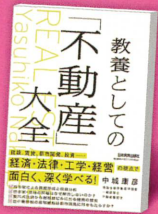


不動産コンサルティングプラス

P L U S



読者アンケートへの回答で
『教養としての「不動産」大全』を
抽選で **10** 名様にプレゼント!
詳しくは 48 ページへ。

No. **6**

2025. 10



特集 **初めての**

不動産コンサルティング

セーフティーネットの有用性

— 生活困窮者の空き家問題を連携して解決 —

み や ま ひ ろ き

見山 博紀

(株)MNK 代表取締役

複数の不動産会社勤務を経て、2019年に独立開業し、売買、賃貸、管理、コンサルティング業務を行う。公認不動産コンサルティングマスター。(一社)大阪府不動産コンサルティング協会会員として、大阪市住まい情報センター、藤井寺市、太子町主催のセミナー講師を担当。



相続で取得した借地上の空き家を所有する依頼者は生活保護を受けています。再活用も除却もままなりませんでしたが、底地の一部を所有する大阪府からの払い下げを受けて売却し、補助金も活用して採算性を確保できた事例です。

近年、空き家問題は、国や地方公共団体が所有する土地を借地とする建物にも及んでいます。管理不全空き家の対策を行う市町村の窓口だけでなく、公有地の管理、運用をつかさどる管財部局や朽廃家屋から転居した後の建物の処理に困る福祉担当者などから、当該建物の処理について相談を受けることがあります。

今回は、そのような経緯から浮上した空き家問題についての事例を紹介します。

福祉担当者からの相談を受けて

この事案は、(一社)大阪府不動産コンサルティング協会の「空き家相談ホットライン」という無料の電話相談窓口に空き家処理の相談があったことから始まります。相談者は介護ヘルパーで、介護を

担当する空き家所有者の高齢者(以下、Aさん)がなす術がなく困っていることを聞き、電話相談を代行したのです。

この相談を受け、調査を行いました。

空き家が抱える問題

調査やAさんへのヒアリングを通して、この空き家にまつわる問題が浮かび上がってきました。

そもそも、この空き家はAさんが相続により取得したものでした。そして、この建物は、平成30(2018)年に大阪を襲った台風21号により甚大な被害を受けていたのです。以来、建物は長期間空き家で放置されており、周囲に危険を及ぼしかねない状況にありました。

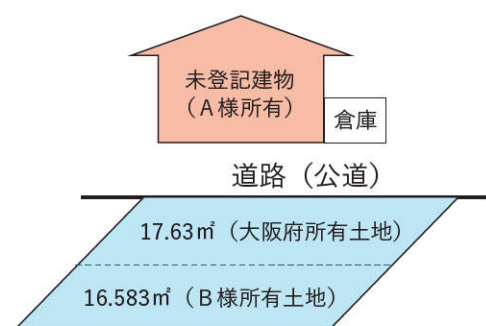
相談があった当時、Aさんは生活保護を受けており、建物を改修



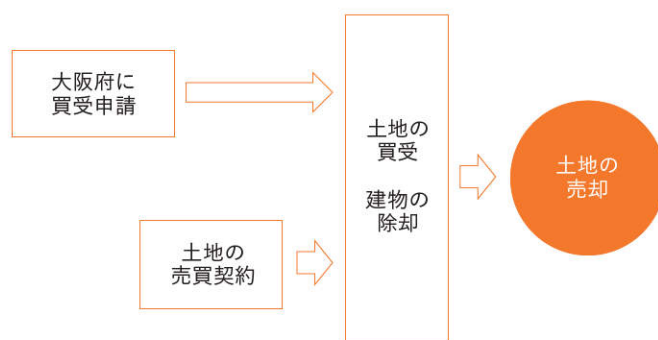
Aさん所有の空き家(2022年12月26日撮影)

したり取り壊したりする余裕がありませんでした。また、建物が存する土地の所有者は、大阪府と民間の方(以下、Bさん)で、大阪府には地代を支払っていましたが、Bさんとは疎遠で、関係は良好とは言い難いものだったのです。

登記情報の取得や法務局での調査により、本件空き家(未登記)の敷地のうち17.63㎡を大阪府が所有しており、16.58㎡をBさんが所有していることが確認できました。



土地、建物所有者の図解



仮説のイメージ

地方自治体も手を出せない

一方、大阪市も空家等対策特別措置法に基づく特定空家等として代執行の措置に進めたり、土地所有者である大阪府が空き家の朽廃による借地契約の解除を求めたりしたとしても、この建物の除却費用をAさんが負担できないことから、いずれも容易に手が出せず膠着した状況にありました。

さらに、大阪府の担当者にヒアリングすると、地代の納付状況、土地払い下げの手続きなどについて、以下の情報が得られました。

大阪府から底地の払い下げを受ける手続き等について、

- ①払い下げは可能である。
- ②払い下げ価格は、鑑定評価による。
- ③現借地人（Aさん）以外への払い下げは認められない。となっていました。

出口戦略

以上の調査から、出口戦略として次の仮説を立て、事業の採算性について検討しました。

【仮説】

- ①Aさんが大阪府から土地の払い下げを受けて建物を除却し、土地を売却する。

②土地の買受費用と建物の除却費用は、土地の売却収入でまかなう。

土地の買受費用に解体費用、その他諸費用、報酬（登記、コンサルティング、媒介）を加算した額が売却価格を下回れば、本件は事業として成立することになります。

また、建物の解体工事をAさんが実施する計画にして、未登記であった建物の表示登記と所有権移転登記をしないことにより出費を節約するとともに、補助金利用の可能性に備えました。

大阪府の払い下げ価格

府有財産買受申請に必要な書類をAさんから大阪府に提出した後、売却条件の提示がありました。大阪府の評価による土地払い下げ価格は、当初計画で想定された額を大きく上回るものでした。

大阪府は価格の交渉を受け付けないことから、提示された価格で事業の見直しを行いました。

Bさんの権利の問題

事業の見直しを行うさなか、Bさんからのヒアリングにより、Aさんの未登記建物に接した倉庫がBさんの建物（未登記）であるこ



Bさん所有倉庫（未登記）



別角度から見た空き家

とが判明しました。

よって、Bさんとの利益調整を考慮する必要性が生じたのです。

Bさんへの提案

Bさんは、Aさんとの関係は良好とは言えなかったものの、自分の所有する倉庫を活用できないまま、固定資産税のみを支払い続けている状況でした。そこで、土地を合筆することで、Bさん自身、または第三者による有効活用が可能となることを丁寧に説明し、ご

理解いただくことができました。そして、BさんがAさんの所有する(大阪府から払い下げを受けた)土地を購入する方法(その1)と、Bさんが土地を売却する方法(その2)の2つの企画を提案しました。

結果としては、Bさんの自宅が当該土地の3軒隣にあることから、駐車場として利用するために、企画提案その1が選択されました。

Bさんに土地を買い受ける需要があったことで、互いの利益が一致しました。

採算性の再検討

ところが、企画提案その1に基づき必要費用を算出したところ、不足額が生じ、このままでは事業採算が確保できない見込みとなりました。

しかし、①本事業実施の公益性が高いこと、②コンサルティングの成功報酬は、「Aさんがこの事業から得る収益の額を上限とする」ことが定められていたこと、③この不足分をコンサルティング報酬の減額により調整可能であったこと、さらに、④大阪府不動産コンサルティング協会が取り組んでいた「令和5年度国土交通省空き家対策モデル事業」の除却補助金が利用できる可能性もあったこと、などから、事業実施に向けて動き出すことにしました。

事業の流れ

事業は、次の流れで進み、完了しました。

①AさんとBさん間での土地売買契約の締結(BさんからAさん

へ、手付金として払い下げに要する費用と同額を支払いました)

②大阪府土地払い下げ完了

③補助金適用の決定

④解体工事の完了(解体費用については、土地の売却代金を充当する方針とし、そのための支払条件について事前交渉を行いました)

⑤AさんとBさん間の土地売買契約の決済・引渡し

事業の成果

本事案では、他の利害関係者との利益調整が生じたにもかかわらず、公共性の高いものであったことから、補助金が交付されました。この結果、最終的に当初契約で定



事業前の状況



事業完了後

めたコンサルティング報酬のほぼ満額を報酬として受領し、事業としても一定の成果を得ることができました。

終わりに

本事案は、高齢者所有の空き家問題という近年重要視される社会課題の解決という側面も大きく、この観点からも意義のあるものでした。

このような問題を解決するに当たっては、行政の支援策を活用しつつ、相談窓口、支援事業者、専門家との連携を円滑に行うことが不可欠でした。

また、権利関係が複雑な案件では、仮説を立て、検証を継続的に行うことで、現場の状況を都度正確に把握し、改善・調整を重ねていくことが重要です。仮説検証により、実効的なアプローチが可能になります。

さらに、利害関係者との交渉に当たって、複数の選択肢を準備することにより、相手方の求めに応じた対応が可能になりました。実際、Bさんの所有地に係る問題についても選択肢を提示することで、Bさんにとっても良い結果を生むことができました。

不動産コンサルティングには解決の型がなく、一つ一つの問題に地道に、真摯に取り組んで解決を図ることでは、良い結果は生まれません。しかし、結果に至るプロセスについては、それぞれの事案で通ずるものがあり、本事案で得た学びはまた別の事案でも応用できるものであると確信しています。

(公財)不動産流通推進センター発行
『不動産コンサルティングプラス』
10月号 2025年10月1日発行