東京空き家

ガイドブック 2019

あなたの空き家、活かしませんか

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

東京都

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。

どうしていいか分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てみませんか。

目次

■はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
■目次・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

■空き家の事例集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
・空き家の事例集編　目次・・・・・・・・・・・・・・・4
・相談事例分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5～12
・解決事例紹介
相談事例 1～15　・・・・・・・・・・・・・・・13～42

■空き家のギモン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・43
・空き家のギモン編　目次・・・・・・・・・・・・・・44
・空き家解決チェックリスト・・・・・・・・・・45～46
・Q1～Q16・・・・・・・・・・・・・・・・・・・47～88
・＜関連する情報＞・・・・・・・・・・・・・・・89～90

空き家の事例集

空き家をなんとかしようとするとき、どんなことが課題になってくるでしょうか。

東京都では、平成 28 年 12 月から平成 30 年 3 月まで、相続等で発生した空き家の売却・賃貸・適正管理等の利活用を図るため、モデル事業者がワンストップ相談窓口で空き家の相談に応じる「東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業」（以下「モデル事業」という。）を実施しました。

この事業で選定されたモデル事業者は次の三者です。

・NPO 法人　空家・空地管理センター
・東京急行電鉄株式会社
・ミサワホーム株式会社

期間内に解決につながった事例は 42 件でしたが、これに、3 事業者が対応した他都市等での参考となる解決事例 21 件を追加した 63 件の解決事例から、空き家の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。

空き家の事例集編　目次

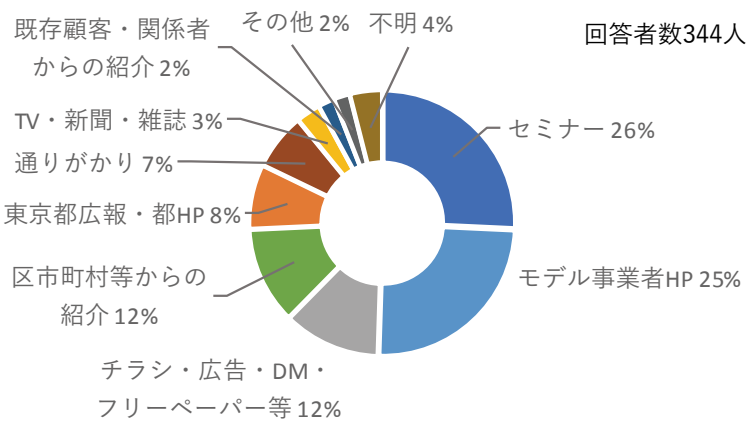
相談事例分析
モデル事業での相談傾向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
解決した事例での相談傾向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
解決事例紹介
相談事例　1：なかなか売れない古い家。費用がかからず早期解決する売却方法は？ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
相談事例　2：借地権付きの空き家が売れないときは？ ・・・・・ 15
相談事例　3：空き家に残置物が多いのですが、売却はできますか？ 17
相談事例　4：道路に接していない空き家。何とかできない? ・・・ 19
相談事例　5：自治体から通知が届いた。空き家の管理をなんとかしたい。 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
相談事例　6：敷地が狭く、活用が難しい家。何か良い活用方法はない？ ・・・・・・・・・・・・・ 23
相談事例　7：予算の範囲内で、どんな活用ができますか？ ・・・ 25
相談事例　8：自分に一番適した利活用の方法は何でしょう？ ・・ 27
相談事例　9：私の空き家、もっと高く売れないでしょうか。 ・・ 29
相談事例 10：親族間で共有名義の建物の活用について、意見が合いません… ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
相談事例 11：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？ ・・・・・・・・・・・・ 33
相談事例 12：管理が難しくなってきたので、アパートに建替え予定です。管理を依頼したい。 ・・・・・・・・・・ 35
相談事例 13：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？ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37
相談事例 14：実家を自分が解体するのはつらいのです… ・・・・ 39
相談事例 15：お隣から土地買取の提案あり。いくらで売ってもいいの？ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41

モデル事業での相談傾向

344 件の空き家相談が寄せられ、これについて分析を行いました。
限られた事例ですので、一般論として見ることは適当ではありませんが、おおむねの傾向をつかんでいただけると思います。

分析　モデル事業を知った経緯

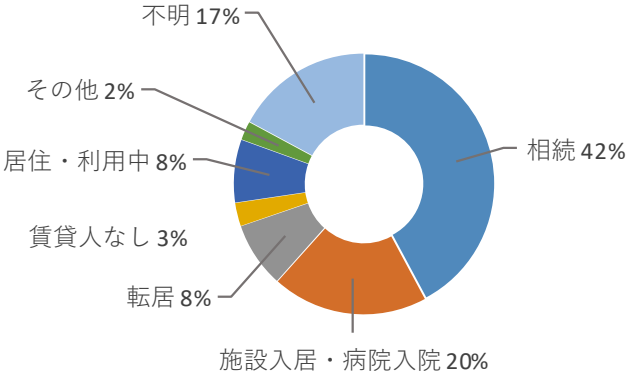
本モデル事業の相談窓口を知った経緯については、「セミナー参加によって知った」との回答が約１／４を占めています。
次いで多かったのは、モデル事業を担当した各事業者のホームページ、区市町村等からの紹介などとなっています。



分析　空き家発生の経緯

空き家になった経緯は、相続が約 4 割、老人ホームなどの施設入居、病院に入院するなどが約 2 割となっており、相続が最も多いことが分かります。

回答者数344人



分析　空き家の状況（空き家年数）

空き家になった年数が判明している事例をみると、３年未満の空き家について相談する例が多くなっていることが分かります。

一方で 10 年以上の空き家も１割近くあり、長年にわたって放置されている事例もありました。

事例の数と空き家年数

全相談事例					
空き家年数	数	割合	空き家年数	数	割合
1 年未満	40	12%	10 年以上	29	8%
1 年以上 3 年未満	57	17%	不明	139	40%
3 年以上 5 年未満	29	8%	居住中	29	8%
5 年以上 10 年未満	21	6%	計	344	

分析　相談内容について

相談内容を分類してみると、対策を行いたいと思いながら具体的な対応が決まっていないという事例が全体の約３割となっています。

それ以外には、以下のような相談事例が多くなっています。

- 売却や賃貸など、利活用の希望はあるが具体的な方法を相談したい。
- 相続の手続などへの対処
- 空き家の管理や売却などの話を他者から提案されて、対処に困っている。
- 売却、賃貸などの利活用の活動を実施中だが解決できない、又はかつて検討したが解決までいかなかった。

全相談事例		
相談内容の分類	数	割合
対策を相談したい（具体的なことはこれから）	107	31.1%
希望する売却・利活用の具体的な方法について相談したい	59	17.2%
相続したので手続などに対処したい	30	8.7%
指摘や提案（自治体、近隣、親類等）などに対処したい	25	7.3%
対策実施中、又はかつて検討したが、解決できない	24	7.0%
管理・維持が負担に	21	6.1%
所有者高齢・病気などのため今後が不安	14	4.1%
所有権などの権利関係の相談をしたい	11	3.2%
利用の予定がない	11	3.2%
売却益などを他の資金としたり、相続者間で分けたい	9	2.6%
相続前に対処したい	9	2.6%
空き家になる前に準備しておきたい	8	2.3%
所有者間等で意見が合わない	5	1.5%
物件の老朽化が進んでいる	4	1.2%
近隣に迷惑をかけたくない	4	1.2%
その他	21	6.1%
合計	362	

※複数に分類される相談もあるため、合計値が総数 344 を超える数となっています。

分析　空き家相談の課題

相談を受けてヒアリングや現地調査を行ったところ、解決の課題となる点がいくつか見えてきました。

そうした課題を分類し、大きく**「土地や建物に関するもの」「お金に関するもの」「人に関するもの」**に分類し、整理しました。

次頁以降で、分類ごとに空き家期間とのクロス集計で傾向を見て行きます。

分類した課題　相談件数：344 件

土地や建物に関するもの	建物老朽化、駅が遠いなど、建物や立地の条件が悪い
	土地境界や借地権などの権利関係により、利活用の方法が限られる、又はそのおそれがある
	家財道具やごみなどの残置物がある
	接道条件が悪く、利活用の方法が限られる
	建物や植物の管理不足などで近隣の迷惑となる、又はその恐れがある
	土地が狭く、利活用の方法が限られる
お金に関するもの	リフォーム、管理、税金など、利活用のための費用負担が大きい
	利活用による予想利益や、その改善方法が分からない
	税金等の詳細が不明
	相談者希望と実際の価格に差がある
	補助金、税制優遇などの支援策の詳細が不明
人に関するもの	権利者、親族等で今後の方針などについて合意が必要
	利活用には隣家や土地所有者、貸借人などの関係者と調整が必要
	管理が負担となり続けられない、またその不安がある
	登記など必要な手続が終わっていない
	所有者入院・高齢などで、今後の方針を決められない、又はその不安がある
	利活用に当たって、心の整理がついていない
	他者からの提案が適正か分からない

土地や建物　に関するもの

「土地や建物に関するもの」に該当する課題と空き家の期間の集計から、特徴的な部分を抜粋して紹介します。

- 「残置物処理」「接道の条件が悪い」などは空き家の年数にあまり関係なく、全体的に課題となっています。
- **空き家年数が長い**と、管理不足が原因で**近隣の迷惑**になる割合が高くなる傾向があります。

相談件数：344 件

特徴的な課題 ＼ 空き家年数	家財道具やごみなどの残置物がある	接道条件が悪く、利活用の方法が限られる	建物や植物の管理不足などで近隣の迷惑となる、又はそのおそれがある
1 年未満	13%	10%	5%
1 年以上 3 年未満	7%	14%	2%
3 年以上 5 年未満	17%	7%	7%
5 年以上 10 年未満	19%	10%	14%
10 年以上	7%	14%	24%

※数値は空き家になった年数ごとに課題を集計したときの割合を示しています。
上記例）1 年未満の空き家のうち、13%が「家財道具やごみなどの残置物がある」との課題があります。

お金　に関するもの

「お金に関するもの」に該当する課題と空き家の期間の集計から、特徴的な部分を抜粋して紹介します。

- **空き家年数が長い**と、リフォームなどの**費用負担が大きく**なり、利活用に当たって課題となる割合が高くなる傾向があります。
- 利活用した際にどのくらい利益が出るのか分からないといった課題は、10 年以上の長期の空き家以外の空き家における全体的な課題となっています。

相談件数：344 件

特徴的な課題 ＼ 空き家年数	リフォーム、管理、税金など、利活用のための費用負担が大きい	利活用による予想利益や、その改善方法が分からない
1 年未満	15%	20%
1 年以上 3 年未満	12%	11%
3 年以上 5 年未満	28%	14%
5 年以上 10 年未満	14%	24%
10 年以上	21%	7%

※数値は空き家になった年数ごとに課題を集計したときの割合を示しています。
上記例）1 年未満の空き家のうち、15%が「リフォーム、管理、税金など、利活用のための費用負担が大きい」との課題があります。

人　に関するもの

「人に関するもの」に該当する課題と空き家の期間の集計から、特徴的な部分を抜粋して紹介します。

- 相続などで空き家になって１年未満の事例では、権利者間の合意が課題となる割合が高くなっています。
- 関係者との調整は、空き家の年数に余り関係なく全体的な課題となっています。
- **管理負担**については、**空き家年数が長くなる**につれて課題となっている割合が**高くなる**傾向があります。
- 登記などの手続がしっかり終わっていない事例は、10 年以上の長い期間空き家であった事例の中での割合が、やや高くなっています。

相談件数：344 件

特徴的な課題 ＼ 空き家年数	権利者、親族等で今後の方針などについて合意が必要	利活用には隣家や土地所有者、貸借人などの関係者と調整が必要	管理が負担となり続けられない、またその不安がある	登記など必要な手続が終わっていない
1 年未満	31%	9%	7%	7%
1 年～3 年未満	20%	13%	8%	5%
3 年～5 年未満	18%	9%	6%	3%
5 年～10 年未満	16%	16%	16%	8%
10 年以上	22%	9%	9%	16%

※数値は空き家になった年数ごとに課題を集計したときの割合を示しています。
上記例）1 年未満の空き家のうち、31%が「権利者、親族等で今後の方針などについて合意が必要」との課題があります。

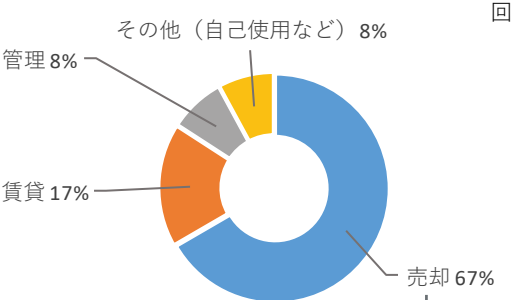
解決した事例での相談傾向

モデル事業において解決につながった事例は 42 件でしたが、これに 3 事業者が対応した他都市等の参考となる解決事例（21 件）を加えた 63 件を解決事例として分析を行いました。

分析　解決した事例での解決策

解決した相談事例における解決策は、7 割弱が売却、2 割弱が賃貸となっています。また、売却の詳細を見ると、現状のまま売却する例が多いことが分かります。

回答者数63



売却の内訳

売却先 / 状態	一般		業者	不明
	隣地	一般		
現状のまま	7%	24%	45%	10%
空き家を除却して更地化	―	―	10%	5%
計				100%

※数値は四捨五入しているため、合計しても 100%になりません。

➢ 次頁以降では、P8 で整理した課題のうち、主な課題について、実際の解決事例によりご紹介します。

相談事例 1　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？

お悩み発生プロセス

所有者が高齢者施設入居で空き家に（約５年）

↓

相談者（成年後見人）が高齢者施設の入居費用捻出のために売りに出す

↓

なかなか売れない。費用をかけずに早期解決する売却方法は？

相談内容

相談者は所有者の成年後見人（P55 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いらっしゃいました。

相談者

成年後見人

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	47 年
	面　積	建築 29 ㎡　延床 52 ㎡ 敷地 65 ㎡
	構　造	木造２階建て

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、共有者に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。

相談時の状況

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。

お悩み解決プロセス

現状での売却活動
（業者への売却）

↓

費用負担した上で
買い取る不動産業者が見つかる

↓

**相談者（成年後見人）が
買取金額了承**

↓

解決：不動産業者に売却へ

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よう。

相談事例 2　借地権付きの空き家が売れないときは？

お悩み発生プロセス

父親が亡くなり実家（空き家）を相続（約２年）

↓

空き家を売りに出すが、買い手が見つからずそのまま放置

↓

今後使う予定もないので売却したい！

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年た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。

相談者　所有者本人

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	38 年
	面　積	建築 37 ㎡　延床 65 ㎡ 敷地 71 ㎡
	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の判断から、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

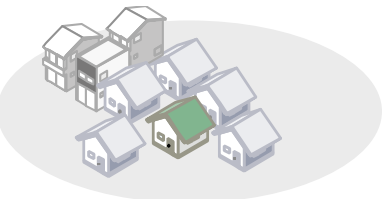
当初は、売却以外は考えていないご様子でしたが、地域の賃貸の需要について説明したところ、「賃貸として活用して、思い入れのある実家をもう少し所有したい」と考えが変わられました。実際に、賃貸物件としたところ、すぐにファミリーが一世帯入居され、解決につなげることができました。

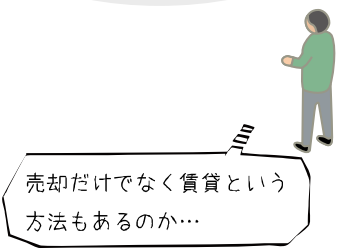
解決のポイント

- 売却にこだわらず賃貸に切り替えることも。

相談者の声

賃貸でも需要があると丁寧に説明して頂けて、前に進むことができました。





お悩み解決プロセス

売却と併せて賃貸の提案
地域ニーズの説明
（賃貸の需要あり）

↓

実家をもう少し所有したい
という気持ちに

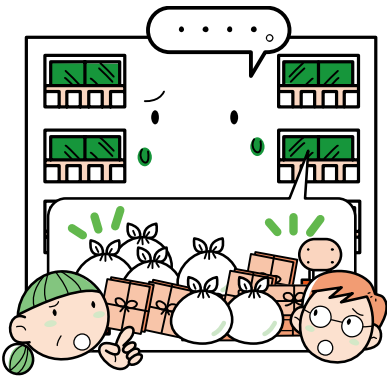
↓

賃貸での活用に変更

↓

解決：賃貸での活用
入居済み

相談事例 3　空き家に残置物が多いのですが、売却はできますか？



お悩み発生プロセス

母親が亡くなり空き家を相続（1か月）

↓

空き家を売却して、その売却代金で自宅を購入したい

↓

残置物の処分はどうしたらいいでしょう？

相談内容

母親から相続した空き家の管理が大変なため売却を検討していること、併せて新たな物件の購入を検討していることについてのご相談です。

相談者

所有者本人

建物概要	種　類	共同住宅(マンション)
	築年数	46 年
	面　積	延床 47 ㎡
	構　造	RC 2 階

状況課題　残置物が多い空き家

お話を聞くと、空き家の売却代金を自宅購入の資金としたいとのこと。

このような場合、売却に時間がかかると新しい物件の購入にも支障が出るため、残置物の処分なども速やかに行う必要があります。

提案

売却と新規物件購入の資金繰りのスケジュールを優先させ、残置物を残したまま現状での売却の費用負担の提案と、新規購入物件についての相談対応を行いました。

解決 残置物があっても売れた

相談者は残置物を残したままの買主負担での売却などの条件交渉や、仲介業者への新規購入物件の依頼などについて一括して依頼を受けました。

ご要望のとおり対応できたので、相談者にとって不安がない形で売却を進めることができ、迅速な解決につなげることができました。

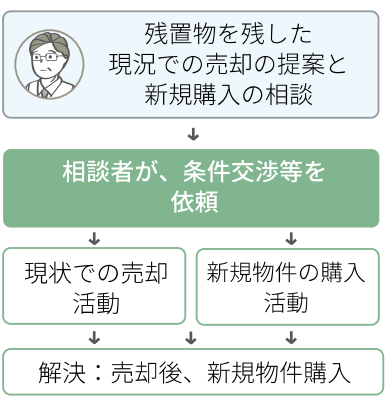
解決のポイント

●現金化を優先させるために、残置物を残した状態で売却する方法もある。

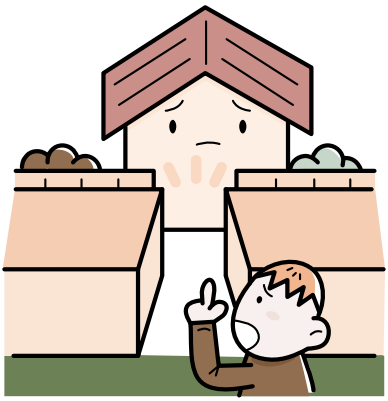
相談者の声

売却、購入の仲介は別会社を紹介していただきましたが、それぞれよい担当者で大変助かりました。

お悩み解決プロセス



相談事例 4　道路に接していない空き家。何とかできない?



お悩み発生プロセス

所有者は田舎に引っ越すが
子どものために家を維持

↓

子どもたちは独立し、
空き家のまま（10 年以上）

↓

道路に接していないし、土地も狭いし、売却は不可能だと思うが…

相談内容

相談者の空き家は、使う予定のなくなった家でした。

10 年以上も空き家で管理も不十分なので対応策を考えたい、とのご相談です。

相談者

所有者本人

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	53 年
	面　積	建築 22 ㎡　延床 22 ㎡ 敷地 44 ㎡
	構　造	木造平屋建て

状況課題　接道がない土地

調査した結果、相談者の空き家は敷地が道路に接しておらず、建替えができない土地でした。相談者も売却は不可能とお考えになっていました。

更に、管理が不十分で倒壊の危険があり、土地も狭いなど、厳しい条件の物件でもありました。

提案

条件が厳しい物件のため、提案としては、隣接地の所有者への売却しかないという状況でした。

現況での売却のため、測量や解体などの費用は、買主が負担することを提案しました。

解決　隣地所有者が購入

一般的には魅力の低い物件でしたが、隣地所有者にご提案したところ、「購入したい」とのご回答でした。

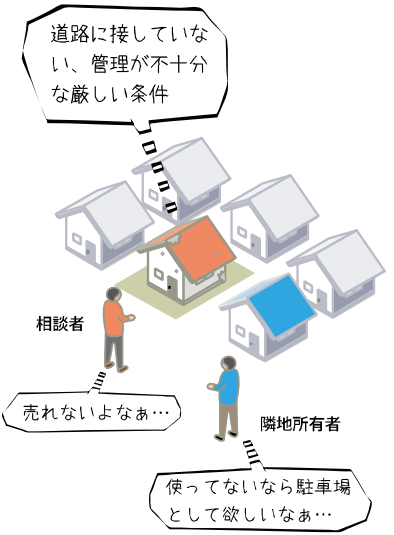
その方は駐車場が欲しいと考えていたため、使われていない隣の土地に魅力を感じていたようです。

最終的に提案の金額から、買主の費用負担分を差し引いた額にて売却成立となりました。

相談者は売れないと思い込んでいましたが、実際に行動に移すと、意外にもスピード解決につながった事例となりました。

解決のポイント

- 隣地の所有者に提案してみるとよい。



お悩み解決プロセス

隣家への売却提案

↓

隣家：駐車場として魅力を感じている

↓

解体などの費用は買主負担での現況売却に納得

↓

解決：隣家へ売却

相談事例 5　自治体から通知が届いた。空き家の管理をなんとかしたい。

お悩み発生プロセス

母親が高齢者施設入居で空き家に（約６か月）

↓

相談者が２か月に１回空き家の管理をしてきた

↓

忙しくて３か月放置している間に自治体から通知が届いた。草木が伸びてしまっている！

相談内容

相談者は、母親の高齢者施設入居で空き家になった母親の家を管理されていました。

自治体から通知が届いたこともあり管理が負担になってきたので、管理方法についてご相談にいらっしゃいました。

相談者

所有者の子

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	24 年
	面　積	建築 40 ㎡　延床 81 ㎡ 敷地 85 ㎡
	構　造	木造２階建て

状況課題　３か月の放置でも庭木が繁茂

お話によると、２か月に１回通って管理していたが、忙しくて３か月放置していたら庭木が伸びてしまったとのこと。

相談の結果、近隣へご迷惑をかけたくないという相談者の思いが強いことが分かりました。

提案

相談者の思いを尊重し、庭木せん定と、定期的な点検管理の委託と管理中であることを示す看板の設置を提案しました。

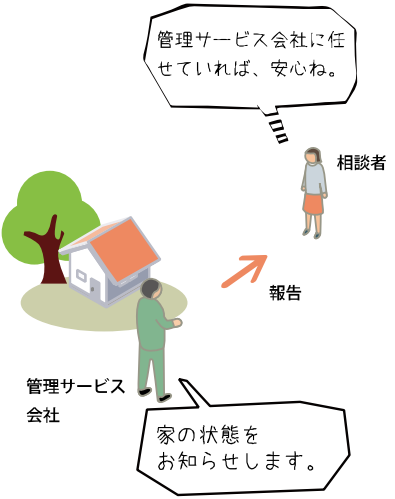
相談者の声

重荷だった空家の管理を安い値段で引き受けてもらえたので、自分の仕事や母親の世話の部分に時間を割けるようになりました。相談してよかったです。

解決 管理サービスを委託契約

相談者は、庭木の管理と詳細点検のオプション付きで管理サービスを委託契約され、解決につなげることができました。

定期的な点検の報告で家の様子が分かり、看板で管理中であることを示すことで、安心感が得られました。



解決のポイント

- 管理サービスを使えば自分で管理しなくても家の状態が分かる。
- 看板などで管理していることを知らせると近隣に安心してもらえる。

お悩み解決プロセス

庭木のせん定等と管理サービスの提案

↓

詳細な点検の報告と看板による管理中の掲示に安心

↓

解決：管理サービスの委託契約

相談事例 6　敷地が狭く、活用が難しい家。何か良い活用方法はない？

お悩み発生プロセス

義母を引き取って空き家に（２年）

↓

管理が行き届かなくなり、義母の家の売却を検討したが、条件面で売却まで行きつかず

↓

売却したいがどうしたらいいかわからない！

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。

相談者

所有者の子の配偶者

建物概要		
	種　類	店舗併用住宅
	築年数	37 年
	面　積	建築 63 ㎡　敷地 44 ㎡
	構　造	木造 2 階建て

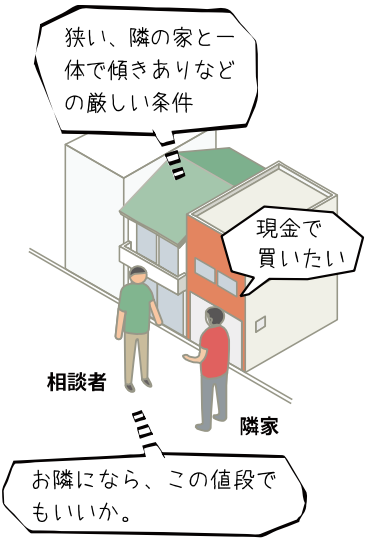
状況課題

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。

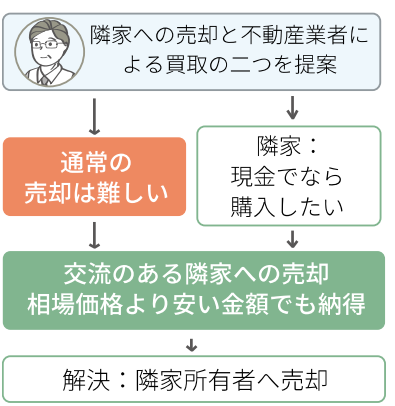


解決　隣家が購入を希望

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。

お悩み解決プロセス



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おう。

相談事例 7　予算の範囲内で、どんな活用ができますか？

お悩み発生プロセス

父親が施設入居で空き家に
（約４年）

↓

父親が亡くなり相続
リフォーム費用を試算

↓

試算の 200 万円を予算として利活用できることは？

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。

相談者

所有者本人

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	33 年
	面　積	延床 70 ㎡
	構　造	木造 2 階建て

状況課題　予算 200 万円

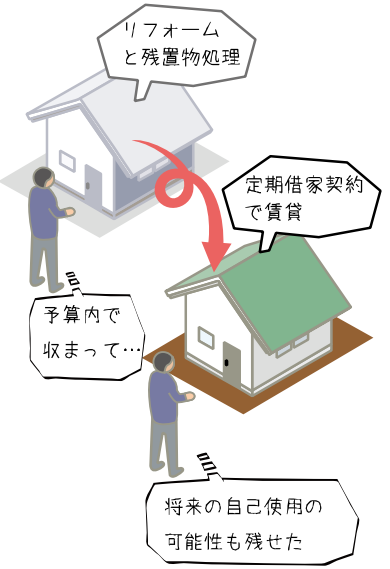
調査の結果、相談者の空き家はある程度修繕すれば住める状態でした。

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、残置物処理費用の見積り、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年間の定期借家契約

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借家契約など、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。

解決のポイント

- 利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。

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頂けたので、業者を探す手間等もなく、助かりました。

お悩み解決プロセス

予算の範囲内で収まる残置物処理や、リフォームの試算、将来の利用に支障がない４年間の定期借家契約を提案

↓

希望通りの条件に納得

↓

解決：リフォームし、
定期借家契約賃貸へ

相談事例 8　自分に一番適した利活用の方法は何でしょう？

お悩み発生プロセス

父親が亡くなり、実家（空き家）を相続（約３年）

↓

売却やリフォーム
建替えなどを検討

↓

どの方法が最も経済的かわからない！

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利活用するための売却、リフォーム、建替えのご相談です。

相談者　所有者本人

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

状況課題　将来の収支を検討する必要

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、利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階を自宅として利用」することを選択されました。

解決のポイント

- 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よう。

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。

解決前

解決後

お悩み解決プロセス

利活用に関係する収支のシミュレーション

↓

売却、リフォーム、建替えなどの利活用から将来的に収益が得られる賃貸併用住宅への建替えを提案

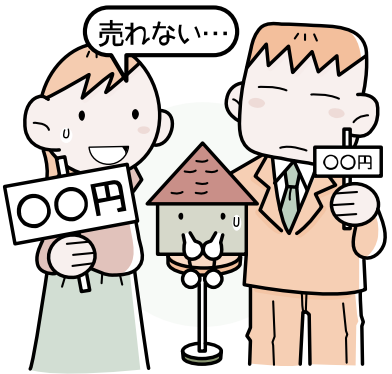
↓

多角的な検討に納得

↓

解決：賃貸併用住宅に建て替えて、賃貸住宅を経営
２Ｆを自宅として利用

相談事例 9　私の空き家、もっと高く売れないでしょうか。



お悩み発生プロセス

実家（空き家）を相続
（約６年）

↓

空き家を売却して、その売却代金で自宅を建て替えたい

↓

どのくらいの金額で売却できますか？

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。

相談者

所有者本人

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

状況課題　希望売却価格と予想価格に隔たり

調査の結果、相談者の空き家は残置物が多く、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、複数の業者から売却査定を取ることで、希望売却価格での売却は難しいことを説明するとともに、地域の不動産事情に詳しいベテランの担当者の仲介による売却を提案しました。

解決　地域の不動産事情に詳しい仲介者による売却

希望価格での売却が難しいこと、選定した仲介担当者による買取希望者のうち、最も高額で条件の良かった事業者が提示した売却金額に納得した相談者は、事業者への売却を選択されました。

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、地域に詳しい担当者の仲介を頼んでみよう。

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。

お悩み解決プロセス

一般販売が困難であることの説明と、周辺の不動産事情に詳しいベテラン担当者による仲介を提案

↓

選定した担当者の仲介による事業者への売却金額に納得

↓

解決：事業者へ売却

相談事例 10　親族間で共有名義の建物の活用について、意見が合いません…

お悩み発生プロセス

両親が亡くなり空き家になった
実家を相続（約１年）

↓

相談者は賃貸を検討。共同所有者は売却して現金化し、分配したい

↓

共同所有者間で意見が合わない！

相談内容

空き家を賃貸住宅に建て替えて活用することについてのご相談でしたが、お話を伺うと、建物を共有する共同所有者と活用方針で意見が合っていないご様子でした。

相談者

所有者
(共同所有者の一人)

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	49 年
	面　積	建築 73 ㎡　延床 73 ㎡ 敷地 216 ㎡
	構　造	木造平屋建て

状況課題　賃貸か、売却か

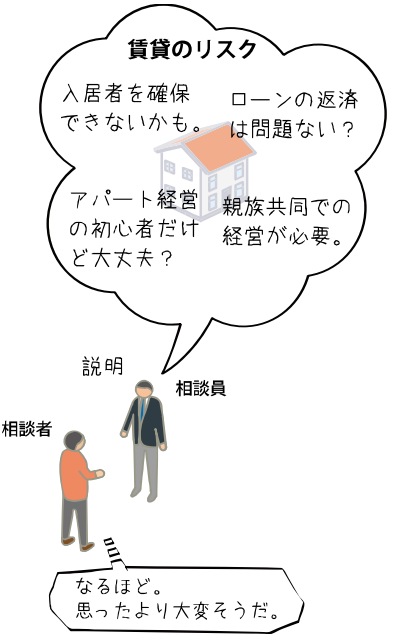
調査した結果、建物は築年数ほど傷んでいませんが設備が古く、そのままの利用は難しい状況で、解体を前提として検討する必要がありました。

しかし、所有者間で意見が合っておらず、相談者は収入が安定する法人向けの賃貸住宅用に建て替えたいとする一方で、共同所有者は売却したいとのお考えでした。

提案

提案に当たって相談者に対し次のような「賃貸のリスク」を説明して、売却も提案しました。

- 相談者はアパート経営の初心者であること。
- 入居者確保やローンのリスクはゼロではないこと。
- 共有名義のため、親族共同で経営を行っていく必要があること。



解決　賃貸活用から売却へ

賃貸のリスクの説明を受けて、賃貸住宅の事業性について共同所有者間で検討の結果、売却を選択し、円満に解決されました。

また、建物は所有者の負担で除却しました。

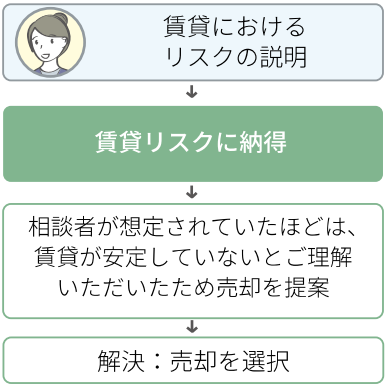
解決のポイント

●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よう。

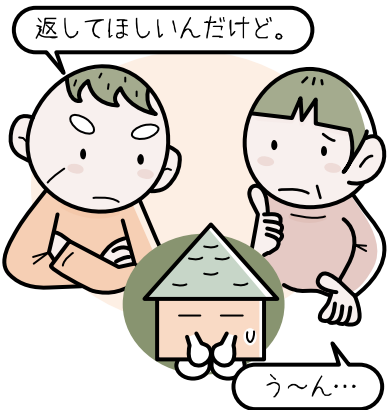
相談者の声

建物活用の選択肢が分からなかったのですが、いろいろ選択肢があることが聞けたので決断しやすかったです。

お悩み解決プロセス



相談事例 11　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？



お悩み発生プロセス

祖母の施設入居で空き家に
（1 年半）

↓

土地所有者から
土地の返還を求められる

↓

**どう対応すればよい
わからない！**

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。

相談者

所有者の孫

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	82 年
	面　積	建築 42 ㎡　延床 84 ㎡ 敷地 90 ㎡
	構　造	木造 2 階建て

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。

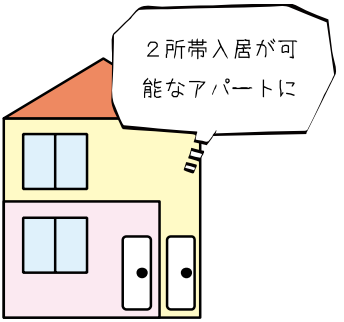
相談者の声

誰に相談したらよいかがわかりませんでした。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　相談者と土地所有者にもメリットのある建替え

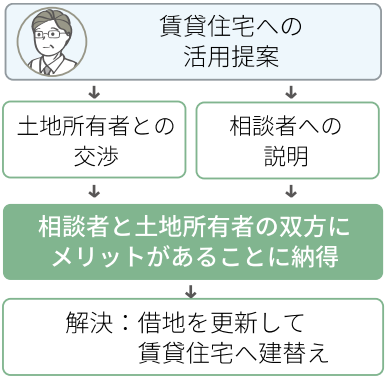
相談者には持ち家があるため、賃貸住宅で活用することに魅力を感じていらっしゃいました。

更に、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

お悩み解決プロセス



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る。

相談事例 12　管理が難しくなってきたので、アパートに建替え予定です。管理を依頼したい。

お悩み発生プロセス

父親から建物を相続
（母親は土地を相続）

↓

母親が施設入居で空き家に
（約３年）

↓

管理が負担に！

↓

アパートに建替えたい

相談内容

母親の施設入居で空き家になった家の管理が難しくなってきたという相談者は、アパートへの建替えを予定されていました。

建築までの管理を依頼したいとのご相談です。

相談者

建物所有者本人

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	不明
	面　積	建築 95 ㎡ 敷地 198 ㎡
	構　造	木造平屋建て

状況課題　建物だけの所有

相談者は建物だけを所有され、土地は母親の所有とのこと。

また、弟がいらっしゃるとのことで、将来相続において遺産分割の協議が必要となることが予想されました。

提案

予定されているアパート１棟への建替えは、相続が発生したときに遺産分割ができないこと、現状での収支計画が良くないこ

とを説明しました。

相談者はこの指摘に納得されましたので、通常賃貸（敷地で分割可能なリフォーム、又は解体して新築）、事業者の空き家借上げ制度、空き家管理の三つのプランを提案しました。

解決 事業者の空き家借上げ制度

リフォームなどの初期投資費用が大きかった通常の賃貸は断念されましたが、もともと負担だった管理や、固定資産税の負担がなくなることに魅力を感じられた相談者は、事業者の空き家借上げ制度（定期借家契約５年間）を選択され、借上げ会社はリノベーション投資を行いました。

解決のポイント

- 複数の活用方法を比較検討しよう。
- 将来の相続対応を見越した活用策を検討しよう。

相談者の声

今回の提案は、初期投資の負担が少ないのが最も大きなメリットだと考えます。

土地・家屋の管理を任せられ、更に固定資産税相当分の家賃で貸すことによって、固定資産税の負担がなくなるだけでも大いに助かります。

お悩み解決プロセス

相続時のアパート建築のリスク説明

↓

相続時リスクに納得

↓

相続に対応可能な賃貸、事業者の借上げ制度、空き家管理を提案

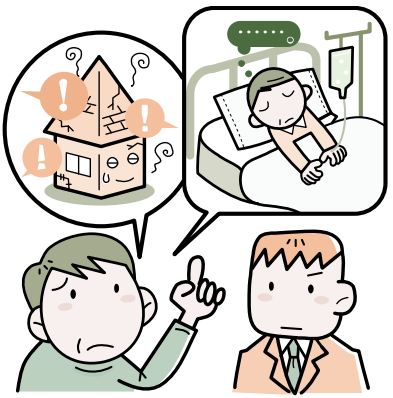
↓

管理や固定資産税の負担がなくなる借上げに魅力

↓

解決：相談事業者の空き家借り上げ制度を利用

相談事例 13　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？



お悩み発生プロセス

兄の入院で空き家に
（６年以上）

↓

家が老朽化して近所から苦情
自治体から指導
兄は入院で対応できず

↓

弟が代わりに対応
対応が心労に

↓

空き家を何とかしたい！

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、お兄様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。

相談者

所有者の弟

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	48 年
	面　積	延床 138 ㎡ 敷地 192 ㎡
	構　造	木造 2 階建て

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が相当な心労のご様子。

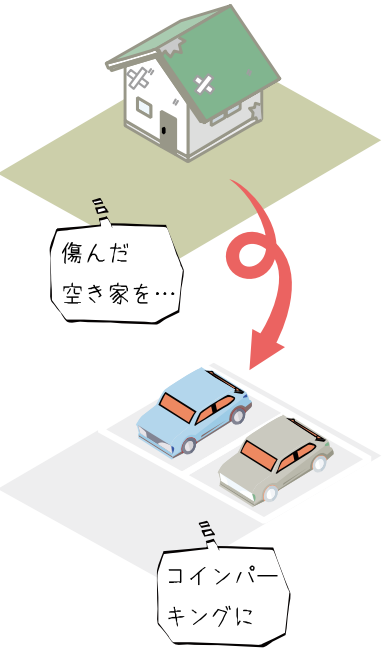
調査した結果、６年間空き家になっていた家は、屋根、壁面、室内ともに傷みが激しく、その一部は崩壊しているような状態でした。

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、修繕などの費用が大きすぎたため断念。

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。

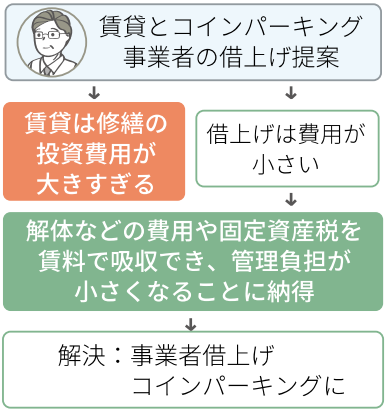
解決のポイント

- 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よう。

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。

お悩み解決プロセス



相談事例 14 実家を自分が解体するのはつらいのです…

お悩み発生プロセス

母親が亡くなり実家（空き家）を相続（６か月）

↓

近隣に迷惑をかけたくない！

↓

しかし、自分が実家を解体するのは精神的ハードルが高い
売却を含めて活用を検討したい

相談内容

母親が亡くなり空き家になって半年のご実家を、単独で相続。売却を含めた活用を検討したいとのご相談です。

相談者

所有者本人

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	42 年
	面　積	延床 74 ㎡ 敷地 133 ㎡
	構　造	木造２階建て

状況課題　近隣に迷惑をかけたくない

お話を聞くと、相談者は近隣の方や将来自分の子どもに迷惑をかけたくないという思いから相談にいらっしゃいました。

調査の結果、空き家に残置物はあるものの、居住は可能な状態でした。

提案

建物解体後の売却と中古住宅としての売却の二つのプランを提案しました。

解決　居住用中古住宅として売却

相談者は、実家を自分自身で解体することに対する精神的なハードルが高いご様子でした。

最終的に、解体しないで居住用中古住宅としての売却を選択されました。

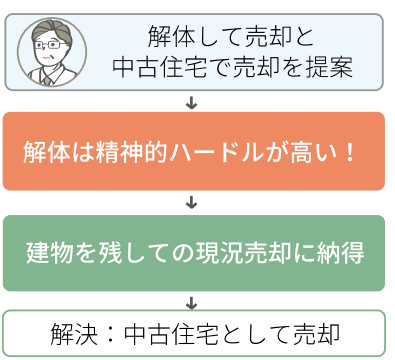
売却活動の結果、当初の希望より価格は安くなりましたが、売却成約となり解決につなげることができました。

なお、所有者の負担で残置物の業者による一括処分、売却時の室内クリーニングと一部補修を行いました。

相談者の声

兄弟がいなかったという点で、相続部分での問題も発生せずに早期解決ができたと思います。
また、自分の子供に迷惑をかけたくなかったので、解決できて本当によかったです。

お悩み解決プロセス



解決のポイント

- いざ空き家問題の当事者になると実家を大事にしたくなるかも。
- 解体の決断ができなければ、中古住宅として売ることも考えてみよう。

相談事例 15　お隣から土地買取の提案あり。いくらで売ってもいいの？

お悩み発生プロセス

母親が亡くなり、空き家を相続（約９年）

↓

隣地所有者から購入の申し入れ

↓

提案にどう対応すればよいかわからない！

↓

相場価格や取引の仕方を教えてほしい

相談内容

隣地所有者から購入したいと持ち掛けられた相談者。

提案に対してどうしたらよいか、相場価格や取引の仕方を教えてほしいとのご相談です。

相談者

所有者本人

建物概要	種　類	戸建住宅
	築年数	44 年
	面　積	建築 47 ㎡　延床 90 ㎡ 敷地 131 ㎡
	構　造	木造２階建て

状況課題　不動産の知識がない

お話を聞くと、相談者は余り不動産の知識がないとのことで、仲介者を希望されていました。

調査の結果、空き家は老朽化して居住できない状態、９年前の相続で遺産分割の協議がされていない、などの課題が出てきました。

提案

売却に必要な遺産分割協議の説明、不動産売却価格査定と解体費等の見積り、不動産業者が仲介者となることを提案しました。

解決 不動産業者による仲介で解決

遺産分割・相続の諸手続後に、相談者了承の下、隣地所有者と価格・条件の交渉を行いました。

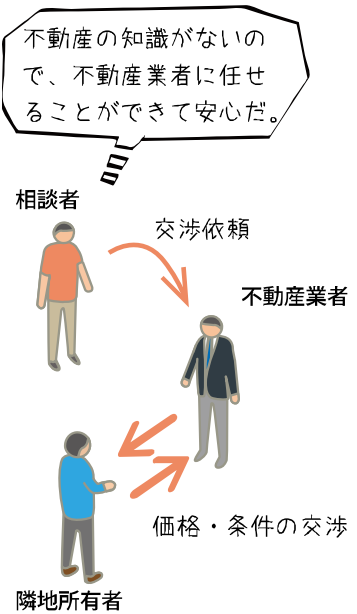
当初、価格について希望に隔たりがありましたが、相談者の引渡し条件を軽減（建物を現況のままで売却するなど）することで両者納得し、売買契約が成立して解決につなげることができました。

解決のポイント

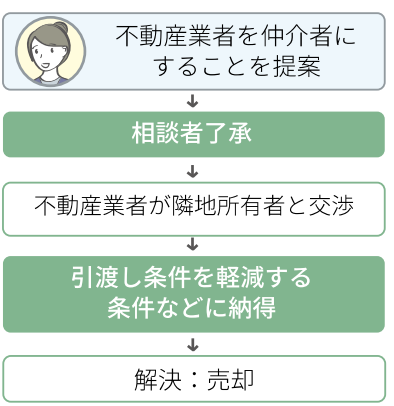
- 個人間取引で不安なときは、不動産業者に仲介を依頼しよう。

相談者の声

不動産知識が余りなく、隣地からお話があったときは、どうすればよいか不安でしたが、担当の方が間に入って交渉など全て対応してくれ、スムーズに解決することができました。

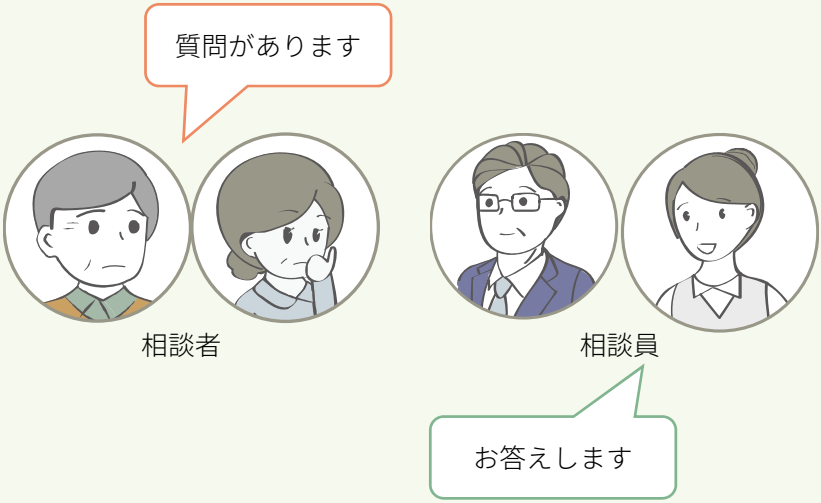


お悩み解決プロセス



空き家のギモン

この章では、皆さまが空き家問題を解決しようとするときに出てくるであろう様々な疑問のうち、代表的なものについて選んでお答えします。



空き家のギモン編　目次

空き家解決チェックリスト ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45

Q1　どんなときに空き家になるのですか？ ・・・・・・・・・・・ 47

Q2　空き家の解決策にはどんなことがありますか？ ・・・・・・ 48

Q3　空き家を相続したら、まず何を確認すればいいのですか？ ・ 49

Q4　相続に関する手続などについて
気を付けることはありますか？ ・・・・・・・・・・・・・・・ 51

Q5　空き家を相続するための準備はありますか？ ・・・・・・・ 53

Q6　空き家でも税金がかかるのですか？ ・・・・・・・・・・・ 56

Q7　空き家にかかる税金の特例などはありませんか？ ・・・・・ 57

Q8　管理だけでなく空き家を利活用してみようと思います。
どんな方法がありますか？ ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 61

Q9　空き家を売却する場合、どのような流れで進めれば
よいですか？ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 63

Q10　空き家を賃貸する場合、大家としてどのような流れで
進めればよいですか？ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 65

Q11　条件によっては利活用が難しいと聞いたのですが？ ・・・・ 67

Q12　空き家を活用したいけど、家財が多くて困っています ・・・ 69

Q13　空き家を管理するときに気を付けることはありますか? ・・ 70

Q14　空き家を放っておくとどうなりますか？ ・・・・・・・・・ 72

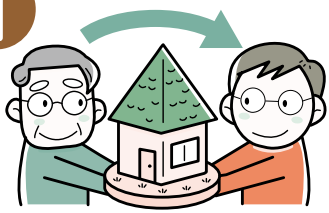
Q15　空き家の利活用や相続などについて相談できるところは
ありますか？ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 75

Q16　空き家に対する補助金などの支援はありますか？ ・・・・・ 88

〈関連する情報〉・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 89

空　き　家　解　決

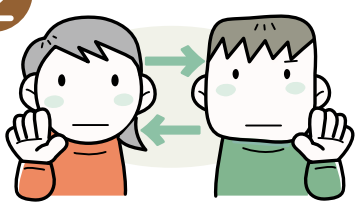
1



家を相続する人を決める

（49〜55 ページへ）

2



権利関係を知る

（49〜52、67 ページへ）

3

家財等を整理しておく

（69 ページへ）

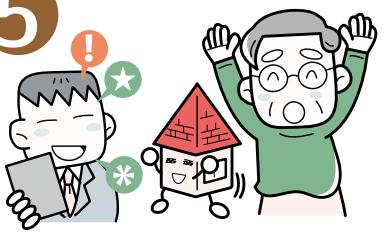
4

空き家にかかる税金を知る

（56〜60 ページへ）

チェックリスト

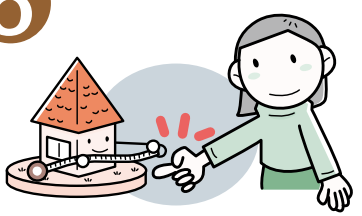
5



空き家のいろいろな
利活用方法を知る

（61～66 ページへ）

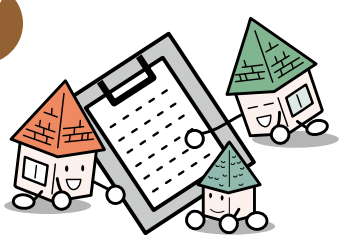
6



土地の広さや、
接している道の
条件を確認する

（67 ページへ）

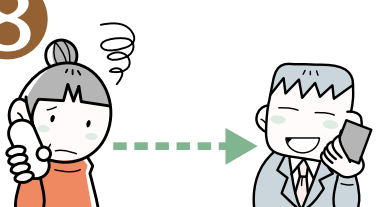
7



家を管理するときの
ポイントを確認する

（70～71 ページへ）

8



困ったときの
相談先を確認する

（75～87ページへ）

Q1 どんなときに空き家になるのですか？

日本全国で見た場合、相続や転居、高齢者施設等に入居したときに空き家になるようです。
モデル事業の相談事例では、相続時と、高齢者施設への入居時などに空き家になる傾向が強いです。

A

全国の傾向としては、住宅（空き家）を取得した人の半数強が「相続」で取得しています。

また、人が住まなくなった理由は「死亡した」が最も多いですが、「別の住宅へ転居」「老人ホーム等の施設に入居した」を合わせると、住み替えが最も多いです。

住宅（空き家）を取得した経緯（全国）

回答者数 2,140 人

相続した	52.3%
新築した・新築を購入した	23.4%
中古を購入した	16.8%
無償で譲渡された	2.1%
不明	1.6%
無回答	3.7%

出典：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）から作成

人が住まなくなった理由（全国）

回答者数 1,700 人

死亡した	35.2%
別の住宅へ転居した	27.9%
老人ホーム等の施設に入居した	14.0%
転勤、入院などにより長期不在となった	4.7%
建て替え・増改築・修繕のために一時的に退去した	0.6%
無回答	17.6%

Q2 空き家の解決策にはどんなことがありますか？

A

社会的には、全ての空き家が問題というわけではありませんが、管理不全の空き家は問題になりますので、対策が必要です。ただし、社会的には問題ない空き家でも、所有者や親族の方にとっては問題になる可能性はあります。

そのような場合に備えて、以下のような解決策があることを知っておきましょう。

空き家の解決策

これらを組み合わせて行われることもあります。

除　却	空き家が倒壊などの危険な状態にある場合などに、家そのものを取り壊します。
利 活 用	空き家を売却、賃貸、自分で使用するなどの方法で活かします。交流サロン、福祉施設など地域に貢献する施設として使われることもあります。以降の Q&A に役立つ情報をまとめていますので、参考にしてください。
管　理	管理不全による問題が起こらないように、定期的な管理を行います。
発生予防	空き家になる前に、住む人や使い方を決めておきます。普段から将来は家をどうするか、親族などで話し合うことが大事です。

Q3 空き家を相続したら、まず何を確認すればいいのですか？

誰が所有者になるか、持分はどうなるかしっかり確認し、相続登記（相続人への名義変更）を済ませておくことが大事です。

A

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（二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（二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（二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。

なお、民法の改正によって**「配偶者居住権」**が創設されました。この改正は令和２年（2020 年）４月から施行されます。

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。

相続登記の流れ

相続登記では、空き家を含む遺産をどのように分割するかを決めることが大事です。相続から相続登記までの流れは次のとおりです。

1　相続人の確認

・戸籍謄本を取得して相続人を確認。

↓

2　遺言書確認

・遺言書の有無を確認します（公正証書による遺言書以外は、開封前に家庭裁判所で検認を受けることが必要です。）。

遺言書による相続 → 4

遺言書がない場合など ↓

3　遺産の分割

遺産（不動産）を相続人で分割します。

・遺言書がない場合は、相続人全員で遺産分割を協議して遺産分割協議書を作成します。

・協議を行わない場合、法定相続分により分割されます。

遺産分割協議による相続 → 4

法定された割合による相続 → 4

今後の活用や処分、相続のことを考慮すると、相続不動産は単有名義にした方がよいともいわれています。

4　相続登記申請

・相続人の持分を示す登記申請書のほか、必要な書類を準備して、法務局へ登記申請します。

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。

ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。

Q4 相続に関する手続などについて気を付けることはありますか？

では、相続で良く聞かれる質問について、いくつかお答えします。

A

相続登記をしないとどうなりますか？

相続不動産の売却には相続登記（名義変更）が必要です。

登記を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、手続に必要な書類が多くなるなど、その後の相続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。

相続登記にかかる費用はありますか？

登録免許税という税金がかかります。

また、登記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。

平成 31 年１月現在、相続登記の税率は、不動産の価額の 1000 分の 4（0.4%）となっています。

相続人が行方不明です	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」を申請して死亡したとみなす方法があります。
相続人が存在しません	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。
不在者財産管理人、相続財産管理人とは何ですか	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。

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。

ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。

Q5 空き家を相続するための準備はありますか？

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

A

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。

1 遺言

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。

❷ 民事信託

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する方法です。

預け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。

民事信託のよくある質問

信託の契約書の作り方はどうすればいいですか？	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。
既に認知症の所有者と契約することはできますか？	契約が有効になるには、本人に意思能力（判断能力）が必要なため、基本的に信託契約を結ぶことはできません。

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。

ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。

③ 成年後見人制度について

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利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いと判断したことは、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。

都の相談事例の中には、成年後見人が希望したリフォームが、本人にとって必要のない工事として家庭裁判所から認められなかったものもありました。

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。

成年後見人制度の手続

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い合わせください。

制度を使い分けよう

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適した制度を利用しましょう。

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。

Q6 空き家でも税金がかかるのですか？

まず、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。

A

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十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。

Q7 空き家にかかる税金の特例などはありませんか？

所得税については、空き家に対する特例が設けられています。
一方、固定資産税・都市計画税については、特例の適用対象外となる場合があります。

A

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）。

＜特例を受けるための流れ＞

相続期間の要件

- 相続の開始日から 3 年を経過する年の 12 月 31 日までの間
- 上記かつ平成 28 年 4 月 1 日から令和 5 年（2023 年）12 月 31 日までに譲渡　※1

↓

家屋等の要件

- 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築。
- 区分所有建物登記がされている建物でない
- 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいない。　※2

↓

家屋と一緒に土地を売る時 ① へ

家屋を取壊して土地のみを売る時 ② へ

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

出典：「被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」（タックスアンサー）を基に作成。

※１：平成 31 年度税制改正により 2019 年 4 月 1 日以降の譲渡の場合は、期限が延長（2023 年 12 月 31 日まで）されることになりました。

※２：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。

国税のお問合せ先：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】

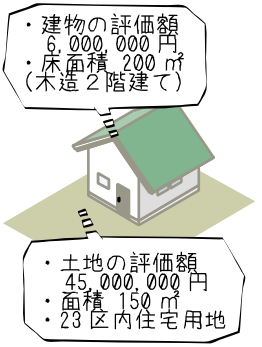
	都市計画税
小規模住宅用地 （住宅１戸につき 200 ㎡まで）	税額×１/2

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。



土地　固定資産税

45,000,000 × 1/6 × 1.4% ＝ 105,000 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 × 1/3 × 0.3% × 1/2 ＝ 22,500 円

評価額　特例措置※１　税率※２　小規模住宅用地の軽減※３　税額

課税標準額

建物　固定資産税

6,000,000 × 1.4% ＝ 84,000 円

評価額　税率※２　税額

課税標準額

建物　都市計画税

6,000,000 × 0.3% ＝ 18,000 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 P56 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。

また、都(23 区)独自の軽減制度などもありますので、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(P75)」、又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。23 区外に資産をお持ちの場合は、各市町村にお問い合わせください。

Q8 管理だけでなく空き家を利活用してみようと思います。どんな方法がありますか？

主な活用方法としては
売却と賃貸があります。

A

活用方法として一般的な、売却と賃貸の主なメリット・デメリットを、ご紹介します。

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する必要があります。

※実際に活用するときは、不動産事業者などの専門家にご相談ください。

売却と賃貸の方法と主なメリット・デメリット

分類	メリット	デメリット
売却	• 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。 • 管理の費用、手間がかからなくなる。	• 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。
賃貸	• 長期にわたって収益が期待できる。	• 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。

また、住宅としての売却や賃貸以外の方法もあります。
様々な方法を検討しましょう。

その他の方法と主なメリット・デメリット

分類	メリット	デメリット
住宅以外への建物転用	• 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。	• 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	• 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。	• 相場や周辺の需要によっては投資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）	• 思い入れのある建物を残すことができる。	• 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）	• 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。	• 費用や手間がかかる。

売却や賃貸の具体的な手順は、次ページ以降でご紹介します。

Q9 空き家を売却する場合、どのような流れで進めればよいですか？

売却は不動産業者に仲介等を依頼することが、一般的な方法になります。

A

＜売却までの流れ＞

1　売却相談	宅建業者※に価格その他について相談します。
2　物件調査	宅建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。
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、販売の経費は媒介業者の負担です。

※「宅建業者」（宅地建物取引業者）とは、いわゆる不動産業者を指します。
また、仲介する宅建業者を媒介（仲介）業者といいます。

6　契約交渉

購入希望者と契約条件について交渉します。
建物に欠陥などがある場合、トラブル防止のために漏れなく説明しましょう。※

↓

7　売買契約の締結

契約条件について買主と合意ができたら契約をします。

↓

8　決済・引渡し

売買代金の受領と同時に買主に物件を引渡します。

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

※瑕疵担保責任について～個人間取引の場合～

買主が知らない瑕疵（欠陥）に対し、売主は責任（瑕疵担保責任）を負います。瑕疵を告知していれば、その部分の責任は生じませんので、あらかじめ買主に対して説明しましょう。

なお、一般に売買契約では売主が瑕疵担保責任を負う期間を明確にしますが、期間の定めがない場合には民法の規定に基づき、売主が瑕疵担保責任を負うのは買主が隠れた瑕疵を知ってから１年以内になります。

なお、2020 年に改正民法が施行される予定であり、瑕疵担保責任については「契約不適合責任」に変わります。ご注意ください。

売却のご相談の際には「専門家による相談窓口(P75)」又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」、「東京都既存住宅流通促進事業者グループ」のワンストップ対応窓口（P79）へご連絡ください。

Q10 空き家を賃貸する場合、大家としてどのような流れで進めればよいですか？

賃貸は貸す側と借りる側の合意で行われますが、一般的なルールは民法などで決められています。

A

普通賃貸借契約の流れ

建物の賃貸借契約には、主に「普通賃貸借契約」と「定期賃貸借契約」がありますが、一般的な「普通賃貸借契約」の流れについてご説明します。

1　仲介相談・依頼	・賃貸条件等の相談 ・宅建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（宅建業者）
▼ 4　入居中	・家賃、共益費の受領 ・入居中の修繕 ※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 ※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３版」（東京都）を基に作成

ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。

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）が空き家になった住宅を借上げ、転貸する制度です。
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。

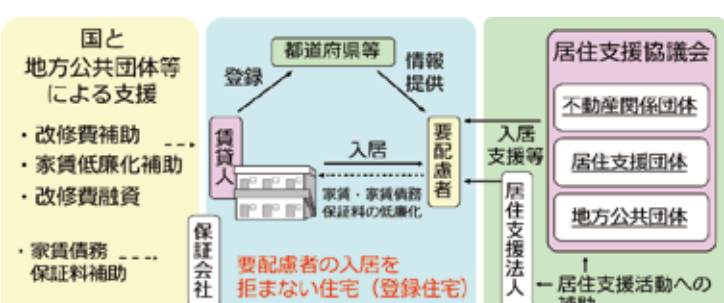
制度の主な特徴

・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。

住宅セーフティネット制度

民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者、被災者など）の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度です。
登録は、指定登録機関（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが行います。（ただし、八王子市所在の住宅の登録は八王子市が行います。）なお、登録料は無料です。
登録された住宅は、国の WEB サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」で公開されています。

住宅セーフティネット制度のイメージ



Q11 条件によっては利活用が難しいと聞いたのですが？

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事業者等の専門家にご相談ください。

A

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て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。

解決策は？
- 隣家への売却
- 住宅以外の用途で活用
- 地域のニーズに適した利活用方法を検討する　など

権利関係での制約

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。

解決策は？
- 借地契約を確認しておく
- 測量の実施、境界確定　など

接道について

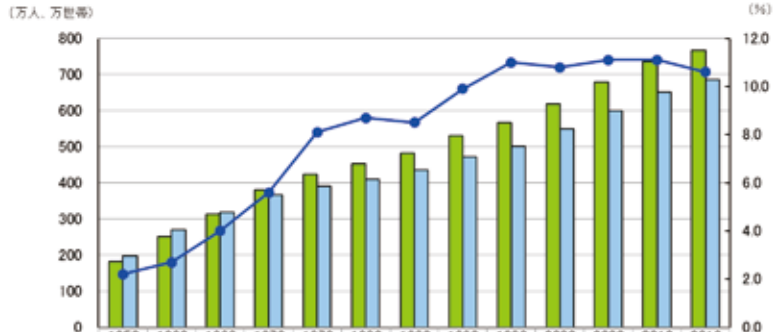
接道とは建物を建てる敷地に接している道路のことです。
原則として建築基準法に定めのある、幅 4m 以上の道路に 2m 以上接していないと建物は建てられません（接道義務）。

ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。

東京都の空き家は多いの？

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は約 18 万戸あり、平成 25 年（約 15 万戸）と比べると増えています。

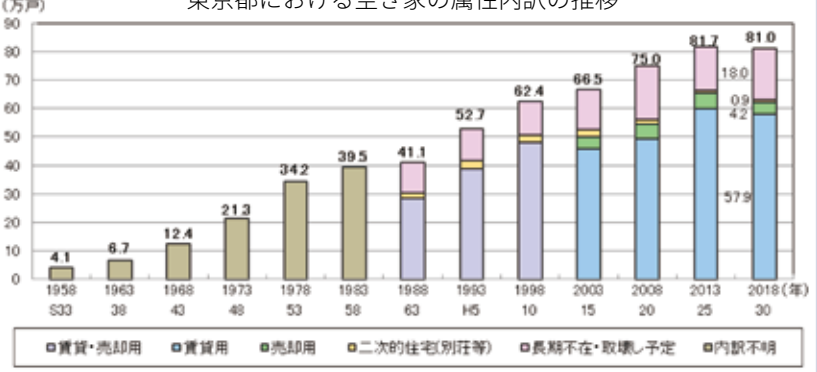
東京都における住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移



	1958 (S33)	1963 (S38)	1968 (S43)	1973 (S48)	1978 (S53)	1983 (S58)	1988 (S63)	1993 (H5)	1998 (H10)	2003 (H15)	2008 (H20)	2013 (H25)	2018 (H30)
住宅数	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1	735.9	766.7
世帯数※	196.9	269.2	317.9	366.4	391.5	409.5	436.0	472.0	500.5	548.7	598.5	651.0	685.6
空き家率	2.2	2.7	4.0	5.6	8.1	8.7	8.5	9.9	11.0	10.8	11.1	11.1	10.6

※世帯数は、住宅以外の建物に居住する世帯を含む

東京都における空き家の属性内訳の推移



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

Q12 空き家を活用したいけど、家財が多くて困っています

空き家に残されている家財等を
整理しておくと、
その後の利活用がスムーズに進みます。
こんな方法がありますよ。

A

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（形見分け）は必要です。

自分で整理しようとすると思い入れがあって片付かないことも多いので、業者に依頼する方法もありますよ。

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	・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	・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	・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	・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。

ご相談の際には、「東京都の空き家ワンストップ相談窓口（P77)」へご連絡ください。

Q13 空き家を管理するときに気を付けることはありますか？

A

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。自分でできる管理方法を紹介します。ひとりで大変な場合は親族などとも協力して定期的に管理しましょう。

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。近隣の方々と連絡を取り合うことも大事です。

自分でできる管理の方法

	作業項目	内容
近隣	挨拶	・近隣の方にご挨拶して、自分の連絡先を知らせましょう。
建物内部	施錠	・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）
	換気	・窓を開けて換気
	通水	・水道が使える場合は１分間ほど水を出す。
	清掃	・室内清掃
	雨漏り点検	・部屋の雨漏りを確認
	クロス	・天井や壁のクロスの剥がれが無いか確認
	建具、家電等	・きちんと動作するか確認 ・エアコンのカビ臭などの確認

	作業項目	内容
建物内部	水道	・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がないか（締めた時に水が止まるか）確認 ・排水口から悪臭が無いか確認
建物外部	ポスト清掃	・ポストの清掃（郵便物の整理）
	ゴミ拾い	・敷地内のごみを拾う。
	バルコニーの排水口	・バルコニー排水口の落ち葉などの詰まりを取り除く。 ・バルコニーの排水口に亀裂などが無いか確認
	外壁等	・壁のひび割れや剥がれ、腐っている個所が無いか確認
	塀	・ブロック塀などのぐらつきが無いか確認
	庭木や雑草の確認	・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

出典：NPO 法人空家・空地管理センター、東急株式会社及び東急ベル並びにミサワホーム株式会社及びミサワリフォームのホームページを基に作成

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。

ご相談の際には、「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」へご連絡ください。

Q14 空き家を放っておくとどうなりますか？

空家等対策特別措置法（空き家法）の対象となることがあります。また、民法等により建物の不適切な管理で損害を与えた場合、所有者はその責任を負うことになります。

A

空き家法に基づき特定空家等と扱われる空き家の状態

　そのまま放置しておくと、以下のような状態になるおそれがある場合、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。

状態	例
倒壊等、著しく保安上危険な状態	建物が大きく傾いている、家に穴が開いている　など
著しく衛生上有害となる状態	悪臭が出ている、ごみの放置などで蚊やハエなどが発生している　など
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	建物の落書きなどが大きく、汚れたままになっている、窓ガラスが割れたままで放置されている　など
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不適切である状態	立木の枝などが道路の通行を妨げている、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている　など

空家等対策特別措置法

「空家等対策の推進に関する特別措置法」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。

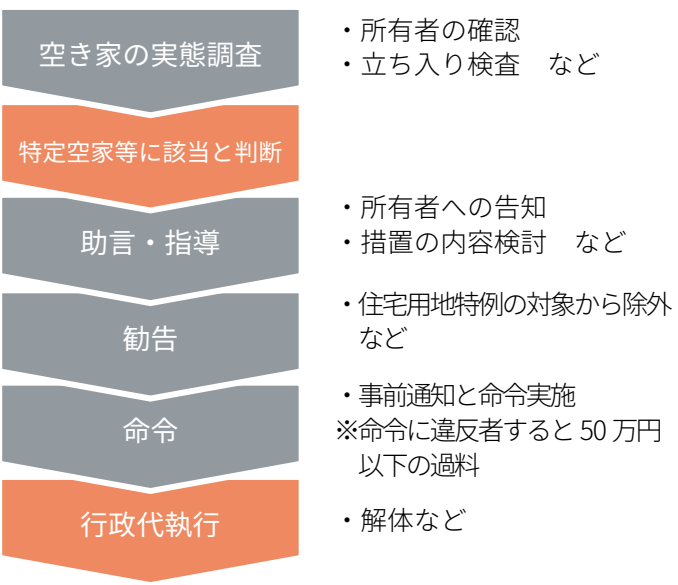
この法律では自治体が、適切に管理されていない空き家を特定空家等として扱い、以下のことができるようになりました。

・助言・指導、勧告、命令及び行政代執行（略式を含む。）
・従わない場合の過料

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。

＜空き家法に基づく措置の流れ＞



出典：「「特定空家等に対する措置」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

民法とは、契約や事故など、当事者間の責任について定めた法律です。

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。

近隣の空き家への対応

近隣の空き家の管理が不十分で困っている場合は、まず空き家のある区市町村の担当窓口にご相談してみてください。

ご相談の際には、「専門家による相談窓口(P75)」
又は「東京都の空き家ワンストップ相談窓口(P77)」
「区市町村の空き家相談担当窓口(P79)」
へご連絡ください。

Q15 空き家の利活用や相続などについて相談できるところはありますか？

A

東京都には、専門家による相談窓口や、空き家ワンストップ相談窓口がありますので、ぜひご活用ください。
また、区市町村には空き家の相談窓口があります。

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
住宅企画部
民間住宅課
空き家施策企画担当
直通 03-5320-5148
URL：http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_mado.html

専門家による相談窓口一覧（令和元年７月１日時点）

○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。
・電話番号：０３－３５９５－９１００
・受付時間：月曜日～金曜日 10:00～12:00,13:00～16:00（祝休日・年末年始を除く。）

○東京司法書士会

・相談内容：空き家の相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること。
・電話番号：０３－３３５３－２７００
・受付時間：月曜日～金曜日 10:00～15:45（祝休日・年末年始を除く。）

○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。
・電話番号：０３－３２６４－８０００
・受付時間：月曜日～金曜日 10:00～15:00（祝休日及び年末年始など協会休業日を除く。）

○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　全国不動産協会新宿相談室）

・相談内容：空き家の売買や賃貸に関すること。
・電話番号：０３－５３３８－０３７０
・受付時間：火曜日・水曜日・金曜日は 13:00～16:00　月曜日・木曜日は 10:00～12:00、13:00～16:00（祝休日及び年末年始など協会休業日を除く。）

○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。
・電話番号：０３－５４７２－１１２０
・問合せ時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日・年末年始を除く。）
・相談時間：第 1･3 水曜日 13 時から開催（祝祭日の場合は翌日）の不動産無料相談会に原則来会のこと（当日受付 12:30～15:30、1 月・5 月の第 1 水曜日を除く。）

○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。
・電話番号：０３－３５２７－３１００（代）
・問合せ時間：月曜日～金曜日 10:00～17:00（祝休日・年末年始を除く。）
・相談時間：問合せの上、相談会を開催する月曜日に原則来訪のこと

○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。
・電話番号：０３－３２０３－２６０１
・問合せ時間：月曜日～金曜日 9:00～12:00,13:00～17:00（祝休日・年末年始除く。）
・相談時間：問合せの上、水曜日開催の建築相談に原則来会のこと

○東京土地家屋調査士会

・相談内容：空き家の登記・敷地の境界に関すること。
・電話番号：０３－３２９５－０５８７
・予約時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日・年末年始を除く。）
・相談時間：事前予約の上、調整した日時に原則来会のこと。

○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。
・電話番号：０３－５４８９－２４１１
・受付時間：月曜日～金曜日 12:30～16:30（祝休日・年末年始を除く。）

○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。
・電話番号：０３－３３５６－７１３７
・受付時間：月曜日～金曜日 10:00～12:00、13:00～15:30（祝休日・夏期・年末年始等を除く。）

○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。
・電話番号：０１２０－０３２－６２０
・受付時間：月曜日～金曜日 9:00～17:00（祝休日・年末年始を除く。）

東京都の空き家ワンストップ相談窓口

東京都が公募、選定した事業者が、空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関す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。

平成 31 年度は 30 年度に引き続き次の 5 事業者が選定され、75 か所で窓口を開設して活動中です。

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
住宅企画部
民間住宅課
空き家施策企画担当
直通 03-5320-5148
URL：http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_hukyu_madoguchi.html

平成 31 年度東京都空き家利活用等ワンストップ相談窓口の連絡先（五十音順）

■NPO 法人　空家・空地管理センター

ホームページ　：https://www.akiya-akichi.or.jp/
電話番号　：0120-336-366
電話受付時間　：午前 9 時から午後 5 時まで（年中無休(GW/年末年始を除く。)）
メールアドレス　：contact@akiya-akichi.or.jp

■東急株式会社（住まいと暮らしのコンシェルジュ）

ホームページ　：https://www.tokyu-sumaitokurashi.com/akiya/
電話番号　：0120-057-109（コンサルティングデスク）
電話受付時間　：午前 10 時から午後 7 時まで（年中無休・年末年始除く。）

■東京都行政書士会（市民相談センター）

ホームページ　：http://www.tokyo-gyosei.or.jp/
電話番号　：03-5489-2411
電話受付時間　：午後 0 時 30 分から午後 4 時 30 分まで
（土曜・日曜・祝祭日・年末年始等除く。）
メールアドレス　：jimukyoku@tokyo-gyosei.com

■ネクスト・アイズ株式会社

ホームページ　：https://www.nexteyes.co.jp/
電話番号　：0120-406-212
電話受付時間　：午前 9 時から午後 6 時まで（水曜定休）
メールアドレス　：info@nexteyes.co.jp

■ミサワホーム株式会社（住まいるりんぐ Desk コールセンター）

ホームページ　：http://www.misawa.co.jp/soudan/akiya/
電話番号　：0120-727-330
電話受付時間　：24 時間受付（年中無休）
メールアドレス　：akiyasoudan@home.misawa.co.jp

【各相談窓口の利用に当たって】

・各相談窓口は事前予約が必要です。
・専門家（弁護士、税理士、司法書士、行政書士等）による相談の実施は、一部有料となります。

東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度

東京都では個人の皆さまが既存住宅を安心して売買できるよう、ワンストップ対応窓口を設置し、売買に関連する様々な事業者が連携して相談対応等を行うグループを登録・公表する制度を設けています。

令和元年９月末現在の登録数は５グループで、都内に 33か所のワンストップ対応窓口が設置されています。

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　住宅企画部　民間住宅課 市場環境整備担当 直通 03-5320-5006 URL：http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/seido.html

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　住宅企画部　民間住宅課 空き家施策企画担当 直通 03-5320-5148 URL： http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_soudan.html

区市町村の空き家相談担当窓口の連絡先（行政順）

（令和元年７月１日時点）

自治体名	担当部署名（部課係）	電話番号	内線	備考
千代田区	環境まちづくり部住宅課	03-5211-3651		
中央区	都市整備部住宅課計画指導係	03-3546-5466		
	都市整備部建築課指導係	03-3546-5456		老朽空き家に関すること
港区	（港区 HP 参照）	03-3578-2111（代表）		
新宿区	危機管理担当部危機管理課危機管理係	03-5273-4592（直通）		計画及び条例に関すること
	環境清掃部ごみ減量リサイクル課まち美化係	03-5273-4267（直通）		管理不全な土地・建物（ごみ屋敷）に関すること
	都市計画部建築調整課既存建築物等担当	03-5273-3107（直通）		管理不全な空家に関すること
文京区	都市計画部住環境課管理担当	03-5803-1374	2911 ～ 2	空家等の相談に関すること 空家等利活用事業及び空家等対策事業に関すること
	都市計画部建築指導課構造担当	03-3812-7111	3114 ～ 5	空家等対策計画に関すること

自治体名	担当部署名（部課係）	電話番号	内線	備考
台東区	都市づくり部建築課監察担当	03-5246-1340	3613	空き家の調査・指導、法又は条例に基づく空き家に対する措置
	都市づくり部住宅課空き家相談担当	03-5246-1468	4148	空き家に関する総合相談
墨田区	都市計画部危機管理担当安全支援課空き家対策係	03-5608-1111	3572	空き家・老朽家屋に関すること
江東区	都市整備部建築課監察係	03-3647-9754（直通）		
品川区	都市環境部住宅課 空き家対策担当	03-5742-6777	3754	空き家等対策に関する総合窓口
目黒区	都市整備部都市整備課空家対策調整係	03-5722-8692		空家の相談に関すること 空家等対策計画に関すること
大田区	まちづくり推進部建築調整課空家対策担当　住宅担当	03-5744-1348		空家総合相談窓口

世田谷区	防災街づくり担当部建築安全課空家・老朽建築物対策担当	03-5432-2512		管理不全な空家等の対策（空家等総合窓口）
	都市整備政策部住宅課	03-5432-2502		空き家等の地域貢献活用 ※窓口は一般財団法人世田谷トラストまちづくり (03-6379-1621)
渋谷区	都市整備部住宅政策課住宅政策係	03-3463-3548		
中野区	住宅課住宅政策係	03-3228-5581	5822	
杉並区	都市整備部住宅課空家対策係	03-3312-2111	3548	専門家による空家等総合相談窓口に関すること
豊島区	都市整備部住宅課施策推進グループ	03-3981-1111	2655	空き家等の利活用
	都市整備部建築課建築防災グループ	03-3981-1111	2665	老朽建築物等の対策
北区	まちづくり部住宅課住宅計画係	03-3908-9201	3211	空き家等総合相談窓口
荒川区	防災都市づくり部防災街づくり推進課防災街づくり係	03-3802-3111	2826	空き家に関すること

自治体名	担当部署名（部課係）	電話番号	内線	備考
板橋区	都市整備部建築指導課老朽建築物グループ	03-3579-2574（直通）		老朽建築物等対策
	都市整備部住宅政策課住宅政策推進グループ	03-3579-2186（直通）		
練馬区	環境部環境課まち美化推進係	03-5984-4709（直通）		
足立区	都市建設部建築室住宅課空き家担当	03-3880-5737	2388	
葛飾区	都市整備部住環境整備課企画管理係	03-5654-8529	3446	
江戸川区	都市開発部住宅課事業係	03-5662-6387	2426	空き家の利活用に関すること
	都市開発部建築指導課監察係	03-5662-6489	2531	老朽空き家対策に関すること
八王子市	まちなみ整備部住宅政策課民間住宅担当	042-620-7260（直通）		空き家の利活用、対策計画の策定に関すること
	生活安全部防犯課	042-620-7395（直通）		老朽空き家対策に関すること

立川市	市民生活部住宅課住宅相談係	042-523-2111	2558 2562	空き家施策に関すること
	市民生活部生活安全課生活安全係		2546 2547	管理不全空き家に関すること
武蔵野市	都市整備部住宅対策課	0422-60-1976 （直通）		
三鷹市	都市整備部都市計画課住宅政策係	0422-45-1151	2812	専門家団体による相談窓口
青梅市	都市整備部住宅課住宅政策係	0428-22-1111	2533	
府中市	生活環境部環境政策課管理係	042-335-4195		
	生活環境部住宅勤労課住宅係	042-335-4457		
昭島市	都市計画部都市計画課住宅係	042-544-4413 （直通）		
調布市	都市整備部 住宅課 空き家施策担当	042-481-7817		空き家に関するご質問・ご相談
町田市	都市づくり部住宅課	042-724-4269 （直通）		
小金井市	地域安全課地域安全係	042-387-9806 （直通）		総合窓口
	まちづくり推進課住宅係	042-387-9861 （直通）		住宅相談会、専門家団体との相談協定

自治体名	担当部署名（部課係）	電話番号	内線	備考
小平市	総務部地域安全課地域安全担当	042-346-9614（直通）		
日野市	まちづくり部都市計画課住宅政策係	042-514-8371	3141	
東村山市	環境安全部環境・住宅課住宅係	042-393-5111	2424	
国分寺市	まちづくり部まちづくり推進課住宅対策担当	042-325-0111	453	
国立市	生活環境部まちの振興課コミュニティ・市民連携係	042-576-2111	191・193	
福生市	都市建設部まちづくり計画課住宅グループ	042-551-1961（直通）		
狛江市	都市建設部まちづくり推進課住宅担当	03-3430-1111	2546	
東大和市	総務部防災安全課災害・防犯係	042-563-2111	1353	空き家の適正管理等について
	都市建設部都市計画課地域整備係	042-563-2111	1262	空き家の実態調査等について
清瀬市	総務部防災防犯課防犯係	042-497-1848	283	空き家の適正管理等について
	都市整備部まちづくり課まちづくり係	042-497-2093	362	空き家の利活用等について

東久留米市	環境安全部環境政策課生活環境係	042-470-7777	2611	
武蔵村山市	総務部防災安全課交通防犯係	042-565-1111	332	
多摩市	都市整備部都市計画課住宅担当	042-338-6817	2781	空き家政策などに関して
	総務部防災安全課防犯担当	042-338-6841	2254	適正に管理されていない空き家に関して（多摩市特定空家等の適正管理に関する条例）
稲城市	都市建設部都市計画課開発指導係	042-378-2111	328 329	
羽村市	都市建設部都市計画課住宅・交通係	042-555-1111	276	
あきる野市	都市整備部都市計画課住宅係	042-558-1111	2715	
西東京市	都市整備部住宅課住宅係	042-438-4052	2423	空き家対策に関すること
瑞穂町	都市整備部都市計画課計画係	042-557-0599		全般について
	住民部環境課環境係	042-557-0544		空き家の適正管理について
日の出町	まちづくり課都市計画係	042-597-0511	353	

自治体名	担当部署名（部課係）	電話番号	内線	備考
檜原村	企画財政課むらづくり推進係	042-519-9556		
奥多摩町	若者定住推進課若者定住推進係	0428-83-2310	151	
大島町	政策推進課振興企画係	04992-2-1444		
利島村	産業・環境課住宅係	04992-9-0011		
新島村	企画財政課企画調整室	04992-5-0204	216	
神津島村	企画財政課税務係固定資産税担当	04992-8-0011	27	
三宅村	企画財政課企画情報係	04994-5-0984	272	
御蔵島村	産業課産業建設係	04994-8-2121		
八丈町	企画財政課企画情報係	04996-2-1120	219	
青ヶ島村	総務課企画財政係	04996-9-0111		
小笠原村	総務課企画政策室	04998-2-3111	72	

Q16 空き家に対する補助金などの支援はありますか？

区市町村によっては除却や改修費等への支援制度があります。
詳しくは空き家のある区市町村にご相談ください。

A

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　住宅企画部　民間住宅課 空き家施策調整担当 直通 03-5320-5056 URL：http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/akiya_torikumi2.html

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
制度のお問合せ先 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 電話　03-5320-5075 URL：http://www.toshiseibi.metro.tokyo.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
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、地方公共団体と連携して、空き家バンクに登録された空き家等を購入しようとする人に、低利の融資を行っています。

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 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、リフォーム実施済み又はリフォーム提案が付いている、点検記録等の保管状況についての情報提供が行われる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:
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html

安心R住宅

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：
建物状況調査制度
URL:
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.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
編集・発行／東京都住宅政策本部住宅企画部民間住宅課
〒163-8001　東京都新宿区西新宿二丁目８番１号
電話　03（5320）5148

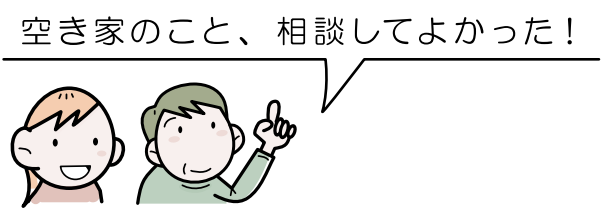
編集協力　株式会社ニデア
印　　刷　株式会社シンソークリエイト

印刷物規格	第１類
印刷番号	（31）21

※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。

古紙パルプ配合率70%再生紙を使用しています

リサイクル適性Ⓑ
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
2019