

実家を空き家にしない 7つのポイント

空き家オンライン講座

株式会社S O U D A N Y A

小山智子

あなたのお悩みは何ですか？

自己紹介

1. お名前
2. 住んでいる地域
3. 参加しようと思った理由・悩み

自己紹介

不動産相談歴 15年

2020年 相談メインの不動産会社設立
株式会社SOUDANYA

話しやすい・分かりやすい・スムーズな遂行

相談業のきっかけ

実家の借地問題

小山に寄せられる悩み

- ◆ 空き家
- ◆ 築古アパート
- ◆ 土地の処分



空き家問題の共通点



お金から考えている

**生活する人と建物の現状整理ができていない
客観視を先延ばししてる**

ここができていることを前提に専門家の相談や対策が始まる。
いくら話し合ってもうまくいかないのはそれが原因。

地方の空き家 VS 都会の空き家

実家を空き家にしない

取り組みのステップは一緒

今日のゴール：空き家にしない行動のヒントがわかる！

空き家について学んで自分に応用しよう

- 日本の空き家の基本知識を知る
- 最初にやるべきことがわかる
- 事例→ヒントを得る！

進め方

空き家の現状を統計や資料から読み解きます。
事例をお話しします。
その後みんなでディスカッションします。

本日のレジメ

1. 空き家の現状
2. 空き家所有者と近所へのアンケート結果
3. 土地の境界確認
4. 更地は固定資産税が6倍ってホント？
5. 空き家の活かし方、たたみ方
6. 民事信託について
7. 空き家管理
8. 事例

1.空き家の現状

空き家の種類

二次的住宅

賃貸用住宅

売却用住宅

その他住宅

全国の空き家

7戸に1戸 空き家

	総住宅数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家率
平成25年 (2013年)	6063万	820万	13.5%
平成30年 (2018年)	6242万	846万	13.6%

総務省 平成30年住宅・土地統計調査

鎌倉市の空き家

鎌倉市 5戸に1戸が空き家

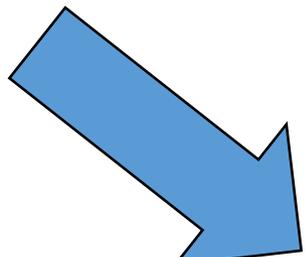
	総住宅数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家率
平成20年 (2008年)	76,500	7,090	9.3%
平成25年 (2013年)	81,950	9,630	11.8%

鎌倉市 平成30年住宅・土地統計調査

1-2. なぜ空き家になるのか？

なぜ空き家になるのか

人口



住宅数

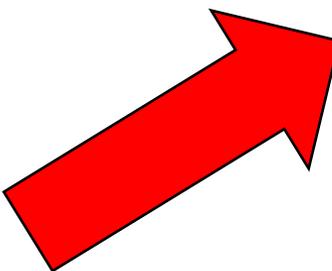
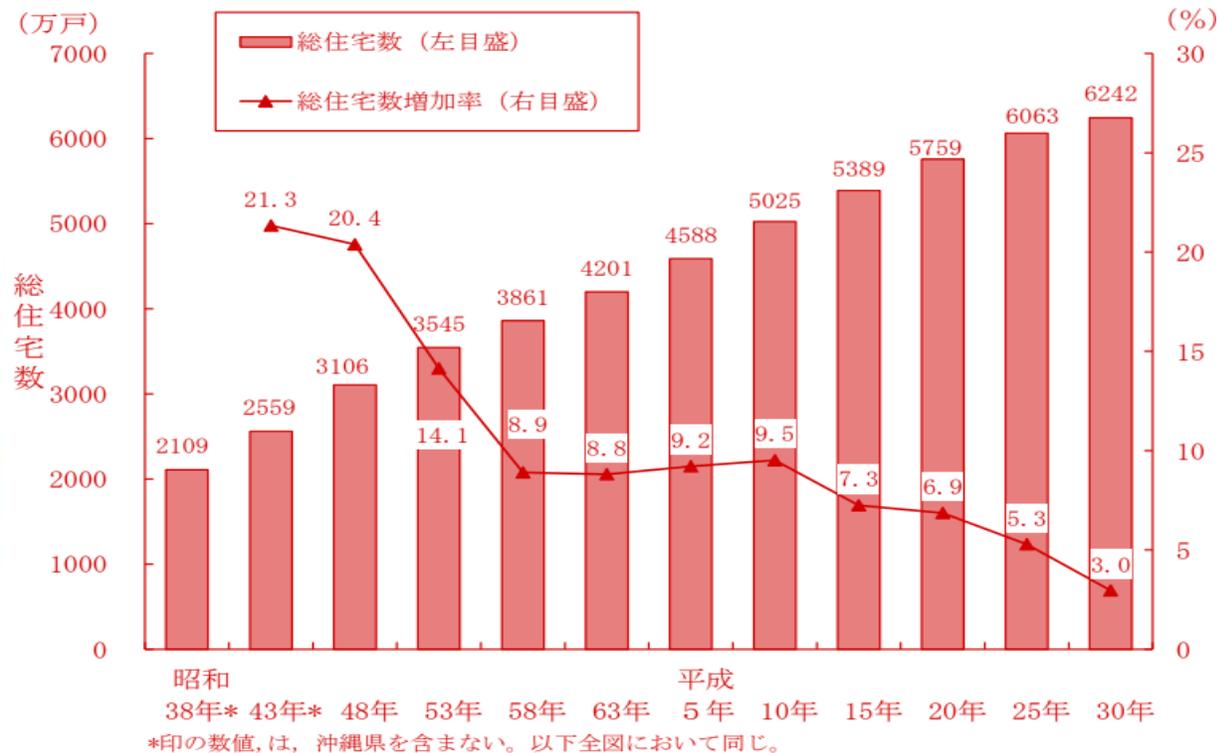
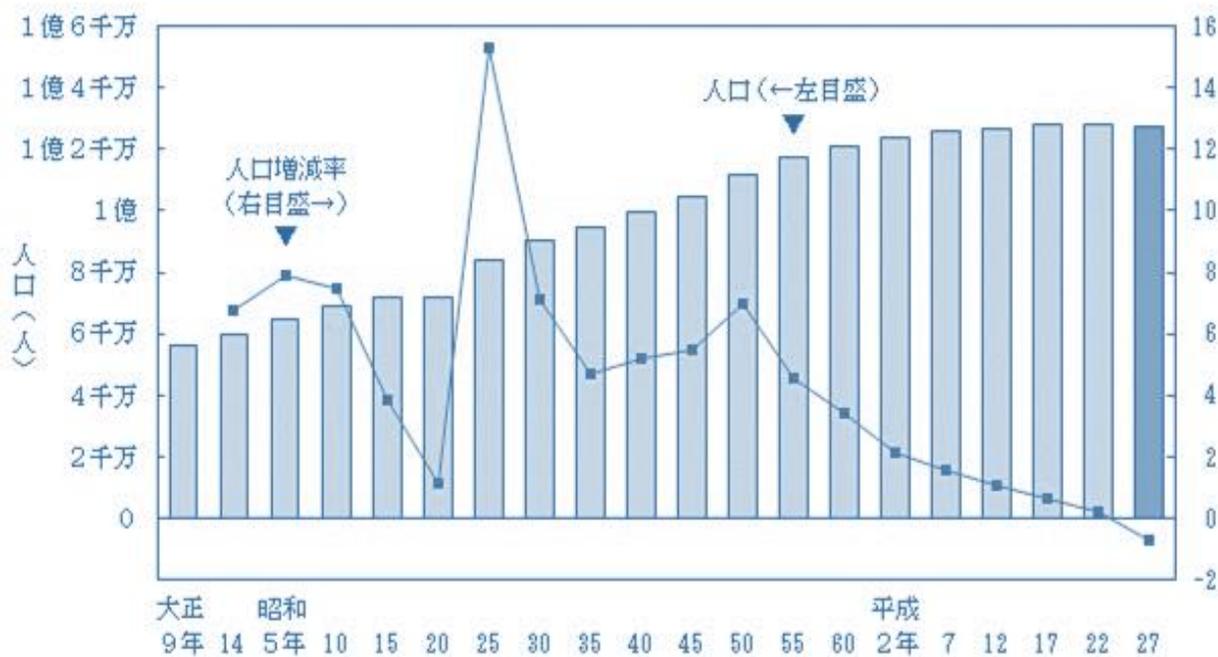
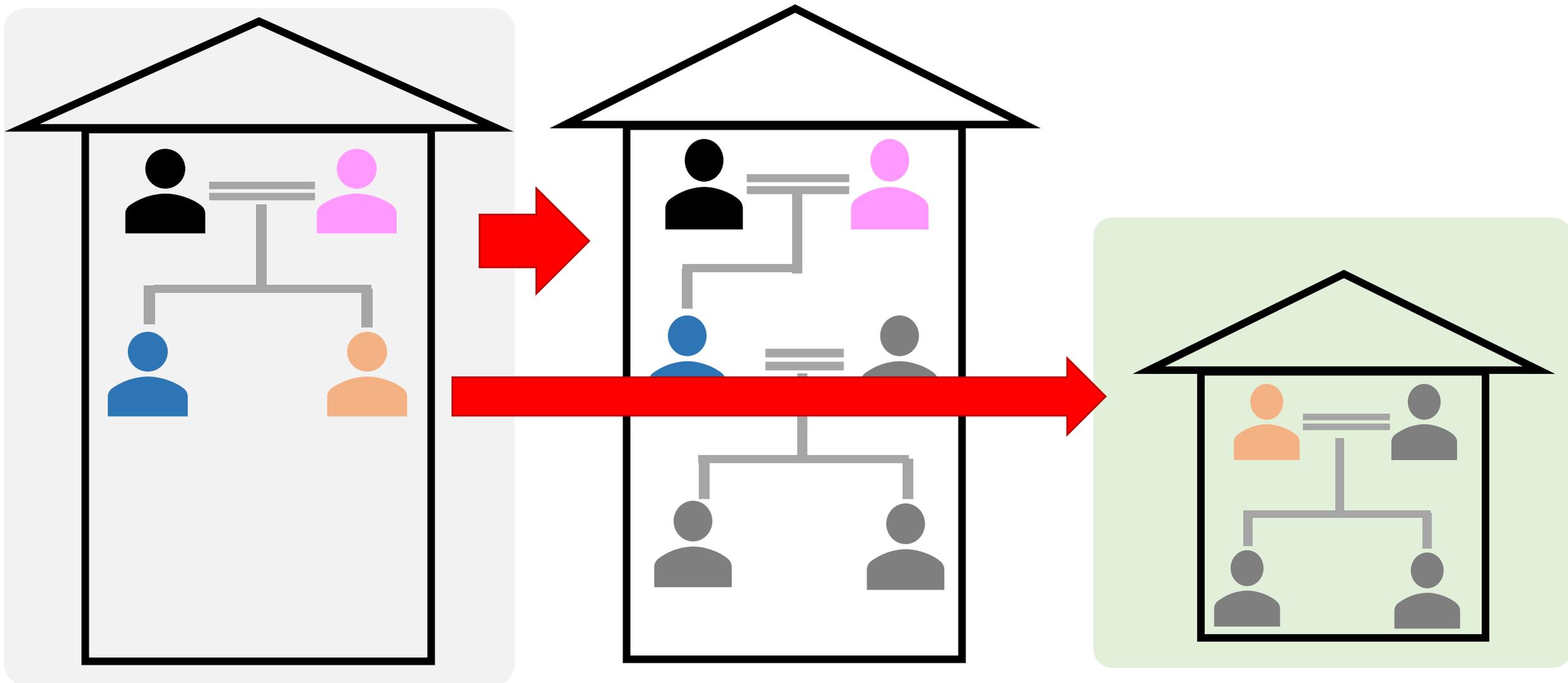


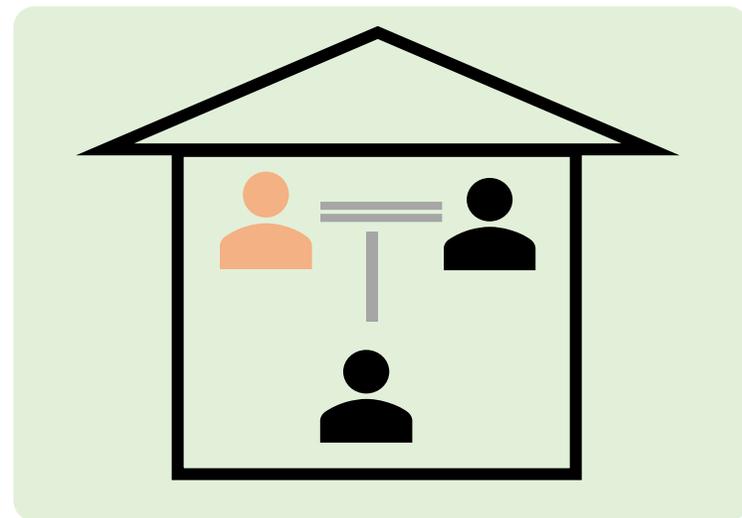
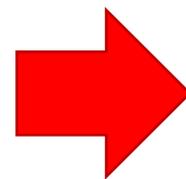
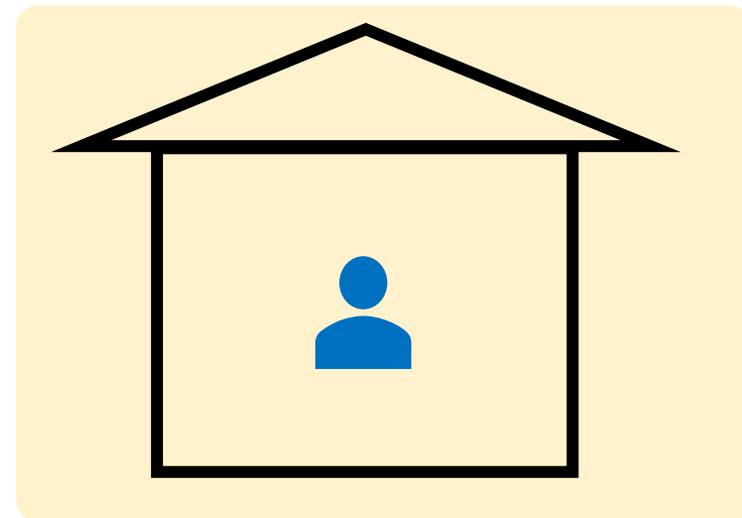
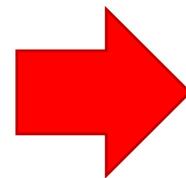
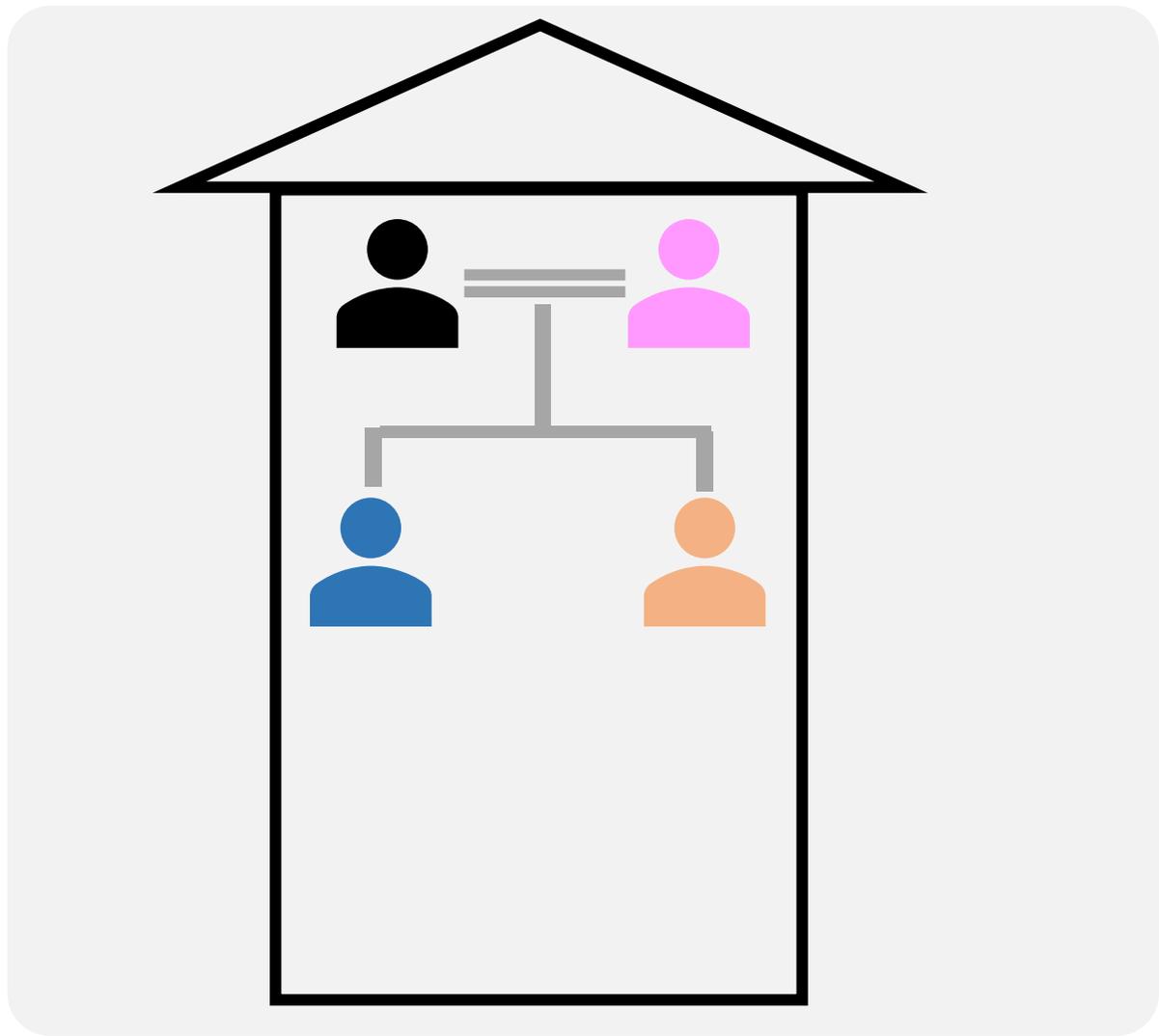
図1 人口及び人口増減率の推移 (大正9年～平成27年)



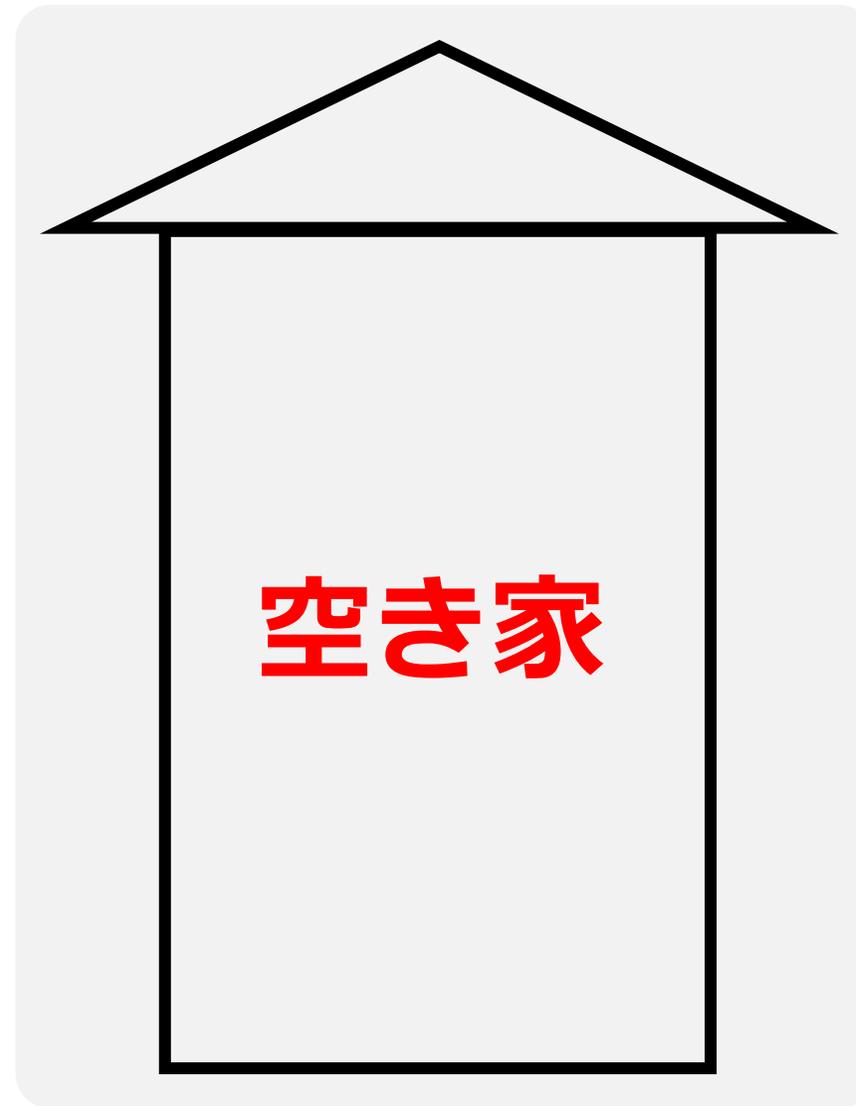
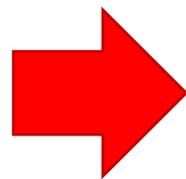
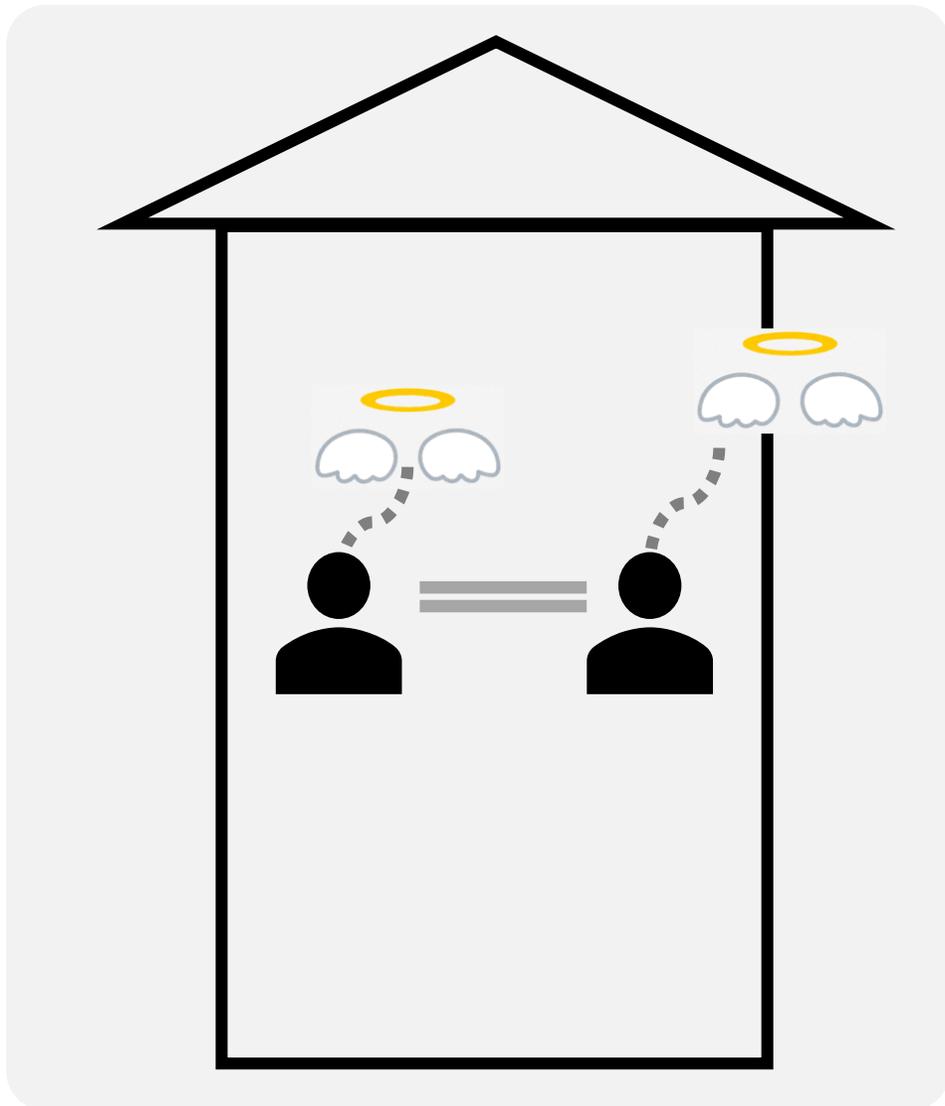
実家を引き継ぐ住宅スタイル



核家族化が進んだ住宅スタイル



核家族化が進んだ住宅スタイル



2. 空き家の所有者 空き家の近所に住む方 へのアンケート結果

空き家の所有者の思い

Q. 管理面での心配事

住宅の腐敗・破損の進行

Q. 管理をする上での障害・課題

管理の作業が大変

Q. 自宅からの距離

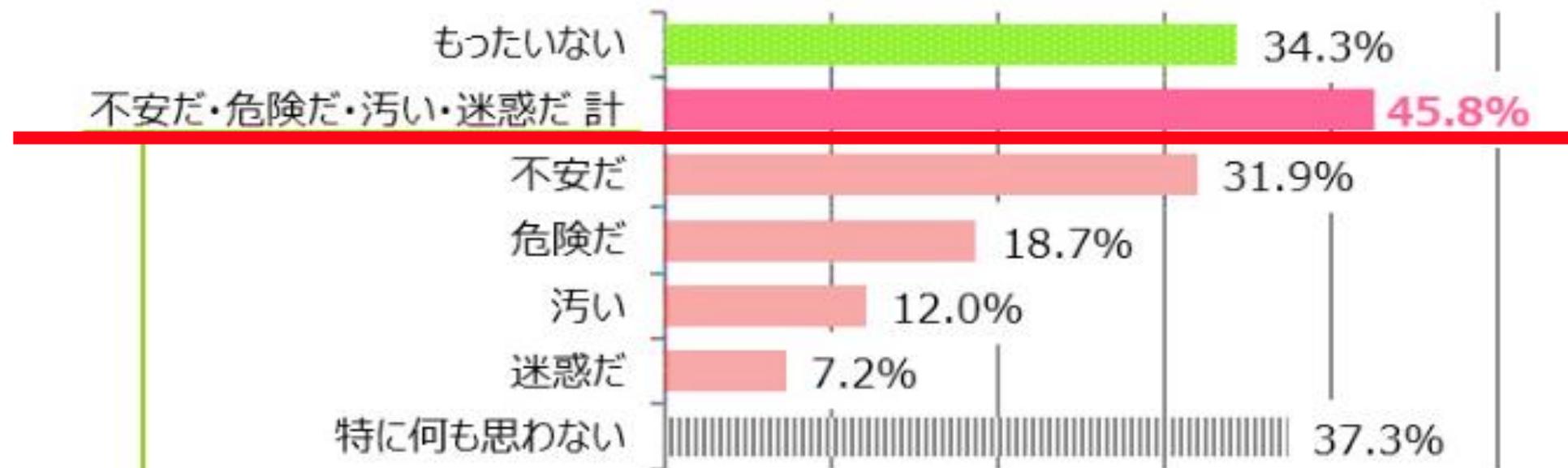
車・電車で3時間超～日帰り不可

出典：国土交通省より抜粋

所有者が空き家を処分したいと思った理由

- いつまでも自分が管理できない
- 子供や配偶者に負担をかけたくない
- 近所の人に心配をかけたくない
- 管理の費用や手間が負担

空き家の近所に住む方



理由

1	物件が老朽化して倒壊する恐れがあるから	66.1%
2	伸びた庭木や落ち葉を放置しているから	53.6%
3	不審者が住み着くかもしれないから	44.6%
3	放火されるかもしれないから	44.6%
5	チラシなどが郵便受けからあふれているから	35.7%

出典 ALSOK

空き家の近所に住む方

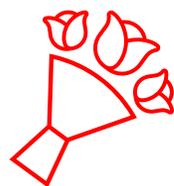
どう管理してほしいか？

1	家の保全や清掃などの管理をきちんとしてほしい	31.3%
2	賃貸物件にして、誰かに住んでほしい	29.5%
3	取り壊して更地にし、土地を活用してほしい	27.1%
4	売却物件として売り出し、誰かに住んでほしい	26.5%
5	地域の活性化に役立ててほしい	20.5%

出典 ALSOK

実家の問題に取り掛かるとき

いきなり話を始めないこと



心配が伝わるだけでOK

その後、話しを進めていけばいい。

3.土地の境界確認

土地の境界確認が必要なタイミング

- 土地や建物を売る
- 相続で兄弟姉妹で土地を分ける（分筆）
- 新築、建て替え

土地の境界で変わるかも!?

売買代金

家の建築面積

固定資産税

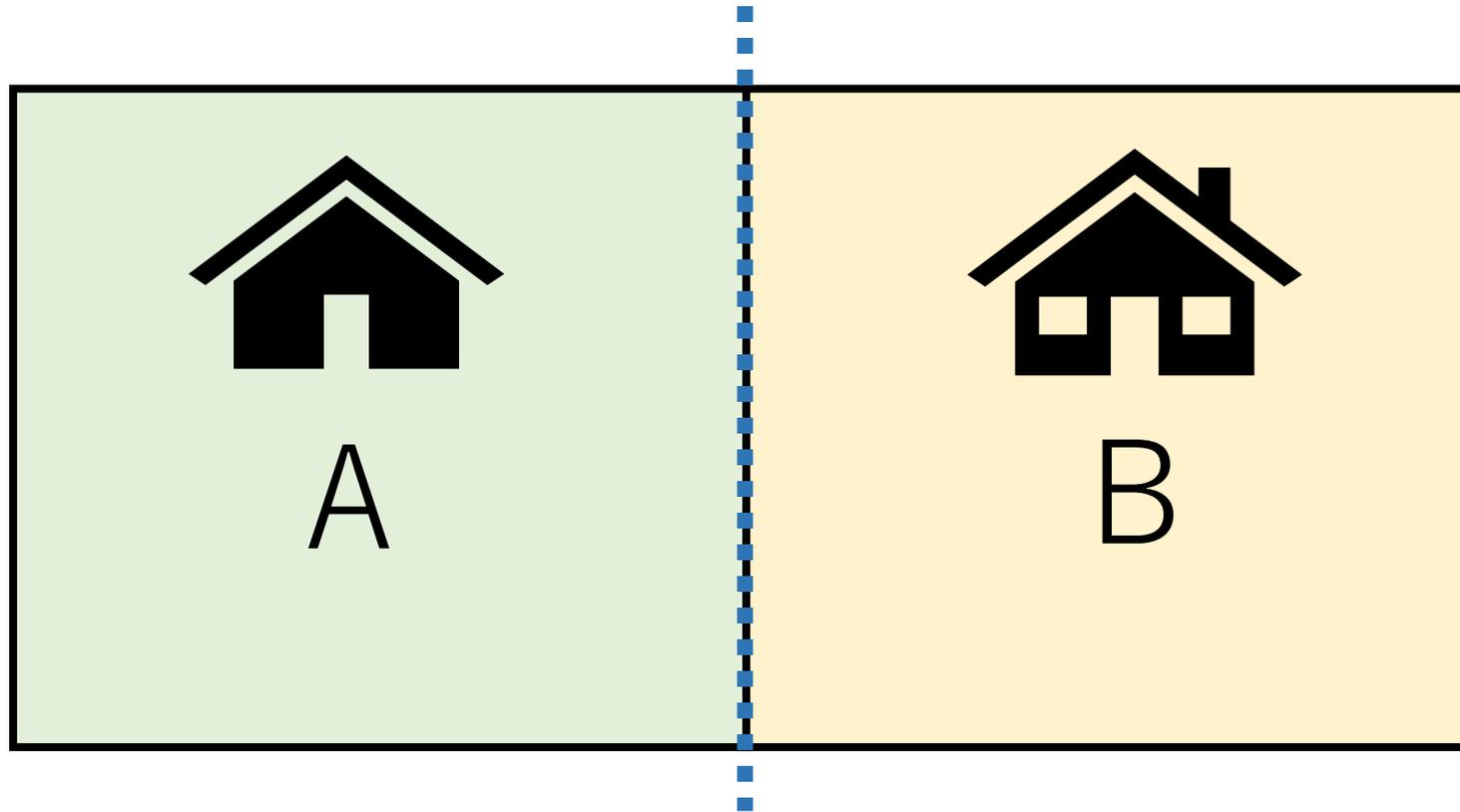
我が家はどう？ を一目で確認する方法

堀・フェンス
境界杭



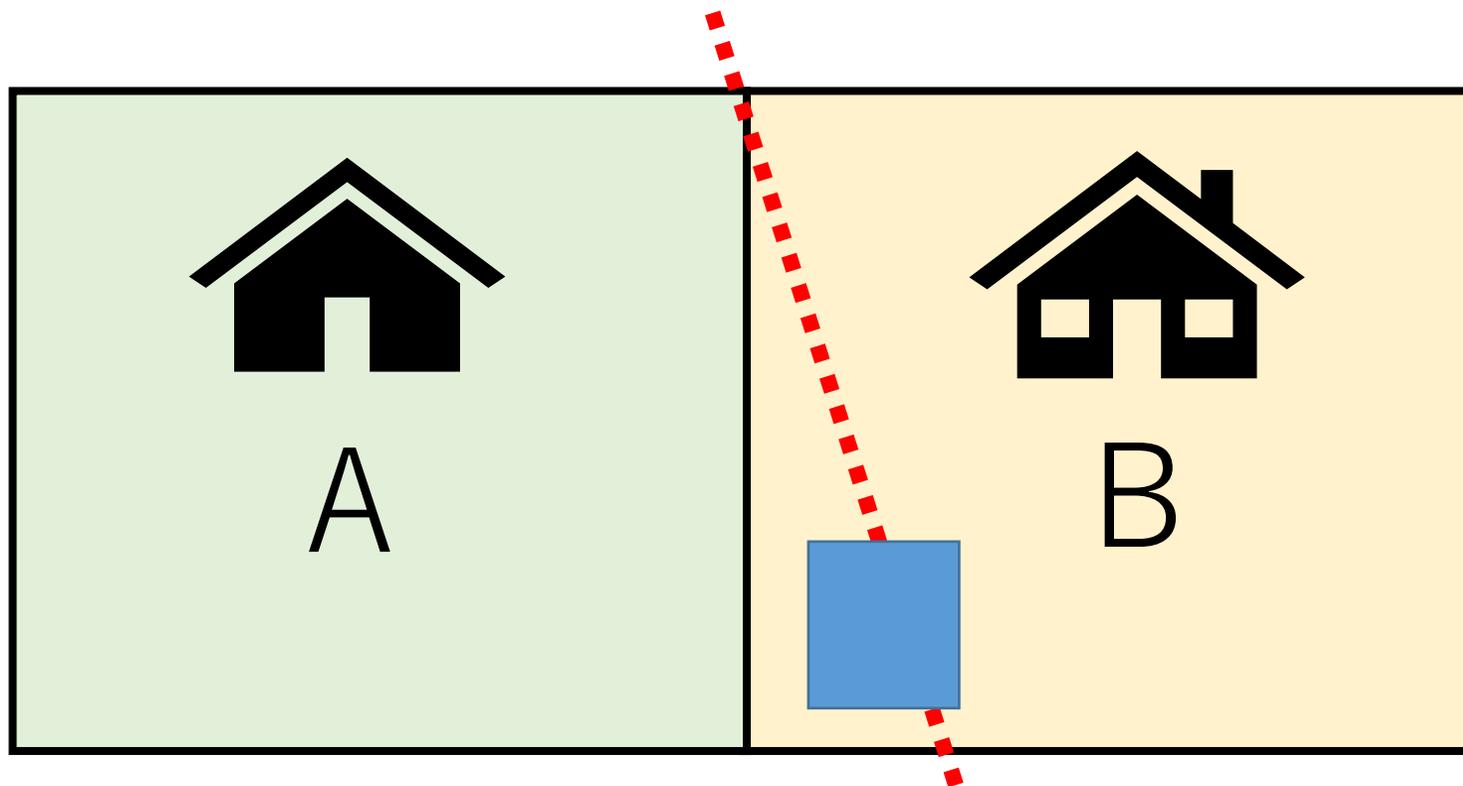
土地の境界確認

《事例》
代々住み続けているA実家



土地の境界確認の結果

《事例》
代々住み続けている実家



土地の境界確認

お隣さんと揉めないため

4. 更地は固定資産税が6倍 ってホント？

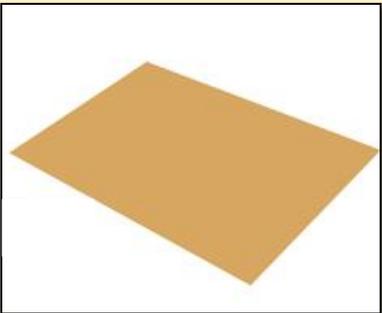
更地は固定資産税は6倍は「ホント」

《例》 土地面積：200㎡ 土地評価：60万円、建物評価：30万円



土地 $(60\text{万円} \times \frac{1}{6}) \times 1.4\% = 1,400\text{円}$

6倍



土地 $60\text{万円} \times 1.4\% = 8,400\text{円}$

更地の固定資産税6倍の「カラクリ」

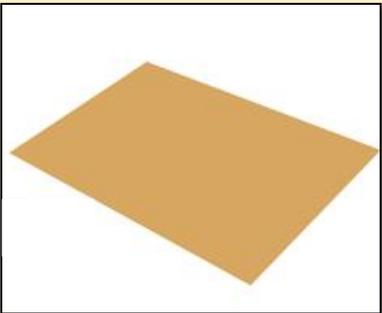
《例》 土地面積：200㎡ 土地評価：60万円、建物評価：30万円



土地 (60万円 × 1/6) × 1.4% = 1,400円

+ 建物 30万円 × 1.4% = 4,200円

合計 5,600円



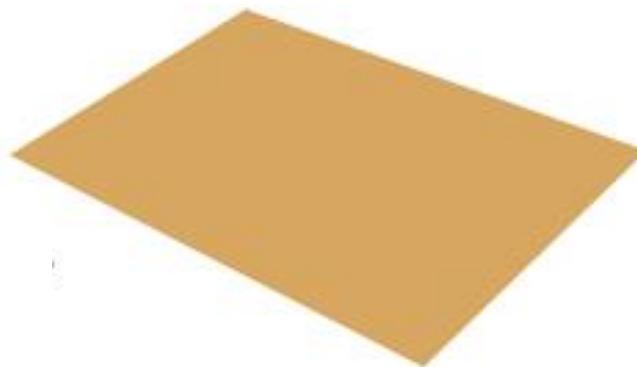
土地 60万円 × 1.4% = 8,400円

合計 8,400円

1.5倍

更地の固定資産税は・・・

ケースバイケース



5.空き家の活かし方・たたみ方

空き家の活かし方・たたみ方

1. 貸す
2. 売る
3. 更地
4. 管理

貸す

メリット	デメリット
家賃収入	固定資産税
	修繕費・管理費
	家主の責任

売る

メリット	デメリット
肩の荷が下りる	もう帰ることはできない
責任がなくなる	
売却代金が入る	

更地

メリット

近所に迷惑かける心配が減る

管理の費用や時間が無くなる

新しい利用法ができる

売りやすくなる

デメリット

取壊し費用

減税措置が受けられない

元に戻らない

売りにくくなる

管理

メリット

いつでも戻れる

デメリット

固定資産税

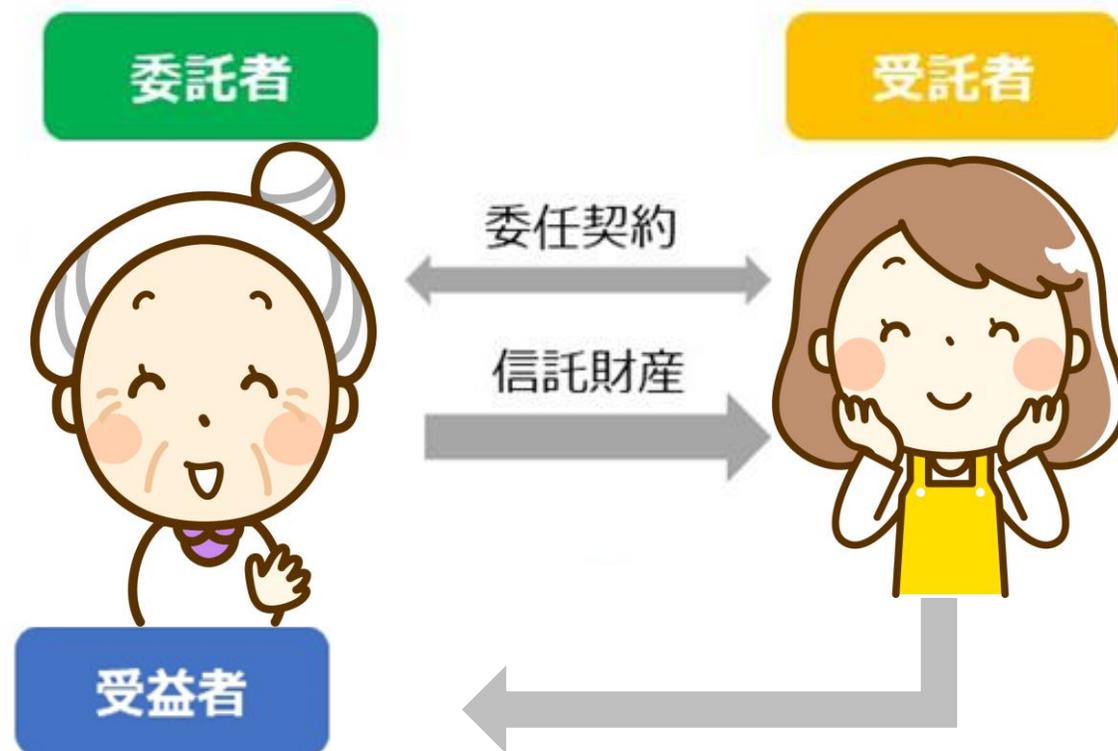
維持管理の費用・時間

劣化すると近所に迷惑

6. 民事信託について

民事信託について

- 妻のため
- 自分のため
- 障害を持つ子供のため



民事信託について

《例》 高齢になってきた。認知症も心配。
そろそろ自宅の管理を子供に任せて自分が
ホームに入る時は売って資金にしてほしい

① 子に委託する

③ 子が管理する

③ 母が収入を得る



民事信託は

Q. 民事信託は必要？

A. **誰**のために**何**をするのか

7. 空き家の管理

空き家適正管理の強化

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」

山形市

空き家の適正な管理をお願いします

平成27年5月、**空き家対策の推進に関する特別措置法**完全施行

適正に管理されず、放置され、老朽化した危険な空き家(※1)は、全国的に年々増加し、倒壊の危険や害虫の発生、草木の繁茂による地域の景観の悪化などで大きな社会問題となっています。山形市にも、これらの空き家の苦情が多く寄せられています。空き家の管理は、その所有者(※2)に行う義務があります。所有者の方は、空き家の適正な管理をお願いします。法律の施行により、山形市は適正な管理を行っていない空き家の所有者に対し勧告や命令を行うことができますようになりました。

※1 空き家…空き家に附属する門、塀、物置、立木、雑草等を含む、 ※2 所有者…所有者または管理者(相続人)

お持ちの空き家を適正に管理されていますか

空き家は個人等の財産であるため、その所有者の方は、適正な管理を行う責任があります。空き家を良好に管理されている場合は、問題ありませんが、空き家を放置することは、次のような地域全体の問題になる可能性があります。



空き家の適正な管理は、所有者の責務です

建物の老朽化等により、瓦や外壁が落下し、近隣の家庭が壊れたり、通行人がけがをした場合等は、空き家の所有者が、**損害賠償**などの管理責任を問われることがあります。

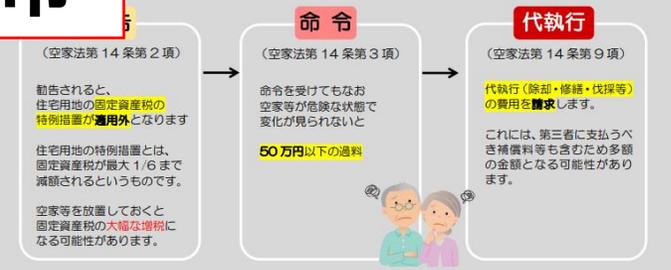
放置された空き家が問題になっています!

特定空き家等の判断基準

- ◆そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ◆そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ◆適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ◆生活環境の安全を確保するために放置することが不適切である状態

霧島市

等への行政措置に付する事項



法律で規制される前に、空家の**管理・活用**をしましょう!

- ・メンテナンス
- ・登記手続き
- ・地域住民への声掛け
- ・賃貸
- ・売却
- ・リフォーム
- ・売却

鎌倉市

令和2年度 鎌倉市

空き家となっている建物は適正に管理されていますか?

令和元年、関東甲信地方などを直撃した台風第15号や第19号は、市内の建物に大きな被害をもたらしました。空き家も被害を受け、周辺に影響を及ぼしている可能性があります。改めて点検し、安全性の確保をお願いします。



どんなところを見ればいいのか?

- ◆**雨樋が詰まっていますか?**
雨樋が詰まっていると、雨樋から溢れた水が、外壁や建物の基礎に伝わり、建物の老朽化を進行させる原因になります。
- ◆**屋根や外壁が破損していませんか?**
屋根や外壁が破損していると、雨漏りの原因になったり、強風で破損部分が飛んだりすることがあります。
- ◆**スズメバチが巣を作っていますか?**
個人が所有する建物等に営巣したスズメバチの巣の駆除を業者に依頼し実施した場合、その費用の一部を市で補助しています。担当課 環境保全課…内線2282
- ◆**窓ガラスが割れていませんか?**
- ◆**ポストが郵便物で溢れていますか?**
- ◆**庭木や雑草が繁茂していませんか?**
草木が繁茂していると、お隣の家が迷惑したり、歩行者の通行を妨げたりする恐れがあります。
- ◆**壁にヒビが入っていませんか?**
危険なブロック塀等の除却及びフェンス設置工事に係る費用の一部を市で助成しています。担当課 建築指導課…内線2528
- ◆**ごみ等が放置されていますか?**
ごみを放置すると、衛生状態が悪化し、害虫が住み着く原因にもなります。

空き家では、雨漏りがしていないかの確認や、定期的に換気をしましょう! 点検の際は、ご近所に挨拶すると、ご近所の皆さんも安心ですね。

空き家所有者へインタビュー

管理業者にやってもらいたいトップ3

- 1位 敷地内の草取り、清掃
- 2位 部屋の窓を開けての風通し
- 3位 敷地周辺の草取り、清掃

出典：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

空き家の管理

管理	費用負担	時間負担
自分で管理	多少	必要
管理会社へ 委託	発生	いない

空き家の補助金

丹波市の場合 補助金・助成金



空き家等の適正管理に係る費用の一部を補助します。

丹波市空き家適正管理促進事業補助金

丹波市では、市内の空き家等を良好な状態で維持管理してもらうために、適正管理業務を業者に委託した際に係る費用の一部を補助します。

補助金額

経費の1/2 上限5万円

対象経費

①外観調査・点検 ②宅内清掃 ③宅内の通風等
④建築資材等の飛散及びはく落防止 ⑤敷地内の清掃・除草業務等

補助対象者

空き家等の所有者等又は所有者の相続人

その他要件

①「丹波市空き家管理登録事業者」に業務を依頼すること
②年度内に業務が完了すること

空き家の管理

鎌倉市の場合 補助金・助成金

危険なブロック塀等の除却費用補助制度について

—危険ブロック塀等の除却費補助—

ブロック塀等は、これまでも大規模な地震時に倒壊し数々の被害をもたらしてきました。被害を減らし、安全安心なまちづくりを推進するために、危険なブロック塀等の除却工事を行う場合、及び除却後に軽量なフェンス等を設置する場合には、補助金を交付します。

実家を空き家にしないポイント

1. 空き家の現状
2. 空き家アンケート結果
3. 境界確認
4. 更地の固定資産税のカラクリ
5. 空き家の活かし方、たたみ方
6. 民事信託
7. 空き家管理と補助金

地方の空き家 VS 都会の空き家

実家を空き家にしない

取り組みのステップは一緒

相談事例 50代女性（愛知県）



昨年の9月に実の母が亡くなり

実の姉と2人で相続をしました。母はアパートを4棟持っていたので、2棟ずつ相続しました。あと、母の住んでいた家は、私と姉の共同で相続しました。今は空き家となっています。

一つめの相談は、**アパートの一つが古く、売却した方がいいのか？**

このまま持っていた方がいいのか？悩んでいます。

二つめの相談は、**空き家をどうしたらいいか？**と悩んでいます。

個別相談の感想

Q5：率直な感想をお聞かせ下さい。

PC上のセミナーから すぐ話しやすい先生だと思って相談しましたが
その通りでした。わかりやすくお話しただいて勉強になりました。
これからの事も よろしく お願いいたします。

【不動産コンサル】

- ・ 物件調査
- ・ 不動産相談

現在売却活動に向けて進行中

質問
&
ディスカッションタイム

不動産の心配ごとが整理できるサービス

《無料メール診断》

今、何からしいかわからなくて
困っている人は無料メール診断へ！



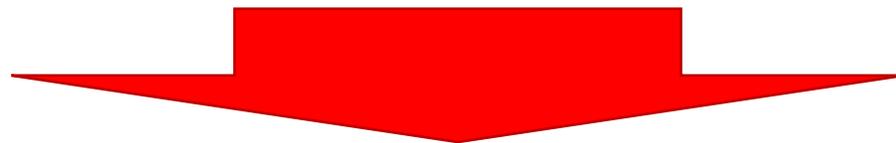
※すべてのお悩み回答するものではありません。

SOUDANYAでなにができるの？

何から始めたらわからない方
無料メール診断

やりたいことがはっきり決まっている方
個別相談 16,500円

課題を抽出したら



調査

よくある質問

家売る 売れない土地かも、
資産価値が目減りしているかも、
お金がかかるかも、

大丈夫です！
活用方法を一緒に見つけます！

家や土地を売る

**事前調査をした場合、
仲介手数料からお引きします。
(最低価格あり)**

そのほかの相続に関わる相談

遺言を書きたい



行政書士

気持ちを伝えてたい



コンサルタント

境界を決めたい



土地家屋調査士

遺品の相談



遺品整理士

相続税の相談



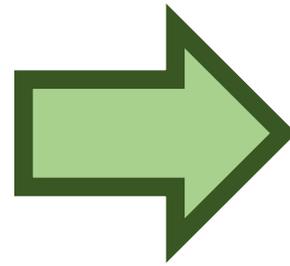
税理士

相続登記, 家族信託



司法書士

そうだんや
SOUDANYA
相談する



行政書士
土地家屋調査士
遺品整理
税理士
司法書士
弁護士
解体業者

《相談するほどでもない、不動産知識を身につけたい》

「空き家オンライン講座」
ときどき開催 3,000円(+消費税)

＼ 聞きたいところだけ単発受講もOK! ／



メルマガで先行案内

<https://resast.jp/subscribe/26919/1717128>

<https://forms.gle/JNv3TJJJAkqziDur6>



あなたの声をお聞かせください

【ご協力いただいた方に本日のレジメをプレゼント中】

世の中には、SOUDANYAの講座をまだ知らない方がたくさんいらっしゃいます。その方たちに小山が行う講座をよく知っていただくためにアンケートにご協力していただけませんか。

あなたの意見をお聞かせいただき今後の活動の反映にしたいと考えています。良かったこと、嬉しかったこと、どのような些細なことでも結構です。ぜひご協力よろしくお願いたします。（出来るだけ詳しく書いていただくと助かります。）

ご登録のメールアドレスへ本日のレジメを送らせていただきます。

メールアドレスへSOUDANYAからの最新情報のお届けに利用させていただきます。