

相談事例

※個別のケースに基づくご案内の一例です。

建物の状態や立地の条件等でご案内内容は異なります。

お困りの際は『[住宅・空家相談窓口](#)』へお問い合わせください。

大田区役所 7階 03-5744-1348 大田区蒲田 5-13-14

受付時間 8:30～17:00(土日・祝日・年末年始を除く)

事例1 母が施設入所して実家が空家になった。実家は借地の上に建てられている。母の施設代に充てたいので賃貸か売却を考えているが、数年前に耐震工事をしているのでできれば賃貸したいと考えている。

事例2 一人暮らしの母が亡くなり実家が空家になった。2週間に一度程度は換気に行っているが、自宅から遠いので負担。できれば誰かに借りてほしい。家財もそのままにしたい。骨董品も処分する気になれない。

事例3 父が亡くなって所有していたマンションが空室になった。築年数が古いので貸せるか、売れるか分からない。相続人は自分と妹の2人の予定。家財はどうすればよいか。

事例4 相続した実家が4年ほど空家になっている。空家は築50年以上である。今後この家をどうすればよいか。売却・賃貸等どのような選択肢があるのか。全面リフォームをして賃貸するメリットはあるか。

事例5 地方にある祖母の家が空家になっており、7年位管理していない。売却の方法を相談したい。相続人が13人いるが登記名義は祖母のままになっている。

- 事例 6 祖母が亡くなり、相続の手続きをしている。相続人 6 人のうち 1 人と連絡が取れない。最終的に売却したいが、どのような手続きが必要か。
- 事例 7 父が亡くなり土地・建物を相続した。
解体前にしておくべきことを相談したい。解体業者は決めていない。
- 事例 8 空家等が建っている敷地を数百坪所有している。空家を解体して駐車場にするか、他に選択肢があるか相談したい。
- 事例 9 空家を所有しているが解体したい。共有者の 1 人が亡くなり、現在遺産分割協議書を作成している。作成中でも解体することは可能か。
- 事例 10 土地と家屋の半分の持分は自分だが、半分は親族になっている。その親族が亡くなった。自分と自分の弟に相続させる旨の遺言書がある。家屋の遺品整理が終わっておらず、処分する決断もできずにいる。
- 事例 11 実家が空家になり解体したい。借地なので更地にして地主に返そうと思う。
所有者だった父は二年前に亡くなった。相続登記や遺産分割協議はまだしていない。兄妹 3 人で相続する予定。契約書には必要なくなったら更地で返すと書いてある。

事例1 【相談者:空家所有者の子】

母が施設入所して実家が空家になった。実家は[借地の上に建てられている](#)。

母の施設代に充てたいので賃貸か売却を考えているが、数年前に耐震工事をしているので、できれば賃貸したいと考えている。

住宅・空家相談窓口対応

区の「[空家等地域貢献活用事業](#)」をご案内したところ、一般社団法人の知的障がい者グループホーム運営者と賃貸借契約が成立した。

成立に繋がった要因は以下が挙げられる。

- ・築年数が古い物件ではあるが、耐震工事を実施しており、[新耐震基準](#)を満たしていた。
- ・施設入所中の母に代わって賃貸借契約のすべてを委任状をもって相談者が代行した。
- ・賃貸契約について[借地](#)の地主に了解が得られた。

その後、安定的な家賃収入を得られるようになり所有者、利用者双方にとって有意義なマッチングとなった。

[【目次に戻る】](#)

事例2 【相談者:空家所有者】

一人暮らしの母が亡くなり実家が空家になった。2週間に一度程度は換気に行っているが、自宅から遠いので負担。できれば誰かに借りてほしい。家財もそのままにしたい。骨董品も処分する気になれない。

住宅・空家相談窓口対応

賃貸の需要はあるが、家財等を残したい等の希望があるのであれば区の「[空家等地域貢献活用事業](#)」の方が賃借人との条件交渉もしやすいので良いのではないかと。

新耐震基準を満たしており、一部改修をすればグループホームとして使用可能な物件である。

その後、「[空家等地域貢献活用事業](#)」に登録したところ、一般社団法人のグループホーム運営者との賃貸借契約が成立した。一部骨董品等の荷物については屋根裏収納スペースに鍵をつけて保管することを両者が承諾し、「賃貸借契約に関する覚書」を交わした。使用可能な家具等は賃借人に譲渡されグループホームで使用することになった。

[【目次に戻る】](#)

事例3 【相談者:所有者の子】

父が亡くなって所有していたマンションが空室になった。築年数が古いので貸せるか、売れるか分からない。相続人は自分と妹の2人の予定。家財はどうすればよいか。

住宅・空家相談窓口対応

立地的に売ることも賃貸することも可能ではないかと思う。

どの程度のリフォームが必要かは不動産業者に見てもらった方が良い。

[旧耐震基準](#)なので業者への売却が有効ではないかと思う。耐震補強したかどうかで売却金額が変わるので、確認しておいた方が良い。

家財処分は民間業者に頼む。量によって金額が変わるので、極力自分たちで処分した方が良い。

まずは[遺産分割協議](#)し、[相続登記](#)をすすめてほしい。

[【目次に戻る】](#)

事例4 【相談者:空家所有者】

相続した実家が4年ほど空家になっている。

空家は築50年以上である。今後この家をどうすれば良いか。

売却・賃貸等のような選択肢があるのか。全面リフォームをして賃貸するメリットはあるか。

住宅・空家相談窓口対応

一般的には売却か賃貸が考えられるが、築年数が経っているため、賃貸は全面リフォームをしても敬遠されるだろう。立地条件は良いため売却をお勧めする。

[【目次に戻る】](#)

事例5 【相談者:空家所有者の孫】

地方にある祖母の家が空家になっており、7年位管理していない。売却の方法を相談したい。
相続人が13人いるが登記名義は祖母のままになっている。

住宅・空家相談窓口対応

まず、権利関係を明らかにした方がよく、[相続登記](#)の手続きを最優先してほしい。
相続登記の手続きは、相談者本人が指揮を取り進めていくのが一番スムーズだろう。
売却を考えるのは相続登記の手続きが終わった後。売却は空家所在地の不動産業者に相談すると良い。地方なので空き家バンク等も活用できる場合がある。空家所在地の役所に問い合わせると良い。

[【目次に戻る】](#)

事例6 【相談者:空家所有者の孫】

祖母が亡くなり、相続の手続きをしている。相続人6人のうち1人と連絡が取れない。
最終的に売却したいが、どのような手続きが必要か。

住宅・空家相談窓口対応

まずは祖母の戸籍をたどり、連絡が取れない1名の戸籍から、居住していると思われる自治体で所在を確認する。それでも所在が分からなければ、裁判所へ[不在者財産管理人](#)の申立の相談をする。申立費用は裁判所に相談してみると良い。なお、不在者財産管理人の選任までは約一か月半ほどかかる。
また、司法書士に依頼すれば、戸籍の取得から申立てまでできるが依頼費用がかかるため、自身で裁判所に問い合わせながらやると安く済む。

[【目次に戻る】](#)

事例7 【相談者:空家所有者】

父が亡くなり土地・建物を相続した。解体前にしておくべきことを相談したい。
解体業者は決めていない。

住宅・空家相談窓口対応

空家に接している道路の種類を確認する等のアドバイスを行う。
その後、区の解体費助成金（木造住宅除却工事助成事業）を利用して、建物は解体された。

[【目次に戻る】](#)

事例8 【相談者:空家所有者】

空家等が建っている敷地を数百坪所有している。
空家を解体して駐車場にするか、他に選択肢があるか相談したい。

住宅・空家相談窓口対応

共同住宅・商業ビル・事務所・駐車場等、どの用途でも対応できる立地にある。まずは駐車場にして今後の活用方法について考えてみてはどうか。後日、空家は解体された。

[【目次に戻る】](#)

事例9 【相談者:空家所有者(共有者あり)】

空家を所有しているが解体したい。共有者の1人が亡くなり、現在 [遺産分割協議書](#)を作成している。作成中でも解体することは可能か。

住宅・空家相談窓口対応

遺産分割協議書の作成途中では解体はできません。
解体工事について区の協定団体、解体費助成金(木造住宅除却工事助成事業)を案内し、[遺産分割協議書](#)の作成完了後に建物は解体された。

[【目次に戻る】](#)

事例 10 【相談者:空家所有者(共有者あり)】

土地と家屋の半分の持分は自分だが、半分は親族になっている。

その親族が亡くなった。自分と自分の弟に相続させる旨の遺言書がある。

家屋の遺品整理が終わっておらず、処分する決断もできずにいる。

住宅・空家相談窓口対応

遺言書は、裁判所に[検認](#)の申立をしないと効力が発生しない場合もある。

検認の申立の手続等については、司法書士に相談すると良い。

遺品整理は業者に依頼した方が良い。遺品を一時的に保管してくれる業者もいる。

その後、家財処分は無事終了し、空家は売却された。

[【目次に戻る】](#)

事例 11 【相談者:所有者の子】

実家が空家になり解体したい。借地なので更地にしてし地主に返そうと思う。

所有者だった父は二年前に亡くなった。[相続登記](#)や[遺産分割協議](#)はまだしていない。兄妹3人で相続する予定。契約書には必要なくなったら更地で返すと書いてある。

住宅・空家相談窓口対応

一般的に[借地権](#)は地主に売却することも第三者に売却することもできる。

第三者に売却する場合は建物は解体しない方が良い。また、第三者に売却する場合、地主に[承諾料](#)を払うことが多い。まずは兄妹3人で遺産分割協議をして相続登記をし、地主に相談してみたらどうか。

[【目次に戻る】](#)

○用語集

【借地権】

第三者の土地を借り、借りた土地の上に建物を建てることのできる権利

【旧耐震基準と新耐震基準】

建物の耐震基準の種別。

昭和 56 年 5 月 31 日まで適用されていた建築基準法上の基準を旧耐震、昭和 56 年 6 月 1 日から適用されている建築基準法上の基準を新耐震といいます（俗称）。新耐震の方が、より地震に強い基準が設定されています。

【遺産分割協議】

被相続人の遺産をどのように分割するか、相続人全員（原則）で話し合うこと。協議に基づいて遺産分割協議書を作成します。

【相続登記】

土地や建物の所有者が亡くなった場合に、その土地や建物の名義を、亡くなった方から遺産を引き継いだ方（相続人）へ変更する手続き

【不在者財産管理人】

連絡が全く取れず行方不明等の理由で不在者と判断された者の財産を代わりに管理する人

【遺言書の検認】

相続人に対し遺言の存在及びその内容を知らせるとともに、遺言書の形状、加除訂正の状態、日付、署名など検認の日現在における遺言書の内容を明確にして、遺言書の偽造・変造を防止するための手続き。なお、遺言の有効・無効を判断する手続ではない。

【承諾料】

借地上の建物を売却（名義変更）、建て替え、増改築する際に、土地の所有者（地主）から許可を得る対価として、借地人が支払う金銭です。主に譲渡承諾料（名義書換料）や建替承諾料などと呼ばれ、地主の権利を守り、良好な関係を保つための慣習的な費用です。