

# みなさんの 疑問の声 を集めました!

Q 空き家となった住宅のことで自治体から改善を求める文書が届いている。遠く離れた家のこと、自分とはもう関係も薄い。放っておいて大丈夫?

A **早めに相談などの対応をしましょう。**

空き家の所有者や管理者は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めなければなりません。ふるさとの空き家のことで、お父さんやお母さんがお世話になったご近所の方にご迷惑をかけているかもしれません。

文書を放置している場合

改善がなされない場合

改善する意思がないと判断され、右の措置がなされる可能性があります。対処法がわからない場合は、空き家のある自治体の空き家対策担当課にご相談ください。

助言・指導 → 勧告 → 命令 と段階的に強い措置がなされます。管理不全空き家(窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な空き家)又は特定空き家(そのまま放置すると倒壊等の恐れがある空き家)として勧告を受けた場合、**固定資産税**が大きく上がります。



Q 土地を手放すことに抵抗がある。でも、守り続けることにも不安を感じる。

A **いずれ相続のご親族と話し合しましょう。**

住宅を手放すことに寂しさを感じる場合は、写真や動画などの記録に残すことも方法です。移住者や子育て世帯など住宅を必要とする方に活用してもらうことで、相続した方にも喜んでもらえると思います。「住まいのエンディングノート」などに不動産の情報を残しておきましょう。

[住まいのエンディングノートをダウンロード](#)



Q 土地と建物の権利関係が複雑。どこから手をついたらよい?

A **まずは法定相続人が誰になるのか把握しましょう。**

相続人の中に連絡が取れない方がいる場合は司法書士に相談しましょう。令和6年4月から相続登記が義務化され、令和6年4月以前に相続した不動産も義務化の対象です。

Q 相続放棄をするときの注意点は?

A **ご自身から次の順位の法定相続人に伝えましょう。**

相続放棄により、次の順位の法定相続人に権利が移りますが、家庭裁判所から当事者にその事実が伝達されませんので、ご自身でお伝えください。



空き家に関する相談窓口

専門家への相談は一部有料となりますので、お問合せの際にご確認ください。

不動産・既存住宅流通

リフォーム・調査設計・解体

法律等(相続関係等)

お問合せ先を確認



金融

資産活用

管理

お問い合わせ先

空き家の所有者・管理者の皆さまへ

お早めに考えましょう

# 住まいの将来について

住宅は大切な財産ですが、**空き家になってしまうと維持管理に多大な手間や金銭的な負担**が生じます。また、老朽化が進めば、台風や大地震により、建物の一部が落下・飛散し、**近隣の方にご迷惑になる可能性があります。**住まいの将来について考えてみませんか?

住まない家は傷みが早いので、選択肢が狭まる前に考えておいてよかった!

空き家をどうするか自分の代で決めました! 将来、相続する子どもは安心したようです。

年に数回、親族の集まりに使う程度。どうするか、いつかはみんなで考えたいと思っていたので、良いきっかけになりました!

実現可能

# 空き家を管理・処分する場合の4つのケース

それぞれ計算してみても、どのケースが自分に合うか見てみましょう。



## ケース1 空き家を適正に維持管理する

空き家の維持にどれくらいかかるのか見てみましょう！

草刈りや除雪の手間など時間の価値もお考えください！

$$\text{維持する年数} \times \left( \text{固定資産税} + \text{火災保険料} + \text{電気代} + \text{水道代} + \text{交通費} \right) = \text{年間で} \quad \text{円} \text{の維持管理費がかかる}$$

### 空き家を適正に管理しないリスク

#### ☑ 損害賠償請求の恐れ！

不適切な管理は人命に関わる事故につながりかねません。  
小学6年生の子供が空き家の外壁材等の落下により亡くなった場合  
(公益財団法人日本住宅総合センター 空き家発生による外部不経済の損害額試算結果より) **人身損害額 5,630万円**  
→道路や隣地に飛散する恐れがある物はないか、定期的に点検しましょう！

#### ☑ 火災保険が適用されない恐れ！

火災保険は、保険契約者等の重大な過失により生じた損害に保険金が支払われません。  
適切な管理がされず起きた事故の場合、重大な過失かどうか問われます。  
→火災保険に加入しているから安心ではありません。定期的な管理を行いましょう！

#### ☑ 犯罪に巻き込まれる恐れ！

空き家を狙った窃盗事件、不法占拠、放火などの犯罪リスクが高まります。  
→定期的な見回りを行うほか、玄関ポストや敷地内を整えておきましょう！



ご自身での管理が難しい場合、管理サービスの活用など、地域の情報を調べてみましょう

## ケース2 空き家を解体し更地のまま維持管理する

固定資産税は高くなりますが、建物の維持管理やリスクはなくなります！

### 解体費用の目安

簡単にシミュレーションできます！  
詳細な解体費用は地域の解体工事業者にお問い合わせください。

解体費用は年々増加傾向です。  
お早めにご検討ください！

解体費用シミュレーター  
(株式会社クラッソーネ)



### 固定資産税の目安

更地にすることで、住宅用地特例\*1がなくなり、固定資産税\*2が上がります。

\*1 住宅用地に該当する場合の固定資産税等の減額措置。200㎡以下の部分は1/6に、200㎡を超える部分は1/3に減額されるもの。  
\*2 都市計画区域内では都市計画税0.3%もかかります。

固定資産税の計算例 | 250㎡の土地に戸建住宅が建っている場合 課税標準額 土地 700万円 建物 100万円

解体前	土地	建物	固定資産税合計
	7,000,000円/250㎡×200㎡×住宅用地特例1/6×税率1.4%	1,000,000円×税率1.4%=14,000円	19,500円 + 14,000円 = 33,500円
解体後	7,000,000円×負担調整措置70%×税率1.4%=68,600円	なし	68,600円

$$\left( \text{解体費用} + \text{建物滅失登記(数千円~数万円)} \right) + \left( \text{維持する年数} \times \text{解体後の固定資産税} \right) = \text{解体に} \quad \text{円} \text{かかり、} \quad \text{年間で} \quad \text{円} \text{の維持管理費がかかる}$$



## ケース3 更地にして、国に土地を引き渡す

売却の見込みがない場合など、ご検討ください！

### 相続土地国庫帰属制度の活用

令和5年4月から相続で土地を取得した方を対象に、  
一定の条件を満たしている土地であれば、国へ帰属申請が可能になりました。

申請時に審査手数料を納付し、承認された後、10年分の土地管理費相当額の負担金(原則20万円\*)を納付することで、土地の所有権が国に移転します。建物がある土地など条件を満たしていない土地は対象外です。

\*1 面積にかかわらず、一律20万円ですが、市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の宅地は、面積に応じて算定されます。

詳しく見る！



$$\text{解体費用} + \text{建物滅失登記(数千円~数万円)} + \text{審査手数料(14,000円/土地一筆)} + \text{負担金} = \text{円} \text{で土地を手放すことができる}$$

※ケース2のシミュレーションで確認

## ケース4 空き家と土地を売却する

住宅の価値や売却にかかる費用を把握して、手元に残るお金を計算してみましょう！

### 売却額の目安

地域における売買状況を検索できます。需要の把握にも役立ちます。  
不動産の価値はご自身で判断するより、専門家に相談してみましょう。

不動産情報  
ライブラリ



### 譲渡所得税(売却にかかる税金)の目安

- 譲渡所得税 = (譲渡所得 - 特別控除\*1) × 税率20.315%\*2
  - 譲渡所得 = 譲渡収入金額(土地建物の売却額) - 取得費(購入時の価格\*3) - 譲渡費用\*4(不動産仲介手数料\*5 + 境界確認測量費\*6)
- \*1 <売却した年の1月1日時点で所有期間5年超の場合> 都市計画区域内の低未利用土地を売却し、一定の売却額以下の場合、譲渡所得から最大100万円が控除されます。  
<相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日の場合> 家屋又は敷地の譲渡にあたり除却・耐震改修等の一定の要件を満たした場合、譲渡所得から3,000万円が控除されます。  
詳しくは、土地・家屋のある市町村又は最寄りの税務署までお問い合わせください。
- \*2 売却した年の1月1日時点で所有期間が5年を超えている場合の税率です。  
\*3 古い物件で購入時の価格が不明な場合、売却額の5%相当額が概算取得費として認められます。  
\*4 更地で売却する場合は、解体工事費用も含めることができます。  
\*5 土地建物売却価格800万円以下(税抜)は、上限33万(税込)となり、800万円超(税抜)は(売却価格×3%+6万+消費税)が上限です。  
\*6 関係者立ち会いのもとに全ての隣接地との境界を確認する測量のことで、売主・買主と正確な土地面積を認識し、取引の公正さを裏付け、後々のトラブルなどを防ぐことができます。

### 譲渡所得税の計算例 | 土地建物の売却額が600万円で購入時の価格不明な場合、特別控除なし

譲渡所得	譲渡収入金額(売却額600万) - 取得費(600万×5%) - 譲渡費用(不動産仲介手数料33万+境界確認測量費35万) = 502万
譲渡所得税	譲渡所得502万 - 特別控除なし × 税率20.315% = 約102万

$$\text{土地建物の売却額} - \left( \text{譲渡所得税} + \text{不動産仲介手数料} + \text{境界確認測量費} \right) = \text{売却することで、} \quad \text{円} \text{の資産を残すことができる}$$

- 古屋付きの土地を売却する場合には、解体費用を見込んで安価な価格で売却する方法などがありますので、不動産仲介業者に相談してみましょう。
- 市町村等が運営している空き家バンクにも掲載を依頼してみましょう。

