相続した不動産
放置している空き地・空き家

空き地・空き家

ガイドブック

相談編

白石区の空き地と空き家のご相談は
センチュリー２１パフュームエステート
へお任せください

相続準備
チェックシート付

オンライン相談も受付中

- ✓法改正による空き家所有リスク
- ✓失敗しない！空き家・空き地の予防術
- ✓空き家問題を解決する最善策

空き地・空き家ガイドブックコンテンツ

table of contents

01 空き地・空き家放置の様々なリスク

02 空き地・空き家の今後の選択肢

03 空き家問題を解決する法改正❶

04 空き家問題を解決する法改正❷

05 空き家予防！家族信託制度の活用

06 リバースモーゲージ？リースバック？

07 遺言書と実家のルールブック

08 高値で早期売却する

09 売却の手順と費用を知って準備する

10 賃貸に向く物件、向かない物件

11 家や土地を貸す契約の基本

12 自己使用の選択とリスク

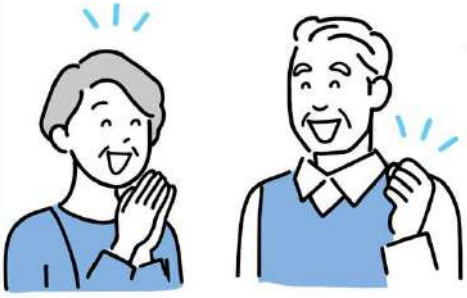
13 売れない、貸せない不動産の選択肢

【付録】相続発生したときのための確認一覧表

【付録】どのような財産があるのかチェックシート

【付録】相続税をおおよそ計算してみましょう

★ センチュリー２１パフュームエステート
に相談してよかった

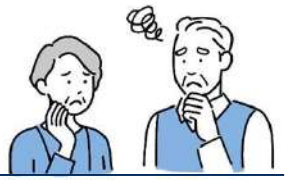


センチュリー２１パフュームエステート
担当：高田　浩

01
空き地・空き家ガイド

空き地・空き家放置の様々なリスク

活用しない不動産に発生する様々な問題



人口の減少が進んでいることで、空き家もどんどん増えてきています。2023年の住宅・土地統計調査では、日本全体の住宅の総戸数6,502万戸に対して、空き家は約900万戸とされています。空き家の数はもちろん過去最高になっており、前回調査（2018年）の空き家率13.6%から13.8%と割合も増えてきています。誰も住まなくなった家や管理されていない土地は様々なリスクが発生することで、地域全体の大きな問題になっています。

放置した空き地・空き家の問題

放火やごみの不法投棄

倒壊や損壊

動物の棲みか・害虫の発生

管理されていない空き地や空き家は、日を経ずして、またたく間に庭木が繁殖し、屋根や外壁の腐食も進んでしまいます。**衛生面や景観の悪化**で近隣の方にも迷惑になる可能性が広がり、**犯罪などのリスク**も高まります。本人だけの問題ではなく、**地域全体に悪影響**をおよぼす問題を抱えています。

景観の悪化や犯罪のリスクで近隣の迷惑に！

4種類に分類される空き家

❶ 別荘やセカンドハウス等の**二次的な空き家**

❷ 売却を想定している**売却用の空き家**

❸ 賃貸を想定している**賃貸用の空き家**

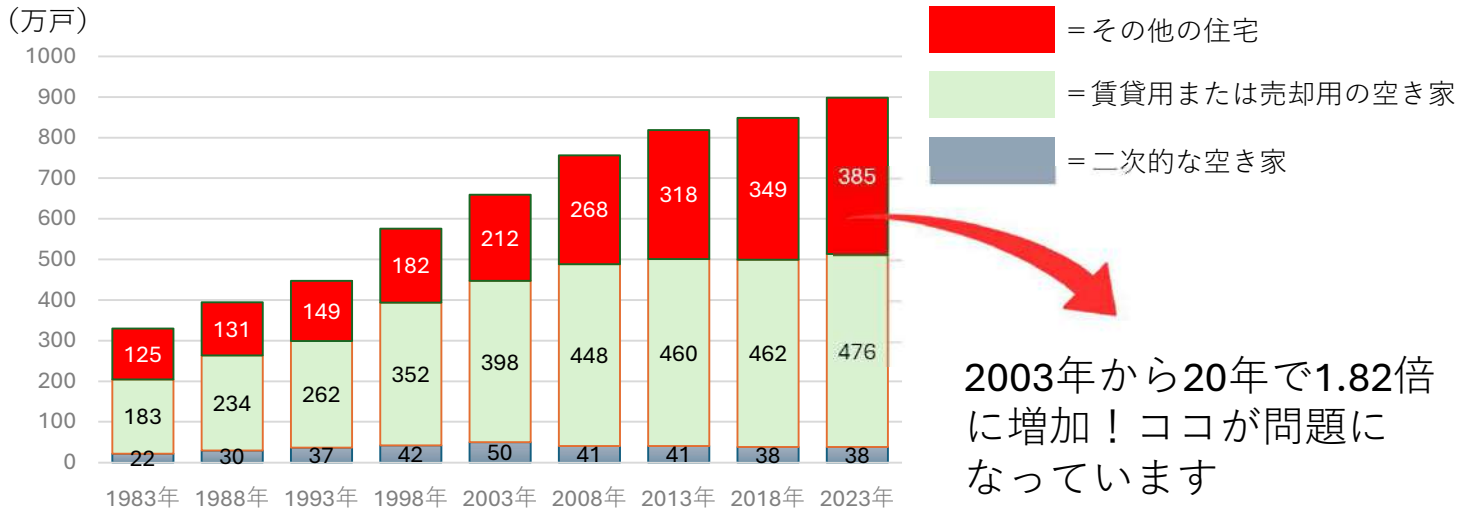
❹ **その他の空き家**

売却も賃貸も活用もしない放置空き家がこの20年で約1.8倍に！

そもそもの空き家の定義

空家等対策特別措置法における空き家の定義

1年以上住んでいない、または**使われていない家**を**「空き家」と定義**しています。判断基準としては、人の出入りや、電気・ガス水道の使用状況、物件の管理状況、所有者の利用実績などが挙げられています。

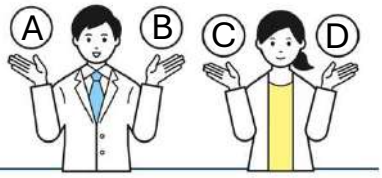


2003年から20年で1.82倍に増加！ココが問題になっています

02
空き地・空き家ガイド

空き地・空き家の今後の選択肢

空き家を放置しないための選択肢は4つです



誰も住まなくなった空き家、使わなくなった土地の維持管理には大きな労力がかかります。お金と手間がかかることを考えると使う予定がないのであれば、早期に売却して手放すのが一番合理的です。建物は老朽化すれば価値が下がり、土地の値段もバブルのように上がることも見込めません。愛着や思い入れのある不動産かもしれませんが、冷静に現実的な選択肢を考えていくことも重要です。

当事者全員で考えたい空き家の選択肢の絞り込み

空き家はもう手放したいと考えている？

YES →

対象の不動産は市場の価値がありそうか？

YES
- ☑ 立地の条件がいい
- ☑ 築年数が浅い
- ☑ メンテナス状況がいい

NO →

建物・土地の状況は良好？

YES

NO

NO →

できれば家族だけで使いたい？

YES

NO

選択肢1 売却

- 建物・土地を現状で売却
- 古屋を改築して売却
- 古屋付きの土地として売却
- 更地のにして売却

選択肢2 貸す

- リフォームして貸す
- DIY物件として貸す
- 別荘・民泊として貸す
- 駐車場などで貸す

選択肢3 使用

- 別荘として活用する
- 倉庫などで自己利用する
- 自分で住む
- 空き地空き家のまま管理

選択肢4 その他

- 空き家バンクに登録
- 地域に役立ててもらう
- お金を払って処分する
- 国庫帰属制度を活用する

03
空き地・空き家ガイド

空き家問題を解決する法改正❶

あなたの不動産は当てはまりませんか？

放っておくとトラブルの巣窟になりかねない空き地や空き家の問題を解決するために、不動産登記法や民法なども巻き込んだ様々な法改正が続々と行われています。2015年には適正な管理と活用を促進するための「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、より一層の空き家対策強化のために厳しいペナルティを課す「改正空き家法」を2023年12月にスタートさせています。

改正1 管理不全空き家でペナルティ

管理不全空き家の基準は市町村により異なります

例えば・・・

- ✓ **割れた窓を放置している**
- ✓ **外装材が老朽化して脱落している**
- ✓ **庭木が繁茂して越境している**
- ✓ **ごみの放置がひどい**
- ✓ **害虫の発生原因になっている**

倒壊の恐れが高く、保安上危険な状態と自治体に認定された空き家を「**特定空き家**」と言います。法改正前は、特定空き家に認定されるまでは、荒れ果てた状態で放置していてもペナルティはありませんでしたが、法改正により**特定空き家になる恐れがある空き家は「管理不全空き家」に認定**され、固定資産税が**最大６倍**（実質4.2倍）に跳ね上がる可能性がでてきました。

改正2 特定空き家で莫大な費用請求

特定空き家とは？

1. **倒壊など著しく保安上危険となる恐れがある状態**
2. **ゴミや異臭など衛生上有害となる恐れがある状態**
3. **適正な管理がなく著しく景観を損なっている状態**
4. **越境や動物の影響等で生活環境を乱している状態**

自治体に「**特定空き家**」として認定されると、倒壊などの恐れがあることを理由に、自治体が所有者に代わって空き家を撤去する「**行政代執行**」**の対象**になります。周辺の住民の安全を守るために緊急性がある場合は、これまで段階的に行ってきた所有者への命令なしで代執行ができます。代執行の費用は、**全額空き家の所有者に請求**されます。

改正3 相続登記の義務化がスタート

所有権の取得を知った日から3年

遺産分割が成立した日から3年

→ **相続登記**

無視すると・・・

裁判により10万円以下の過料

相続登記が任意だったことが原因で、所有者が分からない不動産が増え続ける問題を解決するために、2024年4月から**不動産の相続登記が義務化**されました。取得を知った日から3年以内に登記をしないと**10万円以下の過料**が科せられます。ただし、なんらかの理由で遺産分割協議がまとまらない場合は、**相続人申告登記**を行うと過料を免れることができます。

改正4 再建築不可の空き家に朗報

敷地特例適用要件に適合

建て替え・改築がしやすくなった！

用途特例適用要件に適合

空き家をカフェに変更が容易に！

防災や避難経路、緊急車両の通行の確保のため建築基準法では、**家を建てるための接道義務**が定められています。基準に満たないことで空き家のまま放置される問題を解決するために、改正空き家法で、前面道路の幅が4m未満でも安全確保を前提に**建て替えや改築等ができる特例**や**用途変更**が認められるなど空き家の活用が進む制度が始動しています。（自治体によります）

※特例や法律は条件の合致や期限があります。どのようなケースでも適用されるわけではないのでご注意ください。

04
空き地・空き家ガイド

空き家問題を解決する法改正❷

知っておきたい！空き家問題を解決する動き

放っておくとトラブルの巣窟になりかねない空き地や空き家の問題を解決するために、不動産登記法や民法なども巻き込んだ様々な法改正が続々と行われています。2015年には適正な管理と活用を促進するための「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、より一層の空き家対策強化のために厳しいペナルティを課す「改正空き家法」を2023年12月にスタートさせています。

改正5 相続した空き家を売る税優遇

2027年12月31日まで延長

売主による耐震改修工事もしくは、空き家撤去の負担が、買主の負担による工事でもOKになっています

相続で取得した不動産を売却して利益がでると基本的には**不動産譲渡所得税**がかかります。相続税だけではなく売却益にかかる税金は相続人にとって大きな負担です。そのためそのまま放置する事態を防ぐために、空き家とその敷地を相続開始から3年以内に売却した場合、売却によって得た所得から**最高3,000万円まで控除する特例**が設けられています。

※築年など条件があります

改正6 民法改正！共有制度の見直し

屋上の防水工事や敷地の舗装工事など

さらに、相続開始から**10年**経つと**行方不明者の持ち分**を動かせるようになっています

家や土地を複数人（例えば、兄弟同士）で共有している場合、旧民法では**全員の同意**がないと修繕などをすることができませんでしたが、2023年の民法改正によって、外観、構造、機能、用途が大きく変わらなければ**共有者の過半数の同意**で**軽微な変更**ができるようになりました。空き家の荒廃を防ぎ、管理不全空き家を防ぐことにつながります。

改正7 土地を手放す制度が開始

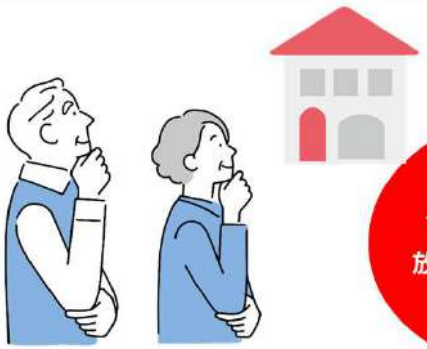
申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金約20万円を納付

法務局へ申請⇒審査と承認

国庫帰属

相続によって維持や費用の負担になっている土地を国が引き取る「**相続土地国庫帰属制度**」により、お荷物になっている土地を手放すことができる可能性がでてきました。宅地だけではなく山林、田畑なども対象ですが、建物が建っていたり、他人が使用権を持っていたりすると対象にならないなどの条件もあります。引き取りが決定すると**負担金**を納める必要もあります。

改正8 空き家の管理責任は占有者



相続放棄はすべての財産の放棄なので注意が必要です

旧民法では、相続人全員が相続放棄をしても**空き家の管理責任**から逃れることができませんでしたが、2023年の民法改正によって、相続放棄をした場合、管理責任が残るのは放棄した時点で**空き家を占有している人のみ**ということになりました。対象となる空き家に住んでいなければ相続放棄によって管理義務がなくなるということです。

※特例や法律は条件の合致や期限があります。どのようなケースでも適用されるわけではないのでご注意ください。

05
空き地・空き家ガイド

空き家予防！家族信託制度の活用

贈与税をかけずに家の権利を移す家族信託の選択

ほとんどの方が相続が発生してから、実際に空き家の問題に直面すると思いがちですが、実は実家に住んでいる父親や母親がまだ生きているうちにも実家が空き家になってしまうリスクも考えておかなければなりません。例えば、一人暮らしの親が認知症で要介護の状態になるケースです。まだ親が元気なうちに財産の管理を任せる「家族信託」という制度を有効に活用するのも一つの選択肢です。

認知症になると
できなくなること

- **預貯金の引き出し**
- **不動産の売買、名義変更**
- **投資信託などの売買**

認知症になると、意思能力はないとみなされて、不動産の売買や預貯金などの引き出しができなくなります。もう使わないから、施設の入居費用のために不動産を売却して費用をねん出しようと思っても、**親の代わりに子供が売却することもできなくなります。**

このような事態を回避するための制度が「**家族信託**」です。家族信託によって、親が元気なうちに**子供に財産管理を任せる**ことで、親が生きていても贈与税をかけずに子供へ実家の**名義を移す**ことができます。

信託契約

委託者 兼 受益者

財産を預ける人
母親・父親

委託

売却益などの利益を渡す

受託者

財産を預かる人
子供などの親族

- **運用**
- **管理**
- **処分**

家族信託のメリット	家族信託のデメリット
● 委託者の判断にとらわれず**財産管理**ができる	● 住まいの確保など**身上監護**まではできない
● **遺言**を残すことと**同様の効果**が得られる	● **誰も受託者になりたがらない**可能性もある
● **共有管理のリスク**をなくすことができる	● 受託者から外れた人は**不平等**を感じる
● 相続発生の**遺産分割協議が不要**になる	● **相続税**の節税効果があるわけではない

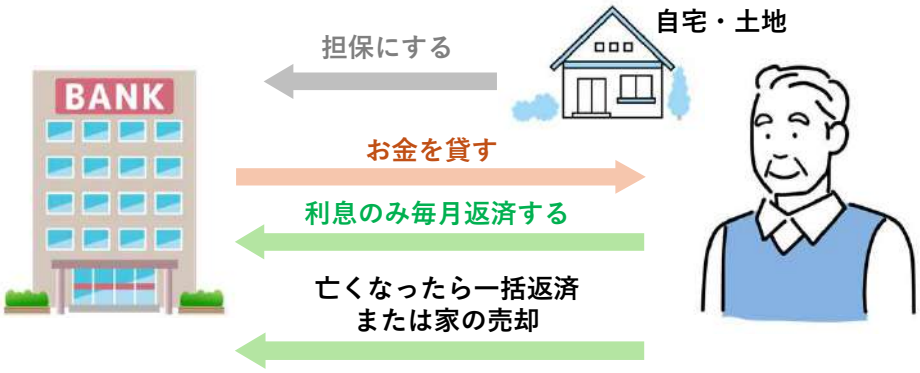
06
空き地・空き家ガイド

リバースモーゲージ？リースバック？

すぐに引っ越しをせずに家じまいする方法

親の家を引き継ぐ子供がいない場合は、生前に家を売って賃貸住宅に引っ越したり、高齢者施設に入居したりする方法もあります。でも、住み慣れたわが家で暮らしたいという人も多いと思います。そこで、子供に家を残すわけではないが、最後まで住み続けたいという人には「リバースモーゲージ」という家じまいの方法、タイミングをみて高齢者施設に引っ越してもいいと考える人には「リースバック」という方法が選択肢としてあります。

リバースモーゲージとは



リバースモーゲージとは、自宅を担保に金融機関からお金を借りるしくみです。金融機関に借りたお金は**利息のみ返済**すればよく、元金は本人が亡くなった後で**自宅を売却して一括返済**されます。調達した資金は、老後資金として生活費などに充てることができます。

※対象となる年齢などの制限がある場合があります。

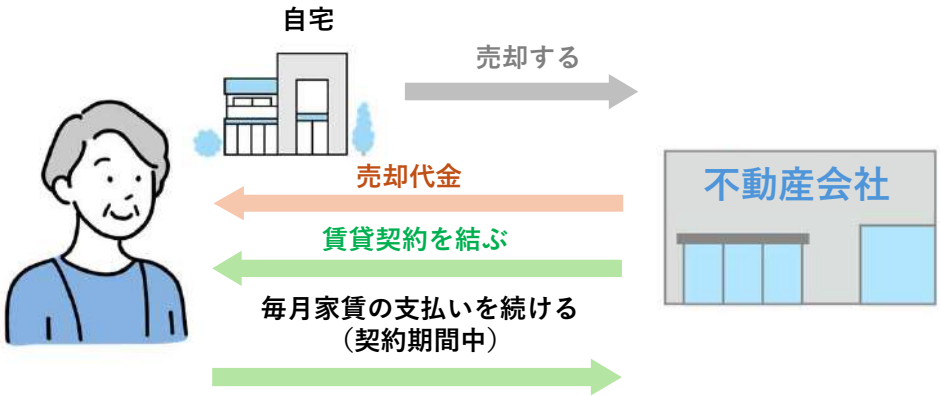
リバースモーゲージのメリット

- 自分の死後に**自宅を処分**することができる
- 最後まで自宅に**住み続ける**ことができる
- **老後に使える資金**を確保することができる

リバースモーゲージのデメリット

- **融資金額**が思ったより**少ない**場合が多い
- **金利上昇**の影響を受ける**リスク**がある
- 契約期間がある場合は**長生きリスク**がある

リースバックとは



リバースモーゲージは融資なので借金と言う扱いになり、抵抗のある方もいるのではないでしょうか。**リースバック**の場合、**不動産会社に買取**をしてもらうため、借金にはなりません。売却したのちに賃貸借契約をして**住み続ける**のが一般的ですが、契約期間などがある場合がありますので注意も必要です。

※対象となる年齢などの制限がある場合があります。

リースバックのメリット

- 自宅が**空き家になる心配**がなくなる
- 売却後に片付けなどの**時間の猶予**ができる
- **固定資産税**などの負担がなくなる

リースバックのデメリット

- 一般的な仲介の売却価格より**安くなる**
- 賃貸の家賃が**相場より高く**なる場合がある
- 賃貸の**契約期間**が設定されるケースが多い

07
空き地・空き家ガイド

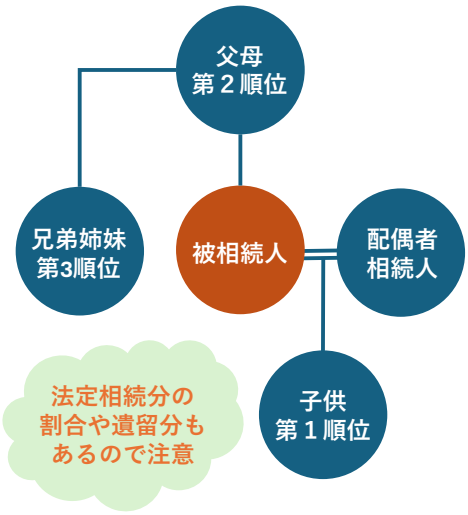
遺言書と実家のルールブック

揉め事を回避する、空き家予防対策のひとつです

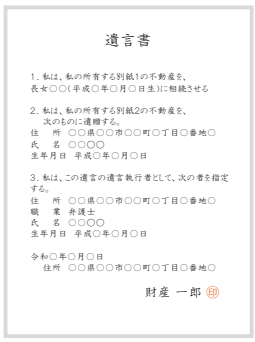
亡くなった人の財産は、民法で定められた法定相続人によって遺産分割協議という話し合いで相続人に引き継がれるのが基本ですが、遺言書をつくることによって相続による余計な争いを回避できることもあります。遺言書は生前にできる対策のひとつですが、そのほかに家財の片付けの準備や住んでいる家のルールブックなどを作ることによって相続人の手間がなくなり空き家として放置されるケースもなくなります。

法定相続人

民法で定められた**相続人**のことで、**配偶者は常に相続人**になり、子供、父母、兄弟姉妹のうち**順位が最も高い血族**が配偶者とともに法定相続人になります。配偶者がいない場合は、順位が高い人が相続人になります。



遺言書に「家は売却して相続人で現金を平等に分けてほしい」などの希望を遺すことによって争いを防ぐこともできますが、**遺言書は形式**などが複雑なので注意が必要です。



遺言書

1、私は、私の所有する別紙1の不動産を、
長女○○(平成○年○月○日生)に相続させる

2、私は、私の所有する別紙2の不動産を、
次のものに遺贈する。
住　所　○○県○○市○○町○丁目○番地○
氏　名　○○○○
生年月日　平成○年○月○日

3、私は、この遺言の遺言執行者として、次の者を指定する。
住　所　○○県○○市○○町○丁目○番地○
職　業　弁護士
氏　名　○○○○
生年月日　平成○年○月○日

令和○年○月○日
住所　○○県○○市○○町○丁目○番地○

財産　一郎　㊞

遺言書は余白や財産目録以外はすべて自書するなどの書き方のルールがあります。氏名は戸籍の通りに記載し、訂正、書き足しは署名・押印も必要です。法務局に預けることで紛失の恐れがなくなります。

家財が残っていることによって片付けが進まずに空き家になるケースがあります

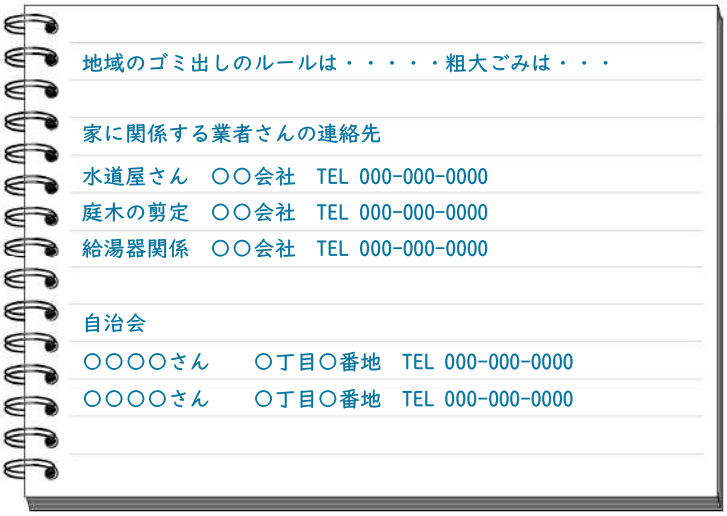
家財整理のコツ

- 片付けの**順番**を決める
- 写真などは**デジタル化**する
- 各種**ログイン情報**をまとめる
- 親に片付けは**無理強いしない**
- **親子**で時間をかけて整理する

家財道具が残ったまま空き家になってしまうと整理が進まずに、そのまま放置する原因になってしまいます。まだ元気なうちに家財を減らす努力をするのが好ましいですね。家財が残ったままの空き家でも不動産会社へご相談ください。

実家のルールブックがあると安心

親が亡くなった後に困らないように、**実家のルールブック**があると安心です。親がまだ生きている間に親子で片づけをしながら**実家の状況**を共有することもお勧めです。もし売却することになったら、売主として家の状態も把握しておかなければいけません。**不具合のある場所**などを確認する機会にもなります。親が突然入院をしたり、介護施設に入居するようなことになっても、慌てることがなくなります。



地域のゴミ出しのルールは・・・・・粗大ごみは・・・

家に関係する業者さんの連絡先

水道屋さん　○○会社　TEL 000-000-0000
庭木の剪定　○○会社　TEL 000-000-0000
給湯器関係　○○会社　TEL 000-000-0000

自治会

○○○○さん　　○丁目○番地　TEL 000-000-0000
○○○○さん　　○丁目○番地　TEL 000-000-0000

08
空き地・空き家ガイド

高値で早期売却する

大切な不動産を最大の価値で売却する

誰も住まない空き家、使っていない空き地を長期にわたって維持管理していくには、お金や手間がかかり続けます。自分や家族で使う予定がない不動産であれば、「早期に売却する」という選択は最善の方法になります。ただ、売り出すと言っても建物がある場合などは、建物の状況によっていくつかのパターンが考えられます。また、売れない状態を続けると買い手がつかない塩漬けにつながるので適正な売却価格の判断も必要です。

そのまま売る？手を加えて売る？売却のパターン

現状のまま売却

- ☑ まだ築浅の建物
- ☑ 良好にメンテナンスがされていていつでも住める
- ☑ 水回り、外壁・屋根リフォームがされている

古家付き土地で売却

- ☑ 築古（25年以上）の戸建
- ☑ 建物は古いが古民家などで買い手が付きそう
- ☑ リノベーションして再生する需要などがある

リフォームして売却

- ☑ 安全性に不安がある
- ☑ 築年数が古く老朽化が進んでいる
- ☑ 需要のある地域だがすぐに住める状態にない

更地にして売却

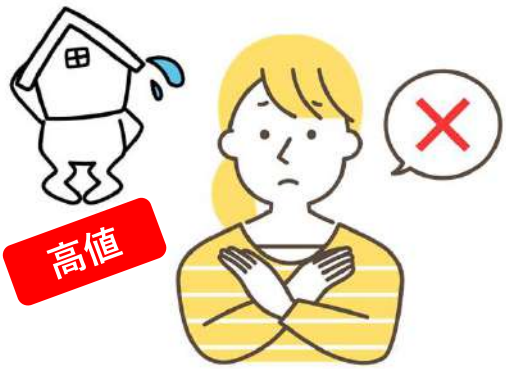
- ☑ 新築ニーズの高い地域
- ☑ 古家付きで売り出したが買い手がつかなかった
- ☑ シロアリ、雨漏れもひどく解体しか選択肢がない

売却の期間が長くなると、不動産の状態も悪くなり、売主にとって不利な状態に進んでいきます。以下の点を**最良の売却になるポイント**として話を進めていきましょう。

不動産会社の非常識な高値に惑わされず適正な価格を知る

土地・建物の状態とご自身の都合より売却のパターンを考える

市場の仲介では相手がいるので買主の気持ちになって売却する



高ければ高い方がよいのは売主側の都合ではありますが、買主という相手がいることを忘れてはいけません。**相場を考えない高値の売り出し**は、**「売れない不動産」**として、買主側の**市場に認知**され続けてしまいます。

09
空き地・空き家ガイド

売却の手順と費用を知って準備する

不動産の売却の流れを理解してスムーズに進める

土地や家を売ることになったら、不動産会社任せにせず、流れや費用をある程度知っておくことでいろいろと下準備もできるものです。下準備は家の資料（権利関係や所有者の情報）集めや家財の片付けなどもあります。実際に売却が進み、引き渡しが終わるまで数か月から1年以上の時間がかかる場合もあります。あまり時間をかけすぎると建物が劣化したり、売りにくい状況になっていく恐れがあるので注意が必要です。

不動産売却の流れ

下準備と片付け

- ☐ 不動産の権利関係の確認
- ☐ 税金等の資料の確認
- ☐ 家財の片付け

↓

不動産の相場を調べる

市場の価値からかけ離れた売り出し価格は売れない不動産になるので注意が必要です

↓

不動産会社に依頼する

↓

広告活動

↓

購入希望者の内見

↓

売買が成立

↓

引き渡しの準備

売買契約が成立したら引き渡しまでに、買主が代金の支払いを行うと同時に所有権移転の登記を行う準備を進める

↓

引き渡しの完了

不動産売却にかかる主な費用

- ☐ **登記の費用**
  抵当権抹消の登記、司法書士報酬など
- ☐ **税金**
  譲渡所得税・収入印紙・住民税など
- ☐ **仲介手数料**
  売買価格の3%+6万円＋消費税
- ☐ **片付け・リフォーム・解体**
- ☐ **測量費用など**

10
空き地・空き家ガイド

賃貸に向く物件、向かない物件

所有したまま活用する賃貸の選択肢を考える

売却で手放したくない場合の選択肢として、人に貸し出す「賃貸」があります。人が住んでいれば、空き家になっても荒れる心配もないですし、家賃収入も見込まれます。もちろん空き地も駐車場などとして貸し出すこともできます。固定資産税の支払いも助かります。但し、どんな物件でも賃貸に貸し出せるわけではありません。ご自身の不動産が賃貸に向いているのかどうかを考えてみましょう。

普通の賃貸以外に**民泊**として貸し出す方法もあります

	賃貸に向いている	向いていない
戸建	● 駐車スペースがある ● 庭がある ● ファミリー層の住む間取り ● 保育園・学校が近い ● 公園やスーパーが近い ● ペットが飼える	● 持ち家率が高い地域 ● 空き家の多い人口減少地域 ● メンテナンスがされていない ● 貸主のこだわりが強い ● 築年数が古い ● 耐震基準を満たしていない
マンション	● 駅が徒歩圏・近い ● 繁華街・街の中心地 ● リフォームされている ● 共用部の管理がよい ● 外壁などの老朽がない ● 給排水設備に問題がない	● エレベーターがない ● オートロックではない ● 郊外で最寄り駅までバス利用 ● 旧耐震基準で安全性に問題 ● 管理組合が機能していない ● リフォームされていない

採算も考えて家賃を決めましょう

貸す前に必要な主な費用

☐ 家財などの片付け費用
☐ リフォーム費用

貸してから必要な主な費用

☐ 固定資産税
☐ 家賃収入にかかる所得税
☐ 管理費・修繕積立金等
☐ 退去時クリーニング費用等
☐ 仲介手数料等

人に貸し出すことを決めたら、**いくらで賃貸するのか**不動産会社と相談して家賃を決めましょう。大家さんになる立場としては、なるべく高く貸したいと思う気持ちも分かりますが、**相場より高い部屋**だと借り手が見つからなくなります。**住宅検索サイト**などをみて同じ地域と条件の物件を探して家賃相場を調べてみましょう。

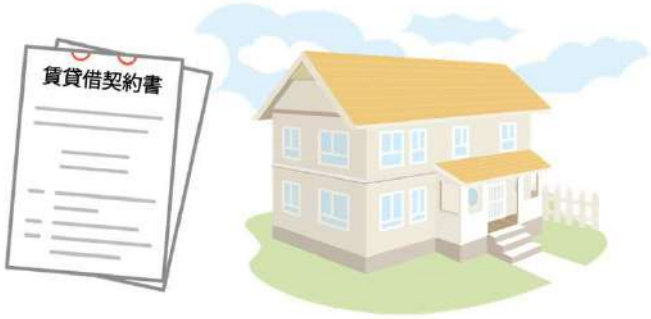
11
空き地・空き家ガイド

家や土地を貸す契約の基本

不動産の賃貸借契約の基本を知りましょう

不動産を貸すという行為は、借り手側の生活にも大きく影響する重要な契約です。そのため一方的に貸主側が有利な契約を結ぶこともできず、慎重に考えて契約をしないと契約後に「こんななずじゃなかった」と取り返しのつかないことになる可能性もあります。賃貸借契約には、更新が可能な「普通借家契約（借地権）」と一定期間で契約が終了する「定期借家契約（定期借地権）」があります。

家の賃貸借契約の種類は２つです



普通借家契約

- 契約期間は1年以上、**通常は2年契約**が多い
- **正当な理由**がないと貸主の更新を拒絶できない
- **貸主の権利**が強い契約

普通借家契約は一般的に2年ごとの契約更新があり、貸主に正当な理由がないと、更新の拒絶ができないのが原則です。どうしても明け渡しを要求したい場合は、金銭で保証をするのが一般的です。定期借家契約はあらかじめ期間を決めて貸し出す契約なので、期間が満了した時点で確実に家の明け渡しを受けることができます。土地を貸す場合の定期借地権には用途や期間によって３つの借地権を設定できます。

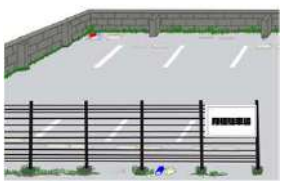
定期借家契約

- 1年未満でも**契約期間を自由**に決めることができる
- 貸主が希望しても更新ができない（再契約は可）
- **貸主の権利**が強い

土地の定期借地権	契約年数	主な用途	返還の方法
一般定期借地権	50年以上	住宅	貸主が建物を取り壊してから更地にして返還する
事業用定期借地権	10年以上50年未満	コンビニなど	
建物譲渡特約付借地権	30年以上	アパート・店舗など	借主が建物を買い取る

駐車場の場合

土地を月極などで駐車場として貸し出すケースも多いと思います。上記でご説明した普通借家による契約は、借主は借地借家法で保護されているため、「6ヶ月以上の相当期間を要する」や「解除に関する正当時由」が必要となり貸主側から一方的に契約の解除を申し付けることはできません。但し、駐車場としての利用を目的とした土地の賃借権は借地権ではなく、借地借家法の適用はありません。駐車場契約であれば、貸主の方から一方的に契約の解除を実行する契約も可能になります。



12
空き地・空き家ガイド

自己使用の選択とリスク

自己使用する場合は先に出口を決めておきましょう

相続で取得した不動産や空き家として所有している建物を売却も賃貸もせずに、自分や家族で使用するのもひとつの選択肢です。但し、セカンドハウスなどにして拠点を増やすことができる反面、所有し続けることによって税金や維持管理費などの負担があるので注意が必要です。使い始めてみたけど、そうそう活用する機会もなく、再び空き家になるというリスクも想定しておいた方がよいでしょう。

自宅として住む

いまの住まいを売却した資金で、地方の実家を**リフォームして移住**する。実家へのUターンです。

別荘として活用する

休日や週末に使うセカンドハウスとして活用します。環境の良い場所であれば最適です。

仕事部屋にする

テレワークなど**リモートで勤務**できる仕事をしている人は、仕事部屋として活用することもできます。

再び空き家になるリスクも考える

相続したご実家を自分で使うという選択肢は、決して悪いことではありません。**大切なご実家**です。思い入れがあるのも確かだと思います。但し、思ったより活用の場面がなく放置してしまうことになると、管理の行き届いていない**空き家と同じ**ようになるので注意してください。空き家は定期的な通風や通水が必要です。とりあえず実家を残すという選択肢をしたとしても、**空き家は永遠に持つものではありません**。期限を決めて、**売却や活用方法の出口**を考えておくことも大切です。

維持管理がだんだん**面倒**になる → **固定資産税**の**負担**も大きい → 家の価値はどんどん下がって**売却も賃貸もできなくなる**

自分で使うと決めた時に、出口をどうするのかを考えましょう

13
空き地・空き家ガイド

売れない、貸せない不動産の選択肢

どうにもなりそうにない不動産も最後まであきらめない

不動産といってもすべてが売却や賃貸、自己使用などに適しているわけではなく、何年経っても出口が見つからない市場価値のない不動産があるのも確かです。市場価値がないからと言って、空き地や空き家の状態で放置するわけにもいきません。市場の仲介などのほかに、自治体も発信している空き家バンクに登録する方法や社会福祉に役立ててもらう方法などもあります。最終的には国の引き取りなども想定して検討しましょう。

空き家バンクの登録を検討する

全国版
空き地空き家バンク

at home 空き家バンク
https://www.akiya-athome.jp/

LIFULL HOME'S 空き家バンク
https://www.homes.co.jp/akiyabank/

売却などの市場価値がない家でも市区町村が創設している空き家バンクに登録することで住む人が見つかる可能性もあります。国交省が選定している**全国版の登録サイト**もあります。

地域で使ってもらえるかを考える

期間限定で憩いの広場などの名目で借り受け

リフォームして地域の活性化施設として利用

土地を無償で提供する代わりに、**地域の公共施設**として使ってもらえる可能性のある自治体もあります。危険な状態で土地や家を放置することを避けることができるかもしれません。

社会福祉に役立つ可能性

デイサービスや**グループホーム**、**一時預かり**や**子供たちの居場所カフェ**などに活用します

空き家が増えることは地域の問題ですが、その空き家を有効活用することで、**高齢者や障がい者の施設が不足**している実態を自治体や社会福祉協議会を通じて補える可能性があります。

ハードルの高い自治体への寄付

歴史的に価値の高い建物や**避難場所**に適している**広い土地**などであれば可能性はあります

自治体への寄付の話を耳にされる方もいるかもしれませんが、自治体にとっても、負担になるだけで、引き取りのメリットがない不動産の寄付はとても**ハードルが高い**のも現状です。

相続土地国庫帰属制度

主な引き取りの要件

1. 建物がない
2. 土壌汚染・埋設物がない
3. 危険な崖がない
4. 権利関係に争いがない
5. 担保の設定がない
6. 他人使用がない
7. 境界が明確

親から相続した土地を手放したい場合は国が引き取る制度があります。審査手数料を支払い、**要件**を満たして**審査**が通れば、おおむね**20万円程度の負担金**で利用することができます。

※不承認の要件は多岐にわたり負担金も面積などによってことなります

有料引き取りサービスは注意

お金を払って**不動産を処分**。新手の**振込詐欺**などにも十分ご注意ください

不動産を手放す最終手段として、有料で業者に**引き取り**をしてもらうサービスもあります。しかし、このような話は詐欺にも利用される可能性がありますので宅建免許などを確認するなど注意が必要です。

付録❶
空き地・空き家ガイド

相続＆生前贈与準備チェックシート❶

相続が発生したときに困らないチェックシート

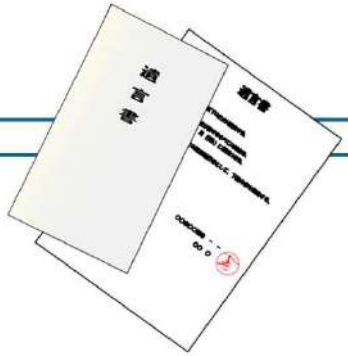
相続発生したときのために事前に親に確認しておくこと一覧表

事前に詳細を聞いておきたいこと

- ☐ 生年月日・旧姓・血液型・本籍地
- ☐ 働いている場合の職場の連絡先
- ☐ 利用している病院・介護サービスの連絡先と内容
- ☐ 持病と過去の病気、手術の経験
- ☐ 介護・葬儀の費用の準備について（預貯金・保険）
- ☐ 菩提寺と宗教のこと
- ☐ 加入している保険の詳細（生命保険／年金保険／損害保険）
  保険会社・保険の種類・証券番号など

- ☐ 有料で加入している会員サービス
- ☐ 借入金・連帯保証人の有無
- ☐ 自宅のローン／車のローン／その他ローン
- ☐ 携帯電話（電話番号／ロック解除方法／契約書等の保管場所）
- ☐ パソコン（ログイン情報／メールアドレス／インターネット契約）
- ☐ SNSなどのWEBサービスの利用状況
- ☐ クレジットカードの有無

- ☐ 不動産所有の有無
- ☐ インターネット銀行の口座とID、パスワード
- ☐ 未払いの税金や医療費など
- ☐ 婚外子



できれば準備しておいてもらいたいもの

- ☐ 遺言書の作成
- ☐ すべての財産の整理
- ☐ 相続税の対策
- ☐ お墓・お仏壇等の費用
- ☐ 会葬礼状の準備

付録❷
空き地・空き家ガイド

相続＆生前贈与準備チェックシート❷

相続が発生したときに困らないチェックシート

相続発生したときのために事前に親に確認しておくこと一覧表

保管場所の確認

- ☐ 運転免許証
- ☐ パスポート
- ☐ マイナンバーカード
- ☐ 健康保険証
- ☐ 介護保険章
- ☐ 後期高齢者医療被保険者証
- ☐ 預貯金の通帳
- ☐ 生命保険証券
- ☐ 株式の有価証券
- ☐ 株式の売買契約書
- ☐ 土地の権利証
  登記識別情報通知書
- ☐ 不動産売買契約書
- ☐ 不動産賃貸契約書
- ☐ 銀行印／実印
- ☐ 印鑑登録証
- ☐ エンディングノート
- ☐ 遺言書
- ☐ 電気・水道・ガスの契約書
  受信料等の契約書

本人の希望の確認

- ☐ 遺品整理についての希望
- ☐ 形見にしてほしいもの
- ☐ 飼っているペットについて
- ☐ お墓参り、供養に関する希望
- ☐ 遺影に関する希望
- ☐ お墓や仏壇に関する希望
- ☐ 喪主・弔辞に関する希望
- ☐ 葬儀に関する希望
- ☐ 葬儀場所の希望
- ☐ 延命治療に関する希望
- ☐ 亡くなったときに連絡してほしい
  人や団体、施設など
- ☐ 病名や余命に関する告知の希望
- ☐ 介護施設の希望
- ☐ 介護に関する希望
- ☐ 実家の処分に関する希望
- ☐ 判断能力が低下したときの希望
- ☐ その他希望すること

付録 ❸ 空き地・空き家ガイド

相続＆生前贈与準備チェックシート❸

相続が発生したときに困らないチェックシート

どのような財産があるのかを事前に確認しておきましょう

● 現金

金庫の場所	金額

● 預貯金（金融機関）

金融機関名	支店名	名義人	口座番号	残高

● 有価証券（債権／投資信託）

種類・名称	金融機関	購入日	満期日	額面金額	口数

● 株式

銘柄	株数	証券会社	購入日	買値

付録 4 空き地・空き家ガイド

相続＆生前贈与準備チェックシート❹

相続が発生したときに困らないチェックシート

どのような財産があるのかを事前に確認しておきましょう

● 不動産

所在地	名義人	面積	利用状況	時価または取得金額

● 保険（生命保険／年金保険／損害保険など）

保険名・種類	保険会社	保険証券番号	被保険者	受取人名	予定額

● その他の財産

種類	品名	内容	資産価値
家財			
自動車			
会員権			
美術品・骨董品			
美術品・骨董品			
貴金属			
貴金属			

付録 ⑤ 空き地・空き家ガイド

相続＆生前贈与準備チェックシート⑤

相続が発生したときに困らないチェックシート

相続財産を確認して相続税をおおよそ計算してみましょう

相続財産	不動産	自宅の敷地	路線価	×	特例適用	小規模宅地等の減額（330㎡まで） ㎡	× 20%	万円
			路線価	×	特例なし	330㎡超えの部分 ㎡		万円
		自宅の建物	固定資産税評価額 万円					万円
		貸家の敷地	路線価	×		㎡	× 80% ※1	万円
		貸家の建物	固定資産税評価額				× 70%	万円
	金融資産	現金	（相続開始時の残高） 万円					
		預貯金	（相続開始時の残高） 万円					
		株式・債権等	（相続開始時の残高） 万円					
	その他の産	自動車	（下取りの査定価格） 万円					
		家財一式	（再調達に要する金額／一般家庭は30万円程度） 万円					
みなし財産		生命保険金	万円					
贈与財産		贈与財産 ※2	（贈与時の時価） 万円					
A 遺産増額の評価額			万円 A					
非課税額		生命保険非課税額	500 万円	×	法定相続人数 人		= ※3	万円
		借入・ローン	（相続開始時の残高） 万円					
		葬式費用等	（実費） 万円					
B 非課税額などの合計			万円 B					
C 課税財産総額			A 万円	−	B 万円	=	万円 C	
D 基礎控除			3,000 万円	＋	600 万円 ×（法定相続人 人）	=	万円 D	
最終課税対象額			C 万円	−	D 万円	=	万円 E	

※1　概算の数値（地域によって異なります）
※2　相続開始前3年以内（ただし2024年の贈与分から段階的に7年に延長）の贈与財産及び相続時精算課税制度による贈与財産
※3　死亡保険金額が限度

空き地・空き家ガイド

センチュリー２１パフュームエステートに相談してよかった

最後まで安心できるお取引になることをお約束します

売主様との3つのお約束

査定をしても、売却を急がせるような強引な営業は一切致しません。

不動産会社の都合による非常識な高値査定で誘惑するようなことはいたしません。

最後まで安心してお取引が完了するようにお手伝いいたします。

センチュリー２１パフュームエステート

代表取締役　高田　浩

ご挨拶

◆宅地建物取引士
◆既存住宅アドバイザー
◆相続コーディネーター

札幌市を本拠地として、札幌市白石区を活動地域としています。前職も不動産業に従事し活動をしていましたが白石区で不動産サービスを提供しています。不動産売買に関するご相談の際は、ぜひ当社を選択肢のひとつとして思い出してください。必ず皆様のお役に立てます。

会社概要　営業時間 10:00～18:30　定休日 毎週水曜日　ご来店・オンラインでご相談いただけます

会社名	株式会社パフュームエステート	代表者	高田　浩
所在地	北海道札幌市菊水3条4丁目4-17 パフュームコート102	TEL/FAX	011-818-0088 /011-818-0089
免許番号	北海道知事石狩(１)第9453号	加盟協会	公益社団法人不動産保証協会

QRコードでLINEの友だちを追加

LINEアプリの友だちタブを開き、画面右上にある友だち追加ボタン>[QRコード]を
タップして、コードリーダーでスキャンしてください。

空き地・空き家

ガイドブック

センチュリー２１株式会社パフュームエステート

パフュームエステート ホームページ