

東京空き家



ガイドブック 2023

あなたの空き家、活用しませんか



どんなときに
空き家になるの？

相 続

住み替え



どうしたらいいの？

除 却

利活用

管 理

発生予防

はじめに

都に寄せられた様々な空き家の相談を見ていくと、一つ気づくことがあります。

それは、人生の移り変わりの中で空き家が生まれていることが多い、ということです。

親や親戚からの相続、転勤や入院。

こうした誰にも訪れる人生の変わり目に空き家が生まれています。

この本は、誰にも発生し得る空き家について、その相談事例を基にお悩みごとの解決、そして空き家を価値あるものに変えていくために役立つ情報をまとめたものです。

どうしていいかわからないとあきらめてしまう前に、まずこの本を開くことから空き家対策を始めませんか。

目次

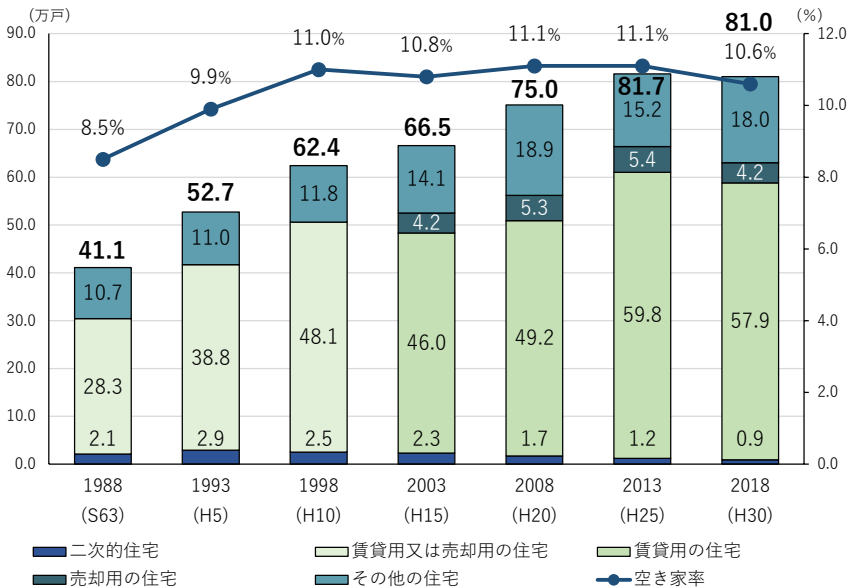
はじめに	1
目次	2
1 空き家放置の問題点	3~14
(1) 東京都の空き家の状況	
(2) 空き家の問題は他人事ではありません	
(3) 空き家を放っておくとどうなるの？	
(4) あなたの空き家、どうしますか？	
2 空き家の適正な管理	15~18
3 空き家の有効活用	19~36
(1) 活用のその前	
(2) 賃貸に出す場合	
(3) 売却する場合	
(4) 空き家に関する税金	
(5) 空き家の活用事例	
4 空き家の予防について	37~46
(1) 空き家を相続するための準備	
(2) 空き家を相続したら	
5 空き家の相談事例集	47~86
6 相談窓口	87~89
7 支援制度	90
<関連する情報>	91~94

1 空き家放置の問題点

(1) 東京都の空き家の状況

平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）では、都内の空き家戸数は約 81 万戸、空き家率は 10.6%で、いずれも平成 25 年から減少しました。一方、特に問題だと考えられる長期不在や取壊し予定の空き家（その他の住宅）は約 18 万戸あり、平成 25 年（約 15 万戸）と比べると増加しています。

<空き家の種類別の空き家数の推移（東京都）>



※空き家の種類

二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）	

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

(2) 空き家の問題は他人事ではありません

様々な理由で 空き家の所有者 に

一人暮らしをしていた親が亡くなり、実家を相続することになった

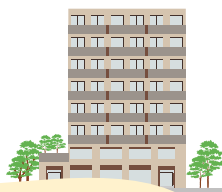


親が高齢となり、息子夫婦と同居することになった



施設に入ることになり、家に誰も住まなくなった

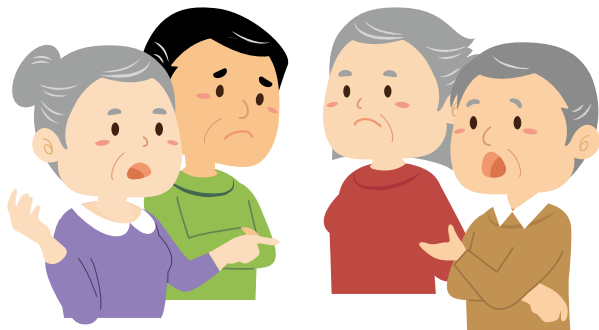
転勤になり家族で引っ越すことになった



家族が増えたけど、今の場所では建替えができないので、引っ越すことにした

一軒家の維持管理が大変になってきたので、マンションに引っ越すことにした

などなど…あなたも空き家所有者となるおそれがあります



(3) 空き家を放っておくとどうなるの？

空き家を放置しておくと、様々な問題の原因になります。

建物の劣化が進みます（財産価値の低下）

住まいは、暮らすことで換気や通水など、必要な管理ができます。空き家になって、人が使わないと、一気に劣化が進みます。

外から見ただけでは分かりませんが、内部はかなり傷んでいる場合があります。

■ 建物の劣化の例



防災面・防犯面でのリスクUP

強風等による屋根や
外壁材等の落下・飛散

建物本体やブロック塀等の
老朽化による倒壊

放火等による火災

不審者の侵入や不法占拠

ごみの不法投棄

周辺の
環境の悪化

周辺の環境の悪化が、
ご近所への迷惑になることもあります。

風景・景観
の悪化

防災や防犯
機能の低下

空き家の増加を誘発
周囲の環境の悪化により、
転居する人が増え、
空き家が増加するおそれがあります。

さらに！！

法律に基づく

指導等の対象

となるおそれがあります。

詳しくは次ページで

空き家にかかる

コストが増える

おそれがあります。

（維持管理・改修・固定資産
税・損害賠償*等）

※11ページでは損害賠償のコー
ムを掲載しています。

地域の活力の低下

地域に空き家が増え、人口や
世帯数が減少すると、町内会
等の地域活動の担い手がい
なくなります。また、病院や
スーパー等、生活上必要な施
設が維持できなくなることが
考えられます。

出典：「地域に著しい迷惑（外部不経済）をもたらす土地利用の実態把握アンケート結
果」（国土交通省）を基に作成

空き家の適切な管理は所有者等の責任です

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

「空家等対策の推進に関する特別措置法（空き家法）」が平成 26 年 11 月に成立し、平成 27 年 2 月に施行（全面施行 5 月）されました。この法律では空き家等の適切な管理に努めるよう、所有者等の責務が定められています。

また、以下のような状態にある場合、区市町村から『**特定空家等**』と扱われ、助言、指導等を受けることがあります。

【空き家法に基づき『特定空家等』と扱われる空き家の状態】

①そのまま放置すると、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態



②そのまま放置すると、著しく衛生上有害となるおそれのある状態



③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

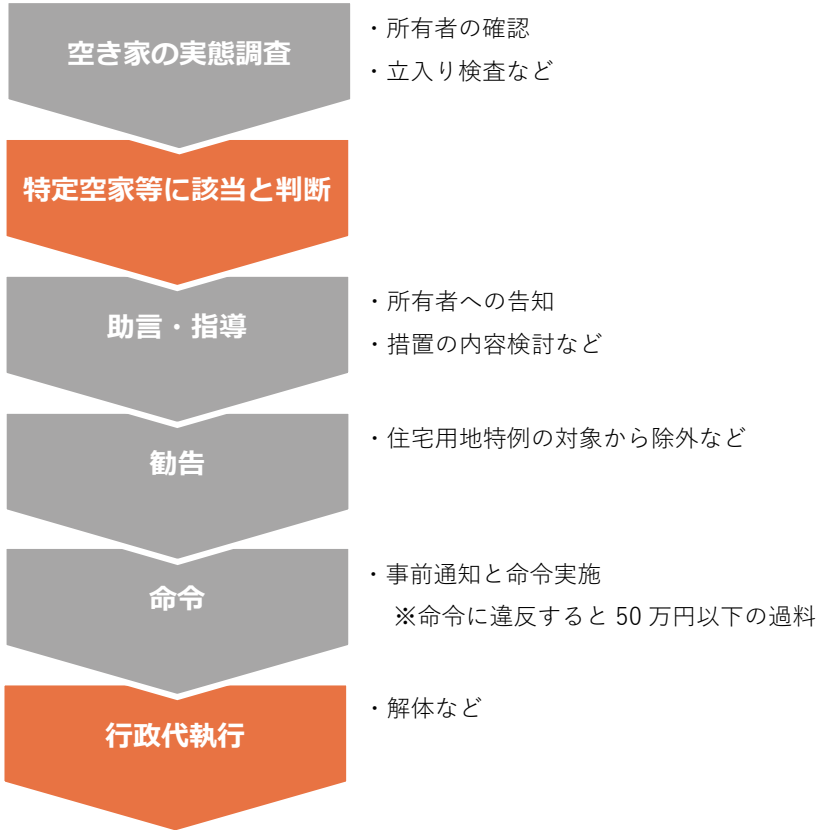


④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが適切でない状態



参考：空き家法第 3 条（空家等の所有者等の責務）及び第 14 条（特定空家等に対する措置）

【空き家法に基づく措置の流れ】



勧告されると、固定資産税・都市計画税の特例措置が適用されなくなり税額が高くなります。また、勧告、命令に従わないと行政代執行制度により所有者の同意なく解体されることもあります。

出典：「「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（国土交通省）を基に作成

■ 民法に基づく責任

空き家に限らず所有している家については、「隣地の庭木の枝が隣の家の境界線を越える」場合や、「土砂などが隣地に崩れ落ちそうになっている」場合などには、その隣地の所有者などから対策を求められることがあります。

さらに、空き家などの保存状態が悪いことなどで他人に損害を与えた場合、例えば「空き家の瓦が落ちて隣家の屋根などに傷をつけてしまった」場合などには賠償責任を負う場合があります。

これは家に限らず、塀や竹木など敷地内の全てのものが対象になります。

参考：民法第 717 条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）



■ 建築基準法に基づく責任

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めることが求められています。

参考：建築基準法第 8 条（維持保全）



Q 相続放棄したら、空き家の管理責任はなくなりますか？

A

民法では、相続人による「相続放棄」を定めていますが、併せて空き家の相続人が相続を放棄することにより、空き家が無管理状態に陥るような事態を避けるため、相続を放棄した者に対して、放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、その財産の管理を継続しなければならないと定めています。

空き家を相続放棄したとしても、次に当該空き家の相続人となった者が空き家を管理できるようになるまでは、引き続き管理を続ける必要があります。

この義務を怠り、老朽化した空き家の屋根が飛散するなどして周囲の住民等に被害を及ぼした場合、法的な責任を追及されるおそれがあります。

詳しくは、弁護士や司法書士などにご相談ください。

出典：「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」（公益財団法人東京市町村自治調査会）を基に作成



専門家

損害賠償に発展すると・・・

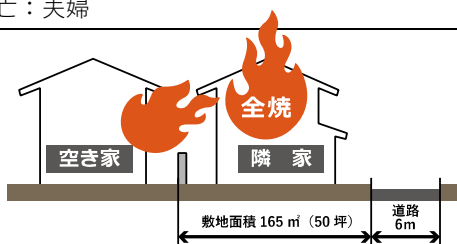
空き家が適切に管理されず、近隣の家屋や通行人などに被害をもたらした場合、損害賠償など管理責任を問われることになります。

ケース1：火災

火災により隣家家屋の全焼や死亡事故をもたらした場合、6,000 万円以上の損害賠償額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル	死亡：夫婦
---------------	-------

損害区分	損害賠償額 (万円)
物件損害等	1,315
人身損害	5,060
合計	6,375



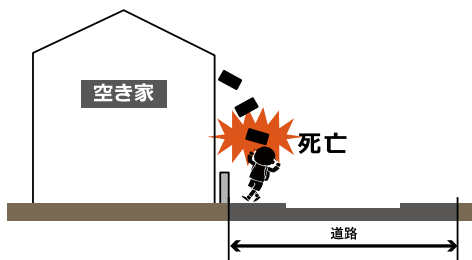
- 所在地：東京都（郊外）
- 敷地面積：165㎡（50坪）
- 延べ床面積：83㎡（25坪）
- 建築時期：平成4年（築後20年）
- 居住世帯：世帯主74歳（無職）、妻69歳（無職）
- ※夫婦のいずれも国民年金を40年完納

ケース2：外壁材等の落下

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡した場合、5,000万円以上の損害賠償額になるという試算が出ています。

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		損害賠償額 (万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630



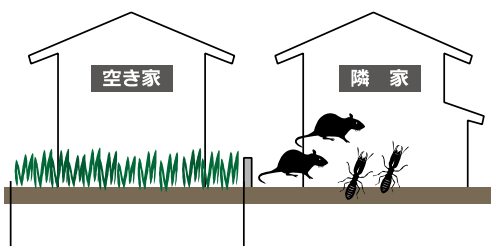
ケース3：シロアリ・ネズミ

空き家に発生したシロアリやネズミにより隣家に被害をもたらした場合、24万円程度の損害賠償額になるという試算が出ています。

被害が隣地以外の家屋にも及んだ場合、損害賠償額は更に増えていきます。

試算の前提とした被害モデル	<シロアリ被害> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階の60%（15坪）が被害 ・ 駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施 <ネズミ被害> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害 <雑草繁茂> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会が空き家敷地内（25坪）草刈り2回分を代替
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

損害区分		損害賠償額 (万円)
物件損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8



きちんと管理されていない空き家は、紹介した事例のような損害賠償が発生するおそれがあります。

大きな問題にならないよう、あらかじめ空き家の活用や処分について、ご家族や親族と話し合っておきましょう。

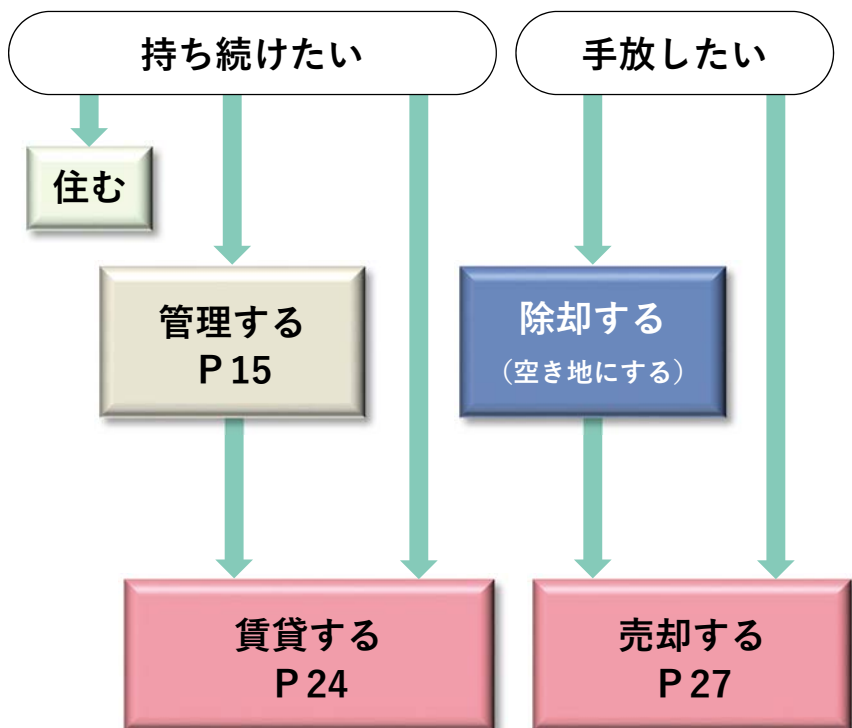
出典：「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」（公益財団法人 日本住宅総合センター）を基に作成

(4) あなたの空き家、どうしますか？

空き家の問題は他人事ではありません。また、空き家を放置しておく、様々な問題の原因になります。

あなたがもし、空き家の所有者になったらどうするか、早めに考えておきましょう。

あなたの空き家、どうしますか？



■ 空き家セミナー、相談会に参加してみませんか？

東京都空き家活用等普及啓発・相談事業により、空き家に関するセミナーや相談会などのイベントが実施されています。

セミナーは、相続対策や空き家の活用、家財整理など空き家に関連する様々なテーマを取り扱っています。

また、相談会の中には、専門家へ個別に相談できるものもあります。

セミナーや相談会には無料で参加できますが、事前の申込みや予約が必要なものもありますので、ご注意ください。

Webでの視聴、オンラインでの相談等に対応しているものもあります。

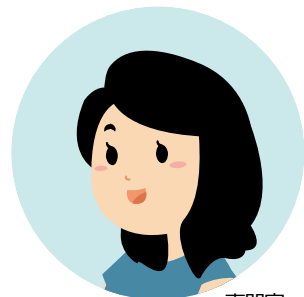
イベント等については、こちらでご確認ください。

東京都空き家情報サイト イベント情報

URL : <https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/event.html>



相談者



専門家



相談者



専門家

2 空き家の適正な管理

空き家の利活用がすぐに決まらない場合などは、空き家の管理が大切です。空き家管理の基本は「定期的な点検」と「お手入れ」。ひとりで大変な場合は親族などとも協力して、無理なく続けることができるよう工夫しましょう。

また、近隣の方々と連絡を取り合うことも大切です。難しい場合には、空き家の管理サービスを利用することもできます。

STEP 1 まずやっておきたいこと

◆ご近所にお声掛けする

空き家になることが分かったら、ご近所の方にもその旨を伝えておきましょう。できれば、緊急の場合に備えて、自身の連絡先を伝えておきましょう。

空き家になった後も、**できるだけこまめに近隣に声掛け**しておく、近隣の方も安心されるようです。

また、建物の管理と併せて、**周辺の状況などを確認**しておく、不法侵入者・不法投棄等のリスク回避にもつながります。

◆火災保険に入る

空き家は、たとえ定期的に管理をしている場合でも、人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。

特に、今は誰も住んでいないけれど、いつか売却したい、賃貸に出したいとお考えの方は、火災保険に加え、水災、盗難、水漏れなどに対応した**保険への加入**を検討しましょう。

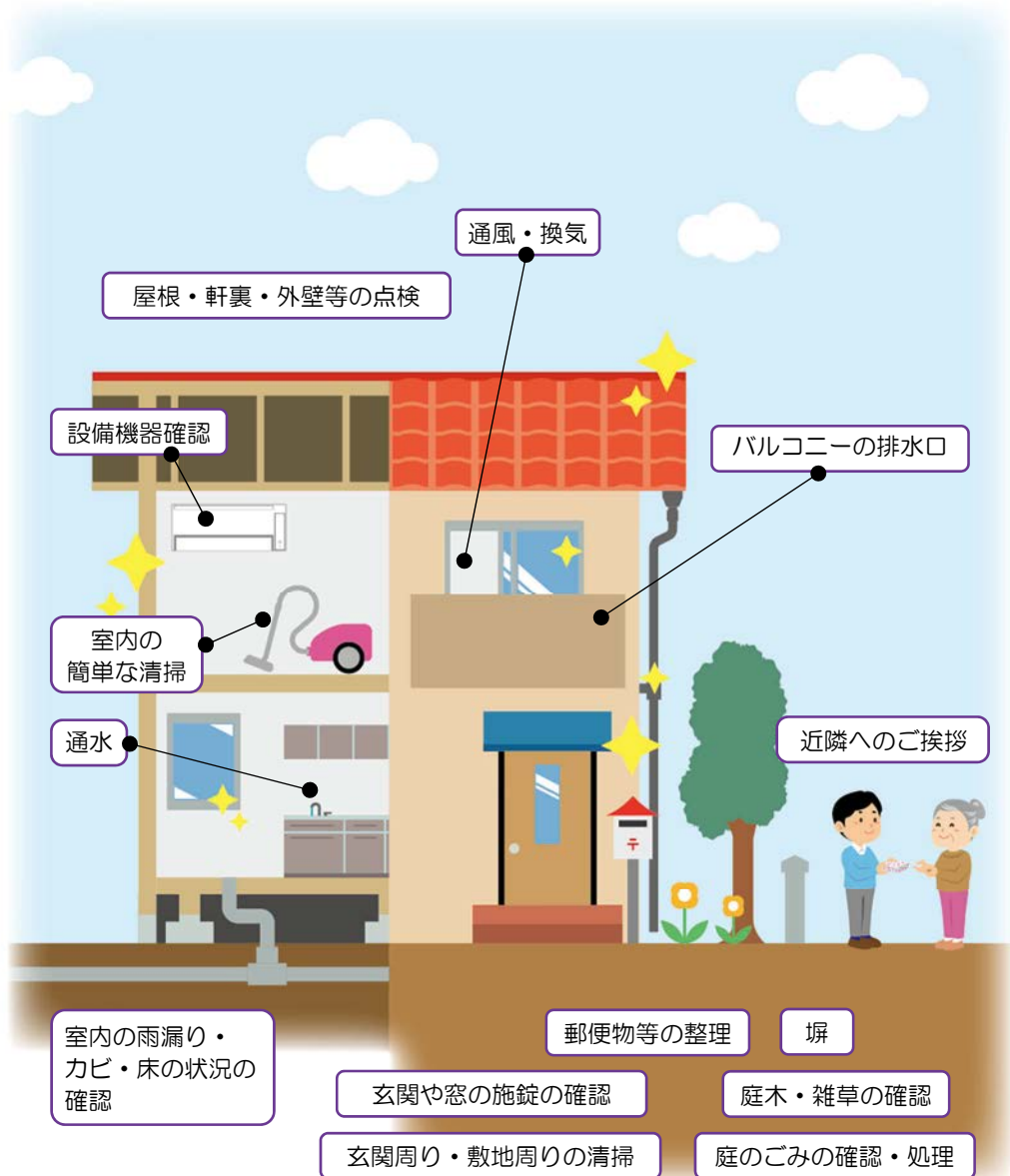
◆不審者の侵入等を予防する

人を感知して点灯する照明器具（人感センサー付ライト）などの設置は、**不審者の侵入防止**に効果的です。

塀や柵、生垣などは、定期的に手入れし、見通しを良くしておき、周りに足がかりになるようなものを置かないようにしましょう。

STEP 2 定期的な点検とお手入れ

できるだけこまめに管理するようにしましょう。また、大雨や台風、地震の後は必ず点検を行いましょう。



具体的な作業の例

	作業・点検項目	作業内容
近隣	近隣へのご挨拶	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣の方へのご挨拶（自分の連絡先を知らせておきましょう） ・何か迷惑をかけていないか確認
内部	玄関や窓の施錠の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関の鍵に異物が詰まっていないか確認 ・玄関、窓の施錠を確認（管理作業の開始時、終了時）
	通風・換気	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての窓・収納扉（押入れ・クローゼット）を開けて換気 ・換気扇の運転（60分程度）
	通水	<ul style="list-style-type: none"> ・水道が使える場合は1分間ほど水を出す。 ・各排水口に水を流す（防臭、防虫のため）。
	清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・室内の簡単な清掃
	室内の雨漏り・カビ・床の状況の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・全ての部屋に雨漏りが無いか、水回りの漏水、カビ、壁材・床材の剥がれや腐食の確認
	設備機器確認	<ul style="list-style-type: none"> ・水道メーターが回っていないか確認（回っていれば漏水の疑いあり）、蛇口やシャワーなどから水漏れの有無を確認 ・空調設備、給湯器等の稼働、コンセント清掃 ・エアコンのカビ臭などの確認
外部	郵便物等の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ポスト、玄関への郵便物や配布物の整理
	玄関周り・敷地周りの清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関周りに落書きが無いか確認、敷地内の落ち葉やごみの掃除
	屋根・軒裏・外壁等の点検	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根材の隙間、ひび割れや外壁等の雨漏りによるシミの有無など、建物に傷んでいるところは無いか確認
	バルコニーの排水口	<ul style="list-style-type: none"> ・排水口の落ち葉などの詰まりの除去、亀裂などの有無を確認
	庭木・雑草の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・成長度合い（道路や隣地にはみ出していないか）の確認、必要に応じて除草、伐採
	庭のごみの確認・処理	<ul style="list-style-type: none"> ・庭にごみが落ちていないか確認
	塀	<ul style="list-style-type: none"> ・ブロック塀などのぐらつきが無いか確認

自分でできないときは

遠方に住んでいる、年齢的につらくなってきた等の場合は、専門の管理業者に委託することも検討しましょう。

また、管理の内容によって金額が変わるので、複数の業者から見積りをとって適正な価格を知った上で依頼しましょう。

STEP 3 気になることには早急に対処

気になることが見つかったら、早急に対処しましょう。特に雨漏りについては早めの対処が重要です。

Topics 空き家の管理サービスについて

空き家の管理サービスとは、空き家の所有者等に代わって、外観の確認・点検や室内の通風・換気などを行うサービスです。

報酬を得て管理サービスを提供する事業者は、不動産業や管理業者のほか、工務店、造園業者、警備業者、NPO法人など多岐にわたっています。

管理の内容によって金額が変わるので、複数の業者から見積りをとって適正な価格を知った上で依頼しましょう。

ご相談の際には、「空き家ワンストップ相談窓口」へご連絡ください。



<空き家の管理サービス（管理代行）業務内容例>

室内業務	・通風、換気 ・不用品処分	・確認、点検	・清掃、片付け
室外業務	・確認、点検 ・剪定	・郵便物等の確認	・清掃、片付け
代行業務	・指定の近隣訪問	・修理手配	・大家業

出典：「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料及び最終報告書」（国土交通省）を基に作成

「空き家ワンストップ相談窓口」についてはP88をご確認ください。

3 空き家の有効活用

空き家を有効に活用することができれば、建物も傷みに小さくなりますし、賃貸による収益が得られる場合もあります。

あなたに合った活用方法を考えてみましょう。



恵まれた立地をいかして
お店として活用



リフォームして
もう一度住宅として活用



地域活性化施設（集会・交流施設、
体験・学習施設など）として活用



『シェアオフィス』として活用

あなたのお持ちの空き家の状況に応じた活用方法を選択しましょう。
空き家の活用方法の主なメリット・デメリットをご紹介します。

【空き家の活用方法の主なメリット・デメリット】

分類	メリット	デメリット
賃貸	<ul style="list-style-type: none"> 長期にわたって収益が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 貸借人が見つからないなどの賃貸リスクがある。 管理等の費用や手間がかかる。 希望する賃料が見込めない場合がある。
売却	<ul style="list-style-type: none"> 現金化して資産を分配できる。 次の住まいや施設入居の費用などを捻出できる。 管理等の費用、手間がかからなくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 接道や立地などの条件によって売却額が想定より下がったり、売却できなかったりする。
住宅以外への建物転用	<ul style="list-style-type: none"> 現状の建物を有効活用できる。 地域の福祉、まちづくり等に貢献できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 用途によっては住宅よりも改修条件などが厳しくなる場合がある。
駐車場などへの利活用	<ul style="list-style-type: none"> 住宅としては活用しにくい土地の利活用を図ることができる。 初期投資が抑えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 相場や周辺の需要によっては資金を回収できない場合がある。
建物を自己利用 (リフォームなど)	<ul style="list-style-type: none"> 思い入れのある建物を残すことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 生活圏が合わないなどの場合は不向き
適正管理 (現状維持)	<ul style="list-style-type: none"> 時間をかけて売却、賃貸などや利活用の方針を検討できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 費用や手間がかかる。

実際に活用するときは、不動産業者などの専門家に相談しましょう。

(1) 活用のその前

① 事前調査

空き家の活用や売却に当たっては、様々な制約があります。

どれだけ劣化しているのか、どんな規制があるのか、いくらで売却できるのかなど、これらの条件を整理することで、より具体的な検討が可能になります。

【活用に当たってのチェック項目の例】

種類	目的
① 土地・建物の権利関係 及び履歴並びに住環境	土地や建物の権利関係、売買に際し必要な書類、土地や建物の履歴、周辺の住環境等の確認
② 敷地関係	敷地の境界、塀等の帰属、埋設物・配管、接道条件等の法令制限の確認
③ 建物等関係	雨漏り、シロアリ被害、木部等の腐食、給水・排水 管からの漏水・赤水等の確認
④ 設備・工作物関係	引渡しを行う設備・工作物等とその状態の確認

ご自身ではチェックしきれない項目は、不動産業者などの専門家に相談しながら確認してください。

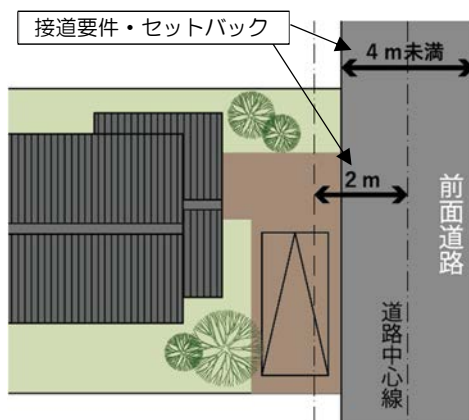
出典：「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）」（東京都）

「専門家による相談窓口」についてはP87をご確認ください。

●接道について

建物を建てる敷地は、幅4m以上の道路に2m以上接していないと、原則、建築することができません（接道義務／建築基準法第43条）。

敷地が接する道路の幅が4m未満の場合、建替えの際に原則として道路の中心から2m後退（セットバック）する必要がありますので、確認することが大切です。



●利活用が難しい条件とは？

土地が接道していないなど、いくつかの課題をご紹介します。実際に利活用する場合は不動産業者などの専門家にご相談ください。

利活用が難しい条件

接道不良など土地の条件、 建物や立地が悪い

接道義務を果たしていない、土地が非常に狭いなどのため建替えができないなどの土地の条件、建物の老朽化、駅から遠い立地などで活用において不利になる場合があります。



解決策

- ・隣家に売却する
- ・住宅以外の用途で活用する
- ・地域のニーズに適した利活用方法を検討するなど

権利関係の制約がある

隣地との境界が不明確、借地の契約内容が不明確など、権利関係で事前の調整等が必要になる場合があります。

- ・借地契約を確認しておく
- ・測量の実施、境界確定など

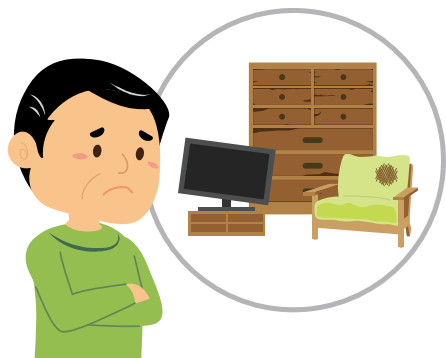
② 空き家に残されている家財等の整理

空き家の売却、賃貸、解体など、いずれの場合でも家に残している家財の整理、遺産の分配は必要です。

自分で整理しようと思えば思い入れがあって片付かないことも多いですが、不用品処分や生前整理を請け負ってくれる業者に依頼する方法もあります。依頼する場合は、複数の業者から見積りをとって、適正な価格を知った上で依頼しましょう。

【家財整理の方法（例）】

種類	対応
ごみ	<ul style="list-style-type: none">・分類してごみ収集に出しましょう。 ※分類方法は空き家のある自治体に問い合わせましょう。
リサイクルショップなどの活用	<ul style="list-style-type: none">・家電品、ブランド品などはリサイクルショップで出張買取などを行っている場合があります。 ※高額な物は遺産分割の対象となる場合がありますので、自分だけの判断で処分しないよう注意しましょう。
遺産相続に関係するもの	<ul style="list-style-type: none">・遺産分割の対象となる宝石などの金品類や、遺言状、権利書などはしっかり管理しておきましょう。
思い出の品	<ul style="list-style-type: none">・写真アルバムや身に付けていたものなどの思い出の品は、無理せず気持ちの整理がついたときに片付けましょう。



(2) 賃貸に出す場合

建物賃貸借契約の代表的なものには、下記の2種類があります。

普通賃貸借契約	・ 一般に用いられる従来型の賃貸借契約（契約は自動更新）
定期賃貸借契約	・ 契約で定めた期間の終了により更新されることなく賃貸借が終了する建物賃貸借契約（継続の場合は再度新規契約を締結）

一般的な「普通賃貸借契約」の流れは以下のとおりです。

【普通賃貸借契約の流れ】

1 仲介相談・依頼

- ・ 賃貸条件等の相談
- ・ 不動産業者への入居募集の仲介依頼

2 入居者募集

3 契約締結等

- ・ 借主との契約締結
- ・ 入居時の物件状況の確認（不動産業者）

4 入居中

- ・ 家賃、共益費の受領
- ・ 入居中の修繕
※賃貸住宅管理会社に委託することも可能です。

5 退去状況確認等

- ・ 退去時の物件状況の確認
- ・ 原状回復義務の有無確認
※賃貸住宅管理会社に委託することも可能です。

6 退去後

- ・ 原状回復費用の確認、決定
- ・ 敷金精算、返還

出典：「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン第4版」（東京都）を基に作成

住宅セーフティネット制度

住まい探しにお困りの低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の方々（住宅確保要配慮者）と、賃貸住宅の空き家・空き室をお持ちの大家さんをつなぐ制度です。

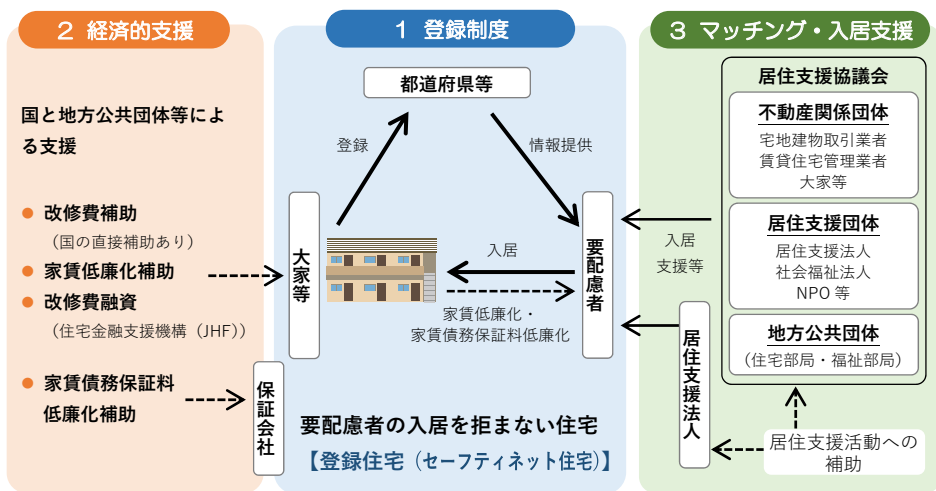
住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅[※]）として都道府県等に登録されると、国が管理する専用サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に掲載され、広く公開されます。

登録の際に、住宅確保要配慮者のみ入居可能な「専用住宅」と住宅確保要配慮者以外の方も入居可能な「登録住宅」のいずれかを選択できるほか、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を定めることもできます。また、空き家・空き室だけでなく、入居中の物件や集合住宅のうち1戸からでも登録ができます。

「専用住宅」として登録すると改修費や家賃低廉化に対する補助などの経済的支援が受けられます。

※都内で登録された住宅には「東京ささエール住宅」と愛称が設定されています。

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



出典：国土交通省パンフレット

東京都 住宅政策本部 住宅セーフティネット担当

◇制度の詳細はこちらのパンフレットをご覧ください。

「住宅セーフティネット制度（賃貸住宅の貸主の方へ）」

URL : https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/pdf/pamphlet_lender.pdf?200402



JTIのマイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が、シニア（50歳以上）の方の空き家になった住宅（マイホーム）を借上げ、転貸する制度です。

「1人目の入居者決定後は、空室が発生しても既定の賃料を保証する」「JTIが借り上げて転貸するため、入居者とのトラブルの心配は不要」といったメリットがあります。

空き家の時も家賃が保証されるため、安定した収入が確保しやすくなっています。



<制度の主な特徴>

- ・空室が発生しても規定の賃料が保証されます。
- ・契約終了時にマイホームに戻ることや、売却もできます。
- ・入居者と直接関わらないため、トラブルの心配はありません。

JTIのマイホーム借上げ制度

URL : <https://www.jt-i.jp/lease/>



(3) 売却する場合

空き家を売却し、次の所有者に活用してもらうのも方法の一つです。
一般的な「売却までの流れ」は以下のとおりです。

1 売却相談

- ・不動産業者に価格その他について相談します。

2 物件調査

- ・不動産業者が売却予定物件の調査をします。

3 価格査定

- ・媒介（仲介）業者から査定した価格が提示されます。
※仲介する不動産業者を媒介（仲介）業者といいます。

4 媒介契約の締結

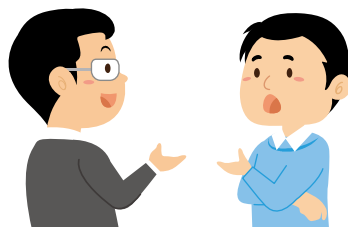
- ・媒介契約を締結して、売却の依頼をします。

5 広告（販売活動）

- ・媒介業者は買主を探すための販売活動を行います。
特別に依頼する広告等を除き、販売活動の経費は媒介業者の負担です。

6 契約交渉・告知

- ・購入希望者と契約条件について交渉します。
※このとき、売主は、知っている売買物件の状況や欠陥・不具合等があれば、その内容を購入希望者に告知します。



7 売買契約の締結

- ・契約条件について買主と合意ができれば契約をします。

8 決済・引渡し

- ・売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します。

出典：「不動産売買の手引（令和4年度版）」（一般財団法人 不動産適正取引推進機構）から抜粋

Topics 民法に関する最近の動向

◆「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

令和2年の民法改正に伴い、瑕疵担保責任は、当事者の公平を図るため、「隠れた瑕疵」という物理的瑕疵から、「目的物の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない」という当事者の合意内容からズレがある場合、買主は履行の追完請求や損害賠償請求等ができるというもの（契約責任の一種）に改められました。これに伴い、「隠れた」ものである必要はなくなりました。

一方、改正後、売主はこれまで以上に、土地・建物の取引時の状況について、できる限りの情報を買主に提供しておくことが求められます。

出典：「住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント」（国土交通省）及び「東京既存住宅ガイドブック」（東京都）を参考に作成



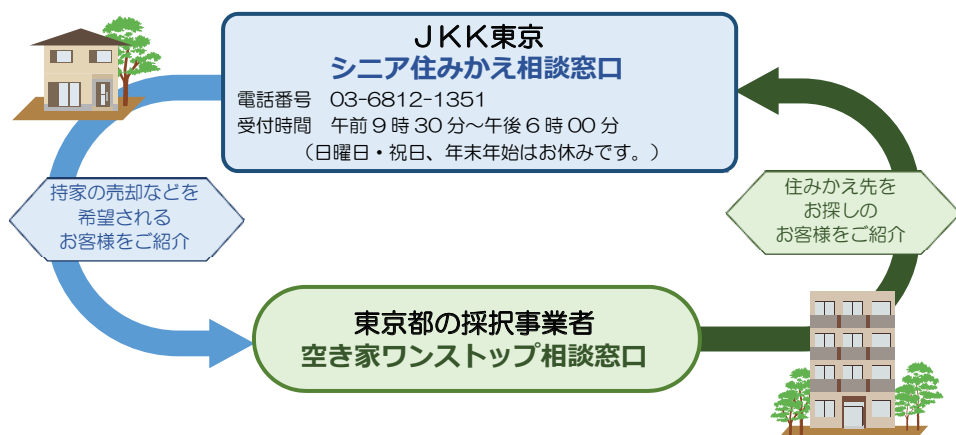
売却のご相談の際には「専門家による相談窓口（P87）」又は「空き家ワンストップ相談窓口（P88）」へご連絡ください。

シニア住みかえサポート

東京都の政策連携団体である東京都住宅供給公社（ＪＫＫ東京）では、シニア世代のライフステージに合わせた住み替えを支援するため、「シニア住みかえ相談窓口」を設置しています。

「シニア住みかえ相談窓口」では、持家を売却して賃貸住宅への住み替えを検討している 60 歳以上の方がいる世帯のお客さまに対して、ＪＫＫ住宅の空き住戸の中からご希望の住戸を優先的に確保する住み替えサポートをしております。また、東京都の採択事業者が設置する「空き家ワンストップ相談窓口」を紹介しており、この窓口では、持家の売却手続等をご相談することができます。

なお、申込みに当たっては、「月収基準の特例」もあり入居しやすくなっています。



① J K K 住宅の優先確保

60 歳以上の方がいる世帯のお客さまが、持家を売却し J K K 住宅への住み替えを検討している場合、先着順募集の空き住戸の中からご希望の住戸を、ご相談のあった日から 14 日間、優先的に確保します。

② 月収基準の特例

60 歳以上のお客さまが申込みをするに当たって、ご本人の月収が月収基準に満たない場合、親族の方が連帯保証人となることで、その親族の方の月収で入居審査を受けることができます。また、貯蓄額による収入審査も可能です（貯蓄額とは、金融機関の預貯金の合計額です。）。

シニア住みかえサポート

URL : <https://www.to-kousya.or.jp/chintai/senior/index.html>



(4) 空き家に関する税金

① 空き家にかかる税金

空き家であっても土地や建物には、毎年固定資産税や、都市計画税がかかります。

また、相続時には相続税がかかります。

●固定資産税・都市計画税

	固定資産税	都市計画税
対象となる資産	固定資産 (土地、家屋、償却資産)	原則として市街化区域 [※] 内の 土地、家屋
納める人	毎年1月1日に対象となる資産の所有者として 固定資産課税台帳に登録されている方	
金額	評価額を基に算定 (税率 1.4%)	評価額を基に算定 (税率(23区内) 0.3%)

※既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

出典：東京都主税局 HP から作成

●相続税

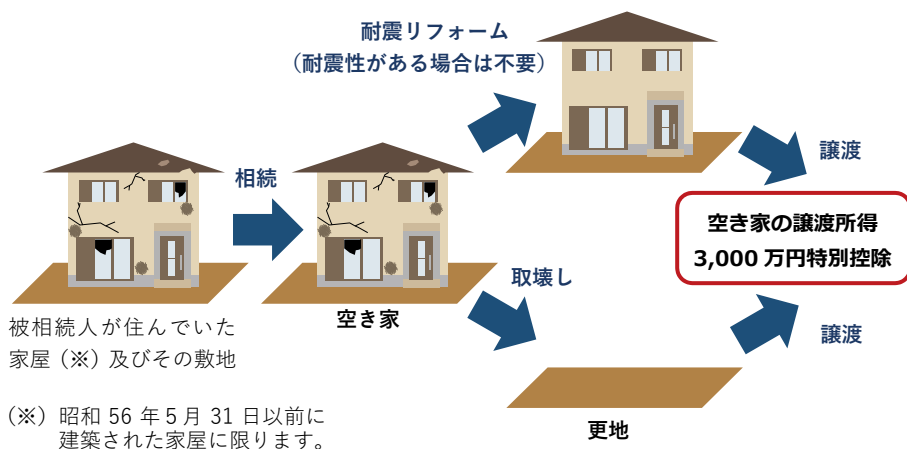
死亡した人(被相続人)から相続、遺贈等によって**財産を得た人(相続人)**に対して、その財産の価格を基に課される税金です。

② 空き家にかかる税金の特例

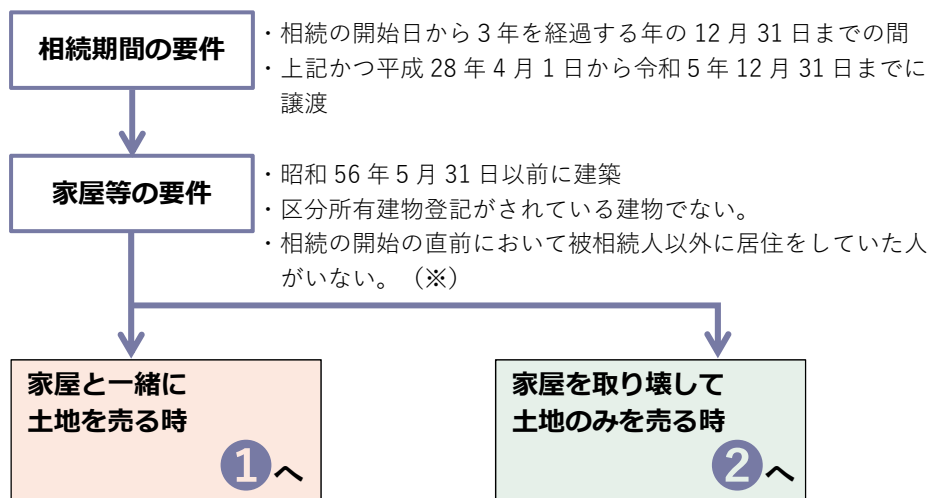
● 所得税の特例

相続又は遺贈により取得した相続人が、被相続人が居住していた家屋や土地等を売った際、以下の要件を満たした場合に**譲渡所得（＝売価－取得額－経費）の金額から最高 3,000 万円まで控除する特例措置**が設けられています（被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例）。

【本制度のイメージ】



【特例を受けるための流れ】



1 家屋と一緒に土地を売る時

- ・相続の時から譲渡の時まで事業、貸付け又は居住用として使用されていたことがない（敷地・家屋とも）。
- ・譲渡の時において一定の耐震基準を満たす（家屋）。

2 家屋を取り壊して土地のみを売る時

- ・相続の時から取壊し等の時まで事業、貸付け又は居住用として使用されていたことがない（家屋）。
- ・相続の時から譲渡の時まで事業、貸付け又は居住用として使用されていたことがない（敷地）。
- ・取壊し等の時から譲渡の時まで、建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがない（敷地）。

譲渡の際の要件

- ・売却代金が1億円以下であること

(※) 平成 31 年度税制改正により被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も、対象に加わりました。

Topics 令和5年度税制改正の内容について

令和5年度税制改正に伴う、特例の延長・拡充等の内容は以下のとおりです。

- ◆ 令和9年12月31日まで4年間延長
 - ◆ 家屋が譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に次に掲げる場合に該当する事となったときは適用対象とする
 - ・耐震基準に適合することとなった場合
 - ・その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合
 - ◆ 相続人の数が3人以上である場合における特別控除額を 2,000 万円とする
 - ◆ その他所要の措置を講ずる
- ※ 上記の改正は、令和6年1月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

出典：「令和5年度税制改正の大綱（令和4年12月23日閣議決定）」を参考に作成

出典／お問合せ先：タックスアンサー

No.3306 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例

URL： <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>



●固定資産税・都市計画税の特例

1月1日時点で住宅の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。しかし、空き家の敷地については特例の適用対象外となる場合があります。

【住宅用地に対する課税標準の特例措置】

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200㎡まで)	評価額×1/6	評価額×1/3
その他の住宅用地	評価額×1/3	評価額×2/3

23区内の小規模住宅用地については、条例により都市計画税の税額を軽減しています（小規模住宅用地の軽減）。住宅用地に対する課税標準の特例措置と同様、空き家の敷地については軽減の適用対象外となる場合があります。

【小規模住宅用地の軽減】

	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200㎡まで)	税額×1/2

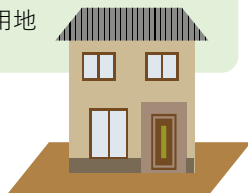
出典：東京都主税局 HP から作成

【固定資産税・都市計画税の計算例】

23区内の固定資産税・都市計画税は、都知事が決定した評価額を基に算出します。

ここでは、土地の評価額が45,000,000円、建物の評価額が6,000,000円である、23区内の小規模住宅用地（150㎡）の住宅を例として、固定資産税と都市計画税を計算してみましょう。

- ・建物の評価額が6,000,000円
- ・床面積200㎡（木造2階建て）
- ・土地の評価額が45,000,000円
- ・面積150㎡
- ・23区内住宅用地



◆土地 固定資産税

$$45,000,000 \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 105,000 \text{円}$$

評価額	特例措置※1	税率※2	税額
課税標準額			

◆土地 都市計画税

$$45,000,000 \times \frac{1}{3} \times 0.3\% \times \frac{1}{2} = 22,500 \text{円}$$

評価額	特例措置※1	税率※2	小規模住宅用地の軽減	税額
課税標準額			※3	

◆建物 固定資産税

$$6,000,000 \times 1.4\% = 84,000 \text{円}$$

評価額	税率※2	税額
課税標準額		

◆建物 都市計画税

$$6,000,000 \times 0.3\% = 18,000 \text{円}$$

評価額	税率※2	税額
課税標準額		

※1 空き家の敷地については住宅用地に対する課税標準の特例の適用対象外となる場合があります。

※2 税率はP30を参照してください。

※3 空き家の敷地については小規模住宅用地の軽減の適用対象外となる場合があります。

上記の計算では、土地の評価替え等によって税額が急激に増えることを抑えるための「負担調整措置」を考慮に入れていません。

都（23区）独自の軽減制度などもあります。

詳しく知りたい方は、所管の都税事務所、「専門家による相談窓口（P87）」、又は「空き家ワンストップ相談窓口（P88）」へご連絡ください。

(5) 空き家の活用事例

空き家は住まいとしてだけでなく、様々な形で活用できる「資源」です。例えば、地域のコミュニティ施設、観光拠点やお店など、「地域の憩い」や「にぎわい」に役立つような活用方法もあります。

ここでは空き家の活用の事例をご紹介します。

※空き家の活用に当たっては、建物の性能や法的規制によって、「できないこと」もあります。また、空き家の状態や立地によっては、事例と同じ活用ができない場合があります。

協力・写真提供：株式会社ジェクトワン

活用事例 1

築60年の空き家を“飲食店×シェアハウス×α”の地域活性化拠点に再生

20年前まで社宅や住居として使用されていた築60年以上の物件を、コミュニティづくりを得意とする運営会社とともに一棟丸ごとリノベーション。

入居者と飲食店が相互でコラボ・支援するコンセプト型シェアハウスとして、1階をダイニングバー、2階、3階をシェアハウスとして活用しています。



活用事例 2

商店街沿いで80年営業を続けてきた履物屋さんを、商店街を盛り上げるシェアキッチンに転用

後継者に恵まれず廃業を決めた履物屋のオーナーの、まちづくり会社への相談をきっかけに、「地域活性化に役立てることができる」、「商店街を盛り上げることができる」用途として、シェアキッチンに転用しました。また、起業支援施設として、地域住民の交流の場として活用しています。



活用事例 3

10年近く遊休不動産となっていた築52年の社宅を クリエイター向けシェアオフィスへ再生

かつて企業の社宅として使われてきた築52年・地上4階建ての建物を、新たなビジネスやカルチャーを発信する渋谷という立地をいかし、入居者が自由に改装できる工房型オフィスとしてリノベーション。

入居条件を「地域への貢献活動をする」と定めたことで他の施設とは差別化を図っています。

Before



After



活用事例 4

危険性のあるアパートと隣接する作業場を解体し、 売却や運用のしやすい駐車場に転用

30年前から貸出しをやめ、老朽化が進んだアパートの問題を解決し、土地の最大限の活用を図るため、同一敷地内のアパートと作業場の両方を解体し、駐車場にしたことで今後売却や運用がしやすくなりました。

Before



After



活用事例 5

長年放置されてきた元飲食店（長屋）を、 安定した収益を生む個人向けの貸倉庫へ転用

長年放置され、衛生状態も非常に悪く、居住できない物件を大手貸倉庫業者と協業し、個人向けの貸倉庫へ転用。室内を大幅に改装し、安定した収益を生む物件になりました。

Before



After



4 空き家の予防について

居住中から空き家になったときのことを考え、空き家化を**予防**しましょう。予防のポイントは、「**きちんと相続すること**」です。

(1) 空き家を相続するための準備 相続手続きのススメ

相続とは、ある人が亡くなったときに、その人の財産（不動産・預貯金などのプラス財産と借金などのマイナス財産）を承継することです。

相続は空き家に関わる様々な問題の中でもとりわけ重要です。

相続前に「家をどうするか」所有者の意思を確認しておき、必要な手続きをあらかじめ行っておくとよいでしょう。

「家をどうするか」を決めないまま亡くなってしまうと、次のようなトラブルが起こるおそれがあります。

相続して共有名義となった実家(空き家)を売りたいのだけど・・・



共有名義の空き家を売りたい人



共有名義の空き家を売ることに賛成の人

そのまま置いておいても仕方ないし、売ることに賛成!!



思い出もあるので、売りたくない・・・

共有名義の空き家を売ることに反対の人

共有者全員の意見がまとまらないので、売りたいくても売れない!
管理に手間もかかるし、どうしたら・・・



所有者は空き家を誰に譲るのかを決めておけば、後にトラブルとなる可能性は減ります。

相続前に家をどうするかを決めておく方法には、主に「遺言」と「民事信託」があります。また、本人の判断力が万全でない場合には、「成年後見制度」があります。

■ 遺言書について

遺言書を残すことで、家をどうするかについて明確にしておくことができます。

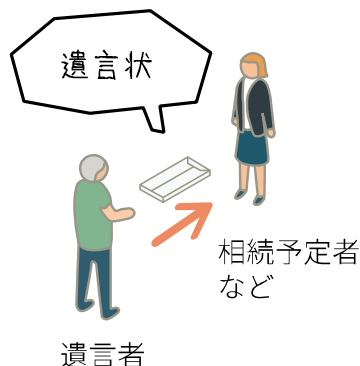
遺言書の作成に当たっては、以下の方法がよく利用されています。

遺言者自らが作成する

「自筆証書遺言」

公証人が作成する

「公正証書遺言」



遺言書の書き方には決まりがあり、決まりにのっとっていない遺言状は無効になる場合もあります。

「自筆証書遺言」を作成した人からの申請により、法務局が遺言書を保管する制度ができました（令和2年7月10日開始）。この遺言書保管制度を利用することで、自筆証書遺言でも、偽造・紛失のおそれなくなります。

<遺言のできることの例>

相続分の指定	相続人の一部又は全員の相続分を指定することができます。相続分の指定がない場合の具体的な分割は、相続人全員による遺産分割協議で行います。
遺産分割方法の指定	「土地と建物は妻に、預金は長男に」というように、具体的に、財産の分配方法を指定することができます。
遺贈	遺言によって特定の団体等に財産を与えることができます。
予備的遺言	指定した相続人が遺言者より先に死亡した場合に備えて、財産をどうするか決めておくことができます。

■ 民事信託について

営利を目的としないで、所有者が他の人と財産の管理などの契約をする方法です(有償の場合もあります。)。預けられる人が家族や親族の民事信託を、**家族信託**と呼ぶ場合があります。

例えば父親(**家の所有者、委託者**)が娘(**受託者**)に家を預ける契約をすると、娘はその家を母親(契約で決める受益者)のために管理、処分等を行うことができます。



空き家 Q & A

民事信託でよく聞かれる質問



Q 信託の契約書の作り方は、どうすればいいですか？

A

契約は私文書と公正証書によるものがありますが、契約の正当性を保証することなどの面でメリットがありますので公正証書で契約を締結されることをお勧めします。



専門家



Q 既に認知症の所有者と契約することはできますか？

A

契約が有効になるためには、本人の意思能力(判断能力)が必要なため、意思能力を欠く場合は、信託契約を結ぶことができません。



専門家

出典：「よくわかる相続」(日本司法書士会連合会)及び「家族信託を利用して新しい空き家予防始めませんか？」(福岡県青年司法書士協議会)を基に作成

■ 成年後見制度について

成年後見人とは

「成年後見人」とは、本人の判断力が万全でない場合に、その人に代わって財産管理などを行う人のことです。親族や司法書士・弁護士などが成年後見人になることができます。

制度のメリット・デメリット

大きなメリットは、本人以外でも財産の管理ができることです。本人が認知症などによって判断ができない場合でも、成年後見人によって空き家の活用が行える場合があります。デメリットは、家庭裁判所が本人に必要なと判断した場合は、成年後見人が必要だと思っても実施することはできません。

家族信託との違い

家族信託は信頼できる家族や親族に財産管理を託す制度です。

本人の希望に沿っていれば、柔軟な財産管理や資産運用が可能です。

一方で、信頼できる家族や親族が近くにいない場合などには利用しにくい場合もあります。

成年後見制度の手続

本人の判断能力が不十分な場合に親族等が申し立てる法定後見制度の手続は、本人の所在地の家庭裁判所に、また、判断能力があるうちに本人が後見人を選定する任意後見制度の手続は、お近くの公証役場にお問合せください。

制度の選定

財産管理には生前贈与や生前売買などの方法もあります。

制度の趣旨や運用の実務を理解して自分に合った制度を使いましょう。

出典：「成年後見制度成年後見登記」（法務省民事局）及び「成年後見制度について」（裁判所ホームページ）を基に作成

エンディングノートのススメ



「令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）」によると空き家を取得した経緯として一番多いのは、「相続」です。

“いざ”と言うときに残された家族が困らないように、家族などに伝えたいことを記しておく「エンディングノート」や財産分割などの相続のトラブルを防ぐために作成する「遺言書（P38 参照）」を準備しておきましょう。

【エンディングノートと遺言書の違い】

	エンディングノート	遺言書
法的拘束力	なし	あり
作成方法	書き方に制限なし	書き方に制限あり
費用	ノート代	数百円～数万円*
遺産相続	できない	できる
医療・介護などの生前希望	できる	できない

*公証役場の手数料等は、公証人手数料令により定められています。

「エンディングノート」とは、人生をどう締めくくるかを考え、書式、形式にこだわらず、気軽に自分の思いを書くノートのことです。

「自分のこと」、「葬儀・お墓のこと」、「遺言・相続のこと」などを書き記しておく、もしもの時に役立つでしょう。また、空き家等について、今後どうしていきたいのか、考えを整理するきっかけにもなります。

専用のノートも販売されていますが、普通の大学ノートでも十分です。独自の「エンディングノート」を作成し、HP からダウンロードできるようにしている区市町村もあります。

【エンディングノートに記載する情報の例】

自分のこと

- ・ 経歴
- ・ 思い出・我が家のこと
- ・ 家族へのメッセージ



自分の資産のこと

- ・ 契約情報
- ・ 口座や財産に関する情報



もしもの時

- ・ 医療
- ・ 介護や施設、認知症への対応
- ・ 葬儀や納骨、参列者など
- ・ ペットの情報



いざという時に知らせたい

- ・ 身内や知人の連絡先リスト



安心してより良く暮らせるように、「エンディングノート」を書いてみませんか？

出典：「終活のすすめ」（東京都多摩消費生活センター）及び「エンディングノートで見えてくる終活の形」（日本財団遺贈寄付サポートセンターHP）を基に作成

(2) 空き家を相続したら

被相続人が不動産の所有者であったとき、この不動産の名義を、遺言や遺産分割協議などで相続した相続人に移す必要があります。これが相続登記と呼ばれるものです。

相続登記などの相続手続きをきちんとしておかないと、いざ活用しようとしたときに現在の所有者が分からないため、所有者の探索に時間と費用がかかってしまうこともあります。



空き家を相続したら、誰が所有者になるか、持分はどうか等、しっかり確認し、相続登記(相続人への名義変更)を済ませておくことが大切です。

【法定相続分（民法で定められた相続の持分）】

相続人		法定相続分
配偶者と子	配偶者	1 / 2
	子	1 / 2 (2人以上のときは全員で)
配偶者と直系尊属(父母)	配偶者	2 / 3
	父母	1 / 3 (2人以上の場合は全員で)
配偶者と兄弟姉妹	配偶者	3 / 4
	兄弟姉妹	1 / 4 (2人以上の場合は全員で)

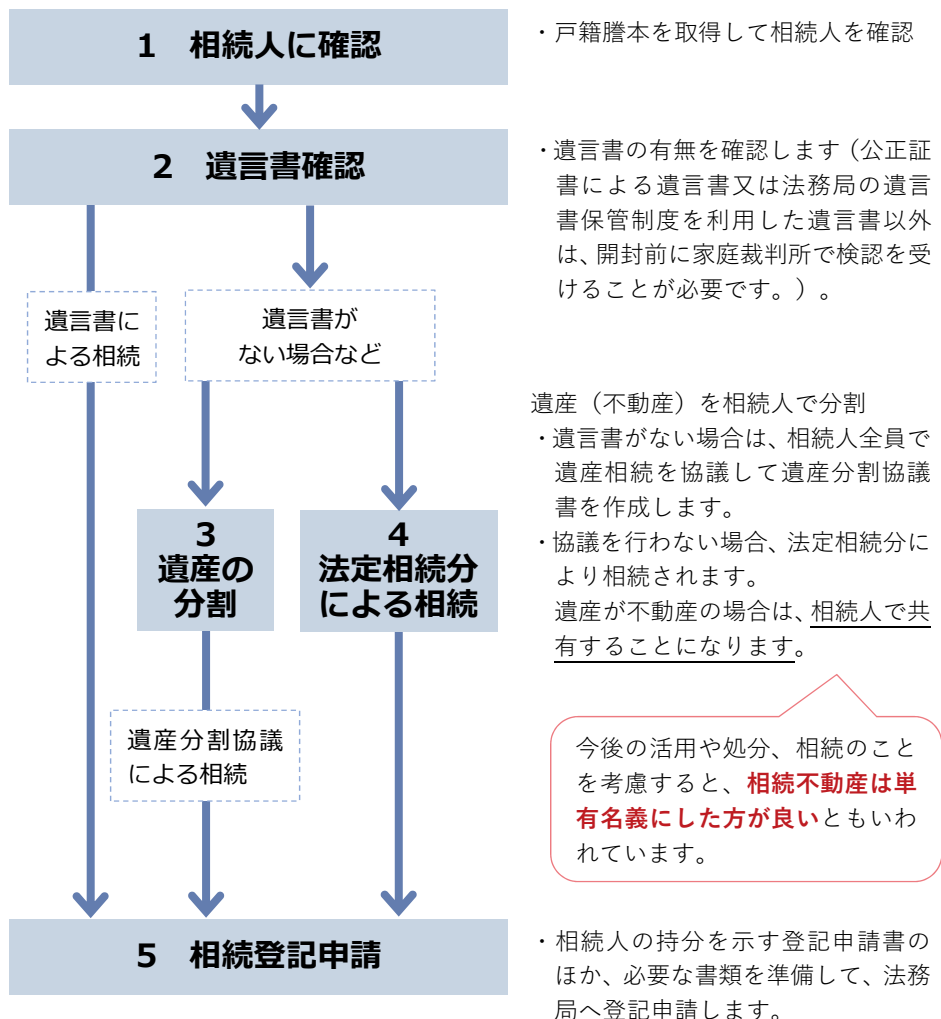
※相続放棄された方は相続人でなかったものとされます。

出典：「相続人の範囲と法定相続分」(タックスアンサー)を基に作成

■ 相続登記の流れ

相続から相続登記までの流れは次のとおりです。

相続に関しては、名義変更、税、相続人間での争いなど、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士、司法書士、税理士など、専門家に相談しましょう。



出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）及び「相続税の申告のために必要な準備」（タックスアンサー）を基に作成

Topics 相続に関する最近の動向

◆法定相続情報証明制度（平成 29 年 5 月 29 日から制度開始）

法定相続情報証明制度は、相続人が法務局（登記所）に必要な書類を提出し、登記官が内容を確認した上で、法定相続人が誰であるのかを登記官が証明（認証文付きの法定相続情報一覧図の写しを交付）する制度です。

この制度を利用することにより、相続登記、被相続人名義の預金の払い戻しや相続税の申告など、各種相続手続で戸籍書類一式の書類の提出の省略が可能になります。

◆配偶者居住権（令和 2 年 4 月 1 日施行）

民法の改正によって「配偶者居住権」が創設されました。

これは配偶者が相続開始時に、被相続人が所有していた建物に住んでいた場合、終身又は一定期間、その建物を無償で使用できる権利です。

配偶者居住権を取得すると、相続時における建物の評価額が変わってきますので、ご注意ください。

◆相続登記の義務化（令和 3 年 4 月 28 日公布）

これまで相続登記について、いつまでにしなさいという法律の定めはありませんでしたが、不動産登記法の改正により、不動産を相続したことを知ってから 3 年以内*の登記申請が義務化されます（令和 6 年 4 月 1 日施行）。

正当な理由がないのに、期限内に申請を行わなかった場合、10 万円以下の過料が科せられるおそれもあります。

※法改正前に開始している相続については、「不動産を相続したことを知った日」と「この制度がスタートした日（施行日）」のいずれか遅い日から 3 年以内。なお、遺産分割が成立した場合は、その成立から 3 年以内に、遺産分割の内容を踏まえた相続登記を申請する必要があります。

出典：「知っていますか？相続登記制度が新しくなりました」（法務局資料）を基に作成

ご相談の際には「専門家による相談窓口（P87）」又は「空き家ワンストップ相談窓口（P88）」へご連絡ください。



Q 相続登記をしないとどうなりますか？

A

相続不動産の売却には前提として相続登記（名義変更）が必要です。

登記をせずに長い間放置してしまうと、相続人が何十人にもなることがあります。その場合、遺産分割協議がうまくいかなかったり、手続きに必要な書類が多くなるなど、その後の相続に関する手続きが非常に大変になります。また、活用したり、処分したりしようとしても、すぐにできない場合があります。

法定相続分を超えて相続した場合、例えば、遺言により、相続人の一人が特定の不動産を単独で取得した場合であっても、法定相続分を超える部分については相続登記をしなければ第三者に権利を主張することができません。



専門家



Q 相続登記にかかる費用はありますか？

A

登録免許税という税金がかかります。

令和3年4月1日現在、相続登記の税率は、原則として不動産の価額の1000分の4（0.4%）となっています。

また、登記申請を司法書士などに依頼した場合、別途その分の料金がかかります。



専門家



Q 相続人が行方不明です。どうしたらよいのでしょうか？

A

当該相続人の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所に申し立てて「不在者財産管理人」を選任してもらう方法と、同じく家庭裁判所に「失踪宣告」を申し立てて死亡したとみなす方法があります。



専門家



Q 相続人が存在しません。どうしたらよいのでしょうか？

A

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に申し立てて「相続財産管理人」を選任してもらう方法があります。



専門家



Q 不在者財産管理人、相続財産管理人とは何ですか？

A

不在者財産管理人は、不在者の財産を管理・保存します。また、家庭裁判所の許可を得れば、遺産分割協議や当該財産の売却も行うことができます。

相続財産管理人は、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行います。家庭裁判所の許可を得れば、当該財産の売却もできます。

清算後に残った財産は、国庫に帰属します。



専門家

出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）、「相続税の申告のために必要な準備・登録免許税のあらまし」（タックスアンサー）及び「裁判手続の案内／家事事件」（裁判所ホームページ）を基に作成

5 空き家の相談事例集

空き家、こんなふうに解決しました！

東京都の採択事業者が設置する「空き家ワンストップ相談窓口（P88 参照）」に寄せられた相談事例の中から、空き家問題を検討されている皆様の参考となる事例をご紹介します。

■ 空き家にしないために（予防）

事例 1	施設入居を考えています。施設入居中の自宅や相続などについて、どうしたらいいでしょうか？	P 49
事例 2	自分が亡くなった後、子供たちの負担にならないようにしておきたい。どんな方法がありますか？	P 51
事例 3	法定相続人がいない場合は、どうしたらよいでしょうか？	P 53
事例 4	近い将来に二次相続が発生するおそれがあります。どのように備えたら良いですか？	P 55

■ 空き家の適切な管理について

事例 5	なかなか管理に行けないため、管理業者を探しています。	P 57
事例 6	予期せず空き家の所有者になりました。どのように対応したらよいでしょうか？	P 59

■ 空き家の活用について

事例 7	自分に一番適した活用の方法は何でしょうか？	P 61
事例 8	屋根は一部破損、室内には残置物。こんな空き家でも活用できますか？	P 63
事例 9	予算の範囲内で、どんな活用ができますか？	P 65

事例10	私の空き家、売れるでしょうか？ それとも貸した方がよいでしょうか？	P 67
事例11	私の空き家、もっと高く売れないでしょうか。	P 69
事例12	共有名義の相続物件で、 身内同士の話し合いがまとまらない！	P 71
事例13	なかなか売れない古い家。 費用がかからず早期解決する売却方法は？	P 73
事例14	兄が入院。 空き家になった兄の家を今後どうしたらよいでしょうか？	P 75
事例15	敷地が狭く、活用が難しい家。 何か良い活用方法はない？	P 77
事例16	一度はあきらめた再建築不可の空き家。 やっぱり売りたいのですが・・・	P 79
事例17	借地権付きの空き家が売れないときは？	P 81
事例18	所有する空き家の敷地（借地）の返還を求められました。 どうすればよいでしょうか？	P 83
事例19	隣の土地を購入したいのですが、 どうしたらよいでしょうか？	P 85

■ 空き家にしないために（予防）

相談事例

1

**施設入居を考えています。
施設入居中の自宅や相続などについて、
どうしたらいいのでしょうか？**

相談者	所有者本人
相談内容	<p>・現在は、自立した生活が可能ですが、高齢であるため、今後、施設への入居を考えています。施設入居中、空き家になる可能性があることから、次の3点についてご相談にいらっしゃいました。</p> <p>①施設入居中の自宅の管理方法やコスト</p> <p>②介護施設入居の資金調達と自宅売却の可否</p> <p>③相続対策（相続税と2人の子供への公平な分割）</p>

建物概要	種類	戸建住宅	面積	延床 150 m ² / 敷地 180 m ²
	築年数	40年	構造	木造2階建て

施設に入居した後の
自宅の管理、
どうしよう？

2人の子供への
相続、
どうしよう？

自宅を売却して、
施設入居の資金に
利用できる？



状況
課題

施設入居後の自宅について、今後の方針の検討が必要

- ・比較的、売買成立が見込まれるエリアに立地していました。
- ・建物は築40年以上。居住可能ですが、経年劣化が激しく、建物価格は見込めない状況でした。
- ・現在はそれぞれ別の場所で独立して生活している子供たちの方が愛着を持っているようでした。

提案

- ◆活用に関する2つの方向性を提案しました。
提案①施設入居中、自宅を管理し、その後相続を行う。
提案②土地を売却し、施設入居の資金に充当する。
- ◆将来の意思能力の低下が予想されるため、早期売却又は保有するのであれば、遺言書で遺産分割の方針を決めることも提案しました。

解決

『自宅を管理する場合』と『売却する場合』、それぞれの収支を参考に売却を検討

- ・相談者は、ご自身の将来に漠然とした不安を強く感じられており、特に「お金に関する問題」で悩んでいたことから、具体的な金額を明示し、ご提案の①、②のそれぞれで今後の生活や建物に関する収支（キャッシュフロー）をイメージしてもらいました。
資金が枯渇する可能性は低いという結論をお示しすることで、相談者の金銭面での不安を払拭することができ、建物の売却の要否に関する意思決定に役立てることができました。
- ・今後、具体的な解決に向けて2人の子供たちの意向を確認していくとのことです。

相談者の声

具体的な金額が提示されたことによって、方針を決めることができましたので良かったです。

解決のポイント

今後のご自身の人生設計や建物にかかるランニングコストなどをシミュレーションすることで自分に合った解決策を検討しましょう。

■ 空き家にしないために（予防）

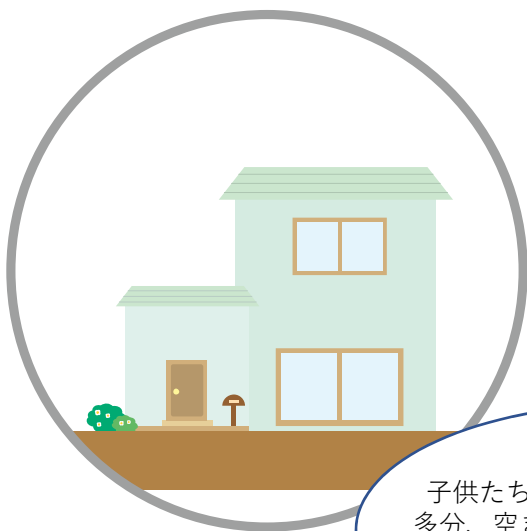
相談事例

2

自分が亡くなった後、子供たちの負担にならないようにしておきたい。
どんな方法がありますか？

相談者	所有者本人
相談内容	<p>・相談者は、相談者の配偶者（妻）が相続した配偶者名義の建物に、配偶者とともに暮らしていました。</p> <p>配偶者の他界により、建物を相続することになりそうとのことです。自らの親族から引き継いだものではないため自宅にこだわりがないとのことです。相談者の子供たちも実家に興味がないため、自身が亡くなった場合、空き家となるおそれがあるとお考えでした。</p> <p>相続手続を進めるとともに、これから自宅をどうしたらよいかというご相談でした。</p>

建物概要	種類	戸建住宅	面積	敷地 241 m ² （建築・延床面積不明）
	築年数	50年	構造	木造2階建て



子供たちは実家に興味がないし、多分、空き家になってしまう・・・
子供たちの負担にならないようにしたいなあ

<お悩み解決プロセス>

状況 課題

- ・居住中の物件でした。
- ・自身も子供たちも、自宅にこだわりはなく、相談者が亡くなった場合、空き家となるおそれのある状態でした。

提案

- ◆相続手続の一環として遺産分割協議書の作成、相続登記を提案しました。
- ◆相談者のご希望を踏まえ、相談者が亡くなった後に、子供たちが実家を負担に感じないように、リバースモーゲージ※を活用することを提案しました。

※リバースモーゲージ：借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度

解決

遺産分割協議書を作成して、相続登記を完了 今後は、リバースモーゲージの利用を検討

- ・将来、子供たちの負担にならないよう、遺産分割協議書を作成しました。遺産分割協議でもめることがなかったこともあり、短期間で相続登記を完了することができました。
- ・リバースモーゲージを活用して生活資金を借り入れ、相談者が亡くなった後は自宅を売却して借入金を清算できるよう、相談者の配偶者の喪が明けてからリバースモーゲージの利用について、金融機関に相談に出かけるとのことです。

相談者の声

遺産分割協議がもめることなく短時間で完了したため、解決までも早かったです。

子供たちが実家の継承はせず、実家に固執しないというのも、ある意味では寂しいと感じています。

解決のポイント

いざという時にも速やかに対応できるよう、相続登記をしましょう。

相続登記についてはP43をご確認ください。

■ 空き家にしないために（予防）

相談事例

3

法定相続人がいない場合は、どうしたらよいのでしょうか？

相談者	所有者本人
相談内容	<ul style="list-style-type: none">・相談者の母親が他界し、マンションを相続することになったとのことです。・相談者は一人娘で、子供もおらず、相続人がいないため、相談者が亡くなった後は空き家になることが予想され、心配で相談にいらっしゃいました。

建物概要	種類	共同住宅	面積	延床 70 m ² (1室)
	築年数	35年	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造

母のマンションを相続したけど、
兄弟も、子供もない
私が亡くなったら、どうしたら・・・



<お悩み解決プロセス>

状況 課題

- ・相続人がいないため、相談者が亡くなった後は空き家となるおそれのある状態でした。

提案

- ◆ご親族との関係性などを入念に聞き取りし、親族に遺贈[※]する旨の遺言を作成すること、また、親族が相談者よりも先に亡くなった場合の予備的遺言を入れることを提案しました。

※遺贈：遺言によって財産を与えること。

解決

公正証書遺言を作成

- ・公証役場にて、公正証書遺言を作成し、相談者が亡くなった後は、従妹に遺贈することにしました。
- ・遺贈後にトラブルとなることの無いよう、その後の処理方法についても遺言に盛り込むとともに、従妹が相談者よりも先に亡くなった場合の予備的遺言を入れることで、相続者にとって安心していただける内容で遺言書を作成することができました。
- ・また、同時に発生するお墓やペットの問題についても、ご相談にのり対応しました。

相談者の声

相続人がいないため心配していましたが、安心しました。

解決のポイント

法定相続人がいない場合は、遺言書を残しておくなど、将来、空き家にならないよう、早めに専門家に相談しましょう。



心配だったけど、
相談してよかった！

遺言についてはP38をご確認ください。

■ 空き家にしないために（予防）

相談事例

4

**近い将来に二次相続が発生するおそれがあります。
どのように備えたら良いですか？**

相談者	所有者の親族（配偶者・子）
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・相談者の配偶者の他界により相続した物件での居住を継続するため、相続登記を依頼したいとのご相談です。 ・また、相続人の一人である長女は、80歳近い年齢の母親の独居に不安を感じていらっしゃいました。ご自身は遠方に居住しており、該当物件に居住する可能性が無いことから、売却を検討しているとのことでした。

建物概要	種類	店舗併用	面積	建築 55 m ² / 延床 170 m ² / 敷地 73 m ²
	築年数	築年数不明	構造	鉄筋コンクリート造3階建て

このまま
住み続けたい

老いた母の
一人暮らしは心配



空き家になったら
どうしよう

<お悩み解決プロセス>

状況 課題

近い将来二次相続の発生のおそれ

- ・居住の継続を希望しておられましたが、高齢のため近い将来二次相続が発生することが予想されました。

提案

- ◆本物件を売却した上で買主から借りることができれば現在の住まいに住み続けることができるので、将来的な売却に備え、一旦、相談者（所有者の妻）名義に登記をすることを提案しました。

解決

相続登記を申請

- ・相談者（所有者の妻）の生活環境を変えず、また、生活資金も確保出来る方法の選択肢の一つとして売却することを検討していたため、相続税の配偶者控除の適用にも配慮の上、本物件を相談者（所有者の妻）名義とする相続登記を完了し、将来的な売却に備えることができました。

相談者の声

このあと売却の予定がありますが、ひとまず無事に相続登記が完了し、安心することができました。

解決のポイント

定年退職や子供の独立など、予想できるライフイベントがある場合は、合わせて相談してみましょう。

相談してよかった！



■ 空き家の適切な管理について

相談
事例

5

なかなか管理に行けないため、管理業者を探しています。

相談者	所有者（共有者の一人）
相談内容	・空き家を相続して1年程度ですが、思うように管理に行けないため、管理業者を探しているとのこと。 また、同時に売却の可能性も考えたいと、ご相談にいらっしました。

建物概要	種類	戸建住宅	面積	延床 81 m ² / 敷地 100 m ²
	築年数	35 年	構造	木造 2 階建て



なかなか管理に行けなくて・・・
ご近所の迷惑になっていないと
いいけど・・・

状況
課題

老朽化した建物についても対策が必要

- ・建物は居住可能ですが、大がかりなりフォームが必要な状況です。
- ・売却に関して、所有者の一人が高齢ということもあり、早めの解決が望まれる状況でした。

提案

◆相談者のご希望や不明点等を丁寧に確認し、低価格の管理サービスを行いつつ、解決に向けた提案を行いました。

提案①低価格の管理サービスのご提案

あわせて、建物の老朽化が進んでいるため解体後に売却をご提案

提案②低価格の管理サービスのご提案

あわせて、現況のまま売却することをご提案

解決

管理サービスによる管理を行いつつ、販売を開始。 現況のまま業者に売却

- ・所有者の一人が高齢だということ、また、所有者の売却の意思が強かったことから、現況のままで販売（提案②）を開始しました。
- ・販売開始後すぐに不動産業者から買取りの依頼があり、無事に売却することができ、早期解決につながりました。
- ・現況のままで業者買取りとしたことで、早期解決につながりました。

相談者の声

当初は管理をしてもらいながら、ゆっくり売却についても進めたいなと思っていましたが、担当者がすごくがんばってくれ、早期に売却することができました。共有名義の叔母もとても喜んでます。

解決のポイント

「解体後に売却」や、「そのまま売却」など、空き家の状況に適した売却方法を検討しましょう。

空き家の管理についてはP15をご確認ください。

■ 空き家の適切な管理について

相談事例

6

予期せず空き家の所有者になりました。どのように対応したらよいのでしょうか？

相談者	所有者本人
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・相談者の父親の他界により空き家の所有者になったとのことで、管理について相談にいらっしゃいました。 ・父親が急に亡くなってしまったため、活用についてはすぐに考えられないので管理を依頼しつつ、徐々に活用についても考えていきたいとのことでした。 ・また、空き家になったことで、これまでの保険の解約が必要となったため、別の保険会社を紹介して欲しいとのことでした。

建物概要	種類	戸建住宅	面積	建築 45 m ² / 延床 92 m ² / 敷地 81 m ²
	築年数	23年	構造	2階建て



空き家の所有者になってしまった！
これからどうしたらいいんだろう？

とりあえず、管理をお願いしたいな

<お悩み解決プロセス>

状況 課題

室内の管理を行う前に貴重品や家財の整理が必要

- ・相談者の父親が亡くなって約2か月ということもあり、相談者の気持ちの整理がついていない状況でのご相談でした。
- ・室内確認を行えないため、居住可能かどうかなど、詳細は分からない状況でした。
- ・室内の管理も希望されていましたが、管理を行う前に貴重品や家財の整理を行う必要がありました。

提案

- ◆室内の管理も希望されていましたが、室内の荷物や貴重品の整理が終わるまでは外部からの目視点検を行う管理サービスを利用し、室内の整理が終わってからしっかりとした管理サービスの利用に変更することを提案しました。
- ◆火災保険については2社の紹介をしました。

解決

外部からの目視点検を行う空き家管理サービスを契約

- ・まだ気持ちの整理がついていない状況である相談者の心情を考えると、売却等活用のご提案をするのは難しく、本当の意味で解決するには時間が必要だと感じられました。
- ・そこで、外部からの目視点検を行う管理サービスを契約するとともに、室内の整理を進めながら、今後の空き家の活用等についても相談していくことになりました。
- ・対面でご相談を受けることで、相談者の方も安心して質問することができ、解決策についても考えることができたようです。

相談者の声

急に管理をしなくてはいけなくなり、どうしたらよいか分からないところ、対面で相談に乗ってくださり、管理を依頼でき安心できました。今後についても相談したいと思っています。

解決のポイント

ご自身での管理が難しい場合は「管理サービス」の利用を検討しましょう。

空き家の管理についてはP15をご確認ください。

■ 空き家の活用について

相談事例

7

自分に一番適した活用の方法は 何でしょう？

相談者	所有者本人
相談内容	<p>・父親から相続後、約3年空き家となっている家を活用するための売却、リフォーム、建替えのご相談です。</p>



建物概要	種類	戸建住宅	面積	建築 38 m ² / 延床 73 m ² / 敷地 67 m ²
	築年数	46年	構造	木造2階建て

<お悩み解決プロセス>

将来の収支の検討が必要

状況課題

- ・調査した結果、相談者の空き家は、居住するには耐震補強、外装、防水等の修繕が必要な状態でした。
- ・そのため、将来の経済的な側面も加味して不動産の活用等（現金化、リフォーム、建替え）を検討する必要性がありました。

提案

- ◆売却等の査定額やリフォーム及び建替えの見積額、相談者の預貯金、生活費、将来的な資産価値など活用に関係する収支のシミュレーションを実施しました。

賃貸併用住宅へ建替え

解決

- ・相談者は、売却・リフォーム・建替えといった活用パターンを多角的に検討し、将来的に収益が得られる「賃貸併用住宅へ建て替えて、2階を自宅として活用」することを選択されました。

解決前



解決後



相談者の声

行政での相談窓口や、今回のような具体的サポートがあってよかったです。

解決のポイント

「土地・建物の売却」や「リフォームして賃貸」など、活用の手法は様々です。

利活用の方法に悩んだら選択可能なプランをいろいろ比較検討してみましょう。

■ 空き家の活用について

相談事例

8

**屋根は一部破損、室内には残置物。
こんな空き家でも活用できますか？**

相談者	所有者本人
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・母親の他界により所有することになった空き家についてのご相談です。 ・所有して3年経ったが、室内に残置物が多く、どのようにしたらいいかわからない。屋根の一部が破損しており、火災保険にも未加入であるため、心配だらけでいろいろ知りたいと相談にいらっしました。 ・現在、一人で所有していますが、手に余ると感じておられ、今後住む予定もないので売却も検討したいとのことでした。

建物概要	種類	戸建住宅	面積	建築 39 m ² / 延床 75 m ² / 敷地 125 m ²
	築年数	36年	構造	木造 2階建て



<お悩み解決プロセス>

状況課題

残置物の整理と賃貸の可能性について検討が必要

- ・外観・内装ともに活用は可能ですが、屋根が一部破損しているため修繕が必要な状況でした。
- ・室内に物がまだあるため残置物の整理と、建物が賃貸として活用できるかどうか検討する必要性がありました。

提案

◆活用に関する2つの方向性を提案しました。

提案①固定資産税額にて事業者が借上げ、リフォーム費用は事業者が負担する借上げ制度の利用
(契約期間：6～7年予定)

※残置物整理に関しては所有者自身で行う。

提案②解体して売却

※建物は、まだ活用価値はあると思われるものの、近隣状況を踏まえ、土地として売却を提案

解決

借上げ契約により、空き家を資産化

- ・提案①の借上げ制度を利用したいということで、期間7年間で借上げ契約を締結しました。
- ・賃貸活用として最低限の収益が必要となる借上げ事業者と所有者が希望するリフォーム内容の調整に時間を要しましたが、双方合意した内容でのリフォーム後、貸借人が決まりました。

相談者の声

兄弟もいなく、1人で所有していましたが、屋根は壊れるし、庭木はひどい状態になるので不安を強く感じていました。

今回7年間借上げしてもらったことで、費用負担、管理負担がなくなるのでホッとしています。7年後にまた売却するのか、賃貸にするのかを考える予定です。

解決のポイント

心配事がたくさんある場合も、まずは気軽に相談してみましょう。

■ 空き家の活用について

相談事例

9

予算の範囲内で、
どんな活用ができますか？

相談者	所有者本人
相談内容	・父親から相続した空き家を活用したいとのご相談です。 しばらくは賃貸して、将来的には売却したいとのご意向でした。

建物概要	種類	戸建住宅	面積	延床 70 ㎡
	築年数	33 年	構造	木造 2 階建て



<お悩み解決プロセス>

状況課題

予算 200 万円

- ・調査の結果、相談者の空き家はある程度修繕すれば住める状態でした。
- ・相談時、既に知り合いの業者にリフォームの見積りを出されており、その額である約 200 万円を予算として設定されていました。
- ・残置物の処分費が高額になる可能性もありましたが、「予算 200 万円」「しばらくは賃貸」「将来は売却」と、空き家にかかけられる金額と活用方針がしっかり決まっていました。

提案

- ◆売却査定、賃貸リフォーム、残置物処分費用の見積り及び賃貸の条件について提案しました。

解決

賃貸のためのリフォームを行い4年間の定期賃貸借契約

- ・費用が予算内で収まったこと、将来の自己使用の可能性も残した定期賃貸借契約など、相談者の希望される条件を満たしたことから、早期の解決につなげることができました。



リフォームと
残置物処分

相談者の声

相談から賃貸管理までワンストップで対応していただけたので、業者を探す手間などもなく、助かりました。

定期賃貸借契約で
賃貸



解決のポイント

活用の方針と予算をしっかりと決めておけば、早期解決につながることも



予算内で収まって、
将来の自己使用の可能性も残せた！！

■ 空き家の活用について

相談
事例

10

私の空き家、売れるでしょうか？
それとも貸した方がよいでしょうか？

相談者	所有者本人
相談内容	・実家の土地に親と同居のため二世帯住宅を建築し、住み替えることから、現在の自宅が空き室になってしまうとのこと。 現在の自宅の今後の活用（売却か賃貸か）についての相談でした。

建物概要	種類	共同住宅	面積	延床 86 m ² (1室)
	築年数	15年	構造	鉄筋コンクリート造



状況
課題

家族内の合意と残置物の処分

- ・売却をしたいと既に方向性は決まっていたが、家族内では一部賃貸を考えていた方もいらっしゃいました。
- ・既に新居に移住しており、空き家となった元の住居は荷物置場状態となっていました。部屋に残された残置物が多く、相談者たちだけでは片付けられないとのことでした。

提案

- ◆相談者本人だけでなく、近親者の意向も含めて現状確認のヒアリング、現地調査（土地・建物の調査）を実施したのち、賃貸と売却の両方の査定書を提案しました。

解決

売却をすることで合意

- ・相談者本人だけでなく、家族同席の上で、賃貸と売却の両方の提案をしたところ、その場で売却をすることで合意を得ることができました。
- ・不動産業者と媒介契約を結び、販売を依頼するとともに、部屋に残された残置物の仕分けと処分を行い、条件交渉の結果、内覧した1組と売買契約を締結しました。

いくつかの会社の査定を確認し、納得できる売却ができてよかった！



相談者の声

他社にも売却査定を頼んでいたがどこよりも高く、正直本当にそれで売れるのかと思っていたが、実際に査定額と同じ金額で売却できたことに満足している。

解決のポイント

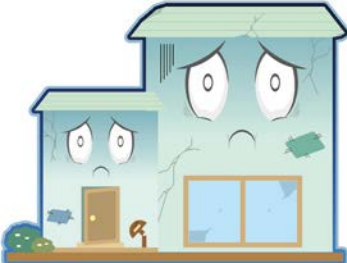
家族全員でいろんな方法を検討し、納得のいく解決方法を見つけましょう。

■ 空き家の活用について

相談事例

11

私の空き家、もっと高く売れないでしょうか。

相談者	所有者本人
相談内容	<p>・相続した実家(空き家)の管理が負担になってきたため、売却して、その売却代金で自宅を建て替えたいというご相談です。</p> 

建物概要	種類	戸建住宅	面積	延床 97 m ² / 敷地 157 m ²
	築年数	14年	構造	木造 2階建て

<お悩み解決プロセス>

希望売却価格と予想価格に隔たり

状況課題

- ・残置物が多く、接道条件が悪いことから再建築する場合は、都の安全条例のただし書許可を取得する必要がある厳しい条件の物件でした。
- ・しかし、物件の立地は良いことから相談者の希望売却価格は高く、実際に売却できてもその金額の差は大きなものになることが予想されました。

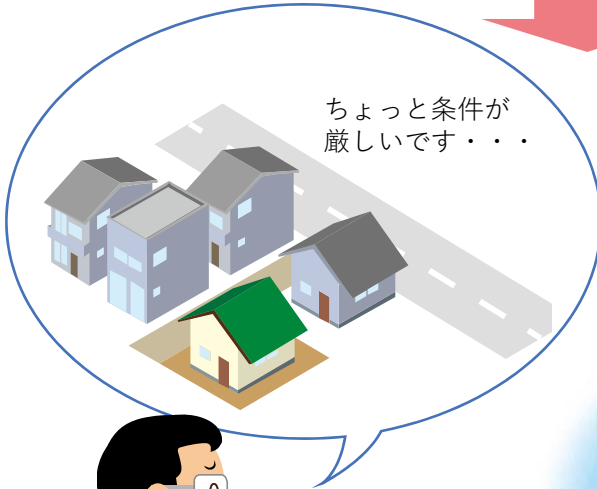
提案

- ◆厳しい条件の物件であることと、複数の業者から査定を受けることで、希望価格での売却は難しいことを説明させていただき、地元の不動産業者の仲介による売却を提案しました。

解決

地元不動産業者の仲介による売却

- ・地元不動産業者のあっせんにより、買取希望者のうち、最も高額で条件の良かった希望者が提示した売却金額に納得した相談者は、その相手方への売却を選択されました。



地元の不動産業者



相談者

相談者の声

売却額は残念に思いますが、これが売れる金額だと納得しています。建替えも予算内でできそうなので、喜んでいきます。

解決のポイント

希望金額での売却が難しいときは、理由をしっかりと聞いて、仲介を頼んでみましょう。

■ 空き家の活用について

相談事例

12

共有名義の相続物件で、
身内同士の話合いがまとまらない！

相談者	所有者（共有者の一人）
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の売却についてのご相談です。 ・ お話を伺うと、親族がこの空き家に様々な思い出を有しているため、売却に関して話し合いをしても解決策が見えなくて、どうしたらよいか困っているご様子でした。 ・ 共有者の中には自宅を所有していない方もいらっしゃいましたが、このまま住むには固定資産税の負担が大きいいため、住むのをあきらめざるを得ないとのことでした。

建物概要	種類	戸建住宅	面積	延床 80 m ² / 敷地 300 m ²
	築年数	50 年以上	構造	木造 2 階建て



<お悩み解決プロセス>

状況課題

売却か持ち続けるか

- ・3年前から空き家でしたが、庭は業者が定期的に剪定を行っており、建物の外観も綺麗で、空き家には見えないくらいの良い状態でした。
- ・相続した不動産で、数人の兄弟姉妹が共有者でした。この家に関する様々な思い入れもあり、売却に賛成しない共有者もいました。

提案

- ◆共有者を含めた親族会議を開催し、この空き家をどうしたいのか各自の思いをヒアリングしました。
- ◆早期売却希望でしたので、不動産業者に依頼してデベロッパーへの売却を前提に現地見学会を実施し、購入条件を提示しました。

解決

好条件を提示した1社に売却

- ・共有者間で意見が分かれ調整が難しい状況でしたが、築50年以上経過し、賃貸等を含めそのまま使用することは不可能であること、今後子供の世代になった時に更に処分等が難しくなることなど、丁寧に説明させていただき、結果として売却することになりました。
- ・現地見学会に参加した企業から提示された購入金額などの諸条件を共有者全員で検討し、好条件を提示した1社に売却することを決定、売買契約を締結し、早期の解決につなげました。

みんなの意思が
統一できてよかった！



相談者の声

最初は親族の意見が異なっていましたが、固定資産税の支払いもあることから、最終的には売却することで意思統一が図れて良かったです。

解決のポイント

権利者間で意見が合わないときは、専門家に助言を依頼してみましょう。

■ 空き家の活用について

相談事例

13

なかなか売れない古い家。費用がかからず早期解決する売却方法は？

相談者	成年後見人
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・相談者は所有者の成年後見人（P40 参照）で、所有者の施設入居費用を捻出するために空き家を売りに出されています。 ・なかなか売れないとのことで相談にみえました。

建物概要	種類	戸建住宅	面積	建築 29 m ² / 延床 52 m ² / 敷地 65 m ²
	築年数	47 年	構造	木造 2 階建て



古いから、
なかなか売れませんね・・・

<お悩み解決プロセス>

状況 課題

老朽化した家屋

- ・調査の結果、空き家はかなり劣化しており、居住するためには相当なりフォームを要し、近隣にも悪影響が出ている状態でした。
- ・仮に建物を建て替えるとしても、接している道路を複数人が共同で所有しているため、共有者の承諾が必要な条件の土地でした。

提案

- ◆相談者は、所有者の負担を減らし、高齢者施設入居費用を確保するために、費用がかからない売却を希望されています。
- ◆しかし、現状の建物状態や立地では、個人への通常の売却は難しいため、現状のままで業者への売却を提案しました。

解決

買主による費用負担

- ・売却活動の結果、測量や解体などの費用を負担した上での買取りを希望する不動産会社を見つけることができました。
- ・買取金額も相談者に了解を得ることができましたので、売却に進むことができました。



相談時の状況①



相談時の状況②

解決のポイント

費用負担が困難な場合は、買主に費用負担してもらえないか相談しましょう。

■ 空き家の活用について

相談事例

14

兄が入院。空き家になった兄の家を今後どうしたらよいでしょう？

相談者	所有者の弟
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・相談者の兄の家は空き家で老朽化しており、自治体からの指導や近隣からの苦情が来ていました。 ・しかし、兄は長期入院されているため、弟である相談者が対応についてご相談にいらっしました。

建物概要	種類	戸建住宅	面積	延床 138 m ² / 敷地 192 m ²
	築年数	48年	構造	木造 2階建て



<お悩み解決プロセス>

状況 課題

傷みの激しい家

- ・お話を聞くと、相談者は苦情や管理などで相当な心労のご様子でした。
- ・調査した結果、6年間空き家になっていた家は、屋根、壁面、室内ともに傷みが激しく、その一部は崩壊しているような状態でした。
- ・このような場合、修繕しようとする費用が大きいかさむことが問題となってきます。

提案

- ◆好立地のため賃貸も検討しましたが、修繕などの費用が高額だったため断念しました。
- ◆代わりに投資金額が低いコインパーキング事業とそのための事業者による借上げを提案しました。

解決

費用を賃料で回収

- ・家屋解体などの費用と、住宅がなくなることで上がる固定資産税についても、事業者からの賃料で回収でき、管理負担も減ることに納得された相談者は、コインパーキング事業者による借上げを選択されました。



相談者の声

コインパーキング事業者による借上げ提案を受け、更地後の固定資産税増加対策に有効と理解し、提案内容実行を了解しました。現在、心の重しが取れ、ほっとしています。

解決のポイント

初期費用の負担が難しいときは、初期費用が安い、住宅以外での活用方法も検討してみましよう。

■ 空き家の活用について

相談
事例

15

敷地が狭く、活用が難しい家。
何か良い活用方法はない？

相談者	所有者の子の配偶者
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・相談者の義母は、数年前に自分の家の売却を検討したけれど、条件が折り合わずうまくいかなかったそうです。 ・義母を引き取ったことで空き家になり、管理も行き届かなくなってきたため、家族間の話し合いで売却することに決めてご相談にいらっしゃいました。

建物概要	種類	店舗併用住宅	面積	建築 63 m ² / 敷地 44 m ²
	築年数	37 年	構造	木造 2 階建て



売れない・・・

<お悩み解決プロセス>

状況 課題

- ・調査した結果、相談者の空き家は、敷地面積が住宅ローン利用の目安である 40 ㎡を下回り、建物が隣家と一体になっていて、更に傾いているなどの厳しい条件の家でした。

提案

- ◆建物が傾いており、解体にはリスクが伴うため、現況のまま売却するのが現実的だと思われました。
- ◆そのため、隣家所有者への売却と不動産業者への売却の二つのパターンを提案しました。

解決

隣家が購入を希望

- ・売却提案に対して隣家が現金での購入を希望されました。相場より低い金額でしたが、相談者は交流のある隣家になら安くても売却してもよいという考えでしたので、早期の解決へとつなげることができました。

解決のポイント

隣家と親しければ提案に乗ってくれることも。
どうするか迷わないように、空き家のことを家族で話し合みましょう。

狭い、隣の家と一体で傾きありなどの厳しい条件

お隣になら、この値段でもいいか

相談者

現金で買いたい

隣家

■ 空き家の活用について

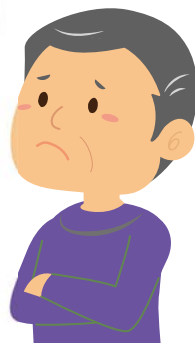
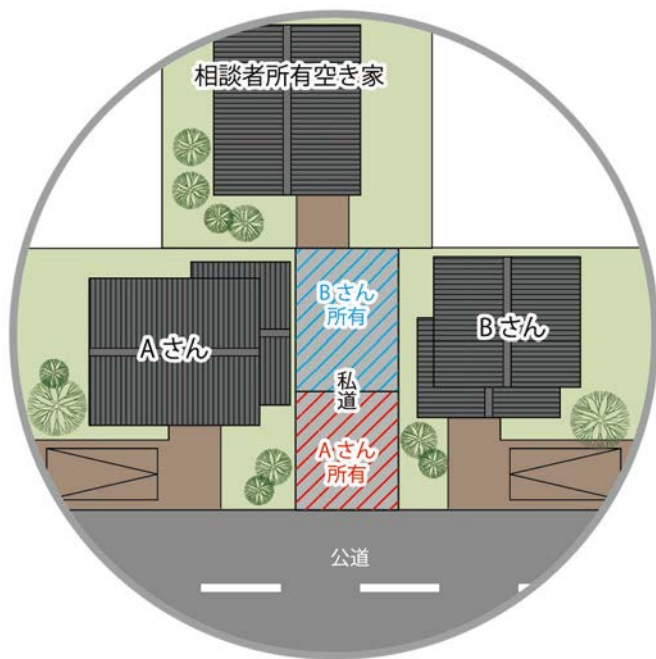
相談事例

16

一度はあきらめた再建築不可の空き家。やっぱり売りたいのですが・・・

相談者	所有者本人
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3年間は賃貸として活用したものの、その後、賃借人がつかず、空き家状態が続いていました。 ・ 月1回程度、除草・清掃等を行い、管理していましたが、体力的にも費用的にも負担に感じるため、何とかしたいとのご相談です。 ・ 以前に不動産業者に売却の相談をしたところ、物件の前面道路（私道）の一部が第三者が所有している再建築不可物件であることが判明し、査定額が低かったため、売却をあきらめた経緯がありました。

建物概要	種類	戸建住宅	面積	延床 96 m ² / 敷地 165 m ²
	築年数	24年	構造	木造2階建て



<お悩み解決プロセス>

状況課題

前面道路が建築基準法上の道路ではない

- ・建物の躯体はしっかりしており、内装も割ときれいな状態ですが、キッチン等の水回りはリフォームが必要でした。
- ・前面道路が建築基準法上の道路ではないため、関係者全員の「通路確保の合意書」（署名押印）が求められる場合もあり、建築審査会の判断に数か月を要することもある物件でした。

提案

- ◆不動産業者に物件調査をしてもらった上で現況のままでの売却を提案しました。
- ◆特に、前面道路の件を踏まえて、行政（再建築時の手続）、金融機関（住宅ローンの可否）等との調整を図りました。

解決

一旦は売買契約が解約されたものの、リノベーション用物件として売却

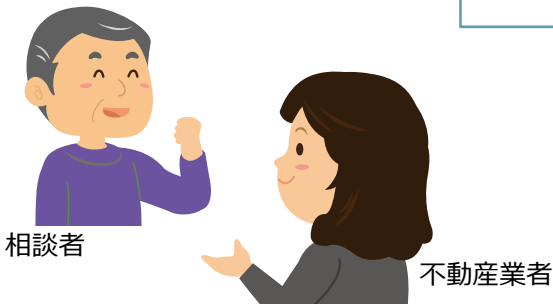
- ・不動産業者による物件調査の結果を説明し、現況のまま売却することで合意しました。
- ・一旦締結された売買契約が買主の申し出により解約となりましたが、不動産業者による販売活動の結果、リフォーム業者にリノベーション用物件として売却することができました。
- ・公道から前面道路に入る部分については、第三者所有者から通行・掘削の承諾書を取得することができました。

相談者の声

ここまで物件を丁寧に説明してくれたことはありませんでした。
信頼して任せることができました。

解決のポイント

敷地が接道していないなど法的規制により、活用が難しい場合は、行政や相隣者の協力を得ることも検討しましょう。



■ 空き家の活用について

相談
事例

17

借地権付きの空き家が売れないときは？

相談者	所有者本人
相談内容	<p>・父親から相続した空き家（実家）を売りに出された相談者でしたが、1年経っても買手が見つからないとのこと。 相談者は遠方に住んでいるため、どうしたら売却できるか、ご相談にいらっしゃいました。</p>

建物概要	種類	戸建住宅	面積	建築 37 m ² / 延床 65 m ² / 敷地 71 m ²
	築年数	38 年	構造	木造 2 階建て



状況
課題

売却を希望していたが、買手が見つからない

- ・調査した結果、5年前にリフォームされていることもあり、建物は良い状態でした。
- ・お話をお聞きすると、不動産会社に売却を依頼しましたが、借地上の物件のため買手が見つからないとのことでした。

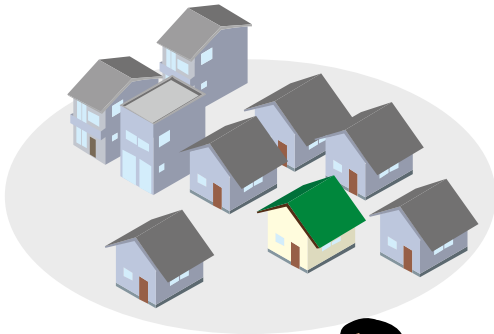
提案

- ◆物件の周辺は近隣に大きな公園、保育園、小学校等があり賃貸の需要がある地域でしたが、相談者は遠方にお住まいであったため、地域のニーズを余り把握されていないかと思われると思われました。
- ◆借地権付きのため売却が困難なこともあり、売却のご提案と併せて、家族向けの賃貸のご提案をしました。

解決

売却から賃貸へ

- ・当初は、売却以外は考えていない様子でしたが、地域の賃貸の需要について説明したところ、「賃貸として活用して、思い入れのある実家をもう少し所有したい」と考えが変わられました。
- ・実際に、賃貸物件としたところ、すぐにファミリーが一世帯入居され、解決につなげることができました。



相談者の声

賃貸でも需要があると丁寧に説明していただき、前に進むことができました。

解決のポイント

売却にこだわらず賃貸に切り替えることも。



売却だけでなく、
賃貸という方法も
あるのか・・・

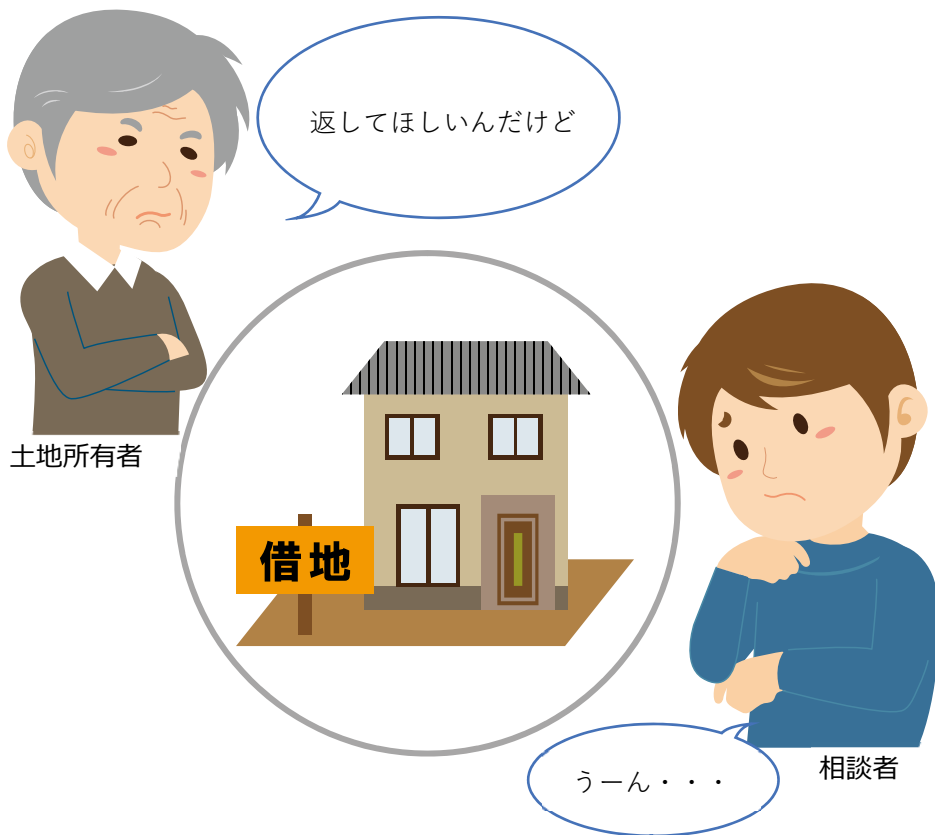
■ 空き家の活用について

相談事例 18

所有する空き家の敷地（借地）の返還を求められました。
どうすればよいでしょう？

相談者	所有者の孫
相談内容	・「空き家になっているなら土地を返してほしい。」 そんな土地所有者からの申し入れへの対応方法についてのご相談です。

建物概要	種類	戸建住宅	面積	建築 42 m ² / 延床 84 m ² / 敷地 90 m ²
	築年数	82 年	構造	木造 2 階建て



土地所有者

相談者

<お悩み解決プロセス>

状況 課題

借地返還対応

- ・お話を聞くと、相談者は、祖母から対応を頼まれたものの、どのように対応したらよいか、分からないとのこと。
- ・調査した結果、建物は築年数ほどは傷んでおらず、入居可能な状態でしたが、そのまま賃貸や売却などに活用する場合の収支の試算が必要でした。

提案

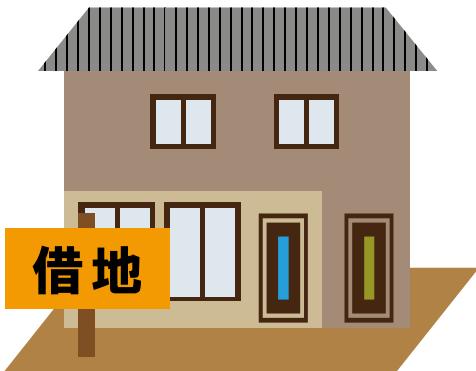
- ◆相談者と土地所有者の間に入り、土地所有者にも土地の有効活用というメリットがある賃貸住宅への建替えを提案しました。

解決

相談者と土地所有者にもメリットのある建替え

- ・相談者は持ち家があるため、賃貸住宅で活用することに魅力を感じていらっしゃいました。
- ・さらに、土地所有者にも地代や更新料などの一定の収入があることを示したことで両者が納得され、最終的に借地契約を更新して賃貸住宅への建替えを選択されることになりました。

2世帯入居が
可能なアパートに！



提案イメージ

相談者の声

誰に相談したらよいか分かりませんでした。行政に相談した結果、安心できるところを紹介してもらえて良かったです。

解決のポイント

土地の返還を求められた場合でも、土地所有者にもメリットを示せば解決できる場合があります。

■ 空き家の活用について

相談事例

19

隣の土地を購入したいのですが、どうしたらよいでしょう？

相談者	隣人
相談内容	・隣の家が空き家となっており、適切な管理が行われぬまま放置されていました。そのため、相談者は隣の空き家とその敷地を購入したいと考えていましたが、どのように進めたらよいか分からず、相談にいらっしました。

建物概要	種類	戸建住宅	面積	建築 21 m ² / 延床 39 m ² / 敷地 32 m ²
	築年数	47 年	構造	木造 2 階建て



お隣の空き家、
管理されないなら、
購入させてくれないかな



<お悩み解決プロセス>

状況 課題

仲介業者によるアプローチが必要

- ・建物はメンテナンスしていない状態で外壁が朽ちており、猫の出入りも見受けられる状態でした。
- ・隣の空き家所有者が遠方にお住まいの上、高齢で話が進まないため、仲介を入れてアプローチする必要があります。

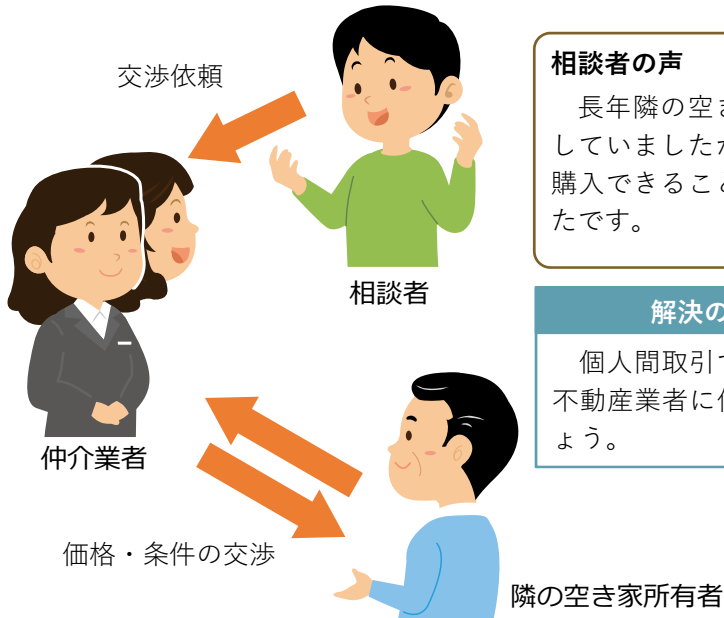
提案

- ◆仲介業者から隣の空き家所有者へのアプローチと売買交渉を行うことを提案しました。

解決

仲介業者を通して購入

- ・仲介業者によるアプローチにより、隣の空き家所有者との接触が図れ、売買交渉を行いました。
- ・空き家所有者は室内の家財不用品について懸念を抱いていましたが、室内の家財不用品はそのまま、査定に基づいた適切な売買価格の提案等を行うことで、空き家所有者の信頼を得て、仲介業者と媒介契約を締結することができました。
- ・その後、仲介業者のあっせんにより相談者と空き家所有者とで売買契約を締結、解決につなげることができました。



相談者の声

長年隣の空き家所有者と交渉していましたが、今回の相談で購入できることができ、良かったです。

解決のポイント

個人間取引で不安なときは、不動産業者に仲介を依頼しましょう。

6 相談窓口

(1) 専門家による相談窓口

東京都は、不動産、建築、法律等の各専門家団体及び金融機関と、協力・連携に関する協定を締結しています。

都内に所在する空き家の所有者等が抱える課題に対応する専門家の相談窓口を設置しています。

最新の情報はこちらでご確認ください。

お問合せ先

東京都 住宅政策本部 空き家担当

直通 03-5320-5148

URL : https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_dantai.html



専門家による相談窓口一覧（令和3年7月現在）

○東京三弁護士会空き家相談窓口

（東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会）

・相談内容：空き家の相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること。

○東京司法書士会

・相談内容：空き家の相続等の不動産登記、成年後見、民事信託、財産管理等に関すること。

○公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会（不動産相談所）

・相談内容：空き家の売買や賃貸に関すること。

○公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

（一般社団法人 全国不動産協会（TRA）不動産相談室）

・相談内容：空き家の売買や賃貸に関すること。

○公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

・相談内容：空き家の価値判断と有効活用について

○一般社団法人 東京建築士会

・相談内容：空き家の利活用の調査や建築に関すること。

○一般社団法人 東京都建築士事務所協会

・相談内容：空き家の利活用の調査や建築に関すること。

○東京土地家屋調査士会

・相談内容：未登記建物と空き家の敷地境界に関すること。

○東京都行政書士会

・相談内容：空き家の所有者と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続に関すること。

○東京税理士会（納税者支援センター）

・相談内容：税金に関すること。

○みずほ信託銀行

・相談内容：空き家の有効活用や融資、資産継承・遺言信託等に関すること。

（２）空き家ワンストップ相談窓口

「空き家ワンストップ相談窓口」とは、空き家所有者等及び空き家活用希望者をご相談いただける、無料のワンストップ相談窓口です。

東京都が公募・選定した事業者が、空き家に係る普及啓発の取組と、空き家所有者等からの相談に無料で応じるワンストップ相談業務を一体的に実施しています。

最新の情報はこちらでご確認ください。

お問合せ先

東京都 住宅政策本部 空き家担当

直通 03-5320-5148

URL：https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_tokyo.html



(3) 区市町村の空き家相談担当窓口

最新の情報はこちらでご確認ください。

お問合せ先

東京都 住宅政策本部 空き家担当

直通 03-5320-5148

URL : https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_kushichoson.html



7 支援制度

(1) 東京都の取組

最新の情報はこちらでご確認ください。

お問合せ先

東京都 住宅政策本部 空き家担当

直通 03-5320-5148

URL : <https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/tokyo.html>



(2) 区市町村の取組

最新の情報はこちらでご確認ください。

お問合せ先

東京都 住宅政策本部 空き家担当

直通 03-5320-5148

URL : <https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/kushichoson.html>



(3) 不燃化特区内の支援制度

不燃化特区での支援も実施しています。

最新の情報はこちらでご確認ください。

東京都 都市整備局 市街地整備部 防災都市づくり課
不燃化特区担当

URL : <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/mokumitu/seido.html>



<関連する情報>

空き家・空き地バンク

空き家の情報をホームページなどで提供する仕組みです。

国と自治体、民間事業者などで実施されています。

空き家が遠方にある場合など、登録することで売却や賃貸がしやすくなることが期待できます。

全国版の最新の情報はこちらでご確認ください。

国土交通省／空き家・空き地バンク総合情報ページ
URL：https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html



全国版の最新の情報はこちらでご確認ください。

株式会社 LIFULL
URL：
<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>



アットホーム株式会社
URL：
<https://www.akiya-at-home.jp/>



自治体連携の融資制度

住宅金融支援機構では、子育て世帯、防災・減災対策、空き家等の住宅取得に対する公共団体の財政的支援と併せて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度を設けています。

全国版の最新の情報はこちらでご確認ください。

住宅金融支援機構【フラット35】地域連携型

URL : <https://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/conditions.html>



安心R住宅

購入者が安心して既存住宅を購入できるように国が進めている制度です。

耐震性などの基礎的な品質を備えていること、リフォーム実施済み又はリフォーム提案が付いていること、点検記録等の保管状況についての情報提供が行われることなどの要件を満たした既存住宅に安心R住宅のマークを付与することができます。

空き家の売却の際に、こうした制度を利用することで、円滑な売買が行われることが期待できます。



最新の情報はこちらでご確認ください。

国土交通省 安心R住宅

URL : https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html



住宅リフォーム事業者団体登録制度

住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、国土交通省では住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設しました。



最新の情報はこちらでご確認ください。

国土交通省 住宅リフォーム事業者団体登録制度

URL : <https://www.j-reform.com/reform-dantai/kensaku.php>

(一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会HP)



インスペクション（建物状況調査）

インスペクション（建物状況調査）は建物の劣化・不具合を把握するための調査です。引渡し後のトラブル回避や、購入希望者が安心できることで、円滑な売買が行われることが期待できます。

最新の情報はこちらでご確認ください。

国土交通省 インスペクション

URL : <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/jigyousya/inspection.html>



「東京空き家ガイドブック 2023」と併せてご活用ください！！

「東京既存住宅ガイドブック」について

既存住宅？

最近では中古住宅をこう呼ぶことが多くなりました。この「『既存住宅』という資源をもっと大切にしよう」と、評価の仕組みや流通の条件が整えられてきています。

このガイドブックは、既存住宅を売りたい人・買いたい人のために、参考となるポイントをまとめたものです。住まい選びなどの際に、ぜひお役立てください。



データはこちらでご確認ください。

東京既存住宅ガイドブック

URL :

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/guide_kizon.html



東京空き家 ガイドブック

平成 31 年 3月 第1刷発行
令和 元 年10月 第2刷発行
令和 4 年 3月 第3刷発行
令和 5 年 3月 第4刷発行

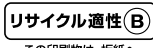
編集・発行／東京都住宅政策本部民間住宅部計画課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03 (5320) 5148

印 刷 シンソー印刷株式会社

印刷物規格	第1類
印刷番号	(4) 59

※本冊子掲載のイラスト、図の無断複製・転載・複写・借用などは著作権法上の
例外を除き禁じます。

古紙再生パルプ配合率 70%再生紙を使用
石油系溶剤を含まないインキを使用しています。



この印刷物は、板紙へ
リサイクルできます。

東京空き家ガイドブック 2023

空き家のこと、相談してよかった！

