

🌱尾張旭市 住まいの終活&空き家セミナー

# 実家のしまい方

## 空き家で困らないために

## 今から準備しておくこと



## 講師プロフィール

吉田貴彦(よしだたかひこ)

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 年独立し、  
現在 (株)住宅相談センター代表取締役

資 格 ● CFP®認定者 ●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 ●2016 年度～2025 年度 国土交通省「空き家対策モデル事業」等に参加

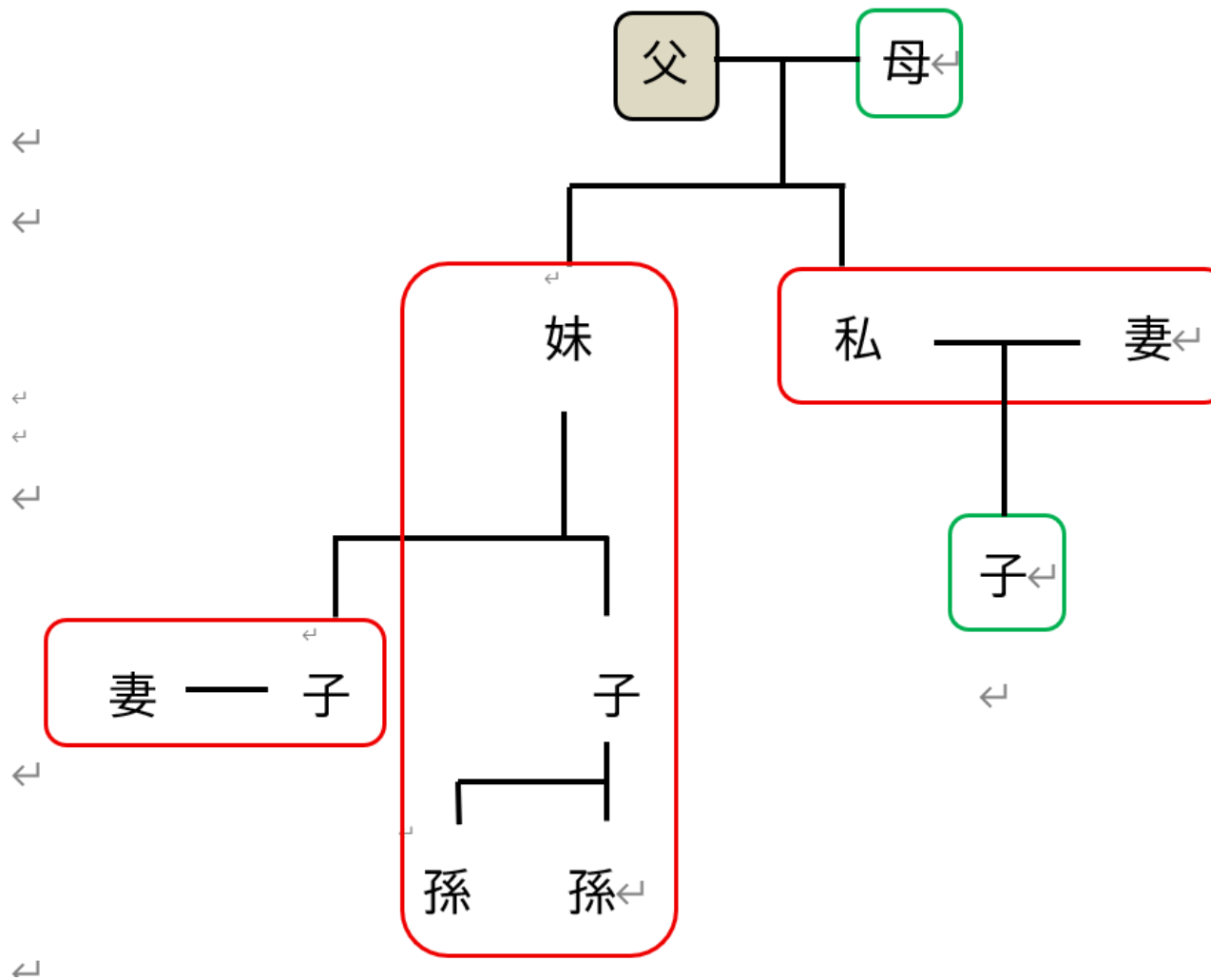
●趣味：古代日本(神社や古墳)を訪ねる旅・日本酒をたしなむ

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)住宅相談センター

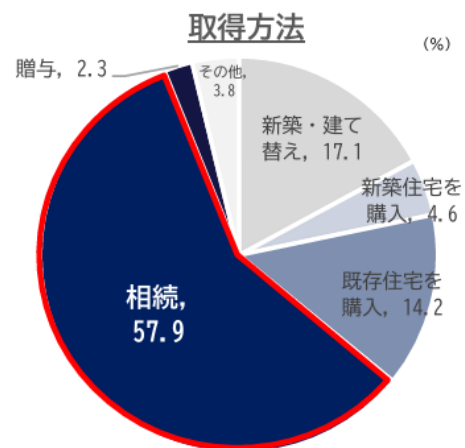
フリーコール0120-756-365

# 1. 空き家発生の原因を吉田家を例に確認しましょう



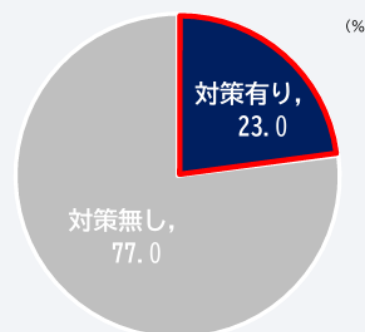
# 国土交通省「令和6年(2024年)空家所有者実態調査」

空き家の取得経緯等

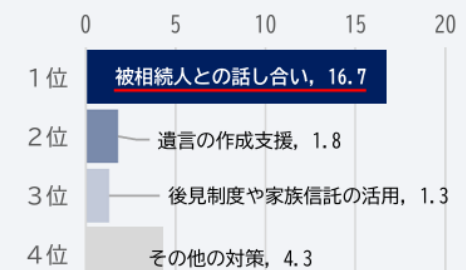


相続前の対策状況

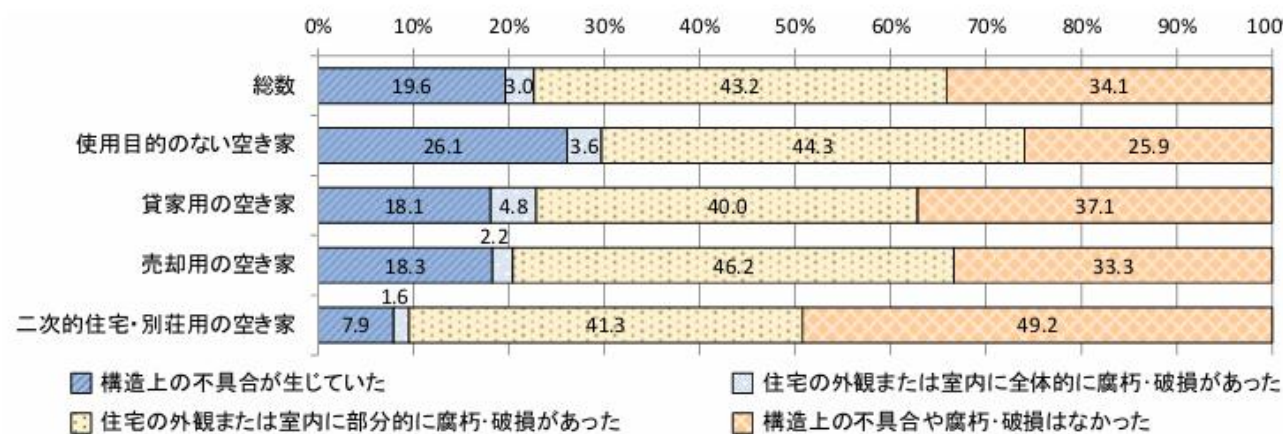
相続前の対策有無 (%)



相続前の対策内容  
(複数回答) (%)



図表3-23 腐朽・破損の状態 (空き家の種類別)



空き家相談を受けている立場から、はっきり言えること

- ① 空き家になってから3年以内なら解決し易い
- ② 空き家の期間が長くなるほど解決が難しくなる
- ③ 相談を受けてから解決まで半年～2年程度かかる
- ④ 相続前の対策で、空き家問題の8割が解決できる

## 2. 将来空き家で困らないために相続前にやるべきこと

### □1. 所有者を確定しましょう

#### □登記事項証明書と公図の確認

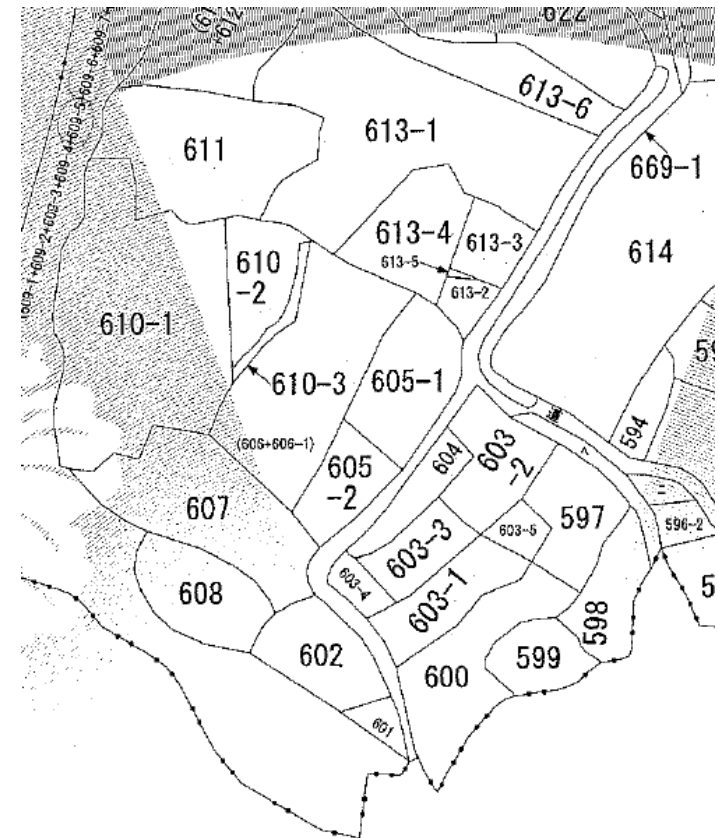
表 題 部 (土地の表示)		調製 [余白]	不動産番号 00000000000000
地図番号 [余白]	筆界特定 [余白]		
所 在 特別区南都町一丁目		[余白]	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕
101番	宅地	300.00	不詳 〔平成20年10月14日〕
所 有 者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎			

権 利 部 ( 甲 区 ) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎

権 利 部 ( 乙 区 ) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年1.405% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎 抵当権者 特別区北部町三丁目3番3号 株 式 会 社 南 北 銀 行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(※)第2340号



☐ 固定資産税納付書の宛名

固定資産税・都市計画税 課税明細書									
納税義務者		納税管理人	課税通知番号		枚目	枚中			
資産区分	土地又は家屋の所在地		家屋番号		前年度課税標準額 (円)	課税標準額 (円)			
	地目 (住宅区分) 又は家屋種類・構造		建築年次	地積又は床面積 (㎡)	(上段: 固定 下段: 都計)	(上段: 固定 下段: 都計)			
	市街化区分	備考	評価額 (円)	軽減率 (円)	軽減税額 (円)	差引税額高 (円)			

☐登記識別情報(登記済権利証)は手元にあるか

□登記名義人と所有者が異なる場合は、登記を済ませましょう

2025年4月から相続登記は「過去分」も含めて義務化されました

## 【所有者が認知症などの場合】

認知症などの人は行為能力がないため、売却・賃貸・解体はできません

### 対策？ 成年後見制度

**ステップ1 成年後見人を選任する**（選任に関する費用の目安：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

弁護士や司法書士になることが多い（報酬の目安：月額 2 万円～）



**ステップ2** 先に買主を探して「**停止条件付売買契約**」を締結する



**ステップ3** 家庭裁判所に「居住用不動産処分の許可の申し立て」をする

※居住用不動産の売却は原則として許可されません



□2. 遺言を書くか、エンディングノートなどに残しましょう！

□3. 法令上の制限を確認しましょう

□道路に接道しているか？

□市街化調整区域で再建築できるか？

□土砂災害警戒区域内や津波災害警戒区域内でないか？

□建築確認済証や検査済証、設計図書はあるか？

2025 年 4 月の建築基準法改正でこれらの書類がない場合、  
法律に定める大規模な修繕や模様替えが難しくなりました



## □4. 流通性があるか調べましょう

□売却価格や賃料の査定を不動産業者に依頼

ただし空き家の取引経験が豊富な業者に

□山林 → 農林事務所の「森林簿」にあっても、  
伐採・搬出できなければ売却は難しい



□別荘 → 人気の場所以外は売却・賃貸は難しいが・・・

□建物内覧時にアピールできるか？

整理整頓されているか？

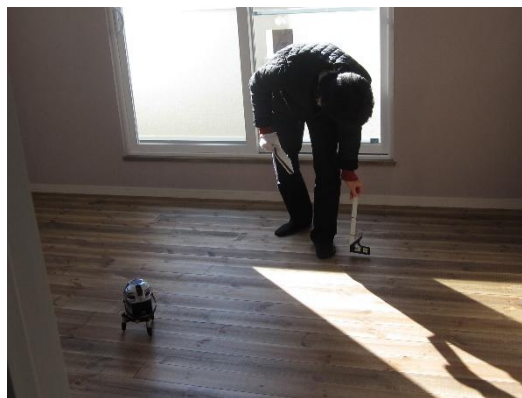
見た目の印象が良いか？

秀でた特徴見つける

## □5. 3年以上空いたら我が家の健康診断しましょう！

民間業者が行う住宅全般の診断で「住宅診断」「建物検査」などと言う(有料)

- ・ 構造だけでなく「トイレのドアの鍵が閉まらない」など細かな点も調査する
- ・ 国土交通省『既存住宅インスペクション・ガイドライン』(2013年策定)に従って実施する
- ・ 所要時間は一般的な戸建てで90分(2名体制)
- ・ 非破壊検査
- ・ 入居中でも OK



## ■ホームインスペクションで使用する機器（弊社例）

上段は建物状況調査において必須

レベルレーザー



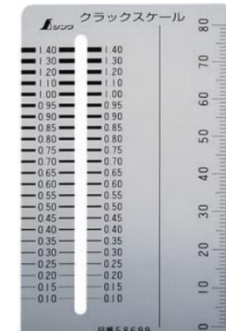
コンクリートハンマー



打診棒



クラックスケール



赤外線サーモグラフィ



含水率計



鉄筋探査機



レーザー距離計



## 空き家のホームインスペクションはなぜ必要か？

- ① 雨漏れやシロアリ被害など重大な問題点を発見できる
- ② 補修するべき箇所がわかる
- ③ 貸せるか？利用できるか？売っても良いか？がわかる
- ④ リフォーム箇所の優先順位がわかる
- ⑤ おおよその補修工事費・リフォーム費用がわかる
- ⑥ 良好に手入れ・管理されていることがわかれば、  
空き家でも高く売れるし、高く貸すことができる



### 3.実家のしまい方

「老老相続」での片付けは、計画的に根気よく実施しましょう！

#### 1. 残すものと処分するものを分ける

□必ず親族全員で相談して、残すものと処分するものに印をつける

□仕分け作業は全員ですること



#### 2. 時間をかけて自分でリサイクル、または自治体のリサイクルセンター

□メルカリ ・ ジモティ ・ おいくらカンパニーなど



ジモティ



### 3. 買取屋さん・骨董屋さん買い取ってもらう

エコリング社  EcoRing

☐必ず**古物商許可**のある会社に依頼する 「兵庫県公安委員会第 631600300036 号」

☐なるべく相見積もりを取る



### 4. 処分屋さんに処分してもらう

☐必ず**一般廃棄物収集運搬許可**のある会社に依頼する「愛知県023450148083」

☐なるべく相見積もりを取る



### 5. 解体屋さんに建物解体とともに処分してもらう

☐必ず**建設業許可**などがある会社に依頼すること

☐必ず相見積もりを取る（**解体屋さんの残置物処分費は高い**）



## 4. 空き家の活用事例

住宅相談センター実績

### 【事例1】 尾鷲市 築73年の実家をレストランに転用

物件情報	昭和21年(1951年)築 母を名東区に引取って空き家に
状況等	ホームインスペクションによって補修部分を確認
活用法	海が見えるレストランにするため地元企業が購入





## 【事例2】 高山市 古民家を隣地の人が購入したが・・・

物件情報	昭和60年(1985年)築 高山市 母が他界後、数年間空き家
状 況 等	手入れ良好 + 一部リフォーム済
活 用 法	民泊等での利用を想定していたが、隣地が購入して解体した



## 【事例3】 空き家を外国人入居者で満室に

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
状況等	オーナーがトイレ・洗面台・シャワーの設備のみ改修
活用法	外国人介護技能実習生の社宅として賃借 (バディ制度採用)





## 【事例4】 檀家がいなくなった寺院の庫裏

物件情報	昭和 58 年(1983 年)築 軽量鉄骨造2階建て
状 況 等	インスペクションを実施したところ良好
活 用 法	DIY 賃貸契約でリフォーム費用借主負担 障害者向けグループホーム

