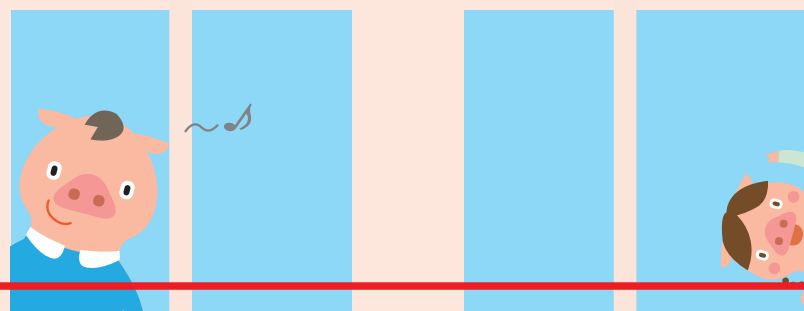


あなたの空き家を 未来の資産にしませんか

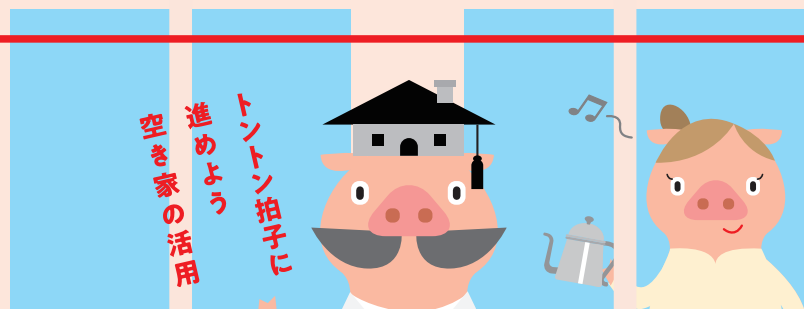
子どもが小学校入学。
空き家をリノベして
住もうかな



活用編



やってみよう!
空き家
活用フロー
P7



家ごと借りて
カフェやるって
素敵かも！

STEP

1

空き家活用を
図る意義とは

STEP

2

空き家活用の種類

STEP

3

空き家を貸し出す・
自分で活用する

CASE STUDY

空き家・空き店舗の
活用事例

1

2

3

5

作成：新潟県土木部都市局都市政策課

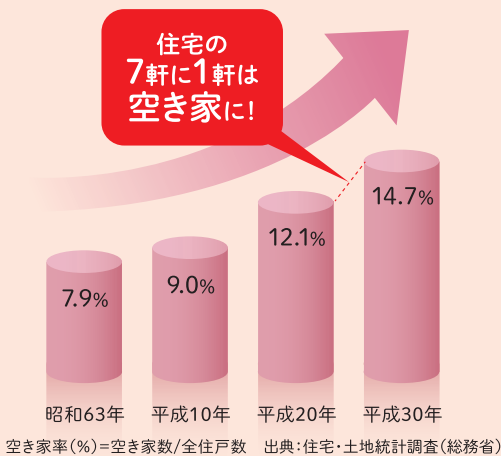


STEP
1

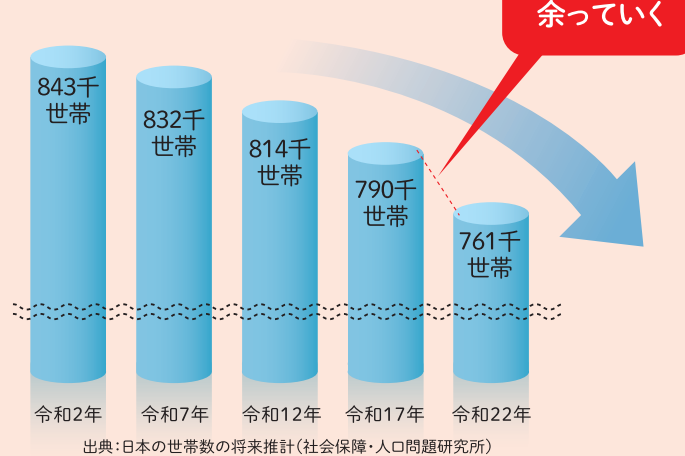
空き家活用を 図る意義とは

新潟県内では、空き家は年々増えている一方で世帯数は減少していくため、家がどんどん余っていくと考えられます。
お持ちの家が空き家になった時にどうするか、なるべく早めに考えておきましょう。

新潟県の空き家率の推移



新潟県内の世帯数の将来予測



状態の良い空き家でも、放置すると損失が生じる可能性が!

- 1 | 税金や維持管理費などのお金がかかり続けます→「処分編」P②を参照!
- 2 | 使わないことにより建物やエアコン、水回りの設備等の劣化が早まるおそれがあります
- 3 | 徐々に価値が下がり、賃貸や売却によって得られる収入も減っていきます
- 4 | 更に放置すると、劣化が進み近所迷惑になってしまいます→「処分編」P①・②を参照!

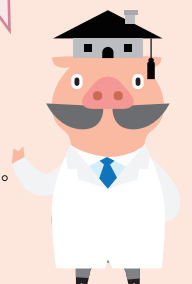


早めに活用踏み切れば、こんなにお得な可能性が!

- 1 | 早めに貸し出すことで初期投資を抑え、固定収入を得られます
- 2 | 新築より安く、自分のやりたいことを実現できます
- 3 | 早めに活用することで建物やエアコン、水回りの設備等の劣化を抑えられます
- 4 | お子さんの住まいとして引き継げば、世代を超えて使い続けられます

空き家の活用について、何でも聞いてほしいのじゃ!

●ニューとん教授
空き家事情の第一人者。
様々な状況を
やさしく教えてくれる。
家型の博士帽が自慢。

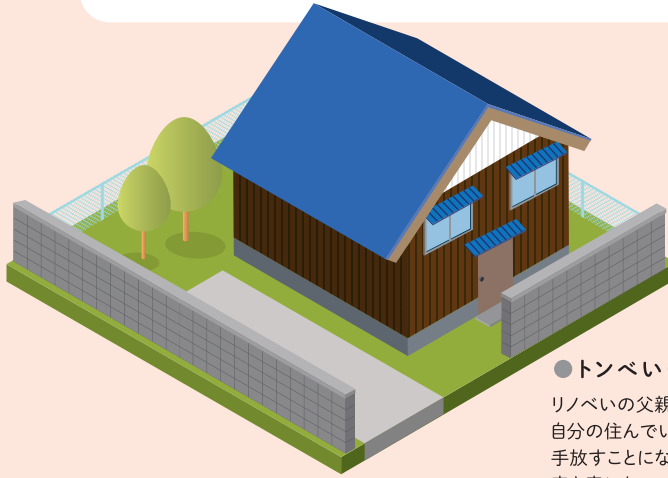


STEP 2

空き家活用の 種類

空き家の
処分をお考えの方は
「処分編」P③

自分の空き家を活用しよう!



この空き家
うまく活用
できないもの
かなあ…



● トンベい (70歳)
リノベいの父親。
自分の住んでいた家を
手放すことになり
空き家になってしまうのが
当面の悩みのタネ。

空き家を貸し出す……P③
空き家を売る……「処分編」P⑥

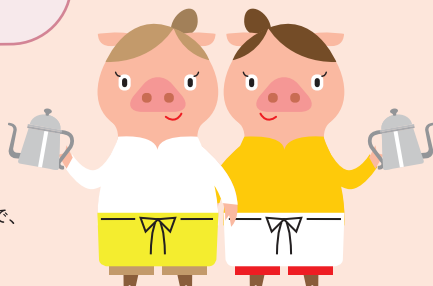
空き家を自分で使う……P④



空き家を借りて
有効活用!
カフェを
始めたい!

● ゆう子とカツ代
(年齢非公開)

トンベいの空き家の
近所の住人。双子の姉妹で、
ここでカフェができれば
と考えている。



親父に譲って
もらった空き家を
自分好みに
リノベしたい!

● リノベい (36歳)

トンベいの息子。
来年小学校にあがる
娘がいるので
そろそろ家がほしい。

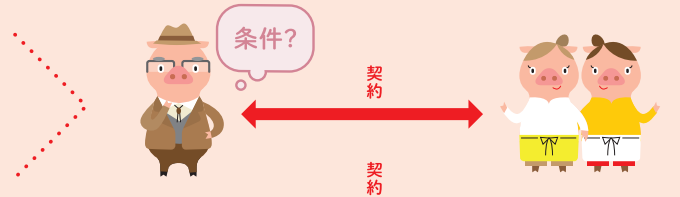


空き家を 貸し出す

● 借りたい人の探し方

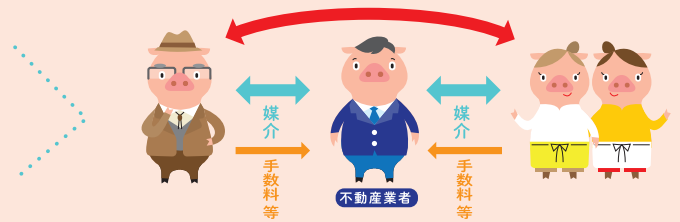
1. 自分で探す

家賃がすべて所有者に入るメリットがありますが、条件等を自分で決めなければなりません。不安がある場合は業者に頼みましょう。



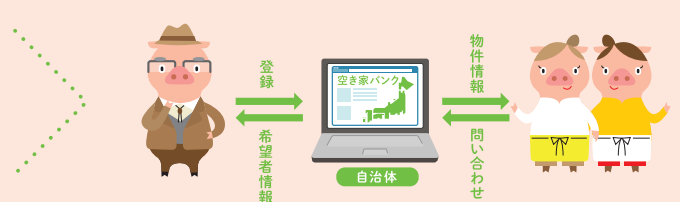
2. 不動産業者に依頼する

契約条件をどうするかを任せることができますが、媒介手数料等の費用がかかります。



3. 空き家バンクを活用する

市町村の運営するバンクに登録することで、広く物件の情報をPRできます。
(手続きは各市町村で異なります)
→P6のコラムも参照!



● 改修(リフォーム)する

1. 物件調査

建築士や工務店等が現地調査しリフォームの計画をします。

2. 計画決定

計画が決まれば見積書が示されます。

3. リフォーム

見積書の内容を確認して工務店等にリフォームの依頼をします。



リフォームあれこれ

❏ リフォームは誰がする?
貸主が実施することが一般的ですが、借り手やサブリースを受け、事業者が行うことも出来ます。

● 賃貸借のタイプ

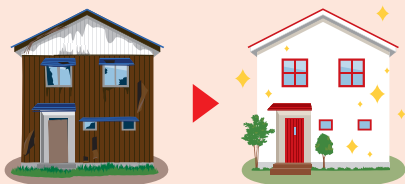
| | 入居前修繕 (費用負担者) | 家賃水準 | 入居中修繕 (費用負担者) | DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備更新等) | 造作買取請求 (エアコンの取付等) | 退去時の 原状回復 |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 一般型 | 貸主が修繕、設備更新等を実施 | 市場相場並み | 貸主が実施 (一部の小修繕は借主負担もある) | 原則禁止 | 認めない (造作した場合、 退去時に撤去) | 借主の義務 (通常劣耗、 経年劣化を除く) |
| 事業者借上型 (サブリース) | 貸主が修繕、設備更新等を実施 (一定基準以上) | 市場相場並み (手数料支払) | 事業者が実施 (貸主と負担調整) | | 認めない (残置するかは 双方で協議) | |
| 借主負担 DIY (現状のまま) | 現状のまま (故障はなく、 通常生活は可能) | 市場相場より 若干低廉 | 借主が実施又は そのまま放置 (躯体等は貸主) | 借主負担で認める | | DIY実施箇所は 免除 |
| 借主負担 DIY (一部要修繕) | 借主が実施又は そのまま放置 (躯体等を除く) | 市場相場より 相当低廉 | | | | |

出典:個人住宅の賃貸活用ガイドブック(国土交通省) 参考:DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックの作成について(国土交通省)

STEP 3

空き家を 自分で活用する

● 自分で住む



使い勝手の悪い間取りや寒さなどの問題はリフォームで解決することができます。気密性や断熱性を高め暮らしやすくした家は長持ちし、資産価値も上がるので、将来的に売却する時にも有利です。

● 住宅以外の使い方を考える

空き家を店舗など住宅以外の用途で活用する方法もあります。建物の規模や使い方によっては、各種法律に適合させる必要があるため、専門家に相談しましょう。専門家の問い合わせは→「空き家 処分・活用フロー」P7を参照！

● もう少し考える

■ まずはご自分で空き家を管理しましょう。

■ ご自分で管理できない場合は、空き家管理サービスの利用を検討してみてください。

→ 「空き家 処分・活用フロー」P7を参照！



| 空き家の管理の方法 | | | |
|-----------|--------------|-----------------------------|----------------------------|
| | 作業項目 | 作業内容 | ポイント! |
| 内部 | 通風・換気(60分程度) | 窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放、換気扇の運転 | 建物を傷めないためにはできるだけ頻繁に行いましょう。 |
| | 通水(3分程度) | 各蛇口の通水、各排水口に水を流す(防臭、防虫のため) | |
| | 清掃 | 室内の簡単な清掃 | |
| 外部 | 郵便物整理 | ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理 | ご近所迷惑にならないように念入りに行いましょう。 |
| | 敷地内清掃 | 敷地内の落ち葉やごみの掃除 | |
| | 草取り、庭木の剪定 | 草取り、越境している枝やツルの剪定、庭木の剪定、消毒 | |
| 点検 | 雨漏りの有無 | すべての部屋に雨漏りがないかチェック | 大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。 |
| | 建物の傷み | 建物に傷んでいるところはないかチェック | |
| | 設備の傷み | 水漏れがないかチェック | |

② リフォームの際にお得な情報!?

修繕や改修の際、様々な税金がお得になる制度があるので事前に確認をしましょう。

● リフォームによる固定資産税の減額措置

| 税制の種類 | 減額対象期間 | 軽減額 | 適用されるリフォームの種類 |
|------------|------------|--|-----------------|
| 固定資産税の減額措置 | 工事完了年の翌年度分 | 家屋の固定資産税の1/3か1/2もしくは2/3(リフォーム内容により異なる) | 耐震、バリアフリー、省エネなど |

● リフォームによる所得税額の控除

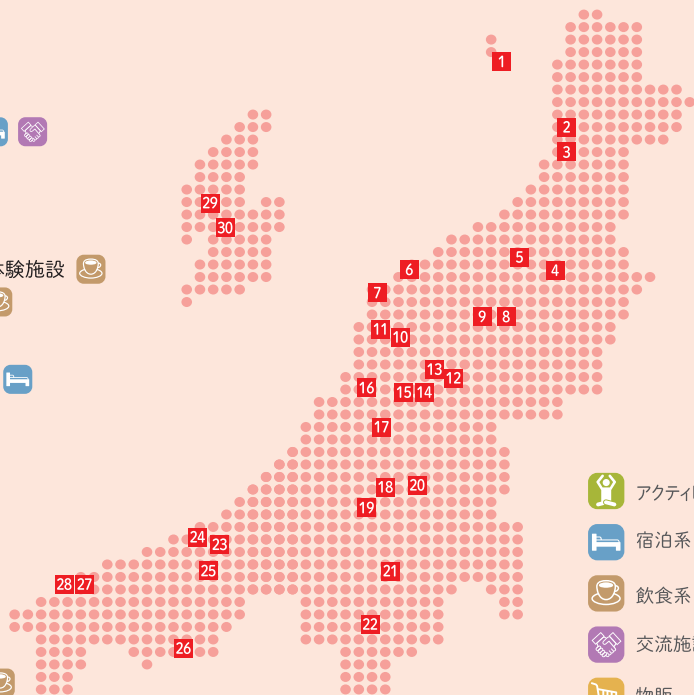
| 税制の種類 | 控除対象期間 | 控除額 | 利用可能なローンの種類 | 適用されるリフォームの種類 |
|----------|--------|--|------------------------|---------------------------|
| 投資型減税 | 1年分 | 工事費等の10%(控除対象限度額あり) | ローンを利用していても自己資金でも対象になる | 耐震、バリアフリー、省エネなど |
| ローン型減税 | 5年分 | 工事費等の2%もしくは年末の工事費用のローン残高の1%(控除対象限度額あり) | 5年以上の償還期間 | バリアフリー、省エネなど |
| 住宅ローン型減税 | 10年分 | 年末の工事費用のローン残高の1%(控除対象限度額あり) | 10年以上の償還期間 | 耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築工事など |

参考：マンガでわかる住宅リフォームガイドブック(国土交通省)








※それぞれの税制によって居住者、住宅、工事内容などの要件が異なります。また税制の併用で適用が可能になるリフォーム、ならないリフォームもあります。(令和2年4月現在。税制の改正により、変更となる可能性があります。)

空き家・空き店舗の活用事例

- 1 粟島浦村 おむすびのいえ ゲストハウス兼サロンスペース  
- 2 村上市 AGハウス 交流施設 
- 3 村上市 いろむすびの宿 旅館+山菜販売  
- 4 新発田市 あかたにヒュッゲ コミュニティカフェ 
- 5 新発田市 新潟粉物premiumPOWDER米(BEI) 米粉の体験施設 
- 6 新潟市 CROSS HARBOR シェアキッチン+食堂  
- 7 新潟市 かむき舎 自宅兼アトリエ+イベントスペース 
- 8 五泉市 Grandpa&Grandma's house 宿泊施設(民泊) 
- 9 五泉市 da・poppi(ダ・ポッピ) レストラン 
- 10 燕市 ゲストハウスTriangle ゲストハウス 
- 11 燕市 TokoToko カフェ+イベントスペース  
- 12 三条市 村長の家 民泊施設 
- 13 三条市 ieスタジオ ヨガスタジオ 
- 14 見附市 Buena Vista CAFÉ カフェ 
- 15 見附市 Free style shop Pine チャレンジショップ 
- 16 長岡市 NEMARU Stay&Discovery ゲストハウス 
- 17 長岡市 ドイツパンとサンドイッチの店アムゼル パン屋 
- 18 小千谷市 芒種庵 集落の拠所 
- 19 小千谷市 より処 山紫 農家レストラン 
- 20 魚沼市 迎賓館ふくやま 別館 お試し滞在施設 
- 21 南魚沼市 ほんだや 大衆酒場 
- 22 湯沢町 Sansan Yuzawa ゲストハウス 
- 23 上越市 シェアハウス大町 学生向けシェアハウス 
- 24 上越市 町の家 MACHI'S HOUSE -高田雁木の旅人宿- 民泊 



-  アクティビティ
-  宿泊系
-  飲食系
-  交流施設
-  物販

- 25 妙高市 姫川原カフェKOTAROー カフェ 
- 26 妙高市 山の家カフェ カフェ 
- 27 糸魚川市 樵Café カフェ 
- 28 糸魚川市 共場糸魚川コモンズ イベントスペース 
- 29 佐渡市 古民家いろいろ宿長蔵 ゲストハウス・宿泊所 
- 30 佐渡市 Silt 植物&洋酒店+ヘッドスパ  

※あくまで県内事例の一例になります。最新の情報は県HPへ: 空き家・空き店舗の活用事例 <https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/toshiseisaku/akiya-katsuyojirei.html>



空き家バンク紹介 「いえかつ糸魚川」

一般社団法人空き家活用ネットワーク糸魚川(通称: いえかつ糸魚川)は市内の不動産事業者・工務店などが参加する民間団体です。空き家・空き店舗を売りたい人と買いたい人、貸したい人と借りたい人をつなぐ総合窓口として、空き家バンクの運営や情報発信も担っています。



事務局長 伊井俊朗さん

会員企業と連携して空き家、空き店舗の活用を推進し、まちを元気にしていきたいです。お気軽にご相談下さい。



植Cafe 亀田邦彦さん

相談から物件の受け渡しまでがスムーズでした。親切丁寧で、完成後のフォローも安心していられます。

相談・お問合せ

空き家バンクを活用して移住・事業を開始!

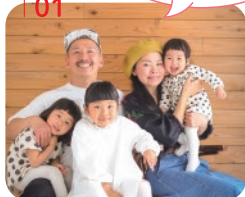
物件の紹介
契約の際のフォロー

このほか、県内市町村のバンク情報は→ 「空き家 処分・活用フロー」P7 の下部を参照!

空き家・空き店舗の 活用事例

夫婦で
リノベーションしながら
理想の暮らしを
手作りしています!!

case
01



嘉向さんご一家

新潟市西区から2016年に角田浜に引っ越す。奥さんは絵を描く仕事も。3人の子供達も、両親が手がけた秘密基地のような自宅が大好き!

かむき舎

新潟市西蒲区角田浜 | 木造平屋建:約130㎡

築120年の古民家 | 自宅兼アトリエ+イベントスペース

自由にリノベーションできない賃貸住宅での暮らしに限界を感じ、自分たちでとことん手を加えて自由に住まえる暮らしを手に入れるため、古民家を購入して引っ越しました。子供の小学校が近く、近所づきあいも活発なため、子育ての環境としても素晴らしい場所であると感じています。

手作りが好きなので、ガスと薪ストーブ以外は夫婦でコツコツ手を加えてきました。5人暮らしの自宅は妻のアトリエと、年1・2回の地域のイベントスペースの会場も兼ねています。まだまだこの家でやりたいことは沢山あるので、子供達のライフスタイルにも合わせながら、これからも少しずつリノベーションを重ねていく予定です。



case
02

歴史ある邸宅が
国内外のゲストで
賑わう姿には
感無量です。



春日 絵里奈さん

佐渡市出身。大阪で会社員をしていたが、Uターンしこの物件に出会い一目惚れ。2019年4月よりゲストハウスを営む。

古民家いろり宿 長蔵

佐渡市山田 | 木造2階建:約480㎡

築100年以上の古民家 | ゲストハウス・宿泊所

実家の両親の手伝いをしようと思い空き家物件を見て回っていた中、現在の物件と出会いました。佐和田エリアは買い物等日常生活がしやすく、各種イベントの開催地でもあることも魅力の一つだと思っています。

この建物は築100年超えて、大黒柱はケヤキの4尺5寸もある丸太を使っています。ゲストハウスを始めるにあたってはなるべく元のままの雰囲気を残したかったので、壁などではできる限り自分で塗るなど、少しずつ作業を行ってきました。旅行者の方だけでなく、地元の方にもこの家に親しんでもらい、地域や世代を超えた人々の交流の場に出ればと思っています。



case
03

皆さんに
寄り添ったお店を
目指しています!
吉田に遊びに来て
下さいね。



蓮沼さんご夫婦

燕市(旧吉田町)出身。地元でUターンし設計事務所を立ち上げる。空き店舗の利活用についてのイベント等を重ね、自らの設計によるリノベーションで2019年4月に店舗をオープン。

TokoToko

燕市吉田上町 | 木造2階建:約80㎡

空き店舗、倉庫 | カフェ、イベントスペース

職業柄元々商店街の建物に興味があり、自分でリノベーションを実際にやってみたかったことと商店街に拠点をつくりたかったことが、この場所にお店を構えた大きな動機となっています。

壁塗りのワークショップを開催したり、資金調達でクラウドファンディングを活用して、地域や新潟大学の学生さんなど、色々な方々と一緒にお店を作ってきました。最初は自分のための居場所づくりでしたが、活動をしていくうちに商店街の人たちのために地元を盛り上げようという気持ちが生まれ、様々な人たちが集まってくる「場」となりつつあります。そんな人たちをサポート出来る取り組みを今後も継続していきたいと思っています。



皆さんもやってみよう!!

相続した空き家を
リフォームして
新しい暮らしを
スタート!



空き家の担い手
が見つかり、安心
して老後の生活
を送れそう!



気に入った
空き家が手に入り、
念願のカフェを
オープン!



空き家は
どうやって
探すべき
かしら?

空き家を所有・活用

case | 01

自らリノベーションして住まいに!

case | 02

元の素材を活用してゲストハウスに!

case | 03

自らリノベーションしてカフェに!

「活用編」P5・6へ

空き家を探す

- 地縁者から譲り受ける
- 地域の不動産業者に相談
- 空き家バンクを利用
● 下記相談窓口を参照!

少し待つ

地域を
変える

売却や解体も
検討しては?

そのままにしておくと空き家になり、
様々な問題を引き起こします

「処分編」P1・2へ

活用例は次のページに!

空き家を管理

今後の方針は未定。
まずはキレイに空き家を
維持したい!

「活用編」P4へ

県内の各種相談窓口の例

不動産の売買・賃貸・管理 「処分編」P6 「活用編」P6

- 公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会
TEL:025-247-1177
[要予約(平日9:00-17:00)、
無料相談:第1木曜日 上越会場、第2・4木曜日 新潟会場、
第3木曜日 長岡会場]

- 公益社団法人 全日本不動産協会 新潟県本部
TEL:025-385-7719[平日9:00-17:00]

土地・建物の評価、表示に関する登記、「処分編」P6 境界の調査・測量

- 公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会
TEL:025-225-2873 [平日9:00-17:00]
- 新潟県土地家屋調査士会
TEL:025-378-5005 [要予約(平日8:30-17:00)]

空き家バンク 「活用編」P6

- 新潟県都市政策課:県内市町村の空き家バンク
TEL:025-280-5428
(HP:市町村空き家対策担当窓口一覧)
<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/toshiseisaku/akiya-bank.html>



- にいがたU・ターン総合サイト
「にいがた暮らし」空き家情報検索システム
<https://niigatakurashi.com/akiya-search/>



- 全国版空き家バンク LIFULL HOME'S
<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>



- 全国版空き家バンク アットホーム
<https://www.akiya-atthome.jp/>



空き家処分・活用フロー

START!



手持ちの家を
早めに何とか
するぞ!!

自宅を将来家族へ
相続する予定ですか

いいえ はい

使う

「活用編」P4へ

貸す

「活用編」P3へ

解体する

「処分編」P6へ

売却する

「処分編」P6へ

相続
手続きは
早めに勉強
しなきゃ

相続

「処分編」P3・4へ

自分で活用する予定が
ありますか

はい

いいえ

管理する人は
いますか

いいえ はい

住人や管理人の
同意は取れていますか

はい いいえ

住人や管理人は
維持管理能力がありますか

いいえ

はい

家族が住む予定が
ありますか

いいえ はい

住む人が
決まっていますか

はい いいえ

売却や解体も
検討してみは?

そのままにしておく
空き家になり、
様々な問題を引き起こします

「処分編」P1・2へ

監修:新潟大学 人文社会科学系(教育学部) 飯野由香利教授

建物の改修・利活用 「活用編」P4・5・6

- 一般社団法人 新潟県建築士事務所協会(利活用)
TEL:025-265-4748 [平日 9:00-17:00]
- 公益社団法人 新潟県建築士会(利活用)
TEL:025-378-5666 [平日 9:00-17:00]
- 一般社団法人 全国空き家相談士協会 新潟支部(利活用)
TEL:025-245-6771 [10:00-18:00、GW・お盆・年末年始除く]
- 新潟県住宅供給公社(住み替え・資産活用)
TEL:025-285-6111 [平日 8:30-17:15]

建物の解体 「処分編」P6

- 一般社団法人 新潟県解体工事業協会
TEL:025-245-7673
[業者の紹介・現地調査・見積り・施工(平日9:00-17:00)]

相続・権利義務関係書類作成 「処分編」P6・7

- 新潟県行政書士会
TEL:025-255-5225 [要予約、無料相談(平日9:00-17:00)]

登記、相続、成年後見、財産管理など 「処分編」P9・10

- 新潟県司法書士会(司法書士総合相談センター)
電話無料相談 TEL:025-240-7867
[相談時間:平日10:00-12:00、13:00-16:00]
面談無料相談 TEL:025-244-5121
[要予約(平日9:00-17:00)、面談時間:毎週水曜日13:30-16:00]

相続、成年後見、財産管理を含む法律上の問題全般、 債権債務・権利関係の整理 「処分編」P9・10

- 新潟県弁護士会
TEL:025-222-5533[要予約(平日9:00-17:00)]
- 法テラス新潟(日本司法支援センター)
TEL:050-3383-5420[要予約(30分相談無料)]

市町村空き家対策担当窓口

※目的に応じ、庁内で更に担当が分かれる場合も
ございます。

- 新潟県都市政策課:
市町村空き家対策担当窓口・補助制度等
TEL:025-280-5428
(HP:市町村空き家対策担当窓口一覧)
<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/toshiseisaku/akiya-munisub.html>



この冊子について

- 新潟県土木部都市局都市政策課
TEL:025-280-5428
E-mail:ngt160010@pref.niigata.lg.jp
<https://www.pref.niigata.lg.jp/site/toshiseisaku/>



STEP
3

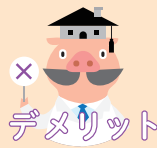
空き家の売却



01 空き家の維持費用や管理の手間がかからない

02 まとまった収入が得られる

03 現金化することにより相続人で遺産分割しやすくなる



01 建物に思い入れのある人は多い

02 空き家は希望価格で売れるとは限らない

03 土地を測量する場合、境界確認などに手間がかかることがある

相談から売却までのイメージ



1 売却の相談
不動産業者*に価格などの条件について相談をします。



2 物件調査
不動産業者が物件の現地調査をします。
3 価格査定
不動産業者から査定した価格が示されます。



4 媒介契約の締結
不動産業者と媒介契約をします。



5 広告
不動産業者は購入希望者を探すため販売活動を行います。
6 売買契約の交渉
不動産業者を介して購入希望者と契約条件について交渉をします。



7 売買契約の締結
契約条件について購入希望者と合意ができたら契約をします。

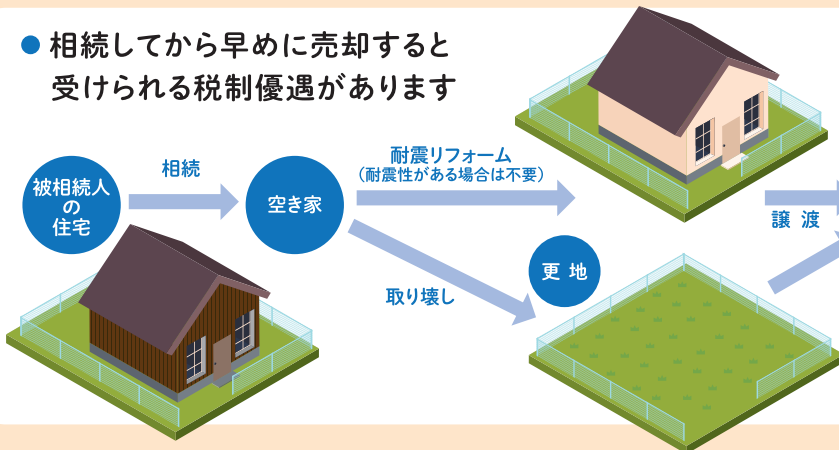


8 売却
売買代金の受領と同時に買主に物件の引き渡しをします。

売却して所有者が変更になるときは登記をしましょう

*「不動産業者」とは宅地建物取引業法第3条の免許を持っている宅地建物取引業者のことです

● 相続してから早めに売却すると受けられる税制優遇があります



空き家の譲渡取得 3000万円 特別控除

*令和5年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円が控除されます。

空き家を売りたい場合、空き家バンクを活用することもできます！
→ [「空き家 処分・活用フロー-JP」](#)を参照！

お父さんが使えるのはP4下部の制度だよ



空き家の解体

03 法規制により、解体後は再建築できない場合がある

02 土地の固定資産税などが高くなる

01 空き家の解体費用が必要となる



03 近隣に迷惑をかける心配がなくなる

02 土地を売却しやすくなる

01 空き家の維持費用や管理の手間がかからない



8 解体
解体した建物について滅失登記をしましょう



7 近隣挨拶
騒音・振動が伴う工事のため、近隣の方々にご挨拶をすると良いでしょう。
(解体業者が代行する場合があります)



6 建物内残存物の整理及び処分
電気・ガス・水道・電話会社への連絡、契約解除などの手続き、衣類や家具など生活用品の移動及び処分を行います。



5 準備
解体業者は施工計画、近隣対策、各種届出や申請などを行います。



4 解体工事契約の締結
見積書の内容を確認して契約をします。

解体業者



3 見積り
解体業者から見積書が示されます。

所有者



1 解体の相談
解体業者が物件の現地調査をします。

相談から解体までのイメージ

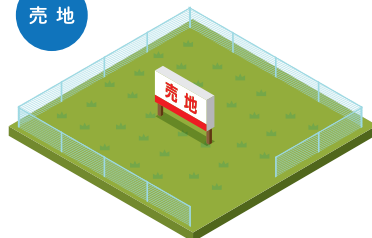
● 解体後の土地を活用する方法があります

空き家を解体した後の土地を売却したり賃貸することで収入につながります。

駐車場



売地



Prof. MawTon's Ton Ton column



解体費って どれくらいかかる？

一般的な木造2階建ての住宅では、約200万円程かかると言われていますが、構造や規模、立地や家具等の有無で金額は大きく変わります。

空き家の引き継ぎ 【相続したらすること】



③ 空き家を相続したら

■ 空き家は 相続税が高い

● 空き家の相続税率は、家族が住んでいる家より割高です。

・ 家族が住んでいる家のように、相続税の評価額を減額できません。

■ 登記しよう

● 空き家の相続登記を確実に
行い、権利関係を明確に
しておきましょう。

・ 売却時の手続きがスムーズになります。

・ 担保に入れて住宅ローンを組むこともできます。

・ 相続登記が完了するまでは、空き家の責任は相続人全員が共有で負わなければなりません。

■ 売却しよう

● 相続した空き家の売却も、
やっぱり早めがお得です。

・ 早めに売却すれば所得税が
お得になります！

**空き家の譲渡所得の
3000万円特別控除**

↓ P.6 下部へ



譲渡など 不動産登記 相続

③

法定後見

病気や認知症
(判断力の低下)



空き家所有者が
認知症になってしまい、
相続手続き等で
苦労した事例

両親が住んでいた家が空き家になってしまい、先に父親が亡くなり、母親は認知症になりました。母親の施設費等に活用するため、子供が空き家を売却しようとしたところ、相続の手續が必要でしたが、母は判断能力が不十分だったため成年後見人の選任が必要でした。また、売却についても裁判所の許可が必要であることがわかり、売却するまでに非常に時間がかかってしまいました。

早めに相談してスムーズに
相続できるようにして
おかないと！

相談先については

↓「空き家活用フロー」P.7 下段
を参照！



居住用財産の譲渡所得
3000万円特別控除

① 土地・建物の名義人が住んでいる場合や、
② 住まなくなった日から3年後の年末までに
売却した場合など、譲渡所得から3000万
円が控除されます。

※相続後使える空き家の譲渡所得の3000万円特別控除
についてはP.6を参照

空き家の引き継ぎ 【今のうちにできること】



1 元気なうちに準備しよう

■売却しよう

●早く売却すれば税金が安くなる場合があります。

・早めに売却することで譲渡所得税が軽減される制度があります。

居住用財産の譲渡所得の3000万円特別控除

↓P.4下部へ

・所有期間が10年を超えている場合は税率の軽減措置も適用できます。

■遺言書を書こう

●あなたの「自宅への想い」を家族に伝えておきましょう。

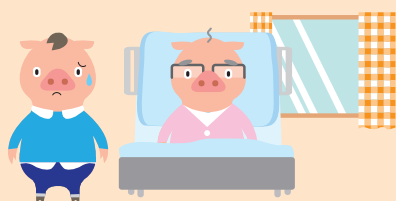
・遺言書やエンディングノートがあれば、遺産分割や相続人の合意がしやすくなり、自宅が放置されず、リスクも低くなります。

・故人の「想い」が分かれば、家族は自宅の処分や活用を進めやすくなります。

■生前贈与という方法もあります

●自宅を早めに子供や孫に贈与するのも一つの方法です。

・生前贈与をすると、相続時に課税対象となる財産が減るため相続税が軽減されます。(一方で、贈与税の対象となるので注意が必要です。)



任意後見・家族信託

2

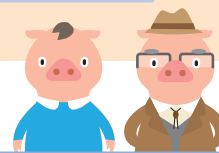
生前贈与

遺言書・エンディングノート

生前処分

1

2 認知症対策



■認知症になる前に…

●任意後見

任意後見人と契約を結び、判断能力が低下した後の代理権を与える制度です。

・家庭裁判所から、任意後見人の監督者も選任してもらう必要があります。
・監督者には報酬が発生します。
・(任意後見人は契約次第)

・自宅の売却などに家庭裁判所の許可が不要なケースもありますが、事前に監督者への相談をおすすめします。

●家族信託

家族と信託契約を結び、不動産を管理してもらう制度です。

・報酬は発生しません。(契約次第)
・契約の内容を自由に決められます。
(柔軟な対応が可能)

■認知症などになつてしまった後は…

●法定後見(成年後見)

本人や親族が家庭裁判所に法定後見人を選任してもらい、契約などの代理行為を行う制度です。

・親族や関係者が選任されるとは限りません。

・司法書士や弁護士が選任された場合は、報酬が発生します。

・自宅の売却などに家庭裁判所の許可が必要となります。

空き家を 放置した際の損害

放っておくとこんなリスクがあります！

- 火災による隣接家屋の全焼・死亡事故（想定）



- 全焼/隣家(敷地面積50坪、延床面積25坪、築後20年)
- 死亡/夫婦、8歳の女兒

損害額 **2億675万円**

| 損害区分 | | 損害額(万円) |
|-------|------------|---------|
| 物件損害等 | 住宅 | 900 |
| | 家財 | 280 |
| | 焼失家屋の解体・処分 | 135 |
| | 小計① | 1,315 |
| 人身損害 | 死亡逸失利益 | 11,740 |
| | 慰謝料 | 7,100 |
| | 葬儀費用 | 520 |
| | 小計② | 19,360 |
| 合計①+② | | 20,675 |

出典：空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果
(公益財団法人 日本住宅総合センター)

年を追うごとに
これらの費用が
かさんでいくのか！



- 外壁材等の落下による死亡事故（想定）



- 死亡/11歳の男児

損害額 **5,630万円**

| 損害区分 | | 損害額(万円) |
|------|--------|---------|
| 人身損害 | 死亡逸失利益 | 3,400 |
| | 慰謝料 | 2,100 |
| | 葬儀費用 | 130 |
| | 合計 | 5,630 |

出典：空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果
(公益財団法人 日本住宅総合センター)

01 空き家が原因で事故が起きた場合、損害賠償を求められる可能性があります。

02 維持管理費・修繕コストが年々発生します。

- 1 固定資産税(数万円〜数十万円/年)
 - 2 都市計画税(数万円〜数十万円/年)
 - 3 火災保険(数万円〜数十万円/年)
 - 4 光熱費(数千円〜数万円/年)
 - 5 修繕費(業者へ依頼する毎に数万円〜数百万円)
(規模・内容による)
 - 6 庭木剪定等のその他維持費用
(規模・内容による)
- 自分で管理できない場合は、業者に委託することも考えましょう。
- ↓「活用編」P4を参照！

空き家を 放置した際の危険性

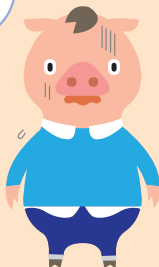
空き家所有者には管理責任があります！



こんな空き家、
引き継ぎたく
ないなあ…

● リノべい (36歳)

トンベいの息子。
実家から離れて暮らしている。
実家が空き家になってしまったら
どうするか、あまり考えていない。



将来こんな家になっ
てしまったら、
息子達が大変だ…

● トンベい (70歳)

リノべいの父親。
自分の住んでいた家を
手放すことになり
空き家になってしまうのが
当面の悩みのタネ。



こういう空き家を
生まないために、
なんでも聞くのじゃ！

● ニューとん教授

空き家事情の第一人者。
様々な状況を
やさしく教えてくれる。
家型の博士帽が自慢。



あなたの空き家が 負の遺産になる前に

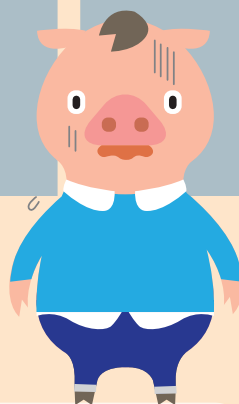
トントン拍子に
進めよう
空き家の処分

早めにチェック!
空き家
活用フロー
P7

《 処分編 》

何?
空き家が原因で
損害賠償!?

新潟の実家、
将来俺が
相続するんだよなあ…



- STEP 1 空き家を放置した際の
危険性・損害
- STEP 2 空き家の引き継ぎ
- STEP 3 空き家の解体・売却

作成：新潟県土木部都市局都市政策課

