

専門業者の空き家管理の巡回サービス（空き家管理代行サービス）を利用すると、料金は月1回で5000～1万円程度。年間にするると6万～12万円くらいかかります（136ページ参照）。

空き家を維持管理するだけで年総額20万円程度、10年で200万円近くかかるとすると、「物置代わり」にするには大きな負担といえるでしょう。

大手不動産検索ポータルサイトで価格相場をチェック!

| サイト名 | URL | おもな特徴 |
|---------|---|--|
| スーモ | https://suumo.jp/ | 通常の物件検索項目に加えて、①一定の耐震性がある、②築25年以上でも住宅ローン控除が使える可能性あり、③内外装が綺麗で保証付き、という納り込み機能が便利 |
| ライフホームズ | https://www.homes.co.jp/ | 第三者機関が行ったインスペクション結果を、独自の住宅評価として物件情報とともに公開。価格決定の根拠となった建物の評価価格がわかる |
| アットホーム | https://www.athome.co.jp/ | 中古物件の掲載数では圧倒的に多いが、都市部ではスーモ、ホームズが強い一方、アットホームは地方に強い傾向がある |
| ヤフー不動産 | https://realestate.yahoo.co.jp/ | 他サイトよりも掲載物件数は少ないが、時間のない人には使いやすい。広告ページがシンプルで見やすいという声もある |

測量費用

不動産売却にかかる、おもな費用

| | | |
|---------|---|---|
| 仲介手数料 | 不動産会社に土地や建物の売却を依頼するために支払うもの | (売却価格×3%+6万円)+消費税 (売買価格400万円以上の場合) |
| 解体費 | 土地を売却するために建物を取り壊した費用と、その建物の損失額 | 118ページを参照 |
| 登記費用 | 抵当権抹消登記のための司法書士への報酬。建物滅失登記のための土地家屋調査士への報酬 | 1～5万円程度（依頼する内容により異なる） |
| 税金 | 所得税※、住民税※、印紙税など | 所得税：長期譲渡所得15%、短期譲渡所得30%、住民税：長期譲渡所得5%、短期譲渡所得9% |
| 測量費用 | 隣地との境界が不明確だったり、面積を確定させる場合に必要 | 確定測量を行う場合、60万～80万円が目安 |
| リフォーム費用 | ハウスクリーニング、補修程度で済む場合もある | ハウスクリーニングの相場は、マンション8万円～、一戸建て10万円～（LDK以上） |
| 瑕疵保険料 | 買主に加入して保険料を払ってもらう方法もある（62ページ参照） | 保険上限額1,000万円度5万～10万円程度 |

※税額は、不動産を売却した年の1月1日時点で所有期間が5年超の場合は「長期譲渡所得」、5年以下の場合は「短期譲渡所得」の税率になります

登記簿はインターネットでチェックすると便利

●インターネットの閲覧・交付請求サービス

登記情報提供サービス

<https://www1.touki.or.jp/>

〈おもな提供サービス〉

不動産登記情報(全部事項、所有者事項)、地図情報、図面情報の閲覧

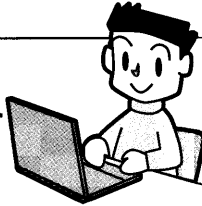
登記・供託オンライン申請システム

<https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp/>

〈おもな提供サービス〉

証明書の交付請求、不動産登記申請

遠方にある実家の登記情報も簡単に調べられます。利用時間は平日の8時30分から21時まで。利用料は各サイトで確認してください



解体した場合は、登記していれば法務局に「建物滅失登記」の届出を、未登録であれば役所に「家屋滅失届」を提出しましょう。きちんと届出をしないと、いつまでも固定資産税を払い続けるはめになりかねません。

境界標の位置がずれていたりすると、土地を売却したとしても、実際は土地の面積が減ってしまうわけですから売却後に購入者とトラブルになりかねません。そのため、売る側もきちんと測量してから売買契約を結ばなくてはなりません。

そこで必要になるのが「確定測量図」です。これは土地家屋調査士や測量士という有資格者が測量図をつくり、隣人や行政が署名・捺印します。確定測量図がなければ作成することになりますが、費用の目安は60万～80万円と意外にかかります。

といっても、地方の地価が低い地域によっては確定測量するほうが高くつくため、確定測量せずに契約を結ぶこともあるようです。

土地売却において測量は非常に重要で、よく知らないで売却するとリスクになります。事前に仲介をする不動産会社に問い合わせるといいでしょう。

おもな不動産一括査定サイト

| サイト名/URL | 物件の種類 | 特徴 |
|--|--------------------------|--|
| HOME4U https://www.home4u.jp/ | マンション、一戸建て、土地、ビル、アパートなど | 日本初の一括査定サービスを開始。運営会社はNTTデータグループなので安心感がある |
| イエウール https://lp02.ieul.jp/ | マンション、一戸建て、土地、投資用物件、ビルなど | 掲載する会社数は1,400社以上と多く、各会社のアピールポイントなども記載 |
| LIFULL HOME'S https://www.homes.co.jp/satei/ | マンション、一戸建て、土地、投資用物件、ビルなど | 日本最大級の不動産検索ポータルサイト「LIFULL HOME'S」が運営 |
| リビンマッチ https://lp.lvnmatch.com/ | マンション、一戸建て、土地、投資用物件、ビルなど | 工場、倉庫、農地なども取り扱い、不動産会社数も1,400社と多い |
| マンションナビ https://lp.smoola.jp/ | マンションに特化 | マンション査定は6社まで、賃貸に出す場合は3社まで対応する |

ただし、一般媒介は都市部の、かつ駅から近いマンションなど、人気があって売りやすい物件が適しています。また、とくに地方では、「一般媒介は受け付けていない」という不動産会社が多いのが実情です。売れにくい物件などの場合は、不動産会社の反応を見て決めたほうがいいでしょう。

・・・

あまり競争がない地方などで売却する場合や、販売価格が極端に安くなる場合も専任媒介が向いています。なぜなら、不動産売却の仲介手数料は3%+6万円+消費税（400万円以上の場合）と上限が決まっているので、物件価格が1000万円の場合、手数料は約39万円しかなく、前述の一般媒介では真剣に販売活動をしてくれない可能性が高いからです。

・・・

どの媒介契約を結ぶにせよ、大切なのは「この不動産会社なら信頼できる」と思えるところと契約を結ぶこと。「何か月経っても物件が売れない」「しきりに不動産価格を下げましょうといわれる」などの場合、**囲い込み**の可能性があります。**媒介契約を解除**し、ほかの不動産会社を当たるのがおすすめです。

~~~~~

「囲い込み」とは、自社で「両手仲介」を実現したいがために、売却依頼を受けた物件の情報を市場に公開しない行為

~~~~~

「既存住宅売買瑕疵保険」は物件の引き渡し後に、万が一、構造部分や雨水の侵入を防止する部分などに暇疵（欠陥）が見つかったとき、補修に必要な費用が保険金で支払われるもの。この保険に加入し、証明書を取得しても住宅ローンに適用されます。

もし一度でも賃貸物件にすると、いざ売ろうというときにその物件は、「一般住宅」ではなく、「収益物件」として扱われるからです。そして、この収益物件は、一般住宅に比べて売却するときの価格が低くなる傾向にあります。

一般住宅が不動産価値で価格が決まるのとは異なり、**収益物件は投資対象として毎年の利回り**などから価格が算出されるからです。つまり、一般住宅として売ったときよりも、**査定額が低くなる**ケースがほとんどなのです。

利回りを大きくするには、**分母を小さく（査定額を下げる）**することにある。

アスベストの有無

人体に有害なアスベストを含む建材の使用は、2006年に全面的に禁止されました。それ以前に建てられた空き家には、アスベストが使われている可能性があります。

アスベストの除去は専門の業者に依頼する必要があるため、費用は外壁材などに使用されている場合は**1m²あたり2500円**前後、柱や天井に吹き付けられている場合には、**1m²あたり数万円**程度が相場です。

解体業者には、アスベストが使われているかどうかの事前調査や発注者への説明を行う義務があるので、確認してみましょう。

30坪の空き家では、坪3万5000円×30坪=105万円+αの費用がかかります。

解体業者の選び方

解体業者探しには、インターネット検索や見積もり一括サイトが便利。ただし、ネットでの見積もり金額は、「廃材の処分費」や「付帯工事費」を価格に含めていないことが多いので、参考程度にすること。**安すぎる業者は、近隣への挨拶や埃などが飛び散らないための養生などをしないことも**

延べ床面積80m²以上の建築物の解体工事を行えるのは、**建設リサイクル法**（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律）の**届出業者のみ**。届出業者かどうかの確認は必須

マニフェスト（産業廃棄物管理票）

「マニフェスト」とは、解体によって生じた産業廃棄物の運搬や処理が適正に行われたか、最終処理までの過程を記録し、不法投棄などを防止するシステムのこと。マニフェストを作成し、解体工事完了後にコピーを受け取れるかどうか、事前に確認しておくこと。ひどい業者になるとマニフェストの存在を知らない場合も！

■解体の補助金制度

最大**50万円**（解体工事費が100万円以上の場合の補助額は50万円、解体工事費が100万円未満の場合の補助額は解体工事費の2分の1）
※神奈川県厚木市の場合。自治体によって異なるので、居住地の自治体に問い合わせを

※詳細な適用要件は自治体やリフォーム会社、税務署に確認してください

人が住んでいない、閉め切った屋内には**湿気を含んだ空気が滞留し、カビの発生や腐食**となって家屋を浸食していきます。

空き家の劣化を防ぐための、もっとも簡単な手段は空気の入替えによる湿気退治です。閉め切ったままの雨戸と窓を開け放ち、空気の入と出を確保して、建物全体の換気をしましょう。空き家特有のカビ臭さも防げます。

台所や洗面所、浴室やトイレなど、下水につながる管は、通常 S 字型に曲がっています。これは**排水トラップ**と呼ばれるもので、曲がった部分に水がたまってフタの役割をし、下水の臭いが室内に侵入するのを防いでいます。

毎日水を使っていれば、流した水の一部がこの部分でたまった状態を保ちますが、長期間放置していると水が蒸発して「フタ」がない状態になり、**下水の臭いが上ってきてしまう**のです。また、水がなくなると下水道から虫などが侵入する可能性もありますから、定期的に水を流しましょう。

屋外のチェックポイント

| | |
|--------|---|
| ①屋根 | <input type="checkbox"/> 瓦のずれ、割れなど |
| ②軒裏 | <input type="checkbox"/> 雨によるシミ、割れなど |
| ③雨どい | <input type="checkbox"/> ずれがないか、詰まっているか |
| ④外壁 | <input type="checkbox"/> ひび割れ、シミなど |
| ⑤基礎 | <input type="checkbox"/> ひび割れ、シミなど |
| ⑥換気口 | <input type="checkbox"/> 割れ、動物の侵入形跡 |
| ⑦設備 | <input type="checkbox"/> 石油タンクのサビ <input type="checkbox"/> 配線、配管 |
| ⑧ブロック塀 | <input type="checkbox"/> ひび割れ、シミなど |
| ⑨庭木 | <input type="checkbox"/> 道路や隣家に張り出していないか <input type="checkbox"/> 見通しは確保できているか |
| ⑩雑草 | <input type="checkbox"/> ごみのポイ捨て、害虫など |

視線は「上から下へ」順を追って見落としを防ぎましょう。異常を見つけたら、早めに対策を打つことも大事です!



6つのポイントで、おもな空き家ビジネスをチェック!

| 事業内容 | 初期投資 | 将来性 | 収益性 | 節税対策 | 維持管理 | 転用性 |
|--|------|-----|-----|------|------|-----|
| コインパーキング | ◎ | △ | ○ | △ | ◎ | ◎ |
| 土地があれば少ない初期費用ではじめることが可能。狭い土地でも活用可→P160へ | | | | | | |
| コインランドリー | × | ○ | ○ | △ | △ | × |
| 洗濯機、乾燥機などの設備費に多額なコストがかかる。用途地域によってはNGも。→P164へ | | | | | | |
| トランクルーム | ○ | ○ | ○ | × | ◎ | △ |
| 維持管理に手がかからないのがメリット。長期にわたって収益を上げやすい→P168へ | | | | | | |
| アパート経営 | × | △ | △ | ◎ | × | × |
| 建築費に多額な初期費用が必要になる。滞納、空室などリスクも多い。→P172へ | | | | | | |
| 古民家カフェ | △ | △ | △ | △ | × | △ |
| 厨房周辺の設備にこだわらなければ、少ない初期投資でもOK→P176へ | | | | | | |
| 民泊 | △ | ○ | △ | △ | × | △ |
| 各自治体ごとに条例が異なり、手続きなども煩雑だが需要は拡大傾向→P180へ | | | | | | |
| 貸しスペース | ◎ | ○ | △ | △ | △ | △ |
| 利用方法の提案、ネットからの情報発信により住宅地でも集客は可能→P184へ | | | | | | |

空き家ビジネスは、こんなものしかない。

コインパーキング経営の初期費用

| | 工事内容 | 費用 | 10台収容する場合 (約200㎡) |
|----|----------|---------------------------|----------------------|
| 舗装 | アスファルト舗装 | 4,000~5,000円/㎡ | 80万~100万円 |
| | コンクリート舗装 | 7,000~8,000円/㎡ | 140万~160万円 |
| 工事 | 区画ライン | 5,000円/台 | 50,000円 |
| | 歩道の切り下げ | - | 30万~50万円 |
| 設備 | 車止め | 6,000円/台 | 60,000円 |
| | ロック式 | 精算機：100万円 フラップ板：15万円/台 | 250万円 |
| | ゲート式 | 精算機、遮断機：400万円 | 400万円 |



アスファルト舗装のロック式コインパーキングにする場合は、合計370万円程度は必要に!

初期投資が結構かかる。

木造アパート経営の初期費用

| | 工事内容 | 費用 | 土地面積が 200㎡以下の場合 |
|-------|---------------------|------------------------|---------------------------|
| 建築費など | 物件建築費 | 50万円/坪（約3.3㎡） | 3,000万円程度 |
| | 設計料 | 建築費の5%程度 | 150万円程度 |
| | 外構工事費 （門、フェンスなど） | 建築費の10%程度 | 300万円程度 |
| 税金など | 不動産取得税・ 登録免許税 | それぞれ3%、0.4%の 軽減措置あり | 150万円程度 |
| | 印紙税、 司法書士報酬など | 物件価格の6～9%程度 | 18万円程度 |
| | 固定資産税 | 6分の1に軽減 | 12万円程度（評価額 5,000万円の場合） |
| | 都市計画税 | 3分の1に軽減 | 5万円程度（評価額 5,000万円の場合） |



室数、間取りなどで費用は変わります。また、火災保険などへの加入も必要です！

※詳細は所轄の税務署、市町村税事務所などで確認してください

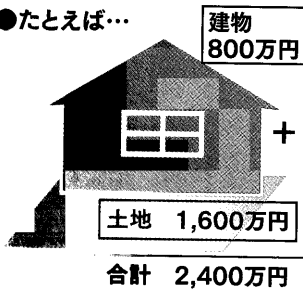
とくに、**滞納**についてはできるだけ早く兆候をキャッチし、適切な対応をしなければ問題は長期化します。

また、トラブル時の対応が遅い場合や改善が見込めない場合は、現在の入居者離れを引き起こし、**入居率の低下**につながります。経営失敗リスクを下げるためには、トラブルが発生したときに迅速に対応できる、信頼度の高い管理会社を選ぶことも重要です。

相続時精算課税制度の概要

| | | |
|----|----------|--|
| 対象 | 贈与者 | 贈与をした年の1月1日において60歳以上の父母または祖父母 |
| | 受贈者 | 贈与をした年の1月1日において20歳以上の子または孫 |
| | 届出 | 贈与者、受贈者ごとに選択 |
| 内容 | 控除額 | 特別控除2,500万円 (複数年にわたり利用可) |
| | 税額 | 特別控除額を超えた部分に対して一律20% |
| | 贈与税の申告義務 | 金額にかかわらず贈与を受けた年 (申告時期は翌年の2月1日から3月15日) |
| | 相続時の精算 | あり |
| 特徴 | メリット | まとまった金額を贈与しやすい |
| | デメリット | 贈与額と相続額の合計が、相続税の基礎控除額を超えている場合、節税にならない |

●たとえば…

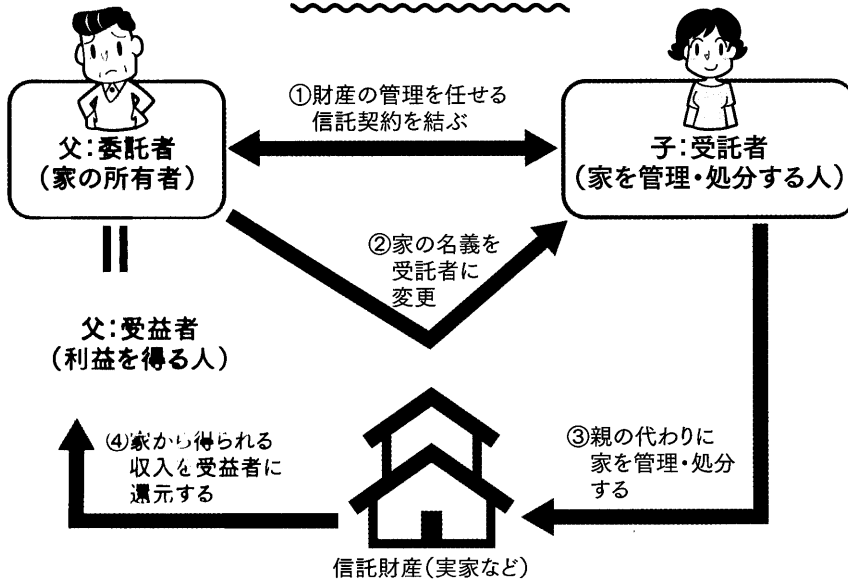


固定資産税評価額2,500万円以下なら、相続時精算課税制度を使って贈与するのがおすすめ!
自宅の価値が2,500万円を超える場合は、慎重に判断しましょう!



相続時精算課税制度

家族信託の仕組み



家族信託の最大のメリットは、相続時精算課税制度を使う必要もなく、あるいは贈与税がかかることもなく、親の家を売却できるという点です。

現状で大きなネックとなるのは、信託契約の書類（**信託契約書**）の作成は、信託業務に詳しい専門家（司法書士など）に頼る必要があることが挙げられます。なぜなら、今のところ、あまり家族信託が普及していないため、ひな型がないからです。そして、その**作成費用**は、財産が5000万円以下で**50万円**程度かかります。

また、家族信託で信託された不動産について不動産会社によっては、手続きに時間がかかることもネックといえます。

それと同様に、親が認知症になると不動産取引にも大きな影響を及ぼすことはあまり知られていません。自分で書類を書いたり、相手の問いかけにきちんと答えることができなくなるためです。

不動産取引では、通常、名義変更（登記）の手続きは司法書士が行います。その過程で、不動産の名義人を前にして「この不動産を売却してOKですね？」という意思確認が必ず行われます。

ここでしっかりと**意思表示ができないと、契約は無効**になるからです。認知症の症状が初期段階であれば、意思表示を示せる可能性はゼロではありませんが、症状が進めば100%不可能です。

親の家の売却はほぼ不可能

では実子であれば、親の家の売却手続きはできるのでしょうか？たとえば、認知症の親を老人ホームに入れる際は、本人の家を売って、その資金に充てるケースも少なくありません。

しかし、答えはNOです。さらに、認知症の父親が名義人の場合、母親が売却手続きをすることも、かなり難しいといわざるを得ません。その逆も、またしかりです。**父親と母親の共同名義の場合も、一人が認知症になれば、家の売却は無理**です。

このように親が認知症になると、親の家はいわゆる**“凍縦”**状態に陥ります。だからこそ、親が元気なうちに次ページからの対処が必要になるのです。

→成年後見制度