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！

「東京都空き家ワンストップ相談窓口（P92 参照）」に寄せられた相談事例の中から、空き家問題に悩んで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
事例 7	草木が生い茂って近隣の迷惑になっていたので、「空き家を適切に管理するように」との通知が自治体から届きました。	P 61

■ 空き家の活用について

事例 8	空き家の家財整理に当たって活用できる補助金や業者を紹介して欲しい。	P 63
事例 9	自分に一番適した活用の方法は何でしょう？	P 65
事例10	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 67
事例11	予算の範囲内で、どんな活用ができますか？	P 69
事例12	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 71
事例13	私の空き家、もっと高く売れないでしょうか。	P 73
事例14	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！	P 75
事例15	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 77
事例16	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？	P 79
事例17	敷地が狭く、活用が難しい家。 何か良い活用方法はありませんか？	P 81
事例18	一度は売却を諦めた再建築不可の空き家。 やっぱり売りたいのですが・・・	P 83
事例19	借地権付きの空き家が売れないときは？	P 85
事例20	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？	P 87
事例21	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？	P 89

■ 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、どうしたらいいでしょうか？

相談者	所有者本人
相談内容	・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。 ①施設入居中の自宅の管理方法やコスト ②介護施設入居の資金調達と自宅売却の可否 ③相続対策（相続税と２人の子供への公平な分割）

建物概要	種　類	戸建住宅	面　積	延床 150 ㎡／敷地 180 ㎡
	築年数	40 年	構　造	木造２階建て

＜お悩み解決プロセス＞

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

◆活用に関する二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	・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。 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が、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。 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。

建物概要				
	種　類	戸建住宅	面　積	敷地 241 ㎡（建築・延床面積不明）
	築年数	50 年	構　造	木造 2 階建て

＜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、どうしたらよいでしょうか？

相談者	所有者本人
相談内容	・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 ㎡（1 室）
	築年数	35 年	構　造	鉄骨鉄筋コンクリート造

＜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。

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	・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 ㎡／延床 170 ㎡／敷地 73 ㎡
	築年数	築年数不明	構　造	鉄筋コンクリート造 3 階建て

＜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。

■ 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、ご相談にいらっしゃいました。

建物概要	種　類	戸建住宅	面　積	延床 81 ㎡／敷地 100 ㎡
	築年数	35 年	構　造	木造 2 階建て

＜お悩み解決プロセス＞

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、大がかりなリ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らい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います。

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でしょうか？

相談者	所有者本人
相談内容	・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 ㎡／延床 92 ㎡／敷地 81 ㎡
	築年数	23 年	構　造	2 階建て

＜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。

■ 空き家の適切な管理について

相談事例	7

草木が生い茂って近隣の迷惑になっていたので、「空き家を適切に管理するように」との通知が自治体から届きました。

相談者	所有者の子
相談内容	・1 人暮らしだった母親が認知症になり、施設に入居したことで空き家になったため、管理について相談にいらっしゃいました。 ・所有者である母親が認知症で売却できない状況ではあるものの、家を手放したいと考えておられ、査定と売却のための相談にものってほしいとのことでした。

建物概要	種　類	戸建て住宅	面　積	延床 29 ㎡／敷地 74 ㎡
	築年数	60 年	構　造	木造 2 階建て

＜お悩み解決プロセス＞

状況課題

近隣に迷惑がかからないよう、定期的な除草が必要

・定期的に訪問されていましたが、草木の繁茂について近隣からの苦情を受けており、自治体から適切な管理の依頼についての通知が届いている状況でのご相談でした。
・現在のところ建物内への侵入はないとのことですが、裏の竹やぶがハクビシンなどの住処になっているとのことでした。
・将来的に売却を考えているものの、所有者が認知症のため現段階では不可能。売却するにしても、位置指定道路が当該物件手前までしかきていないため、再建築不可物件となり安価になる可能性がある物件でした。

提案

◆相談者が高齢であることや夏や冬の管理のご負担について状況を考慮し、管理サービスの利用を提案しました。
◆庭のツタが隣地に越境しているため、除草についても提案しました。

解決

管理サービスを活用し、定期的に除草を実施

・提案の通り、管理サービスを契約し、管理を開始しました。
・除草についても作業完了しました。
・自治体にも管理契約を行った旨を連絡し、今後クレーム等あった場合には管理会社で対応することとなりました。
・相続発生時は、売却に向け動く予定のため、今後も管理を行いながら、必要に応じて提案等を行っていくことになりました。

相談者の声

わざわざ実家にまで来ていただき、今何をしなくてはいけないのかを教えていただきました。
管理を委託できることができ、肩の荷がおりました。

解決のポイント

不安要素について、将来の希望も含め、しっかりと相談しましょう。

■ 空き家の活用について

相談事例 8

空き家の家財整理に当たって活用できる補助金や業者を紹介して欲しい。

相談者	所有者本人
相談内容	・相談者が転居後に息子が居住していた住宅が、息子の転居により空き家になったとのことです。 ・土地は借地で、地主である不動産会社への借地権の売却が決まり、不動産会社負担で空き家を解体するため、引き渡し前に、家財整理が必要とのことでした。 ・家財整理に活用できる補助金や、家財整理業者を紹介してもらえないかというご相談でした。

建物概要	種　類	戸建住宅	面　積	建築 34 ㎡／延床 67 ㎡／敷地 1325 ㎡
	築年数	53 年	構　造	木造 2 階建て

＜お悩み解決プロセス＞

状況課題

家財整理への対応

・空き家については、解体に向けた家財整理が必要な状態でした。
・家財の中には、仏壇や人形などがあり、相談者が供養を希望していたため、対応できる事業者を探す必要がありました。
・家財の量も相当あったので、多額の費用がかかるのではないかと心配されていました。

提案

◆解体の時期は未定であったため、まずは、仏壇などの供養にも対応可能な事業者を複数紹介し、空き家の家財整理について相見積をとることを提案しました。

解決

費用を抑えつつ、解体に向けて計画的な家財整理を実施

・供養にも対応可能な事業者の紹介により、相談者の希望に沿った家財整理も行うことができ、都の補助金も活用しました。
・家財整理業者に依頼する前に、できる限りご自分でも片付けを進めていただきました。

相談者の声

家財整理についてよく知らなかったのですが、どういう事業者がいるか教えてもらい助かりました。都の補助金も活用できました。

解決のポイント

ご自身での家財整理などに不安がある場合は、適切な方法などについて、まずは相談してみましょう。

■ 空き家の活用について

相談事例 9

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	・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。

建物概要				
	種　類	戸建住宅	面　積	建築 38 ㎡／延床 73 ㎡／敷地 67 ㎡
	築年数	46 年	構　造	木造２階建て

＜お悩み解決プロセス＞

状況課題

将来の収支の検討が必要

・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。

解決

賃貸併用住宅へ建替え

・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 10

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	・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 年が経ったが、室内に残置物が多く、どのようにしたらいいか分からない。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ゃいました。 ・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 ㎡／延床 75 ㎡／敷地 125 ㎡
	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がありました。

提案

◆活用に関する二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し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 11

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 12

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 ㎡（1 室）
	築年数	15 年	構　造	鉄筋コンクリート造

＜お悩み解決プロセス＞

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ましたが、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。

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 13

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	・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。

建物概要				
	種　類	戸建住宅	面　積	延床 97 ㎡／敷地 157 ㎡
	築年数	14 年	構　造	木造 2 階建て

＜お悩み解決プロセス＞

状況課題

希望売却価格と予想価格に隔たり

・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の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。

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 14　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	・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 ㎡／敷地 300 ㎡
	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好な状態でした。

・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、賃貸等を含めこ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。

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。

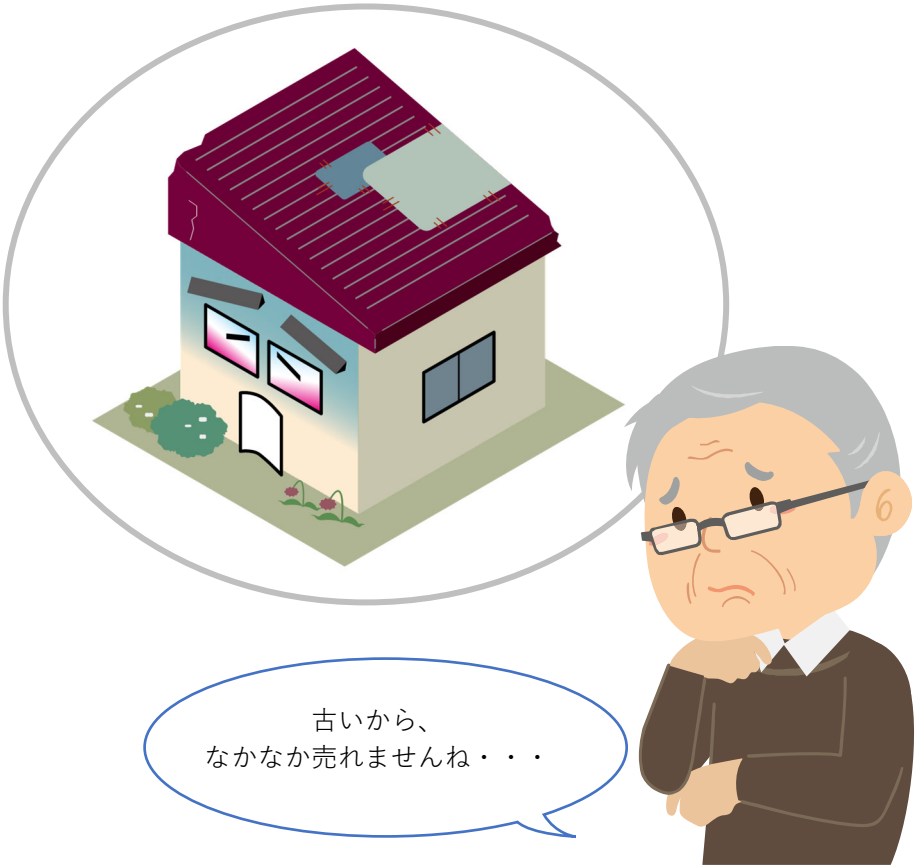
■ 空き家の活用について

相談事例 15

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	・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 ㎡／延床 52 ㎡／敷地 65 ㎡
	築年数	47 年	構　造	木造 2 階建て



＜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リフォームを要し、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 16

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	・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ゃいました。

建物概要	種　類	戸建住宅	面　積	延床 138 ㎡／敷地 192 ㎡
	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、修繕しようとすると費用が大きく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、提案内容の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ょう。

■ 空き家の活用について

相談事例 17　敷地が狭く、活用が難しい家。何か良い活用方法はありませんか？

相談者	所有者の子の配偶者
相談内容	・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 ㎡／敷地 44 ㎡
	築年数	37 年	構　造	木造 2 階建て

＜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いましょう。

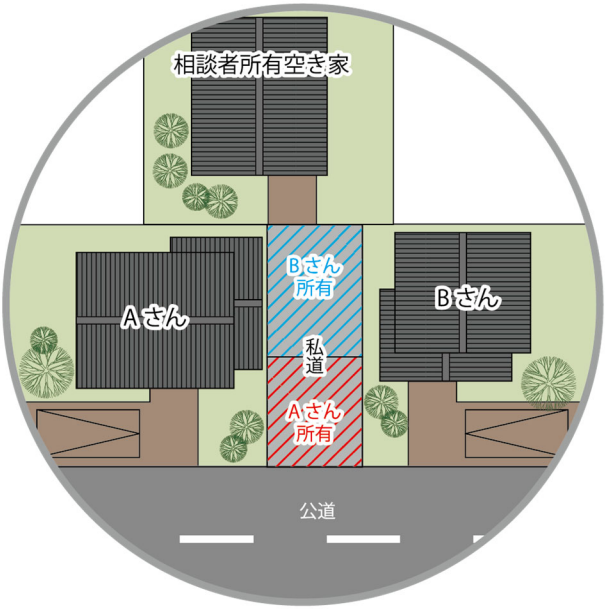
■ 空き家の活用について

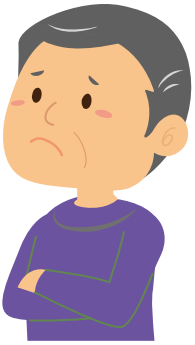
相談事例 18

一度は売却を諦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	・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）の一部を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 ㎡／敷地 165 ㎡
	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

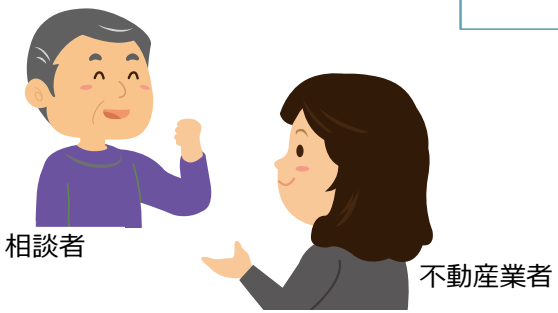
・不動産業者による物件調査の結果を説明し、現況のまま売却することで合意しました。
・一旦締結された売買契約が買主の申し出により解約となりましたが、不動産業者による販売活動の結果、リフォーム業者にリノベーション用物件として売却することができました。
・公道から前面道路に入る部分については、第三者所有者から通行・掘削の承諾書を取得することができました。

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 19 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	・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。

建物概要	種　類	戸建住宅	面　積	建築 37 ㎡／延床 65 ㎡／敷地 71 ㎡
	築年数	38 年	構　造	木造 2 階建て

＜お悩み解決プロセス＞

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もしれないと思われました。
◆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

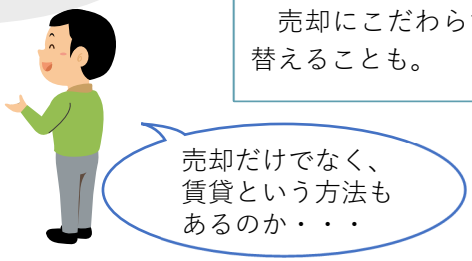
・当初は、売却以外は考えていないご様子でしたが、地域の賃貸の需要について説明したところ、「賃貸として活用して、思い入れのある実家をもう少し所有したい」と考えが変わられました。
・実際に、賃貸物件としたところ、すぐにファミリーが一世帯入居され、解決につなげることができました。

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。



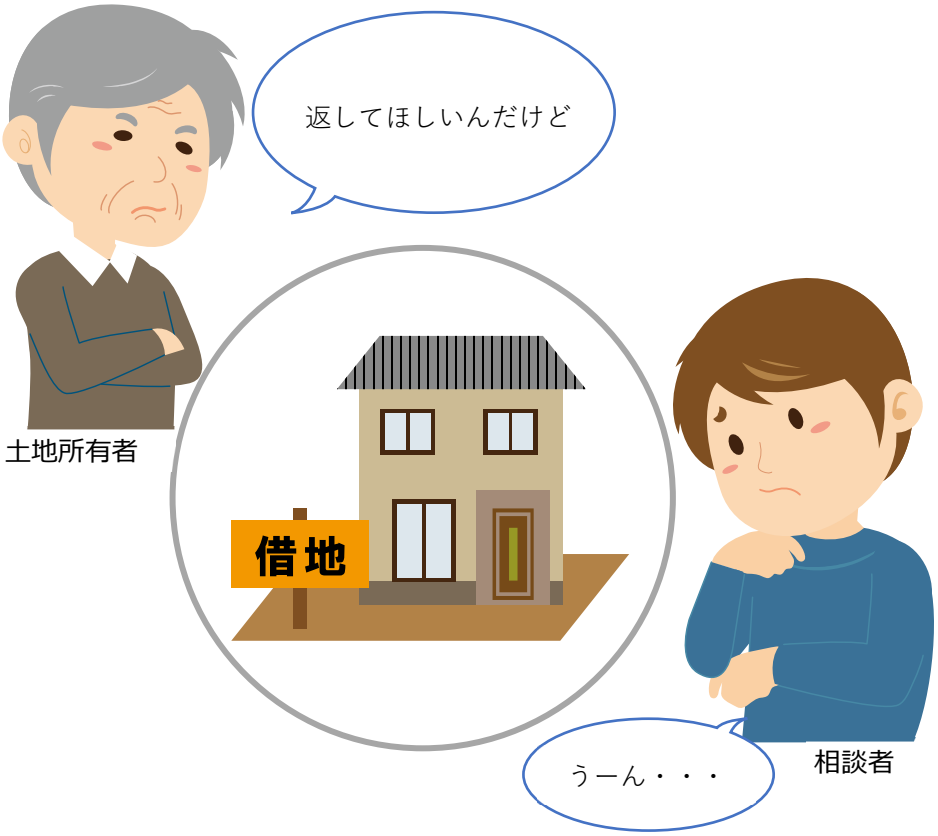
■ 空き家の活用について

相談事例 20

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	・「空き家にし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 ㎡／延床 84 ㎡／敷地 90 ㎡
	築年数	82 年	構　造	木造 2 階建て



＜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。

提案イメージ

相談者の声

誰に相談したらよいかが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れ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 21　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ない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、相談にいらっしゃいました。

建物概要				
	種　類	戸建住宅	面　積	建築 21 ㎡／延床 39 ㎡／敷地 32 ㎡
	築年数	47 年	構　造	木造 2 階建て

＜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況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した。

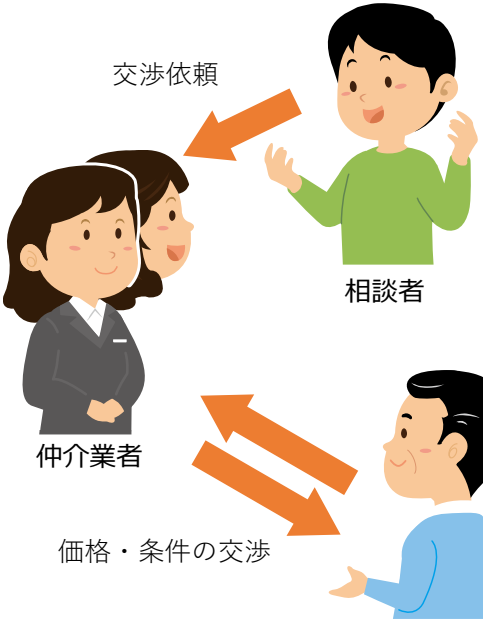
提案

◆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で、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

専門家による相談窓口一覧（令和 6 年 12 月現在）

○東京弁護士会／第一東京弁護士会／第二東京弁護士会
東京三弁護士会空き家相談窓口
・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
全日不動産相談センター
・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）東京都空き家ワンストップ相談窓口

「東京都空き家ワンストップ相談窓口」は、空き家所有者等の方や空き家活用希望者の方が相談できる、無料のワンストップ相談窓口です。

東京都が委託した事業者が、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。

また、窓口に相談のうえ都内の空き家の家財整理又は解体を実施すると、都の補助制度を活用できる場合があります。詳細は下記までお問い合わせください。

最新の情報はこちらでご確認ください。

お問合せ先
東京都空き家ワンストップ相談窓口
フリーダイヤル 0120-776-735
URL：https://tokyo.akiya-akichi.or.jp/

（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

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

（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

（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.funenka.metro.tokyo.lg.jp/initiatives/
specific-maintenance-route/

＜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-athome.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 2025」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

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/minkan_jutaku/kizon/guide_kizon

「東京住まいの終活ガイドブック」について

このガイドブックは、住まいの終活に必要な家財整理の進め方や、いざという時に役立つ関連制度、都が設置する相談窓口などをコンパクトに紹介しています。「住まいのこれから」を考え実践する際に、ぜひご活用ください。

データはこちらでご確認ください。

東京住まいの終活ガイドブック
URL：
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/learn/shiryo_pamphlet/shuukatsu_guidebook