

古くなった空き家を賃貸・売買 するためのポイント

(公社)滋賀県宅地建物取引業協会 理事
株式会社 池口工務店 代表取締役
宅地建物取引士 池口 彰男

○空き家率

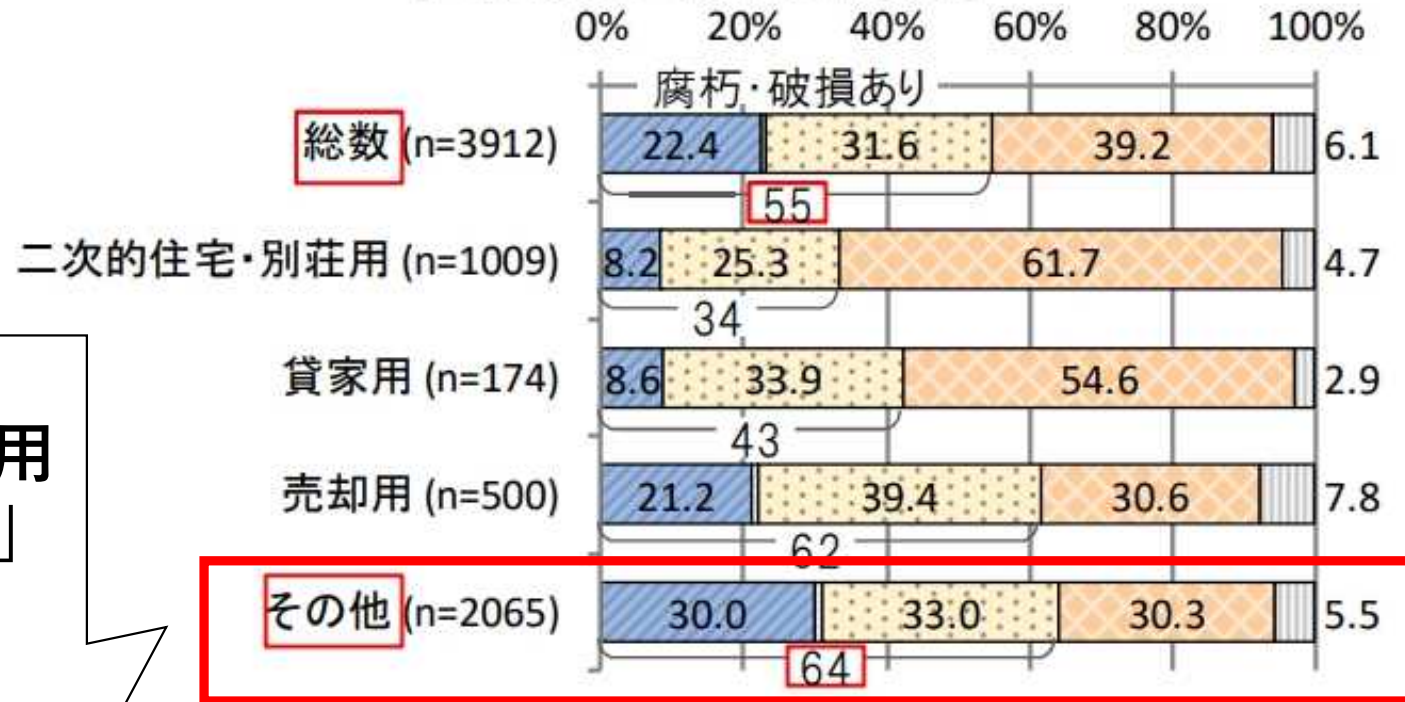
滋賀県**12.1%**（全国平均**13.8%**）

○賃貸・売却用及び二次的住宅（別荘など） を除く空き家率

滋賀県 **7.2%**（全国平均**5.9%**）

(1) 腐朽・破損の状態

【空き家の利用現況別】

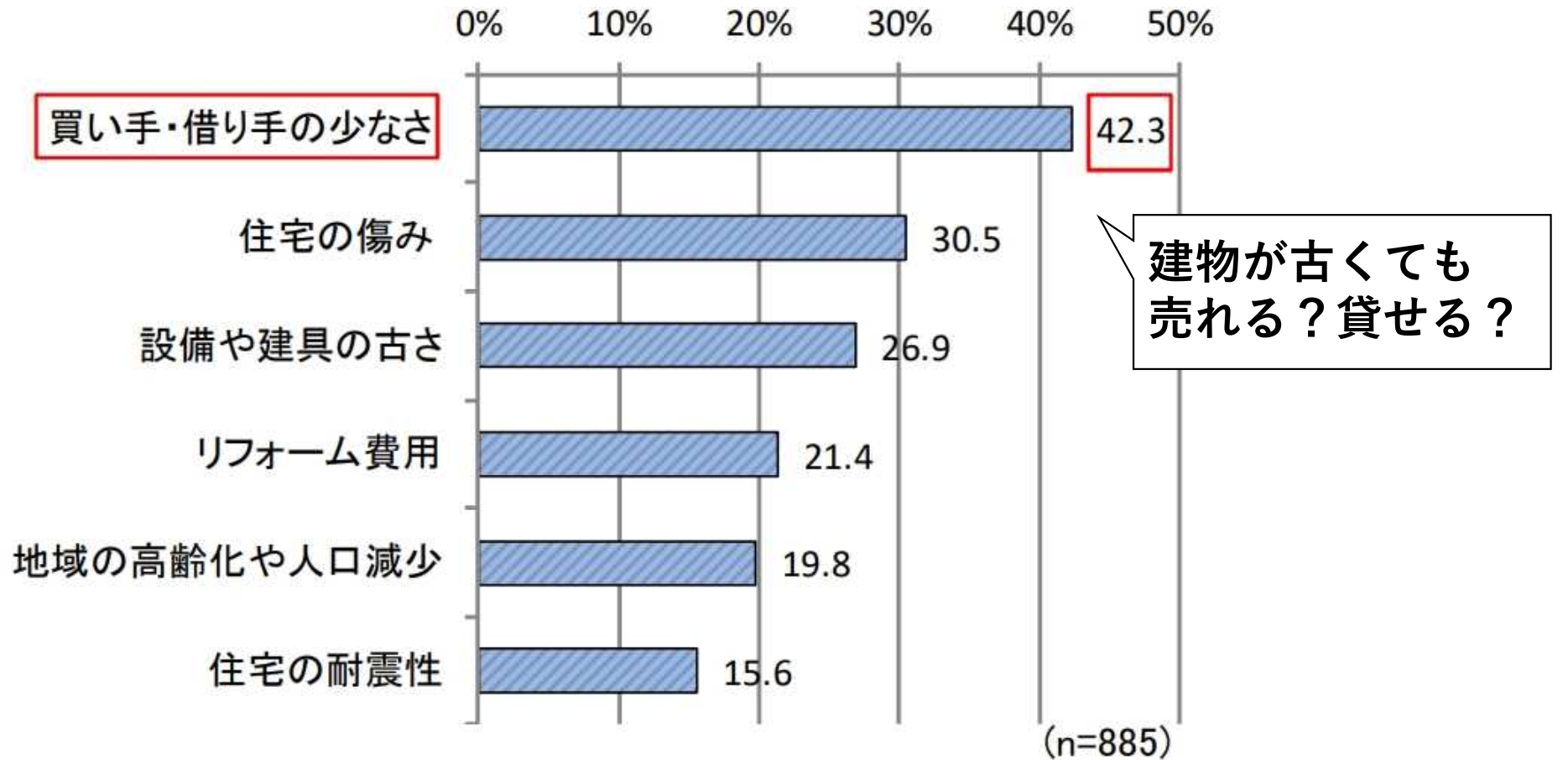


別荘や貸家・売却用等以外の「その他」空き家の64%に腐朽・破損があり、状態も悪い傾向

- 屋根の変形や柱の傾きなどが生じている
- 住宅の外回りまたは室内に全体的に腐朽・破損がある
- 住宅の外回りまたは室内に部分的に腐朽・破損がある
- 腐朽・破損なし
- 不詳

令和元年空き家所有者実態調査（国交省）

賃貸・売却希望者が課題に思っている点



※ 上位6項目を掲載

令和元年空き家所有者実態調査（国交省）

古くなった空き家を**賃貸**するためのポイント

1. 築年数よりは**立地、間取り、付帯設備**で選ばれる
2. 「**定期建物賃貸借契約**」にすると期間満了により、確実に明け渡してもらえる(合意により再契約も可能)
3. 家主の**修繕義務を軽減**する特約も有効
(その分家賃を下げるなどの提案は必要)
4. 「**DIY型賃貸借契約**」により、入居者に好きにリフォームをしてもらう
5. **管理**を委託する

3.家主の修繕義務を軽減する特約も有効

老朽空き家につき**一切の修繕義務を負わない「特約」**は
消費者契約法において無効 

有効にするためには

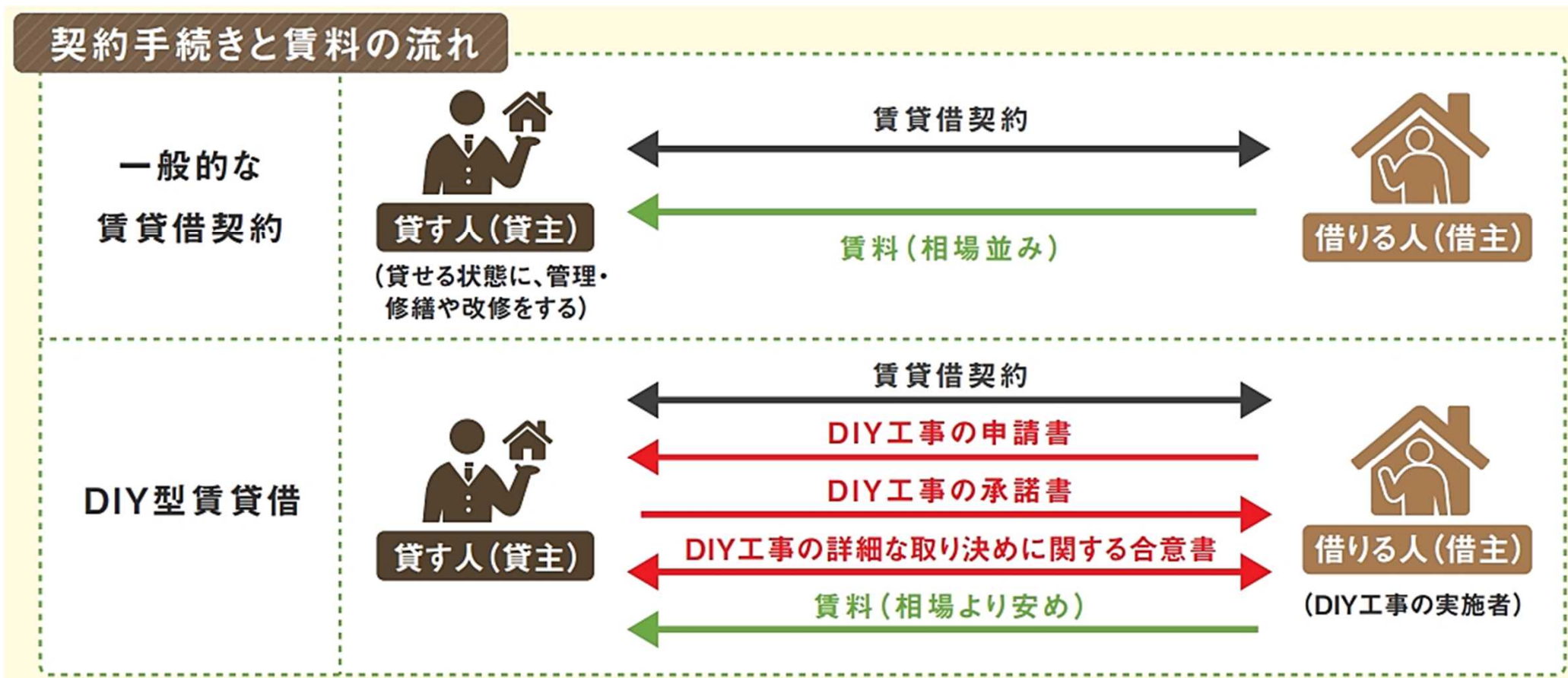
①修繕義務の範囲を限定する場合

例) 大規模修繕は家主負担、小規模修繕は借主負担とし、
修繕内容を細かく明記する

②修繕義務免除・軽減を前提に両者間で相当額の賃料が減額
されていることが確認されているような場合


事前の**建物状況調査（インスペクション）**の活用

【4. 「DIY型賃貸借契約」により、入居者に好きにリフォームを してもらう



01 棚を設置



Before



After

02 押し入れを造作収納に変更



Before



After

03 キッチンの扉の変更、造作家具の設置

After



04 床・壁・天井の素材の変更、戸襖の撤去

After



賃貸管理業者に委託する

【委託できる内容】

- ・ 入居者の募集
- ・ 契約
- ・ 家賃の回収
- ・ 修繕工事の手配
- ・ 設備メンテナンス
- ・ 空室時の巡回 など

※一部は費用実費

【メリット】

- ・ プロのノウハウが得られる
- ・ 遠方に居住しても管理してくれる

【費用】

一般的に家賃の**5～10%**
(※低廉な場合は個別に見積り)

古くなった空き家を**売却**するためのポイント

1. **自己判断**での空き家の**解体**は避ける
2. リフォームは必要最低限にし、**清掃、片付け**を
3. **隣地**所有者は有力な売却 候補となる
4. **農地、山林付**空き家も人気がある
5. **マッチングサイト**や**SNS**の活用
6. 空き家流通促進のための**税制・支援**の活用

「隣地は借金をしてでも買え」(格言)

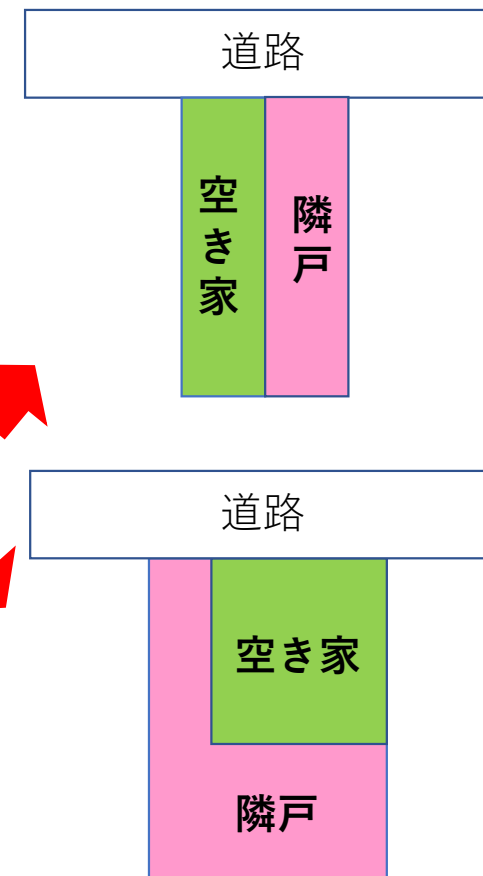
■狭小地

- ・ 自宅の増築や駐車スペースとして利用
- ・ 隣地と一体となることで活用価値が高まる

■旗竿地・不整形地・未接道

- ・ 広い道路接面を確保でき利便性が増す
- ・ 不整形地が解消される
- ・ 再建築不可→可となることも

資産価値の上昇



お隣さんは有力な買手の候補に。丁寧な交渉を！

📍 テーマから空き家を探す

※at home空き家バンクから

100万円以下の物件特集



「100万円以下」の物件を探している方におすすめの物件が検索できます。

古民家物件特集



「古民家」を探している方におすすめの物件が検索できます。

農地付き物件特集



「農地付き物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。

田舎暮らし物件特集



「田舎暮らし」をしたい方におすすめの物件が検索できます。

島暮らし物件特集



「離島の物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。

眺望良好物件特集



「眺望良好な物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。

- ・テレワーク
 - ・ワーケーション
 - ・アウトドア
 - ・農業
 - ・趣味の基地
- など

空家に特化した「マッチングサイト」の例

特長：空き家の購入希望者にピンポイントでアクセスでき成約率も高い

家いちば

不動産の検索・購入・売却のマッチングサイト「家いちば」

売ります 買います

売ります掲示板

<p>しまなみ海道にある豪華内装のゲストハウスです</p> <p>自家製パン作り</p> <p>自家製のゲストハウスとして使用していますが、インワードの設備を備え、微収施設として活用される方が多いと聞いています。すぐでも微収施設として運営が出来ます。</p>	<p>温泉引渡し可能、青森の静かな町・温泉街近くの一軒建て、設備完備で冬場も安心です</p> <p>青森県東津軽郡</p> <p>青森県黒石市</p> <p>青森県黒石市黒石の商業街にある、大型住宅(商業引込み可能)を売却します。築15年、別荘として利用されています。青森県で有名な温泉、緑の名産品産地もあり、多様にも。</p>	<p>島根の小さな離島・初歩野島の空家。ご希望があれば山林も併りします</p> <p>島根県那賀郡</p> <p>熊野の島の加太集落にある、習い所の社屋だった物件です。母が相続しましたが20年程前から空家の状態で、今後用途目的はございません。一部、地蔵が壊れかけています。</p>	<p>南国気分が味わえる離島久米島の土地。生活基盤はそろっています</p> <p>内務県東京府</p> <p>安宅名産市近郊にディズニースタイルの大規模なショッピングモールとスーパーが第一階オープン予定です。世界中から観光客が来ますが、近郊には特産品も豊富です。暮らしは静か。</p>
<p>茨城の閑静な住宅街にある、築15年、2階建ての洋風物件です。スモークな作りで、お洒落なインテリアが揃っています。</p>	<p>栃木市の閑静な住宅街にある、築15年、2階建ての洋風物件です。スモークな作りで、お洒落なインテリアが揃っています。</p>	<p>約100坪の敷地、海が眺められる別荘に購入しました</p>	<p>リフォーム途中の広い敷地、静かな住宅街に購入しました</p>

空き家ゲートウェイ

100坪物件一覧 プレミアム物件一覧 物件査定 活用アイデア コラム プロに相談 成約の流れ FAQ おしらせ ABOUT

空き家ゲートウェイ

柿食べ放題!? スローライフにぴったりな昭和レトロ物件

おすすめの空き家物件はこちら

空き家のURI・KAI(ウリ・カイ)



物件を掲載する

URI・KAI (ウリ・カイ) では、不動産会社から買取を依頼された空き家や仲介でなかなか買手が見つからない空き家も掲載可能です。

物件を探す

URI・KAI (ウリ・カイ) では、全国の空き家物件を掲載しております。物件も掲載しやすいため、こちらから物件を探す方が多いです。

新着物件

SNS活用の例

facebook



YouTube



Instagram



Instagram



空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

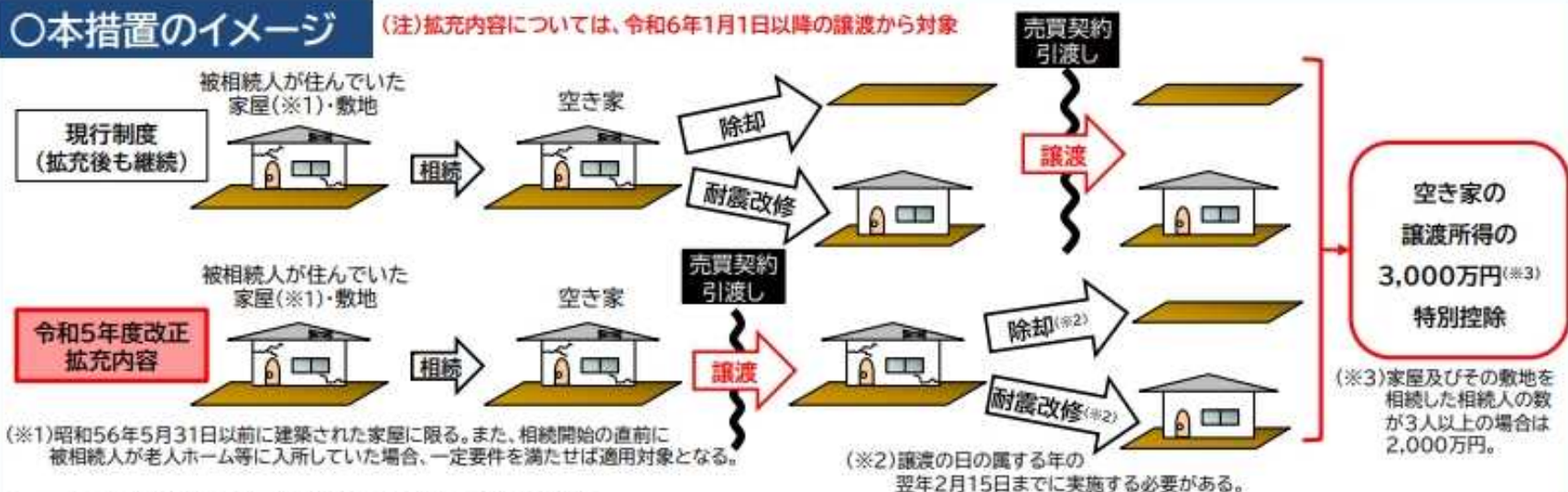
制度の概要

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日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

※令和9年12月31日まで

○本措置のイメージ

(注)拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象



□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※4})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円}) \times 20\% = 55\text{万円}$$

低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から100万円を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費等)
の負担が重い

様々な費用の支出があった上に、さらに
課される譲渡所得税の
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用土地（空き地）
として放置

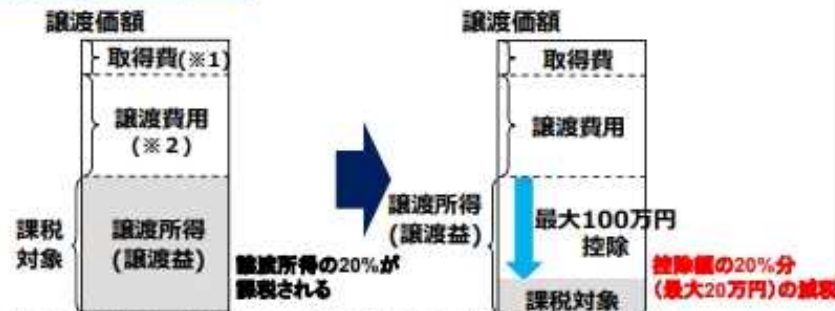
売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

本特例措置の概要

- ・市街化区域や用途地域設定区域内等の低未利用土地等の場合は、土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が**800万円以下**（※令和5年1月1日～令和7年12月31日）
 - ・上記以外の都市計画区域内にある低未利用土地等の場合は、土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が**500万円以下**（※令和2年7月1日～令和7年12月31日）
- で一定の要件を満たす取引について、**長期譲渡所得から最大100万円を控除**。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。
(※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

北海道北広島市(空き地)
譲渡価額約310万円

新潟県新潟市(空き店舗)
譲渡価額約240万円

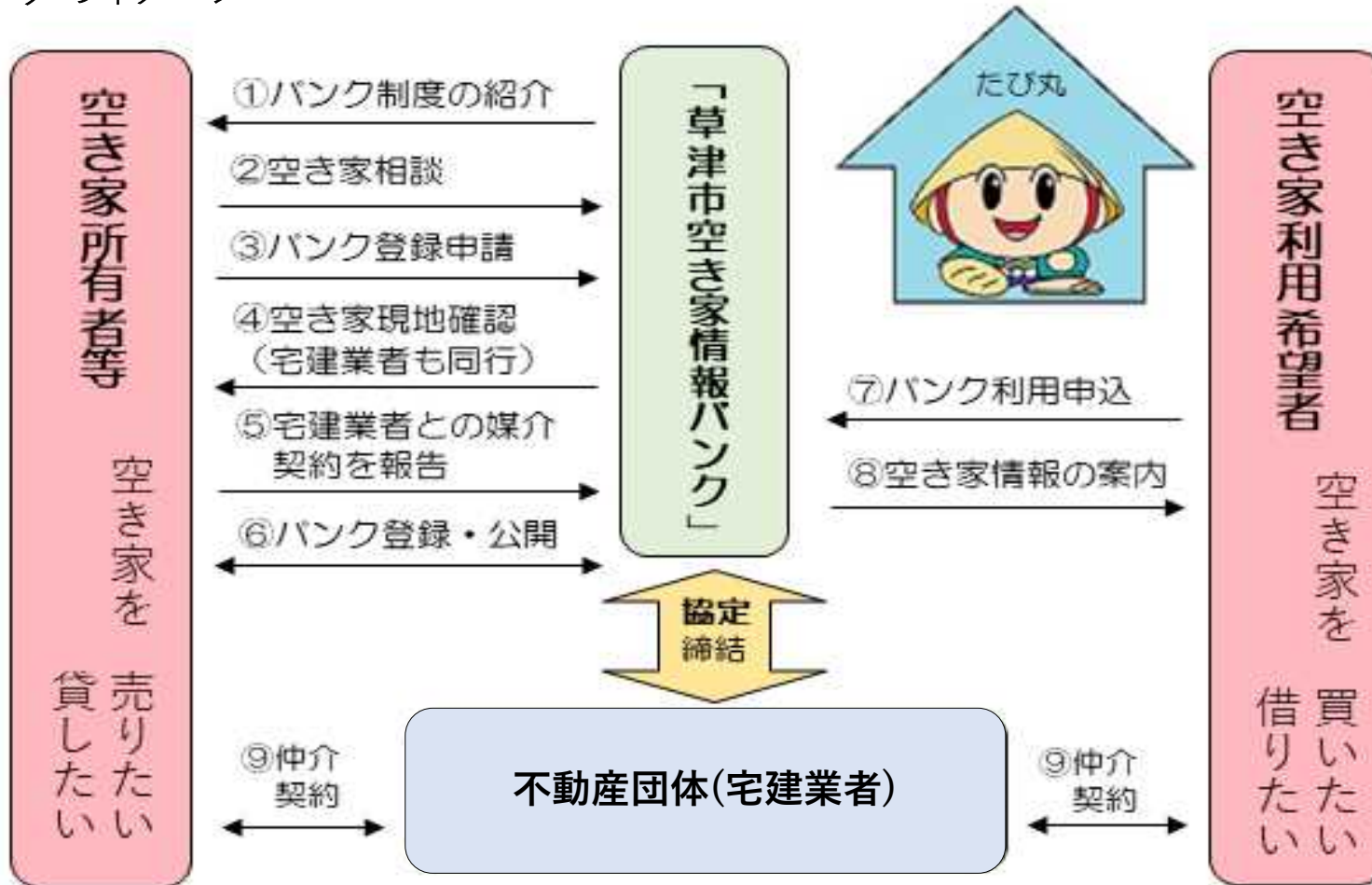
北海道北広島市(改築)

新潟県新潟市(改築)

- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

市町の空き家バンクの活用

■空き家バンクのイメージ



空き家バンクの活用

全国版空き家バンク

株式会社LIFULL

株式会社LIFULL 空き家バンク

アットホーム株式会社

アットホーム株式会社 空き家バンク

まとめ

1. まずは専門家(できれば複数)にご相談ください。
2. 賃貸・売買の希望者は全国にいることをイメージしてください。
3. 空き家・空き土地問題の解決に向けて法律や制度は毎年のように変わっています。
4. 国、地方自治体などの各種の補助金や支援制度を活用してください。

ご静聴ありがとうございました。