

尾張旭市 住まいの終活 空き家セミナー

将来空き家で困らないために  
今からやっておきたいこと



2023年1月28日



## 講師プロフィール

吉田貴彦（よしだたかひこ） 岐阜県八百津町出身 立教大学法学部法学科卒

住宅の新築や購入、土地活用をするお客様の側に立った住宅・不動産アドバイスを行っている

経 歴 証券系不動産会社を経て、ハウスメーカー入社。営業責任者を務めた後、2004年独立

現在 (株)住宅相談センター 代表取締役

資 格 ●CFP® ●宅地建物取引士 ●賃貸不動産経営管理士 ●神社検定1級

その他 ●平成29～令和3年度 国土交通省『空き家対策モデル事業』で採択を受ける

●愛知県宅地建物取引業協会『空き家マイスター養成講座』講師

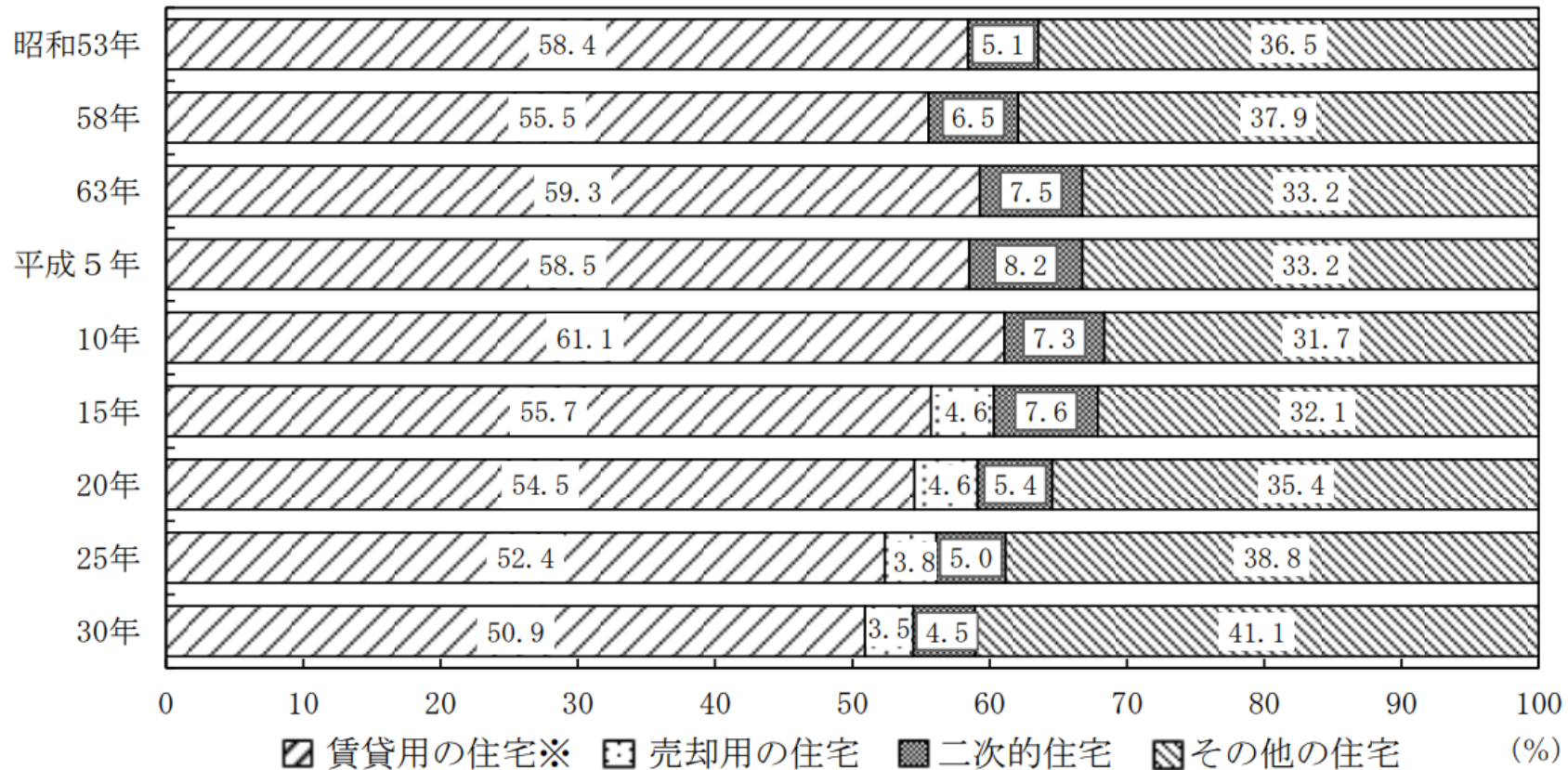
●趣味：古代日本を訪ねる旅・日本酒をたしなむ

勤務先 〒460-0003 名古屋市中区錦2-9-27 NMF 名古屋伏見ビル11階

株式会社住宅相談センター 電話 0120-756-365

# 1. 空き家の実態！

## 空き家率ランキング ①山梨県 ②和歌山県 ③長野県

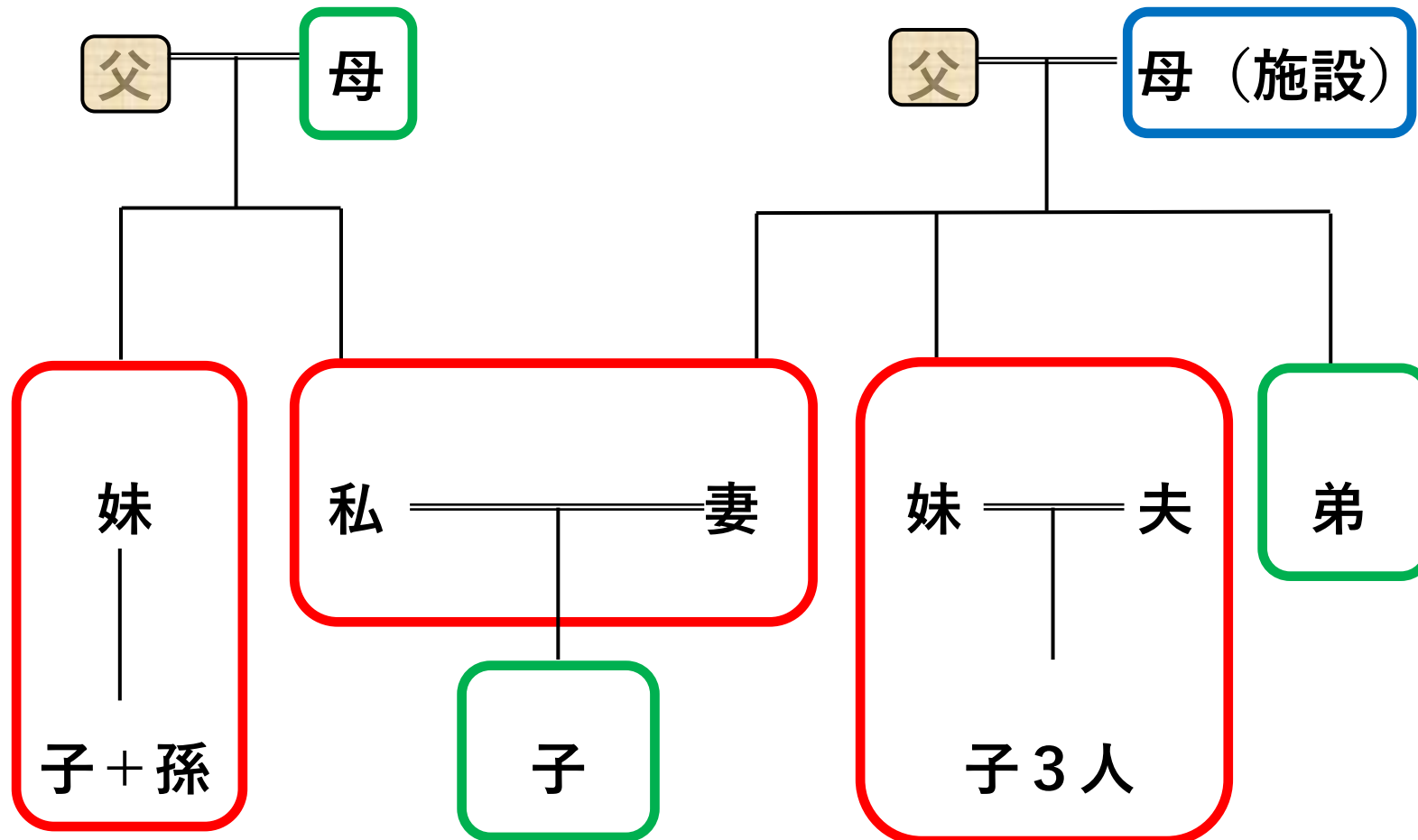


※昭和53年から平成10年までは、賃貸用に売却用を含む。

「その他の住宅」の 空き家率が高い県	人口減少率	高齢化率	世帯に占める 高齢者世帯の割合
1. 高知県	1. 秋田県	1. 秋田県	1. 秋田県
2. 鹿児島県	2. 青森県	2. <b>高知県</b>	2. <b>山口県</b>
3. 和歌山県	3. <b>高知県</b>	3. 島根県	3. <b>鹿児島県</b>
4. 鳥取県	4. 山形県	4. <b>山口県</b>	4. <b>和歌山県</b>
5. 徳島県	5. 岩手県	5. <b>徳島県</b>	5. 島根県
6. 愛媛県	6. <b>和歌山県</b>	6. 山形県	6. 富山県
7. 山口県	7. 長崎県	7. <b>和歌山県</b>	7. <b>高知県</b>
8. 香川県	8. <b>徳島県</b>	8. <b>愛媛県</b>	8. 佐賀県
	14. <b>鹿児島県</b>	15. <b>鹿児島県</b>	19. <b>鹿児島県</b>

※鹿児島県は世帯人員数が 2.25 人と東京都・北海道について3番目に少なく、次が高知県の 2.29 人。逆に秋田県は2.71 人で 11 番目。

## ■空き家発生の原因を吉田家を例にして見てみましょう

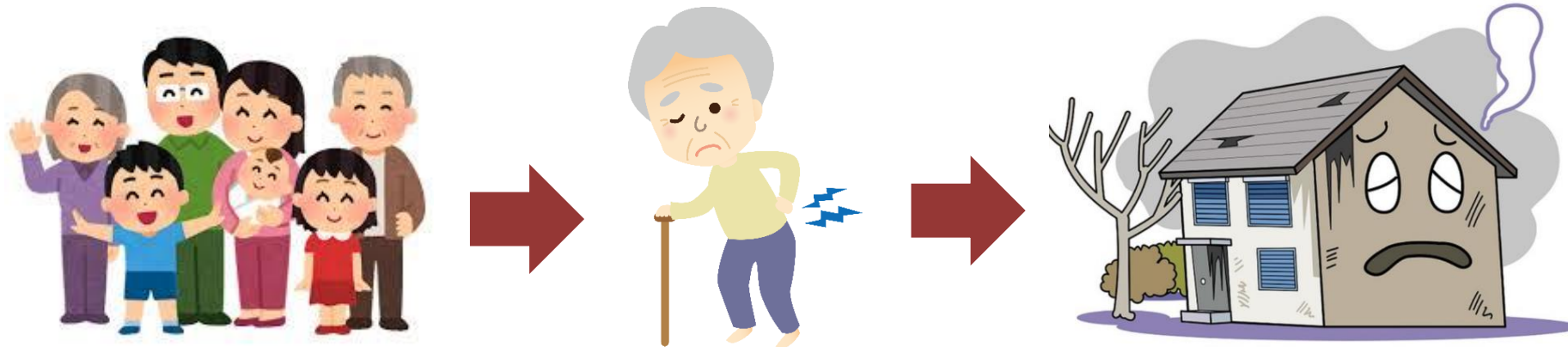


## 2. 将来、空き家で困る住宅とは？

### 第1条件 高齢者だけが住んでいる住宅

現在だけでなく、将来その可能性がある住宅も含む

「**単身世帯化**」 + 「**高齢化**」 = **空き家！！**



※他人事ではない！ 将来誰でも空き家で困る可能性が高い

## 第2条件 所有者の意思で利活用できない住宅

1)所有者が認知症

認知症の人には行為能力がないとされ、売却・賃貸・  
解体・改修はできません

2)所有者が不明

3)共有者の間で合意できない

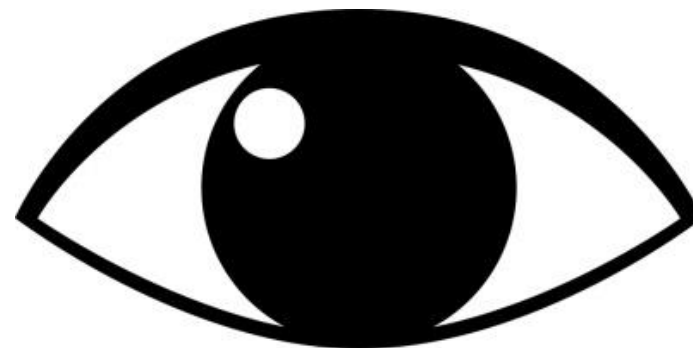


※建築基準法や都市計画法、農地法などで適合しない住宅は、  
申し訳ありませんが、空き家でなくても対策困難です。

【例】・敷地が道路に接道していない ・市街化調整区域内の農地  
・土砂災害特別警戒区域内

### 3. 空き家のことを家族で考えるタイミング

**聞く耳を持たない住宅所有者は要注意！**



- ①独りで生活することになったとき
- ②家の所有者が**余命宣告**を受けたとき
- ③家の所有者に**認知症の初期症状**が出始めたとき

リスペリドン・アリピプラゾール・オランザピン・クエチアピン・抑肝散

- ④**子供がマイホーム**の計画を始めたとき
- ⑤**子供が独立**するとき(就学・就職など)



## 4. 空き家で困らないためにやっておくべき3つのこと

### 【第1ポイント】 今すぐ家族で実家のことを話し合いましょう！

#### □1 将来誰が引き継ぐのか？

□所有権は誰に？

□相続することに問題はないか？

□維持管理は誰がするのか？

#### □2 誰も住まなくなったらどうするのか？

□売却する

□賃貸する

□そのままにしておく（いつまで？）

□解体する（そして？）



## 【第2ポイント】 所有者が認知症になったときのことを考える

認知症の人には行為能力がないとされ売却・賃貸・解体・改修はできません

### □1 成年後見人を選任する(費用の目安:20万円程度)

認知症の本人の財産管理や身上保護をする人

弁護士や司法書士がなってくれることが多い

(費用の目安:月額2万円から)



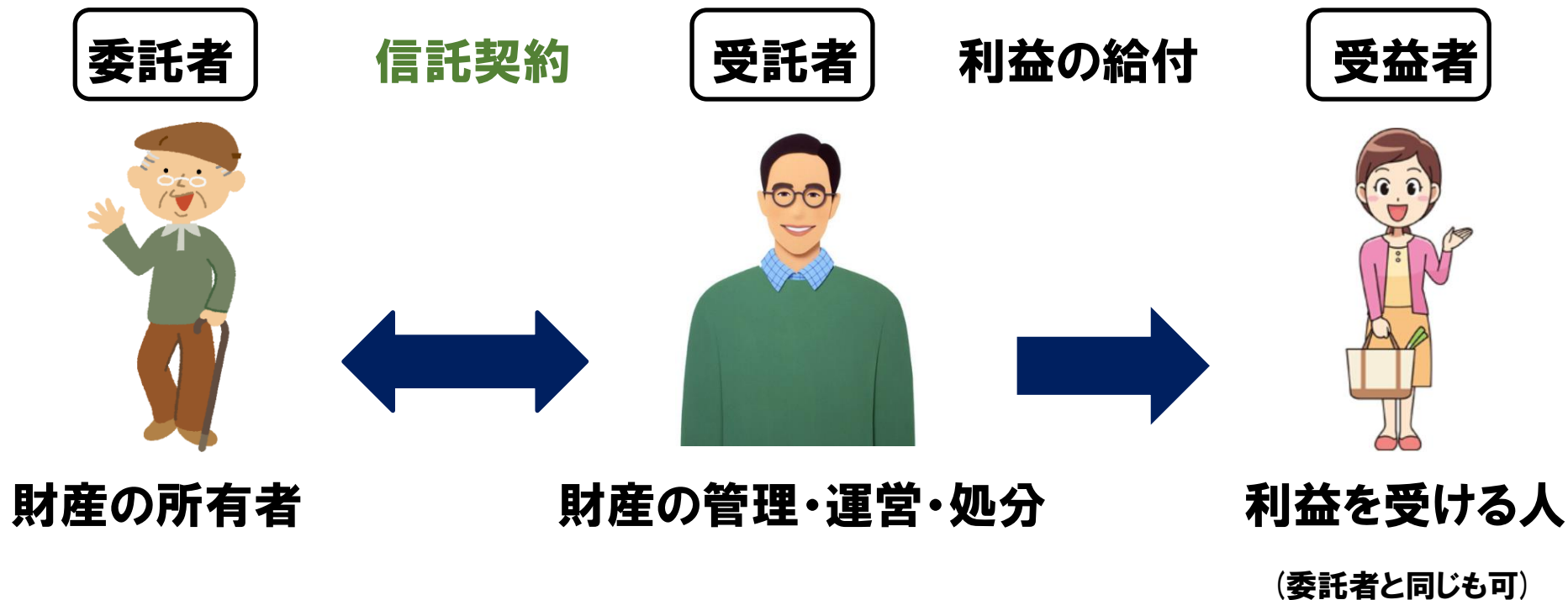
### □2 家庭裁判所に自宅売却の許可を申請する

売却の場合は買主を探した後に申請することになっている

本人の資産のマイナスになることや、

居住用不動産の売却は原則として許可されません

### □3 認知症になる前なら「個人信託」を活用する



※委託者が認知症になったとしても、受託者が信託契約に従って、  
財産を管理・運営・処分することができる。

### □4 任意後見人制度

## 【第3のポイント】 相続未登記や所有者に相続が発生したら

### □1 必ず相続登記をすること（2024年4月相続登記の申請義務化）

●「相続により不動産の所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から**3年以内に**、所有権の移転の登記を申請しなければならない。」

●「遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、当該**遺産の分割の日から3年以内に**、所有権の移転の登記を申請しなければならない。」

- 2 現在未登記の過去分にも適用されます。
- 3 住所や氏名の変更登記も義務化されます。(変更後 2 年以内)

### 【参考】改正不動産登記法

#### 1)3年以内に遺産分割協議が整わなかった場合

一旦法定相続分で登記する → 協議完了後**3年以内**に更正登記を申請

#### 2)「相続人申告登記」制度

自ら相続人であることを登記官に申し出れば申告相続人として登記され、  
相続登記の義務を果たしたことになる

→ **協議完了後3年以内**に更正登記を申請

□4 1個の不動産は、1人名義で相続すること  
共有名義にはしないこと

今は仲が良くても・・・

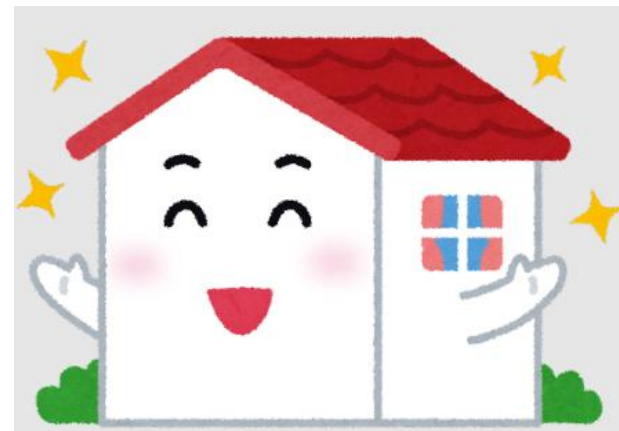


## 5. それでも空き家を持つことになったら

### 1. 定期的に修繕すること(費用がかかります)

適切に維持された住宅は、

比較的売ることも貸すこともできます。



### 2. 定期的に住宅診断＝

ホームインスペクションをすること(費用がかかります)

シロアリ被害や雨漏れなど、

住宅の状態を知っておきましょう。



# 空き家の利活用事例

(住宅相談センター実績)

## ① 愛知県北設楽郡 Z 町

物件情報	大正 3 年(1914 年)築の古民家 敷地 1500 坪！ 横浜在住
調査等	手入れされており <b>ホームインスペクション(住宅診断)は良好判定</b>
活用法	林業従事のため移住する <b>県内在住 30 歳代夫妻+子が購入</b>

小屋裏☞





## ②愛知県北設楽郡P町

物件情報	昭和 53 年(1978 年)築 空き旅館+住宅 敷地約 1000 坪
調査等	目視による調査で複数の雨漏れ
活用法	ある団体に 3 年間の <b>定期借家契約</b> で賃借した後、 解体業者が自社施設として利用するため、 <b>売買代金0円で購入</b>



### ③ 愛知県X町

物件情報	昭和 30 年代築 住宅+土蔵 所有者はここに住む高齢者
調査等	ホームインスペクション(住宅診断)は良好判定 改修費用は借主負担
活用法	介護事業者が認知症の入所者のレクリエーションルームとして賃借



## ④ 愛知県高浜市

物件情報	昭和 5 年(1930 年)築 平屋住宅+土蔵 市内在住者の実家
調査等	所有者がトイレ・洗面台・浴室(シャワー)等の設備のみ改修
活用法	外国人介護技能実習生の共同住宅として賃借(バディ制度採用)



## ⑤ 岐阜県各務原市

物件情報	昭和 63 年(1988 年)築 土壁の住宅 名古屋市在住
調査等	長期優良住宅化リフォームの補助金(最大 300 万円)のための ホームインスペクション(住宅診断)を実施
活用法	近所の建築業者が購入 リフォーム後販売

👉 BEFORE



👉 AFTER



## ⑥ 愛知県北設楽郡Z町

物件情報	平成7年(2013年)築 木造平屋 土地131坪 家庭菜園付き 知多半島在住 住んでいた母が他界したため不要になって売却
調査等	手入れが大変行き届いていたので、ホームインスペクションは良好判定
活用法	什器備品・家具・家電はすべてそのまま、20歳代の夫婦移住者が購入



## ⑦一宮市

物件情報	昭和 58 年(1983 年)築 軽量鉄骨造 檀家がいなくなった廃寺の庫裏
調査等	目視による調査のみで良好 <b>リフォーム費用全額借主負担</b>
活用法	<b>障がい者向けグループホームとして施設運営事業者に賃貸</b>

