

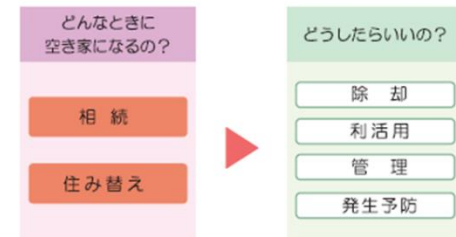
「東京空き家ガイドブック」

表紙デザイン

「東京空き家ガイドブック」
あなたの空き家、活かしませんか



あなたの空き家、活かしませんか



東京都

空き家の事例集編

① 相談事例 4 道路に接していない空き家。何とかできない？

相談事例 4 道路に接していない空き家。何とかできない？

1 相談内容 相談者の空き家になったのは、約10年以上も前のことです。管理も不十分なので対応策を考えたい、とご相談です。

2 状況 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。

3 提案 条件が厳しい物件のため、提案としては、隣地所有者への売却が有効な状況でした。
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ご提案しました。

4 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ついていましたが、実際に行動に移すことができました。

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いが...

お悩み解決プロセス
隣地への売却提案
隣地：駐車場として魅力を感じている
解決：隣地へ売却

解決のポイント
● 隣地の所有者に提案してみよう。

相談者	所有者本人
建物種別	戸建住宅
築年数	33年
面積	敷地 22㎡ 延床 22㎡
用途	敷地 44㎡
構造	木造平屋建て

19 空き家の事例集 20

② 相談内容

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。

③ 提案

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。

④ 解決

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ついていましたが、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。

見開きレイアウトイメージ

空き家のギモン編

見開きレイアウトイメージ

① 空き家のギモン

Q4 相続に関する手続きなどについて気をつけることはありますか？

①

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、手続き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

②

被相続人が住所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）、「相続税の非情のために必要な準備、登録免許税のありまし」（タックスアンサー）及び「相続した家の売却」（裁判所ホームページ）を基に作成。

② 回答

ご相続の際には、「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 相続に関する手続きなどについて気をつ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、手続き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。

設置場所・ダウンロード

○設置場所

都庁、各区市町村の空き家担当の窓口など

○開始時期

平成31年3月22日

○都市整備局ホームページよりダウンロード可能