

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 證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

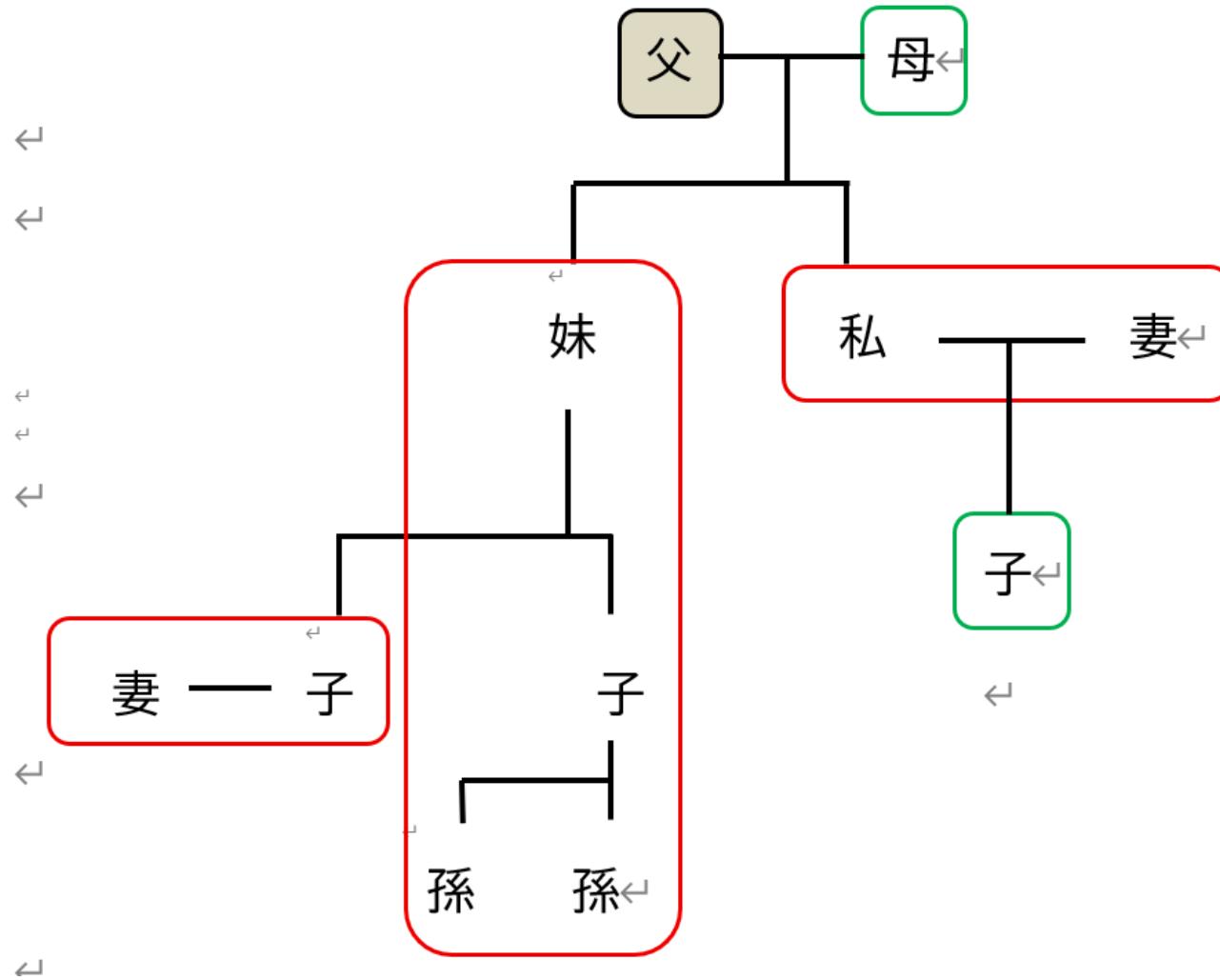
その他 ●2016年度～2025年度 国土交通省「空き家対策モデル事業」等に参加
●趣味：古代日本(神社や古墳)を訪ねる旅・日本酒をたしなむ

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

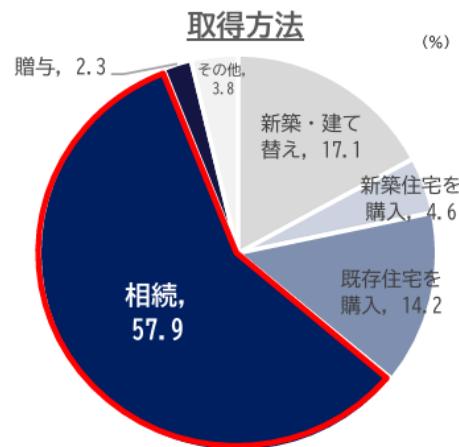
フリーコール0120-756-365

1. 空き家発生の原因を吉田家を例に確認しましょう



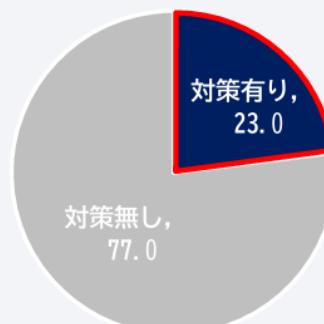
国土交通省「令和6年(2024年)空家所有者実態調査」

空き家の取得経緯等



相続前の対策状況

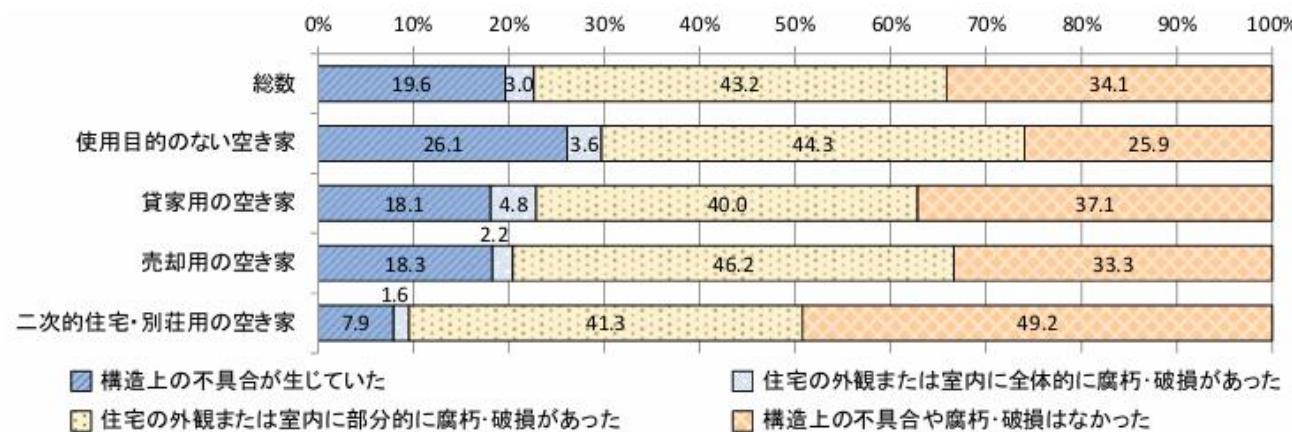
相続前の対策有無



相続前の対策内容



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

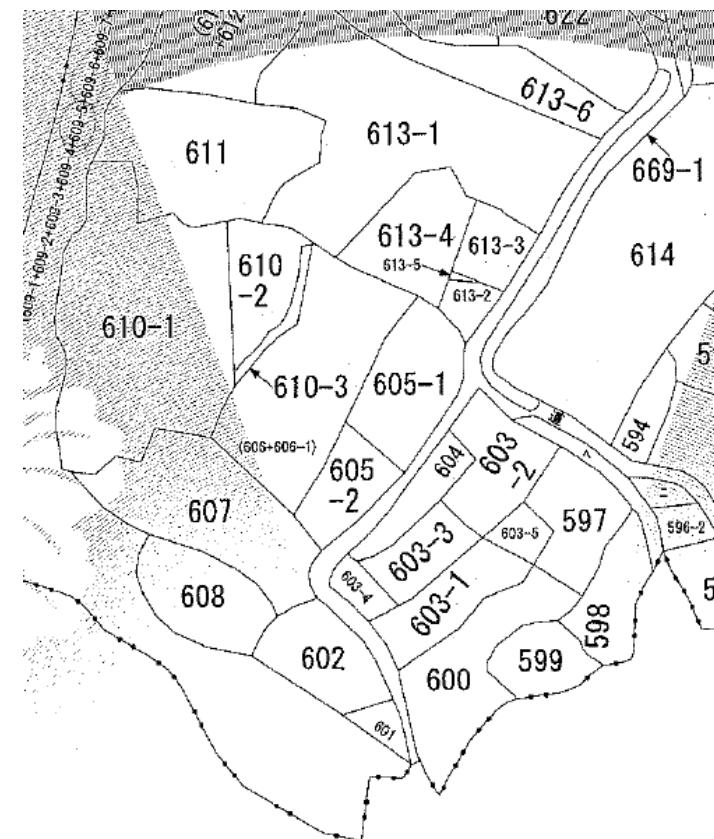
- ① 空き家になってから3年以内なら解決し易い
- ② 空き家の期間が長くなるほど解決が難しくなる
- ③ 相談を受けてから解決まで半年～2年程度かかる
- ④ 相続前の対策で、空き家問題の8割が解決できる

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よう

□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
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 ²	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 見本	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400000円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年14.5% (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 特別区北都町三丁目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(略)第2340号



□固定資産税納付書の宛名

□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

弁護士や司法書士がなることが多い(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？

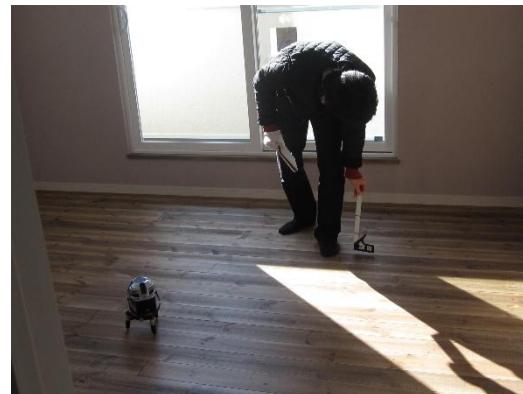
見た目の印象が良いか？

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



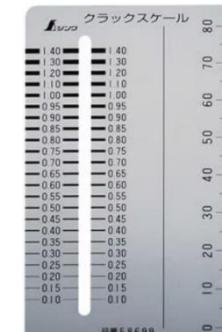
コンクリートハンマー



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・ジモティー・おいくらカンパニーなど



ジモティー

おいくら?



3. 買取屋さん・骨董屋さんに買い取ってもらう

エコリング社 

- 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】檀家がいなくなつた寺院の庫裏

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 障碍者向けグループホーム

