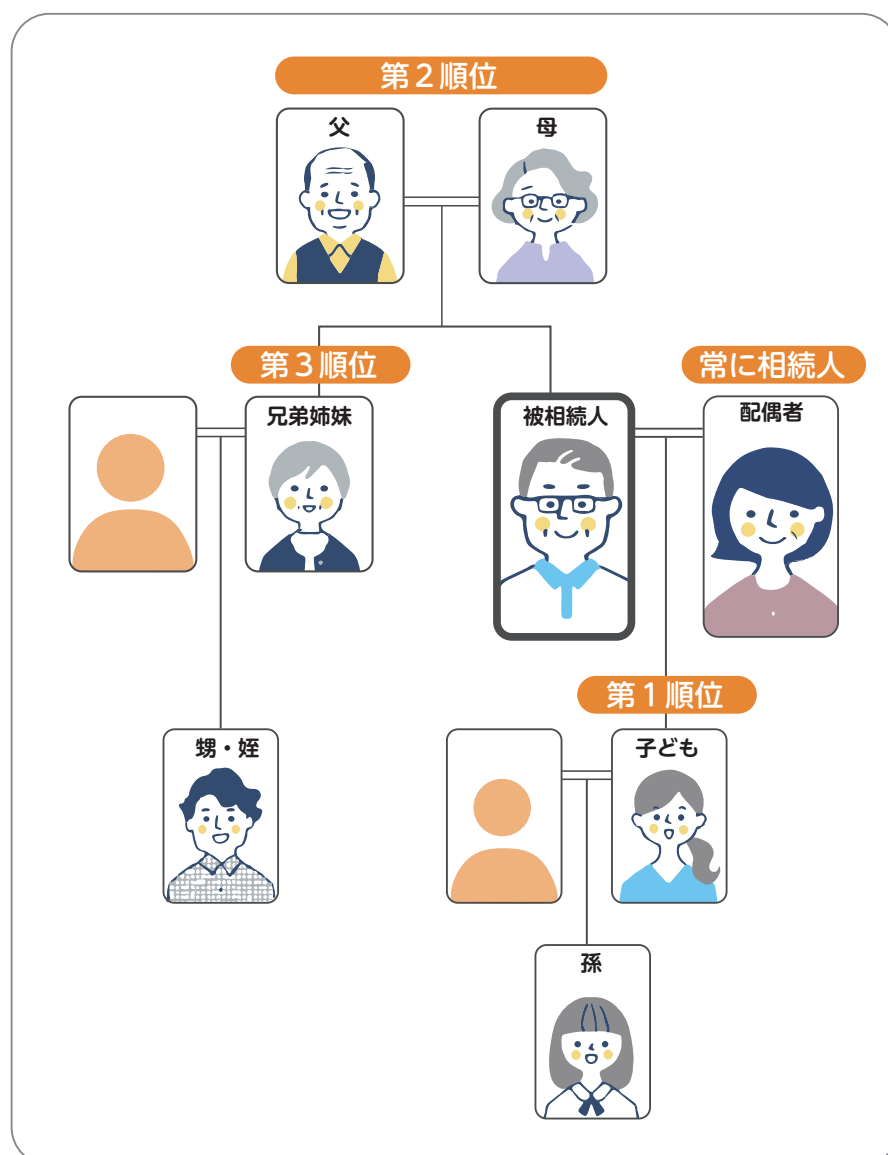
相続では民法により、相続財産を承継する相続人が定められています。それを「法定相続人」と呼びます。

法定相続人には順位が指定されており、存命の一番順位が高い方が法定相続人となります。遺言書を作成していなかった場合は、この法定相続人全員で遺産の分け方を協議します。

また、遺産分割協議は、相続順位に基づく法定相続分を参考に進めることとなります。

法定相続人の調査は、故人様の出生から死亡までの戸籍謄本を辿り、確認することとなります。

「法定相続人」をしっかりと確認しましょう



常に相続人

配偶者

(法律上の配偶者に限る)

第1順位

子ども

(故人の場合は孫。
孫も故人の場合はひ孫)

第2順位

親

(故人の場合は祖父母など)

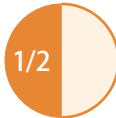
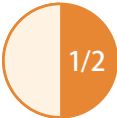
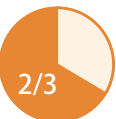
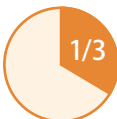
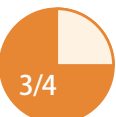
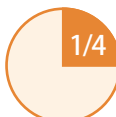
第3順位

兄弟姉妹

(故人の場合は甥や姪)

法定相続分 相続人のケース別計算例

例えば、相続人が配偶者と子の場合は配偶者が遺産の2分の1、残りを子の人数で分けます。配偶者と両親の場合は配偶者が遺産の3分の2を相続します。割合は以下の通りです。

相続人のケース	配偶者 (必ず相続人)	子ども (第1順位)	親 (第2順位)	兄弟姉妹 (第3順位)
配偶者・子ども	2分の1 	2分の1 	—	—
配偶者・親	3分の2 	—	3分の1 	—
配偶者・兄弟姉妹	4分の3 	—	—	4分の1 
配偶者のみ	全部 	—	—	—
子どものみ	—	全部 	—	—
親のみ	—	—	全部 	—
兄弟姉妹のみ	—	—	—	全部 

MEMO

エンディングノート

私の家系図

相続を考えるためにも「家系図」を作成しましょう。この表に書き込んでいくことで自分の法定相続人が誰なのかを確認できます。

※法定相続人となるのは配偶者と血族です。同じ順位の人が複数いる場合には全員が相続人となります。先順位の人が1人でもいる場合は、後順位の人は相続人になれません。

書き方

亡くなった人の名前の横には×を記し、分かれれば死因も記入しておきましょう。

鎌倉花子×
脳梗塞

配偶者は、常に相続人になる

第一順位

子供が死亡している場合は
孫、ひ孫に

子ども

子ども

子ども

子ども

子ども

孫

孫

孫

孫

孫

祖父

祖母

父

配偶者

あなた

もしもの時の連絡先

名前とあなたとの関係	住所・電話番号
あなたとの関係 ()	〒 ☎ — —
あなたとの関係 ()	〒 ☎ — —
あなたとの関係 ()	〒 ☎ — —

祖父

祖母

母

第二順位

父母が死亡している場合は、祖父母に

前配偶者

子ども

子ども

孫

孫

兄弟姉妹

兄弟姉妹

兄弟姉妹

甥・姪

甥・姪

甥・姪

第三順位

兄弟姉妹が死亡している場合は、甥・姪に

お住まいについて

エンディングノートには、土地や建物の「登記事項証明書」の情報を正確に記しておきましょう。将来の相続や売却手続きをスムーズに進められます。

※登記事項証明書は土地のある地域を管轄する法務局で取得できます。

お住まいの土地について

東京都特別区南都町1丁目101 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)	調製 (区画)	不動産番号 000000000000
地図番号 (区画)	筆界特定 (区画)	
所在 特別区南都町一丁目 (区画)		
① 地番 101番	② 地目 宅地	③ 地積 300.00 平方メートル
原簿及びその日付 (登記の日付) 不詳 [平成20年10月14日]		
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎		
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)		
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号
権利者その他の事項 所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎 所有権 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎		
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)		
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号
1	居住権	令和1年5月7日 第807号
権利者その他の事項 原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000,000円 利息 年2% (元本4,000,000円3.65日割計算) 償還金 金4,000,000円 (年3.65日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社 南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録第2340号		
共同担保目録		
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号
00第2340号		1
番号	担保の目的である権利の表示	予 備
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 1	1

※ 下段のものは附属事項であることを示す。 整理番号 D12445 (1/3) 1/2

所在地	地番	地目	名義人(所有者)	備考
中央区新町一丁目	101番	宅地	法務 五郎	南側の土地の境界が確定していない。

上記の参考にした書類

例：登記事項証明書や公図(法務局の地図)、固定資産税課税台帳、不動産売買契約書、権利証(登記済権利証または登記識別情報)



お住まいの建物について

東京都特別区南都町1丁目101 全部事項証明書 (建物)

表題部 (主である建物の表示)	図数	不動産番号
所在図番号		000000000000
所在	特別区南都町一丁目101番地	
家屋番号	101番	
①種類	②構造	③床面積㎡
居宅	木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00
原因及びその日付(登記の日付)		
令和1年5月1日新築 [令和1年5月7日]		
表題部 (附属建物の表示)		
符号	①種類	②構造
1	物置	木造かわらぶき平家建
		30.00
原因及びその日付(登記の日付)		
[令和1年5月7日]		
所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎		
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)		
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号
1	所有権保存	令和1年5月7日 第805号
権利者その他の事項		
法務 五郎		
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)		
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号
権利者その他の事項		
原因 令和1年5月7日金融消費貸付同日設定 借付金 金4,000万円 利息 年2.60% (年3.65日割計算) 借付金 年14.5% (年3.65日割計算) 借付者 特別区南都町一丁目5番5号 法務 五郎 抵当権者 特別区南都町三丁目3番3号 株式会社南 北 銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録第2340号		
共同担保目録		
記号及び番号	(a)部2340号	図数
		令和1年5月7日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号101番の建物	1

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D12445 (2/3) 1/2

所在地	地番	名義人(所有者)	備考
中央区新町一丁目	101番	法務 五郎	

上記の参考にした書類

例：登記事項証明書や公図(法務局の地図)、固定資産税課税台帳、不動産売買契約書、権利証(登記済権利証または登記識別情報)

お住まいをどうしたいですか？

不動産の相続では、相続人に金銭的な負担が発生します。そのため、ご自身、またはご家族が、あらかじめ「住まいをどうしたいか」というご希望を明確にしておくことが大切です。

※ここに記載しても遺言書のような法律上の効力は発生しませんのでご注意ください。

土地について

被相続人が生きている間

- ☐ 売りたい
- ☐ 貸したい
- ☐ 死ぬまで住み続けたい
- ☐ その他



被相続人が亡くなった後

- ☐ 被相続人が亡くなった後、相続人の間で相談して欲しい
- ☐ 特定の家族などに引き継がせたい
- ☐ その他

建物について

被相続人が生きている間

- ☐ 売りたい
- ☐ 貸したい
- ☐ 死ぬまで住み続けたい
- ☐ その他



被相続人が亡くなった後

- ☐ 被相続人が亡くなった後、相続人の間で相談して欲しい
- ☐ 特定の家族などに引き継がせたい
- ☐ その他

決めておきたいこと

「住まいをどうしたいか」というご希望によって、やらなければならないことやその相談先は異なります。下記のように整理してみましたので、ぜひご参考にしてください。

1 生前にスッキリさせたい場合

ご希望	やること	相談先
生前に売却、 または贈与したい	・登記簿の確認 ・隣地境界の確認 ・家財の整理	・司法書士 ・行政書士 ・土地家屋調査士 ・不動産業者 ・ファイナンシャルプランナー
賃貸したい	家財の整理	・不動産業者
	管理人の選定	・不動産業者
	任意後見契約、または 財産管理委任契約の締結	・司法書士 ・行政書士
	信託契約の締結	・弁護士 ・司法書士 ・行政書士

2 相続をスムーズに進めるために準備しておくこと

ご状況・ご希望	やること	相談先
・相続登記されていない ・建物が未登記 ・相続財産が未分割であることがわかった	相続登記	・司法書士 ・行政書士 ・土地家屋調査士 ・ファイナンシャルプランナー
家族などに相続（遺贈）したい	家財の整理	・司法書士 ・行政書士 ・ファイナンシャルプランナー
死亡後の住まいのことは 遺産分割などにより家族の 相談に任せるが、当面の 管理者を指定しておきたい	信託契約や死後事務 委任契約の締結	
不動産の取得者が 売却予定の場合	登記簿の確認 隣地境界の確認	・土地家屋調査士 ・不動産業者

令和6年
4月1日から

所有者不明土地の解消に向けて

不動産の相続登記の申請が 義務化されました！



相続で**不動産取得を知った日から3年以内に申請**しなければなりません。正当な理由がなく**義務に反した場合、10万円以下の過料**の対象となります。

※令和6年4月1日より前に相続した不動産も、未登記のものは義務化の対象となります。

相続登記の申請の流れ

遺産分割協議による相続登記の申請は、通常、次のステップ①からステップ⑤までの流れで行います。

ステップ ①	戸籍関係書類の取得 相続開始の証明と法定相続人の特定
ステップ ②	遺産分割協議・協議書の作成 協議・話し合いによる土地・建物の所有者の確定とその書面化
ステップ ③	登記申請書の作成 法務局（登記所）提出書類の作成
ステップ ④	登記申請書の提出 法務局（登記所）へ提出
ステップ ⑤	登記完了 法務局（登記所）から登記完了証・登記識別情報通知書の交付

- 早めに、相続した土地・建物の相続登記をすることがおすすめです。相続の際、相続登記の免税措置も拡大されています。
- 相続の際、遺産分割を早めに済ませることが大切です。

MEMO

MEMO

MEMO

初回相談は無料です

相続税の申告 相続不動産の 売却・確定申告

に関するご相談なら
赤羽の三森税理士事務所へ

ワンストップでサービスを提供いたします！

相続に強い、弁護士・司法書士・不動産会社などと提携していますので、
相続に関するお悩み事をお気軽にご相談ください。



税務調査が 少ない

相続税の税務調査率は
10～20%と言われて
いますが、弊所の実績は
1%未満です！



節税が得意

揉めない相続と、1次相続
だけでなく2次相続まで
見据えた**最大限の節税**
を目指します！



好条件での ご売却

元不動産営業マンだった
代表税理士が、**相続不
動産を高く売り、かつ、
税金を安くする**ノウ
ハウをご提供します！

相続と不動産に強い税理士事務所です

お電話でのお問い合わせはこちら

☎ **03-5948-9821**

※お気軽にお問い合わせください。



弊社HPにて、お困り事例を
公開しています

三森税理士事務所

<https://mitsumori-tax.com/>

北区赤羽1-30-1 6F (1Fは喫茶店：キャメリ)

営業時間：9:30～17:30 定休日：土日祝



お問合せはこちらから



東京税理士会 王子支部 代表税理士
宅建士 **三森 和明**

相続のお困りごとを丸ごとサポート

私たちにお任せください!



相続でお悩みなら司法書士法人リエールにご相談ください!

✓ 何から手を付けたら いいかわからない	✓ 相続人が多くて 手続きが進められない	✓ 相続した実家 を売却したい
✓ 相続放棄をしたほうが いいのかわからない	✓ 面識のない 相続人がいる	✓ 今からできる 対策を考えたい

相続手続きをワンストップで解決

初回相談無料

司法書士をはじめとした
相続の専門家が相続手続きをサポート!



リエールが北区で選ばれる理由

- 1 北区で相続の累計相談件数
1,500件以上!
- 2 赤羽駅より徒歩3分の好立地!
- 3 分かりやすい料金で
あんしんできる相続をサポート



司法書士法人リエール

東京司法書士会所属 代表 鶴見英司

〒115-0045 東京都北区赤羽二丁目17番5-201号コープ野村赤羽スイート

●営業時間: 平日9:00~18:00 [土・日・祝日、夜間も対応(要予約)]
※相続不動産の売却に関しては、提携不動産会社と連携し対応いたします。

赤羽相続相談窓口

赤羽 相続

検索

<https://kitaku-isansozoku.com/>



- JR赤羽駅東口より徒歩3分
- 東京メトロ南北線 赤羽岩淵駅1番出口より徒歩5分



LINEから相談予約も可能!
相続の知って得する情報も配信中!

お問合せ
電話番号

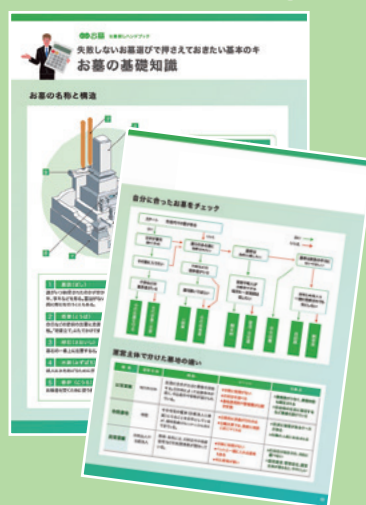
03-6903-8329

平日9:00~18:00 [土・日・祝日も相談可能(要予約)]

お手元に1冊あればいざと言う時に役立つ!

後悔しないための お墓探しハンドブック

「いいお墓」は、2003年のサービス開始から20年以上に渡り、全国の墓地・霊園情報やお客様の口コミを掲載しているお墓探しのポータルサイトです。「いいお墓」の豊富なデータがわかりやすくまとまった、お墓探しのためのハンドブックを無料でお届けします。



【ハンドブック内容】

- ・お墓の選び方
- ・お墓の種類と費用相場
- ・お墓購入の流れ
- ・購入者の体験談 など

全20ページ
フルカラー

※このハンドブックは非売品です。※予告なく内容変更する場合があります。

お電話もしくはWEBからのお問合せで
もれなく全員無料でもらえます!

～ あなたのご希望に沿ったおすすめ霊園資料も一緒にお届けします ～



0120-626-213

いいお墓お客様センター 受付時間: 9時～16時(年中無休)



24時間いつでも受付

WEBで資料請求

いいお墓 ハンドブック

検索



※一世帯につき1冊までとなります。※お電話の場合は、オペレーターの案内に従ってお客様の情報をお伝えください。

※WEB申込の場合は、資料請求フォームからお客様情報を入力ください。お客様の自宅にハンドブックの現物とおすすめ霊園の資料を無料配送いたします。



いいお墓は、1984年創業の株式会社鎌倉新書
東証プライム上場 証券コード: 6184 が運営しています。

株式会社鎌倉新書 お墓事業部 03-6262-3522
〒104-0031 東京都中央区京橋2丁目14-1 兼松ビルディング3階
<https://www.kamakura-net.co.jp/>

＼ こんなお悩みありませんか？ ＼

戒名だけ
つけて欲しい

檀家にはいっていないが
ちゃんとしたお坊さん
にお経をあげて欲しい

近くに
お寺がない

法事をすべき立場になったが
どうしていいかわからない

葬儀や法要の際のお布施
お車代などのお金のことが不安

寺院のお坊さん 僧侶を紹介、 派遣いたします！

主要八種宗派対応

いいお坊さん

法事・法要の
お手配総額

4.5

万円～

決まった金額だから安心！

☎ 0120-948-833

受付時間 9:00 - 17:00 相談無料 お気軽にお電話ください

<https://lp.e-sogi.com/tehai/>

いいお坊さん



二次元バーコードからアクセス



鎌倉新書
Kamakura Shinsho

運営：株式会社鎌倉新書 〒104-0031 東京都中央区京橋2丁目14-1 兼松ビルディング3階

「いいお坊さん」の運営は、1984年創業の出版社である株式会社鎌倉新書（東証プライム上場、証券コード：6184）が行っています。



発行年：2026年3月
発行行：北区役所
編集／発行：株式会社鎌倉新書
刊行物登録番号：7-1-093



いい相続



0120-964-746

受付時間：平日9時～19時／土日祝9時～18時 ※受付時間は予告なく変更させていただく場合がございます。