

# 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

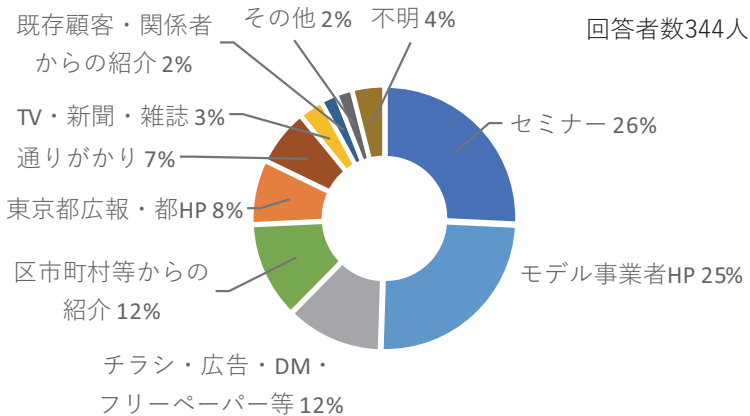
- 相談事例 1：なかなか売れない古い家。費用がかからず早期解決する売却方法は？ . . . . . 13
- 相談事例 2：借地権付きの空き家が売れないときは？ . . . . . 15
- 相談事例 3：空き家に残置物が多いのですが、売却はできますか？ 17
- 相談事例 4：道路に接していない空き家。何とかできない？ . . . 19
- 相談事例 5：自治体から通知が届いた。空き家の管理をなんとかしたい。 . . . . . 21
- 相談事例 6：敷地が狭く、活用が難しい家。何か良い活用方法はない？ . . . . . 23
- 相談事例 7：予算の範囲内で、どんな活用ができますか？ . . . . 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たと思います。

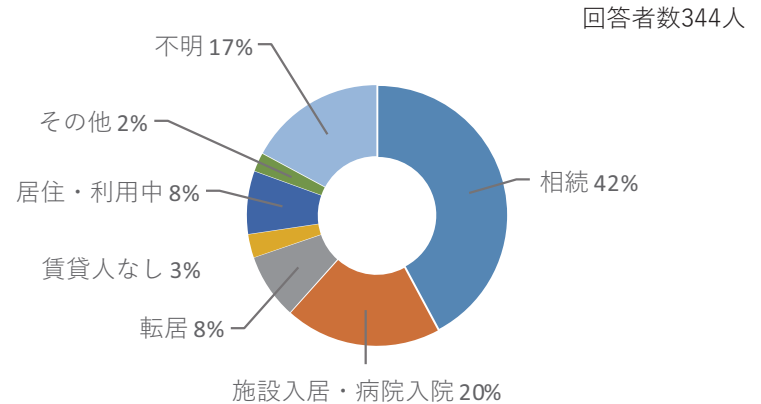
### 分析 モデル事業を知った経緯

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わかります。



### 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わかります。

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	

相談内容を分類してみると、対策を行いたいと思いつながり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

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
お金 に関するもの	土地が狭く、利活用の方法が限られる
	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
人 に関するもの	補助金、税制優遇などの支援策の詳細が不明
	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、借入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

空き家年数 \ 特徴的な課題	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わ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

空き家年数 \ 特徴的な課題	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、その改善方法がわからない
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。
- 登記などの手続き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、賃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きが終わっていない
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。

上例例) 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。

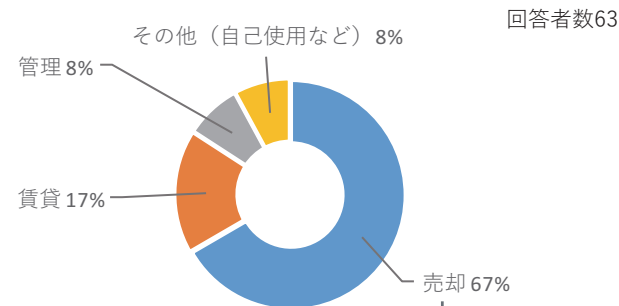
## 解決した事例での相談傾向

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わかります。



### 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。

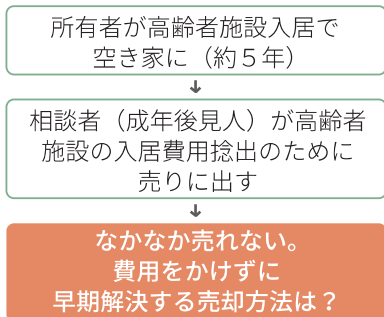
相談事例 1

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？

古いから、なかなか売れませんね…



お悩み発生プロセス



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 m <sup>2</sup> 延床 52 m <sup>2</sup> 敷地 65 m <sup>2</sup>
	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

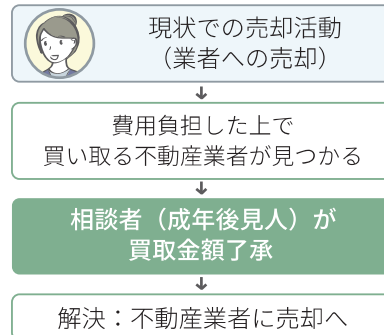
売却活動の結果、測量や解体などの費用を負担した上での買取りを希望する不動産会社を見つけることができました。

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。

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。

お悩み解決プロセス

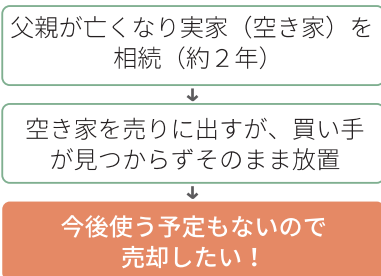


## 相談事例 2

# 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



### 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、借地上的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

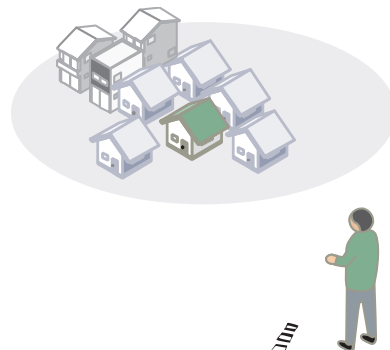
当初は、売却以外は考えていない様子でしたが、地域の賃貸の需要について説明したところ、「賃貸として活用して、思い入れのある実家をもう少し所有したい」と考えが変わられました。実際に、賃貸物件としたところ、すぐにファミリーが一世帯入居され、解決につなげることができました。

### 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。

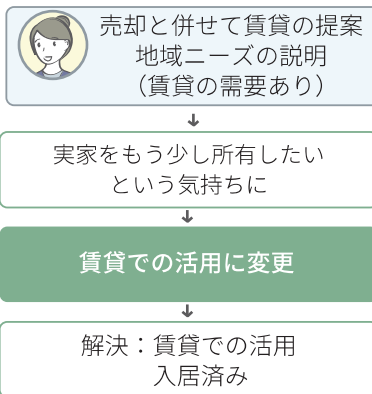
### 相談者の声

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。



売却だけでなく賃貸という方法もあるのか…

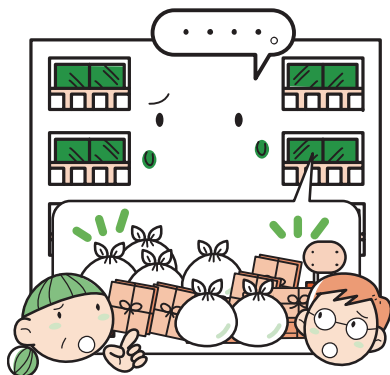
### お悩み解決プロセス



### 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。

#### 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。

#### 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	RC2階

#### 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

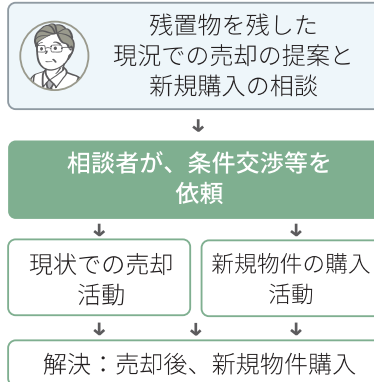
- 現金化を優先させるために、残置物を残した状態で売却する方法もある。

#### 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。



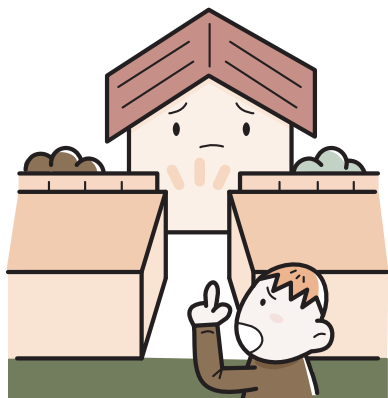
#### お悩み解決プロセス





## 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。

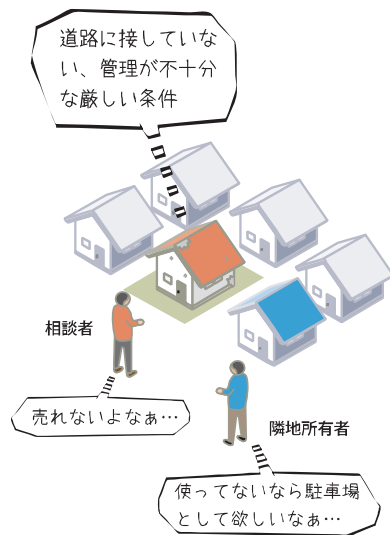
その方は駐車場が欲しいと考えていたため、使われていない隣の土地に魅力を感じていたようです。

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。

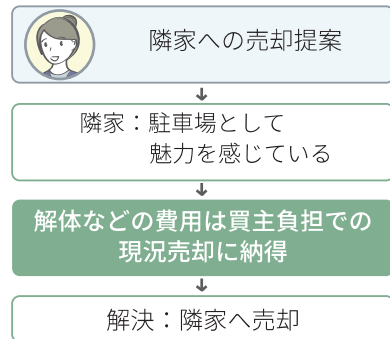
相談者は売れないと思い込んでいましたが、実際に行動に移すと、意外にもスピード解決につながった事例となりました。

### 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

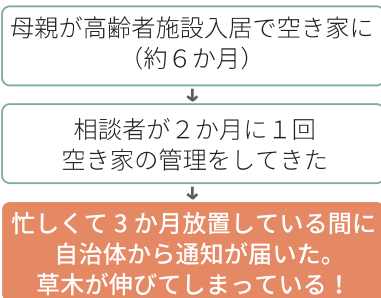


相談事例 5

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



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やいました。

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 m <sup>2</sup> 延床 81 m <sup>2</sup> 敷地 85 m <sup>2</sup>
	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。

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。

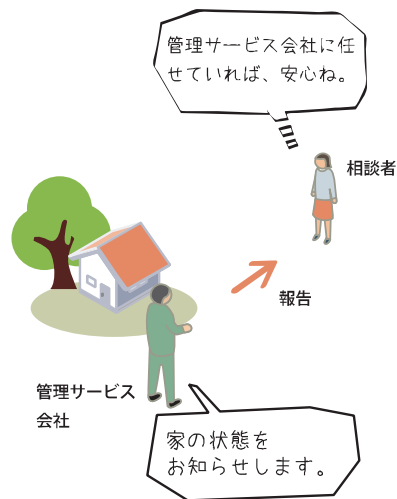
定期的な点検の報告で家の様子が分かり、看板で管理中であることを示すことで、安心感が得られました。

解決のポイント

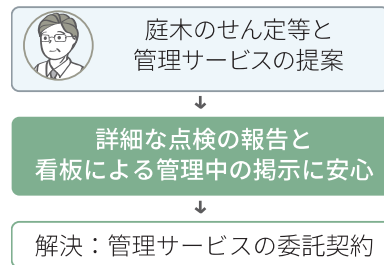
- 管理サービスを使えば自分で管理しなくても家の状態が分かる。
- 看板などで管理していることを知らせると近隣に安心してもらえる。

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ったので、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。



お悩み解決プロセス



## 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 m <sup>2</sup> 敷地 44 m <sup>2</sup>
	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40m<sup>2</sup>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。

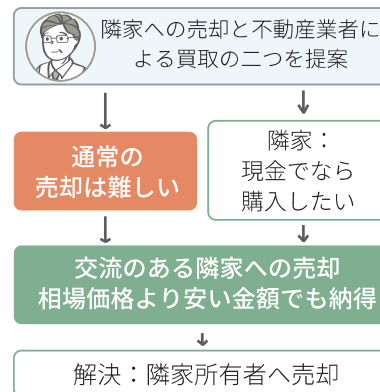
相場より低い金額でしたが、相談者は交流のある隣家にならなくても売却してもよいという考えでしたので、早期の解決へとつなげることができました。

### 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おう。



### お悩み解決プロセス

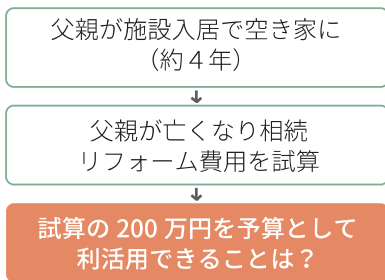


## 相談事例 7

# 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



### 相談内容

父親から相続した空き家を活用したいのご相談です。

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、空き家にかげ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

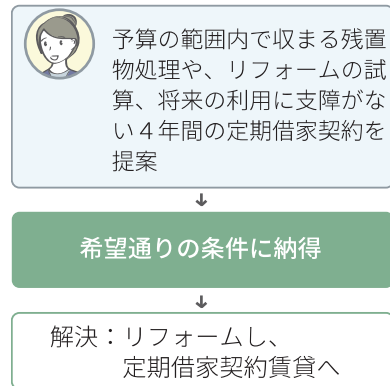
- 利活用の方針と予算をしっかりと決めておけば、早期解決につながることも。

### 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



## 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。

### 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。

### 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 m <sup>2</sup> 延床 73 m <sup>2</sup> 敷地 67 m <sup>2</sup>
	構造	木造2階建て

### 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



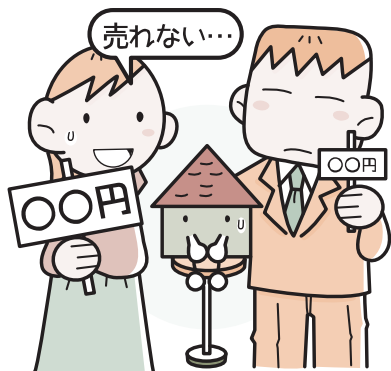
多角的な検討に納得



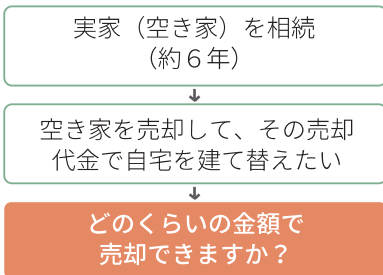
解決：賃貸併用住宅に建て替えて、賃貸住宅を経営  
2Fを自宅として利用

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



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。

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。

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 m <sup>2</sup> 敷地 157 m <sup>2</sup>
	構造	木造2階建て

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

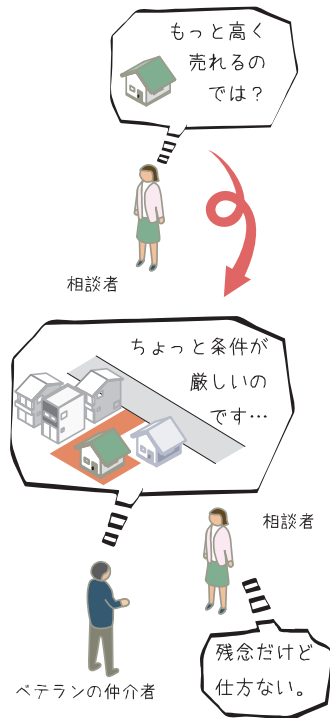
希望価格での売却が難しいこと、選定した仲介担当者による買取希望者のうち、最も高額で条件の良かった事業者が提示した売却金額に納得した相談者は、事業者への売却を選択されました。

解決のポイント

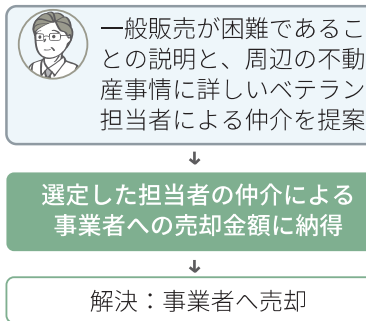
- 希望金額での売却が難しいときは、理由をしっかりと聞いて、地域に詳しい担当者の仲介を頼んでみよう。

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

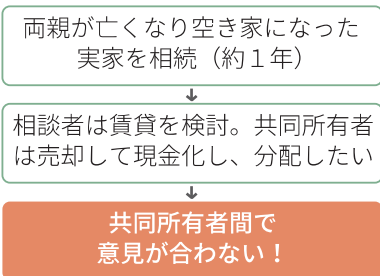


相談事例 10

## 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



### 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 m <sup>2</sup> 延床 73 m <sup>2</sup> 敷地 216 m <sup>2</sup>
	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。

### 賃貸のリスク

入居者を確保できないかも。 ローンは問題ない？

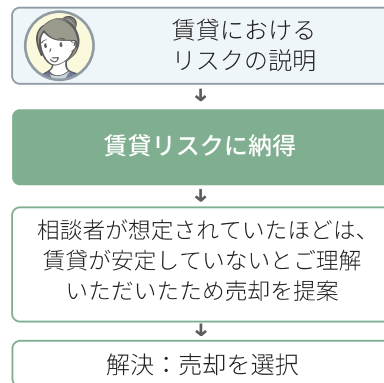
アパート経営の初心者だけ親族共同での経営が必要。ど大丈夫？



相談者

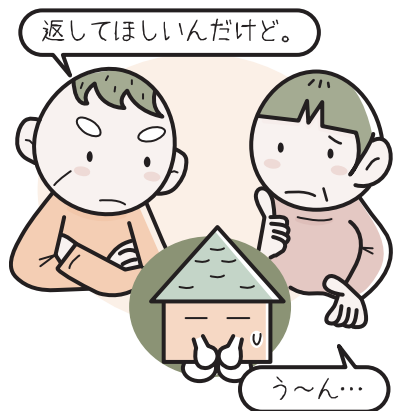
なるほど。思ったより大変そうだ。

### お悩み解決プロセス

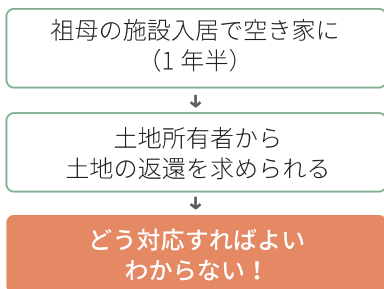


相談事例 11

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



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 m <sup>2</sup> 延床 84 m <sup>2</sup> 敷地 90 m <sup>2</sup>
	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。

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。

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る。

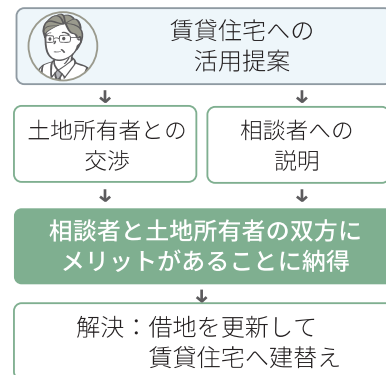
相談者の声

誰に相談したらよいかかわりませんでした。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。



提案イメージ

お悩み解決プロセス



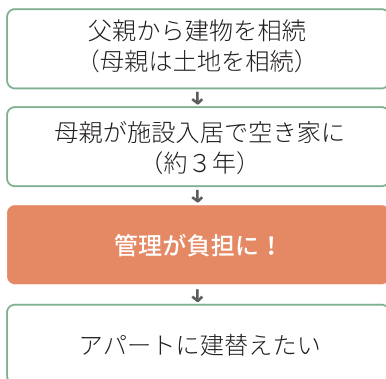


## 相談事例 12

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



### 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 m <sup>2</sup> 敷地 198 m <sup>2</sup>
	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、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

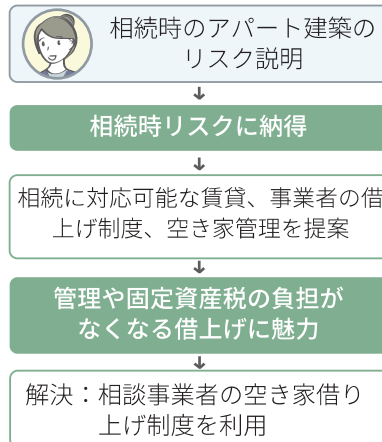
- 複数の活用方法を比較検討しよう。
- 将来の相続対応を見越した活用策を検討しよう。

### 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

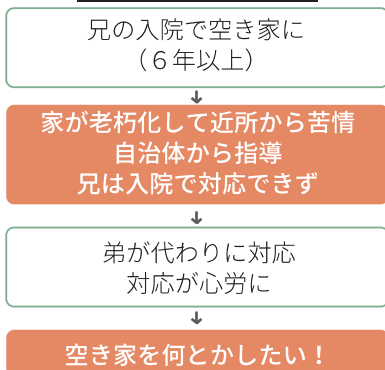


相談事例 13

# 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



## 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

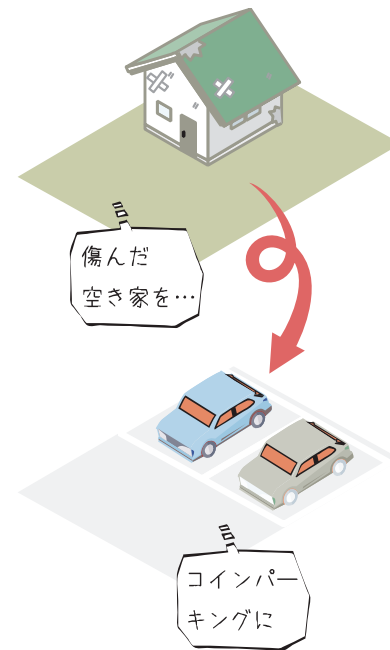
家屋解体などの費用と、住宅がなくなることで上がる固定資産税についても、事業者からの賃料で回収でき、管理負担も減ることに納得された相談者は、コインパーキング事業者による借上げを選択されました。

## 解決のポイント

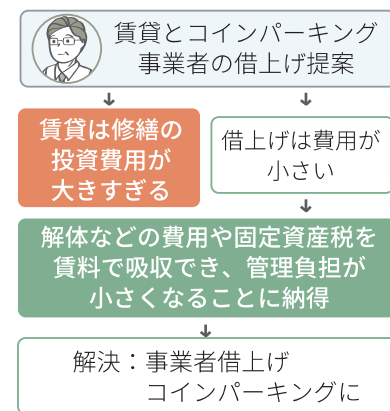
- 初期費用の負担が難しいときは、初期費用が安い、住宅以外での活用方法も検討してみよう。

## 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

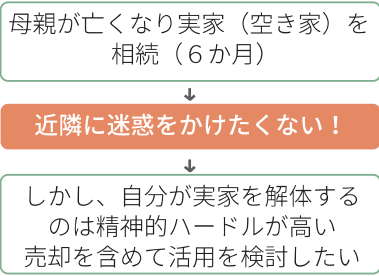


相談事例 14

# 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



### 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。

### 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。

### 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 m <sup>2</sup> 敷地 133 m <sup>2</sup>
	構造	木造2階建て

## 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。

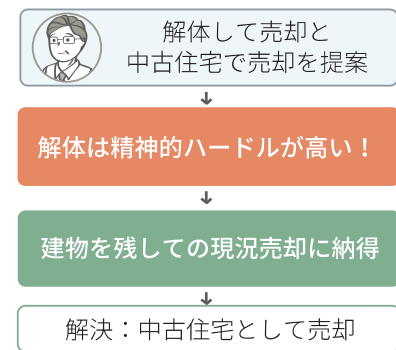
なお、所有者の負担で残置物の業者による一括処分、売却時の室内クリーニングと一部補修を行いました。

### 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

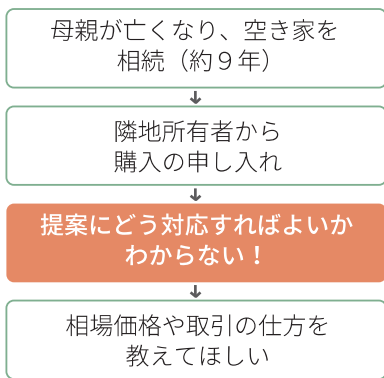
- いざ空き家問題の当事者になると実家を大事にしたくなるかも。
- 解体の決断ができなければ、中古住宅として売ることも考えてみよう。

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



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 m <sup>2</sup> 延床 90 m <sup>2</sup> 敷地 131 m <sup>2</sup>
	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、などの課題がでてきました。

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。

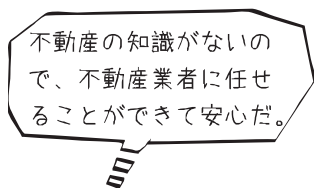
当初、価格について希望に隔たりがありましたが、相談者の引渡し条件を軽減（建物を現況のままですぐ売却するなど）することで両者納得し、売買契約が成立して解決につなげることができました。

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

