

4 有効活用しよう!

🏠 空き家の活用・処分方法を考える

最終的な家の処分・活用方法の選択肢は、「家族で使う」、「譲る」、「売る」、「貸す」、「解体する」の5つしかありません。**放置は選択肢には入りません。**それぞれのメリット・デメリットを理解したうえで、状況にあった選択を取ることが大切です。

1 家族で使う

メリット

○思い出とともに家を
引き継いでいける

デメリット

●なし



ポイント



- 電気・水道などのライフラインが止まっていたら復旧確認が必要です。
- 建物の状態によっては、リフォームが必要です。

相談先

ライフラインのチェック

- 電気 → 電力会社、お近くの電気工事店へ
- ガス → ガス会社へ
- 水道、下水道 → 市町村へ
- 固定電話 → 電話会社へ

将来空き家となる家に誰も住む予定がないのなら、家族が元気なうちに話し合って、早めに対策をしましょう。

次のページからはその他の活用・処分方法について紹介します!



2 貸す

メリット

- 建物を持ち続けられる
- 定額の家賃収入が入ってくる

デメリット

- 入居者がいなければ収入は得られない
- 修繕・リフォームする場合は原則所有者負担



ポイント

- 立地条件によっては、借り手がつくまで苦勞する場合があります。
- 民間の不動産業者のほか、市町村の空き家バンクを活用する方法もあります。(空き家バンクについて、詳しくは p.23)
- 空き家の改修費用の一部を補助する制度を設けている市町村があります。(市町村の補助制度について、詳しくは p.23)

賃貸の形式もいろいろあります。

どんな貸し方があるのか、詳しくは専門家に相談してみましょう。

リフォームに
お金を
かけたくない!

「DIY型賃貸借」

内装などの改修を借主にお任せする方法です。その分賃料を安くすることで、お互いにメリットのある契約になります。どこまでリフォームしていいのか、退去時にどこまで現状回復させるのかは明確にしておきましょう。

期間を決めて
貸したい!

「定期借家」

賃貸を始めてしまうと、自分の使いたいときに使えないんじゃない…という不安がある人におすすめです。契約する段階で賃貸する期間を定めるので、期間終了とともに賃貸契約も終了になります。空き家にしないので傷みも少なく収入も得ることができ、決められた期限で確実に明け渡してもらえる契約です。

お盆や正月に
使いたいけど、
貸せるの?

「条件付契約」

お盆や正月など年1、2回帰省したり、法事るときだけ使いたいという場合には、契約時に所有者が帰省したときに使う部屋を指定しておくことや離れに家財道具を置いておくことなど、あらかじめ条件を設定して貸し出すことも可能です。

相談から賃貸までのイメージ

1

賃貸の相談

不動産業者等に賃貸物件として貸し出せる建物か相談をします。
また賃貸の条件などについても考えておきます。

※「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。

リフォームする場合

リフォームしない場合



2 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。

3 計画決定

計画が決まれば見積書が提示されます。

4

リフォーム

見積書の内容を把握して工務店等
にリフォームの依頼をします。

5 賃貸契約の 仲介依頼

賃貸契約の仲介を不動産業者に
依頼をします。

6 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と
契約をします。



不動産業者 & 所有者



7 賃貸

所有者が建物・入居者の管理をします。
管理を不動産業者に依頼する方法もあります。

相談先

● 賃貸に関すること

(公社)高知県宅地建物取引業協会 ☎088-823-2001

(公社)全日本不動産協会 高知県本部 ☎088-822-4669

● リフォームに関すること

(一社)高知県建設業協会 建築部会 ☎088-824-6171

(公社)高知県建築士会 ☎088-822-0255

(一社)高知県建築士事務所協会 ☎088-825-1231

(一社)高知県中小建築業協会 ☎088-821-6534

● 空き家バンクに関すること

市町村の担当窓口一覧

▶詳しくは p.23

5 手放そう!

3 売る

メリット

- 維持費用や管理の手間がかからない
- 一時的にまとまった収入が得られる

デメリット

- 売れる保証は全くない
- 希望の金額で売れるかはわからない



ポイント



- 原則不動産の名義人しか売却手続きができないので、相続登記(名義変更)の手続きが必要になります。
- こんな税制優遇もあります。
 - 空き家の譲渡所得3000万円特別控除
条件:空き家を相続してから3年以内に売却 等
- 民間の不動産業者のほか、市町村の空き家バンクを活用する方法もあります。
▶詳しくはp.23
- 空き家の改修費用の一部を補助する制度を設けている市町村があります。
▶詳しくはp.23

売却の方法も色々あります。

どんな売り方があるのか、詳しくは専門家に相談してみましょう。

リフォームに
お金を
かけたくない!

1.そのままの状態売却

他の例に比べて、費用も時間もかからないため一番スムーズに売却開始まで進めることができます。一方で、空き家の状態によって売却価格が低くなるケースも多く、買手がリフォームすることも考慮したうえでの価格設定が必要です。

早く買手
を見つけたい!

2.空き家をリフォームして売却

空き家の価値を高めて購入者がすぐ住めるような状態にする方法です。買手がつきやすくなる反面、リフォームには費用と時間がかかります。

建物が
ボロボロで
売れない…

3.空き家を解体して更地で売却

空き家の老朽化が激しい場合など、解体して更地で売却を行い、購入者が自由に建物が建てられる状態にする方法です。周辺環境によっては、駐車場として活用できる場合もあります。一方で、解体には費用と時間がかかります。

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。
「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。



不動産業者



所有者

2 物件調査 不動産業者が売却予定物件の調査をします。

3 価格査定 不動産業者から査定した価格が提示されます。

4

仲介契約の締結 不動産業者と仲介契約をします。



不動産業者



所有者

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れば契約をします。



不動産業者 & 所有者



所有者

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。

※ここでの「登記」とは建物の所有権移転登記のことです。

相談先

● 売却に関すること

(公社)高知県宅地建物取引業協会 ☎088-823-2001

(公社)全日本不動産協会 高知県本部 ☎088-822-4669

● 空き家バンクに関すること

市町村の担当窓口一覧▶詳しくはp.23

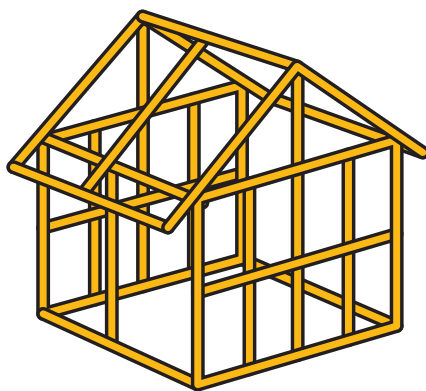
4 解体する

メリット

- 土地として売りやすくなる
- 維持管理がしやすくなる

デメリット

- 解体費用がかかる
- 固定資産税が上がる



ポイント



- 業者に依頼する際は、建設業の許可を受けている業者または解体工事業の登録をしている業者にお願いしましょう。(県内の解体工事業者登録名簿 ▶p.27)
- 見積りが適正かどうか、工事内容に問題がないかを確認するため、見積りは複数の業者に依頼するといいでしょ。
- 空き家の解体費用の一部を補助する制度を設けている市町村があります。(市町村の補助制度について、詳しくは p.23)

空き家を放置していると固定資産税が上がる?

住宅が建っている土地は、固定資産税などの税金が安くなる「住宅用地特例」という減税制度が適用されています。ただし、建物を解体するとこの特例は適用されなくなってしまい、その結果、固定資産税は最大6倍になってしまいます(対象は土地の税金のみです)。

ただし、空き家の管理状況が悪く、市町村から**特定空家**や**管理不全空家**に指定され、さらに勧告されてしまうと、**空き家を解体しなくても「住宅用地特例」が適用されなくなり、同様に税金が上がる**ことになるため注意が必要です。

解体工事のときに不要品は処分してもらえる?

解体工事の際に工事会社(または下請けの一般廃棄物収集運搬業許可業者)が不用品処分を請け負ってくれる場合もあります。

ただ、その分費用は高くなるため、処分費用をできるだけ低く抑えたい場合は、ご自身で処分するのがいいでしょう。(家財整理について、詳しくはp.13)

相談から解体までのイメージ

1

解体の相談 解体業者に見積りの依頼をします。



2 **物件調査** 解体業者が解体予定物件の現地調査をします。

3 **見積り** 解体業者から見積書が提示されます。

4

解体工事契約の締結 見積書の内容を把握して契約をします。



5 **準備** 解体業者は施工計画、近隣対策などを行います。

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。

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ういでしょう。(解体業者が代行する場合があります)



8 **解体** 現地を確認し、工事代金の支払いをします。



解体した建物について登記^{*}を行いましょ。

*ここでの「登記」とは建物の滅失の登記のことです。

相談先

● 解体工事業の登録に関する情報

解体工事業登録名簿は、右の二次元コードから高知県ホームページへ

● 解体後の土地利用に関すること

(公社)高知県宅地建物取引業協会 ☎088-823-2001

(公社)全日本不動産協会 高知県本部 ☎088-822-4669



5 譲る

メリット

○解体費用は負担しなくてよい

デメリット

●売却金額は入ってこない



ポイント



- 譲り受ける側には、贈与税、不動産取得税などの費用がかかる。
- 原則自治体への寄付はできない。

国が土地を引き取ってくれる？ 相続土地国庫帰属制度

相続又は遺贈によって手に入れた土地について、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国に引き渡すことのできる「相続土地国庫帰属制度」が令和5年4月に創設されました。

ポイント



- 制度の利用には、**審査手数料及び負担金の納付が必要**です。
- 国が引き取ることができる土地について、**一定の要件**があります。

例 こんな土地は申請ができません！

- × 建物が存在する土地
- × 抵当権や賃借権が設定されている土地
- × 境界が明らかでない土地 など

要件や負担金について、
詳しくはこちら▶



(法務省：相続土地国庫帰属制度のご案内)

相談先

■ 相続土地国庫帰属制度に関すること

法務局では、所有している土地を国に引き渡すことができそうか知りたい、作成した申請書類等に漏れがないか確認してほしい、といった個別の具体的なご相談について、対応することができます(要事前予約)。

- Web予約:右の二次元コードから「相続土地国庫帰属制度相談予約」を選択
- 電話予約:高知地方務局 ☎088-822-3331

