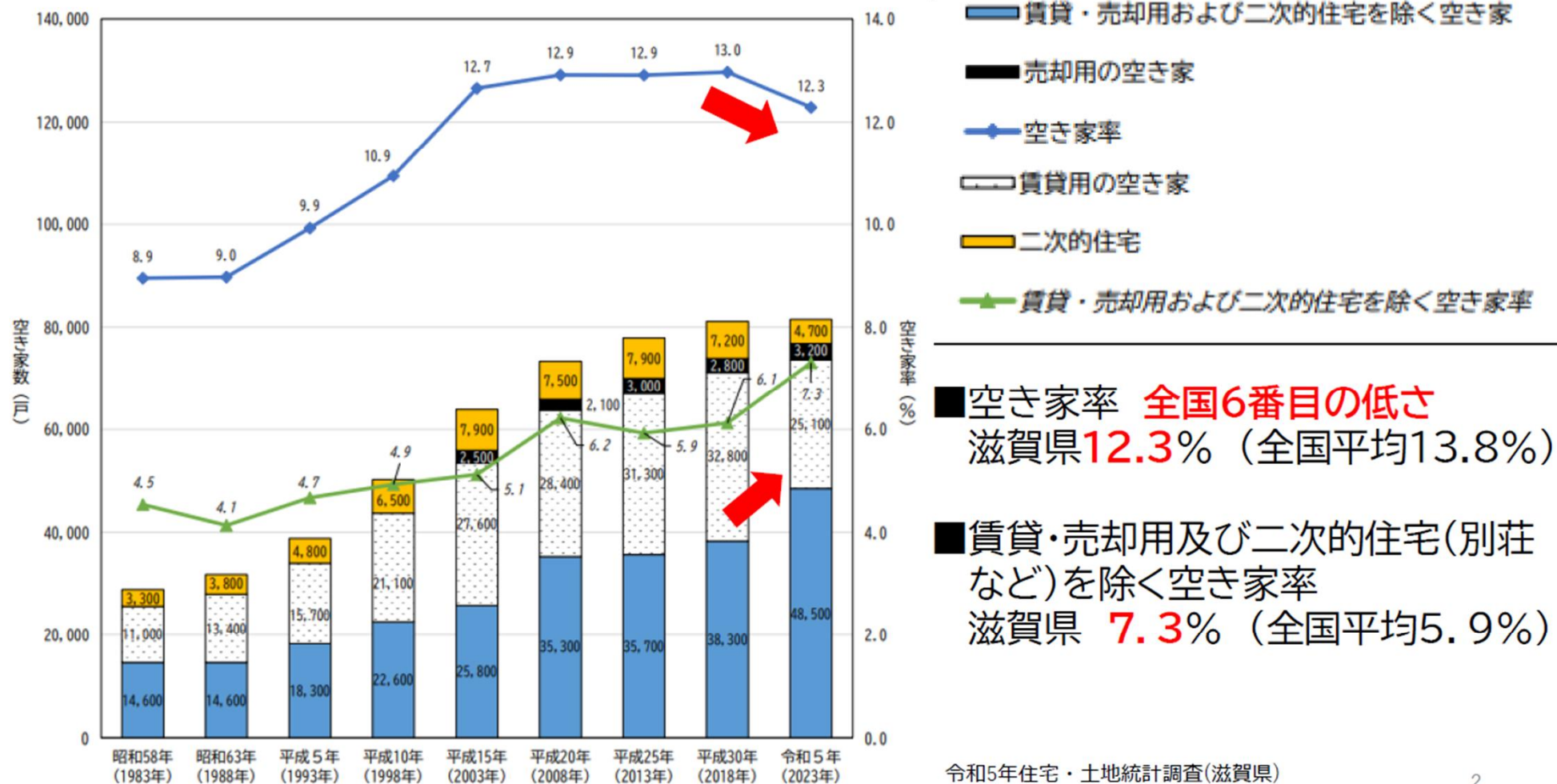


古くなった空き家を賃貸・売買 するためのポイント

(公社)滋賀県宅地建物取引業協会 常務理事
志賀産業株式会社 代表取締役
宅地建物取引士 大橋 恭介

種類別空き家数および空き家率の推移(滋賀県)

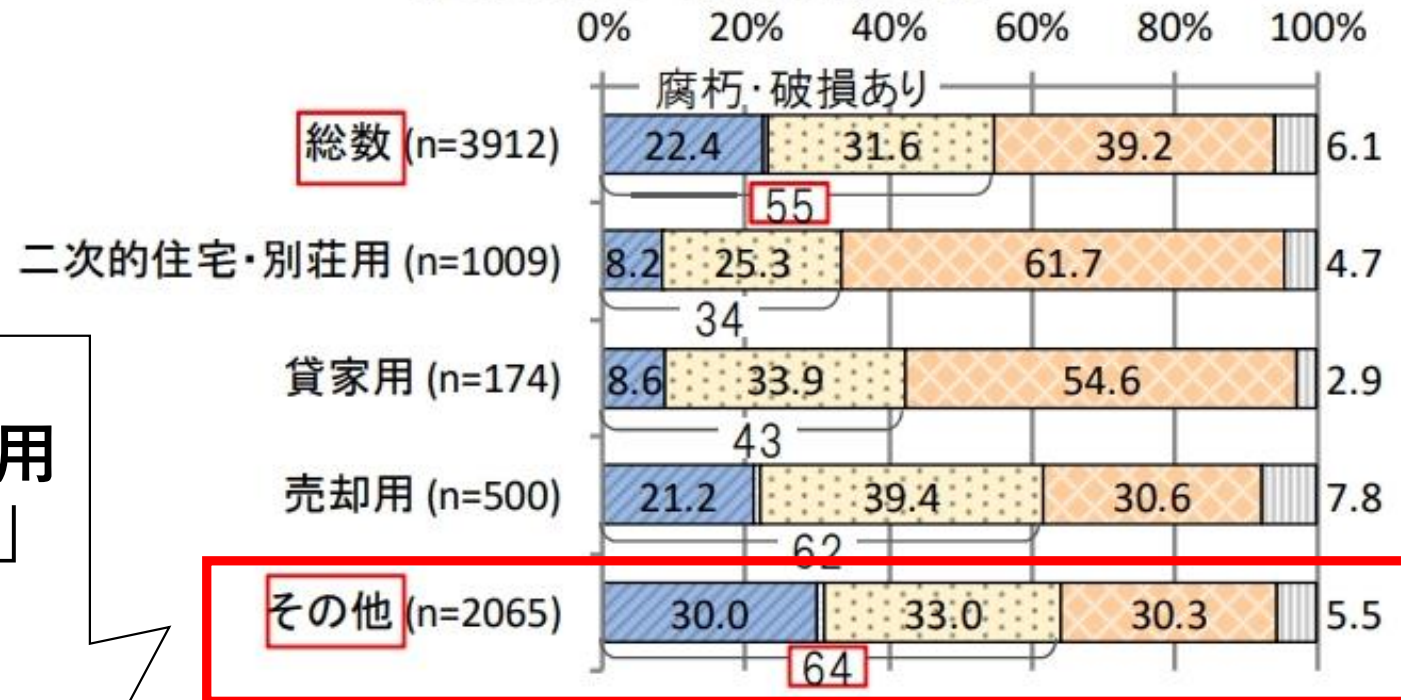


■ 空き家率 **全国6番目の低さ**
滋賀県**12.3%** (全国平均13.8%)

■ 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 **7.3%** (全国平均5.9%)

(1) 腐朽・破損の状態

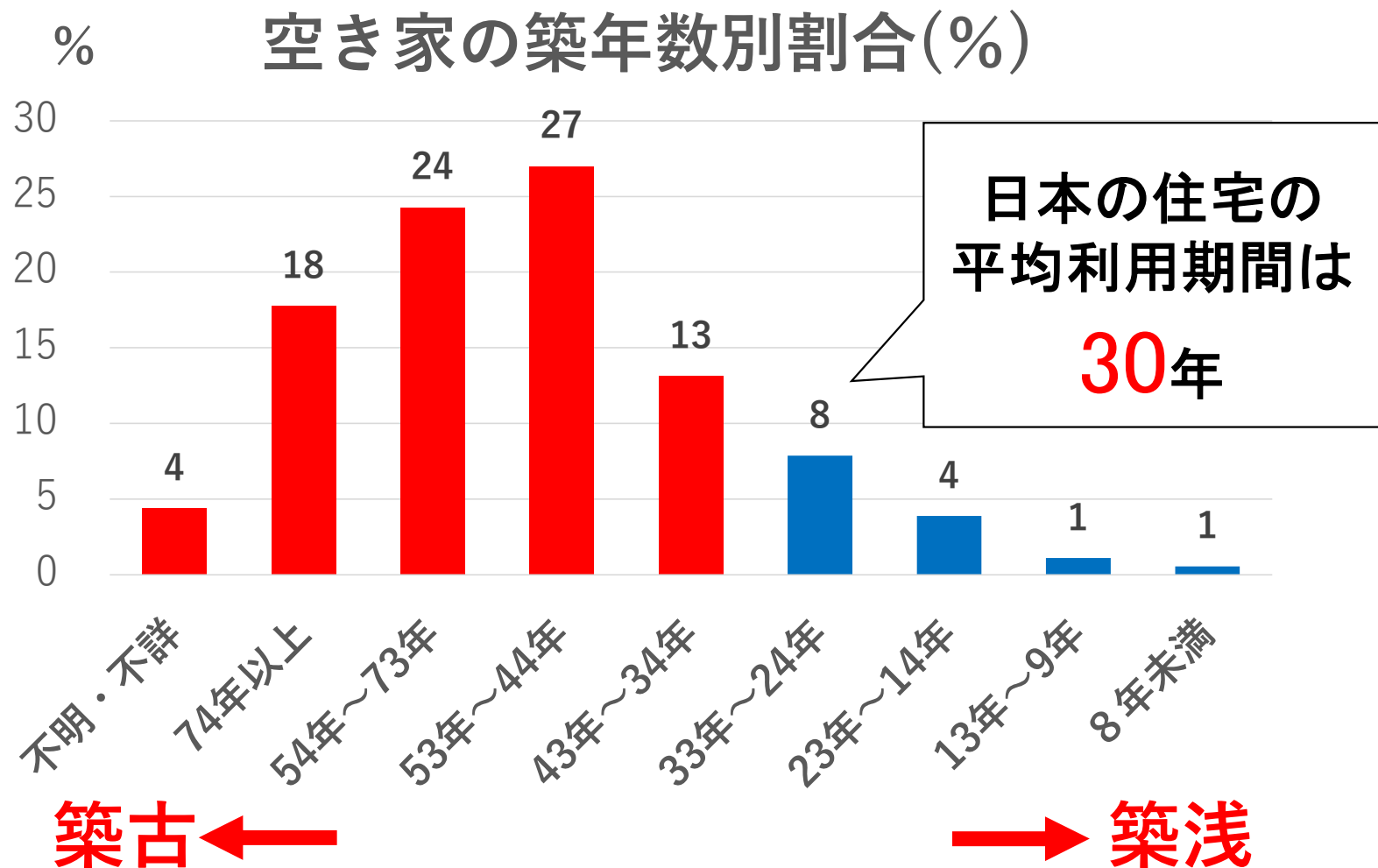
【空き家の利用現況別】



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）



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

契約手続きと賃料の流れ

一般的な 賃貸借契約



賃貸借契約

賃料(相場並み)



DIY型賃貸借



賃貸借契約

DIY工事の申請書

DIY工事の承諾書

DIY工事の詳細な取り決めに
関する合意書

賃料(相場より安め)



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



04 床・壁・天井の素材の変更、戸襖の撤去



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

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

家いちば (Ie Ichiba) is a real estate website specializing in vacant homes. The header features the logo and navigation links like '掲載中に投稿' (Post while listing), '掲載家を見る' (View listings), '家いちばとは' (About Ie Ichiba), and 'ログイン' (Login). Below the header is a large banner image of a traditional Japanese house with the text 'どうしようか悩んでいる空き家や古ビルの買い手を自分で探すための掲載サイト' (A site for finding buyers for vacant homes or old buildings you are hesitating about). Two orange buttons, '売ります' (For Sale) and '買います' (For Purchase), are prominently displayed. The main content area is titled '売ります掲示板' (For Sale Bulletin Board) and displays a grid of property listings. Each listing includes a small photo, a title, and a brief description of the property's location and features.

空き家ゲートウェイ

空き家ゲートウェイ (Empty Home Gateway) is a website dedicated to vacant homes. The header has a yellow background with the site's name in large, bold Japanese characters. Below the header is a navigation bar with links: '100均物件一覧' (List of 100-yen properties), 'プレミアム物件一覧' (List of Premium properties), '物件査定' (Property valuation), '活用アイデア' (Usage ideas), 'コラム' (Column), 'プロに相談' (Consult with a pro), '成約の流れ' (Flow of completion), 'FAQ', 'おしらせ' (Notice), and 'ABOUT'. The main content area features a large, high-quality photograph of a traditional Japanese house with a tiled roof. Overlaid on the image is a black box with white text that reads '柿食べ放題！？' (Eat as many persimmons as you want!?) and 'スローライフにぴったりな昭和レトロ物件' (A property perfect for slow life in Showa retro style). Below the image, there is a small circular badge that says 'おすすめの空き家物件はこちら！' (Recommended vacant home property is here!).

空き家のURI・KAI(ウリ・カイ)



Two rectangular buttons are shown side-by-side. The left button is blue with white text that reads '物件を探す' (Find property) and 'URI・KAI (ウリ・カイ) では、不動産会社から直接お探しの空き家や物件でなければ買いたい手が見つからない空き家も掲載可能です。' (On URI・KAI (Uri-Kai), we have vacant homes and properties that you can find directly from real estate companies. We can also list vacant homes that you cannot find if you are looking for a specific one). Below the text is a blue button with white text that reads '物件を見る' (View property). The right button is green with white text that reads '物件を探す' (Find property) and '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。物件をお探しの場合は、こちらの物件を探すボタンから' (On URI・KAI (Uri-Kai), we have listed vacant home properties nationwide. If you are looking for a property, please click the button to search for properties here). Below the text is a green button with white text that reads '物件を見る' (View property).

A horizontal row of four small thumbnail images. From left to right: a traditional Japanese house with a tiled roof, a modern house with a flat roof, a house with a large porch, and a house with a stone wall.

SNS活用の例

YouTube



facebook



Instagram



Instagram

🏠 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。

- ・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

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。

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

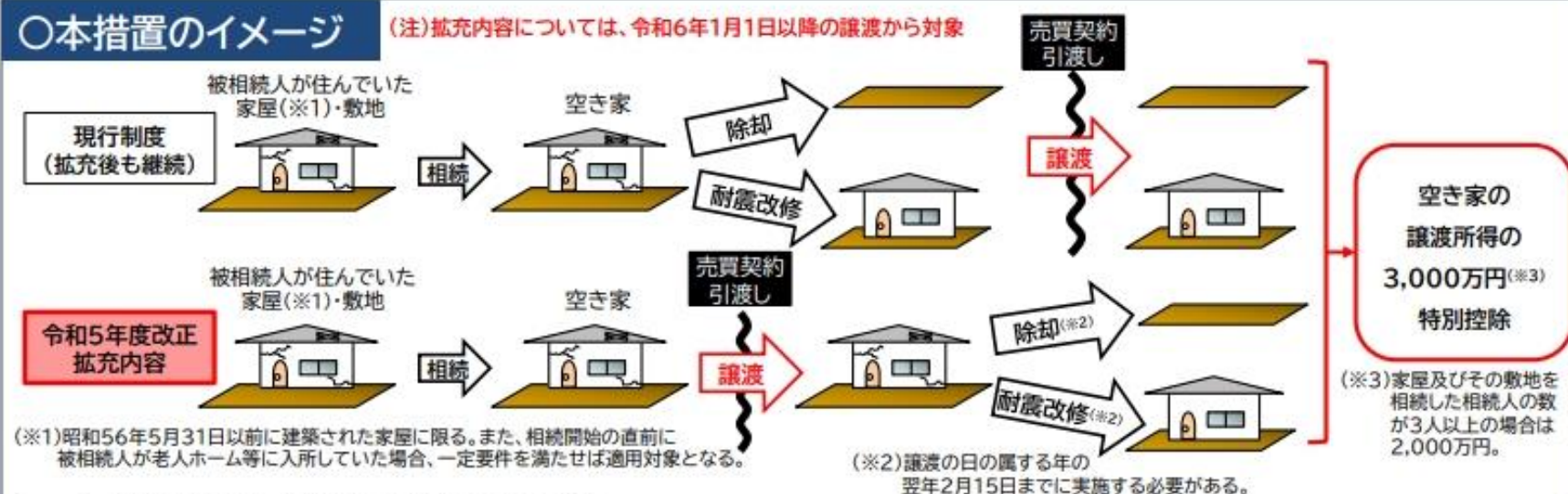
制度の概要

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

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※4)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

(※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

(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円) × 20% = 55万円

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

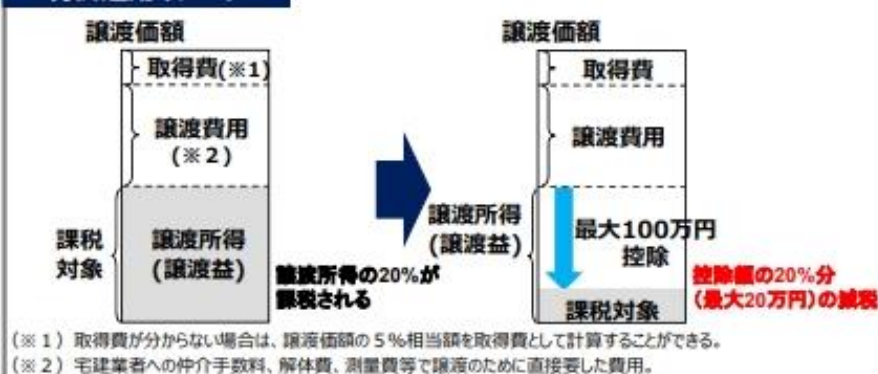
売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

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

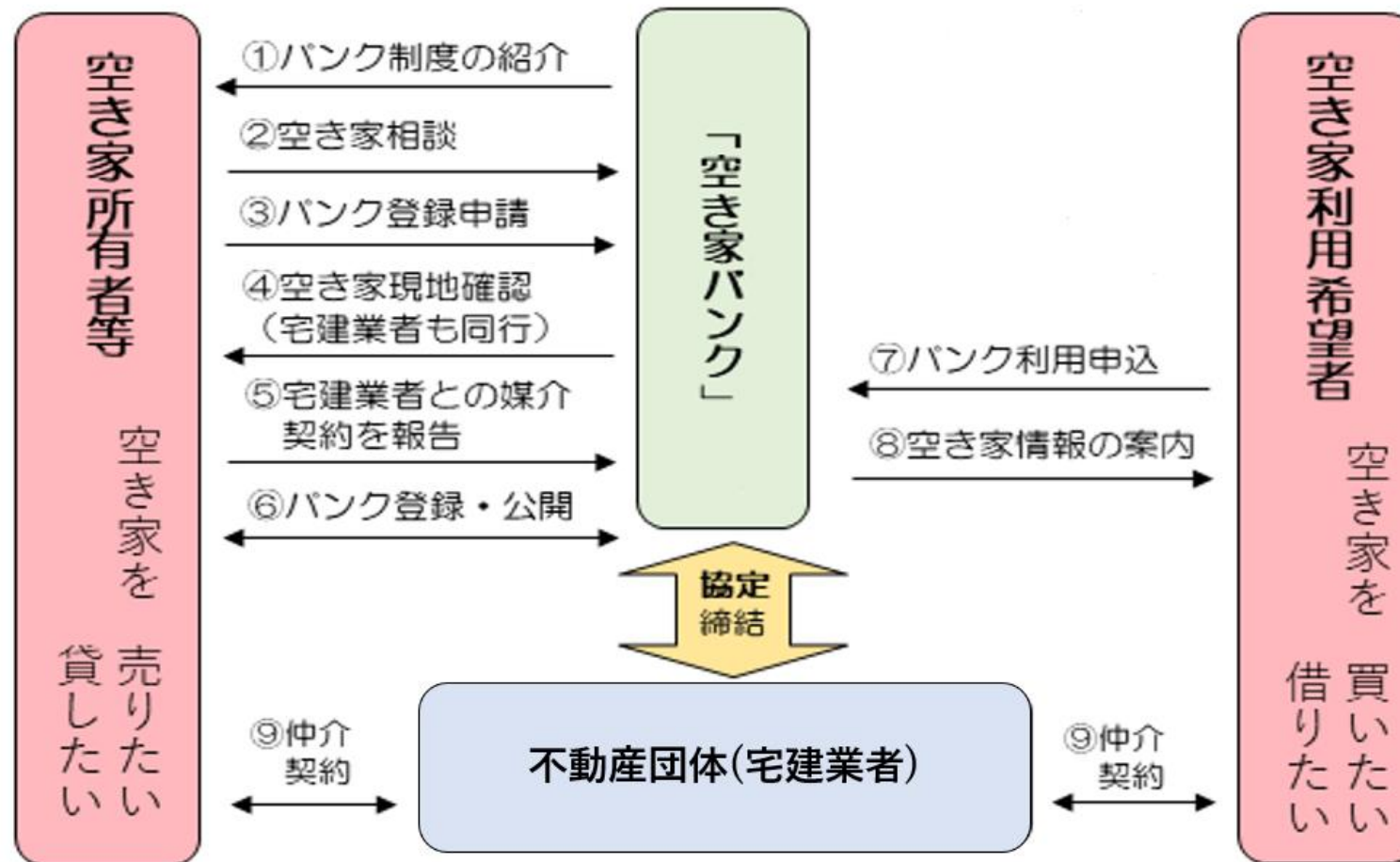


利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ



市町の空き家バンクの活用

■空き家バンクのイメージ



全国版空き家バンク

空き家バンクの活用

株式会社LIFULL

[illegible]

株式会社LIFULL 空き家バンク

アットホーム株式会社

[illegible]

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。