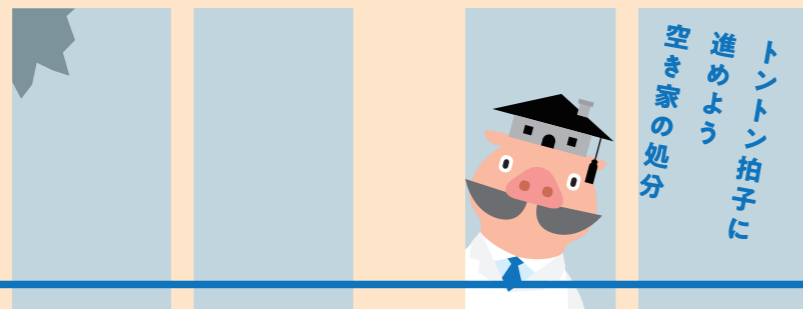


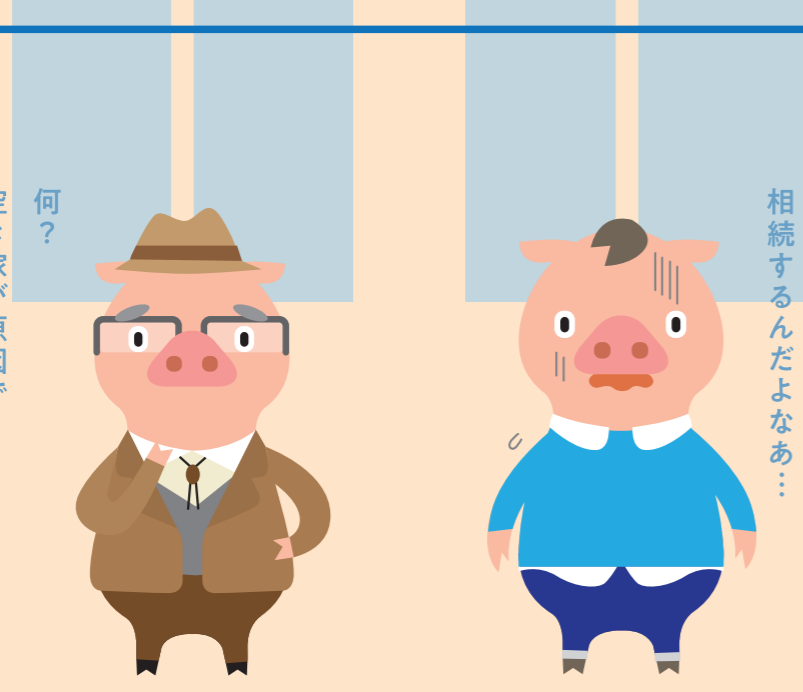
あなたの空き家が 負の遺産になる前に

あなたの空き家を 未来の資産にしませんか



早めにチェック!
空き家活用フロー P9

《 処分編 》



空き家が原因で
損害賠償!?

何?

新潟の実家、
将来俺が
相続するんだよなあ...

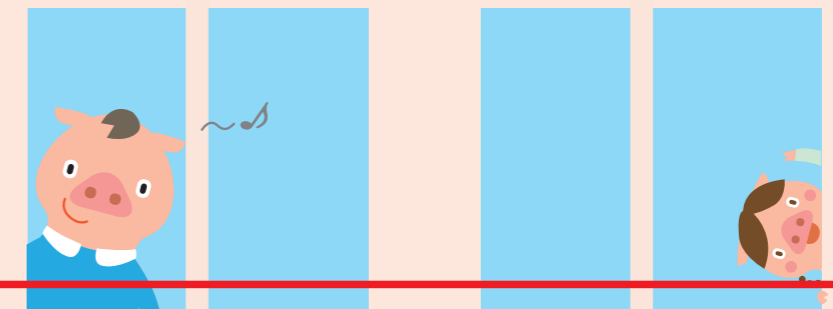
- STEP 3 空き家の解体・売却
- Ton Ton Topics 相続登記・空き家の管理
- STEP 2 空き家の引き継ぎ
- STEP 1 空き家を放置した際の危険性・損害

作成：新潟県土木部都市局都市政策課

新潟県 空き家が気になったら読む本



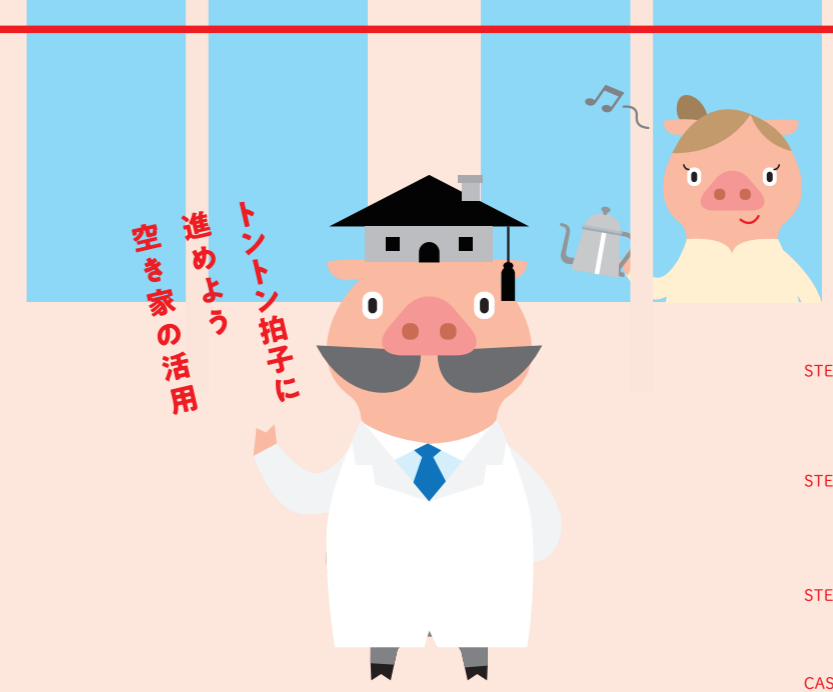
新潟県
2025.02



子どもが小学校入学。
空き家をリノベして
住もうかな

やってみよう!
空き家活用フロー P9

《 活用編 》



トントン拍子に進めよう
空き家の活用

家ごと借りて
カフェやるって
素敵かも...

STEP 1 空き家活用を図る意義とは

STEP 2 空き家活用の種類

STEP 3 空き家を貸し出す・自分で活用する

CASE STUDY 空き家・空き店舗の活用事例

STEP 4 将来の負担を減らすために自宅の住み方を考える



新潟県
2025.02

作成：新潟県土木部都市局都市政策課

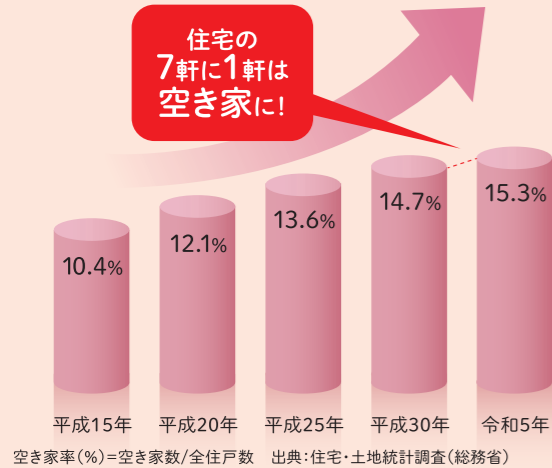
新潟県 空き家が気になったら読む本

STEP
1

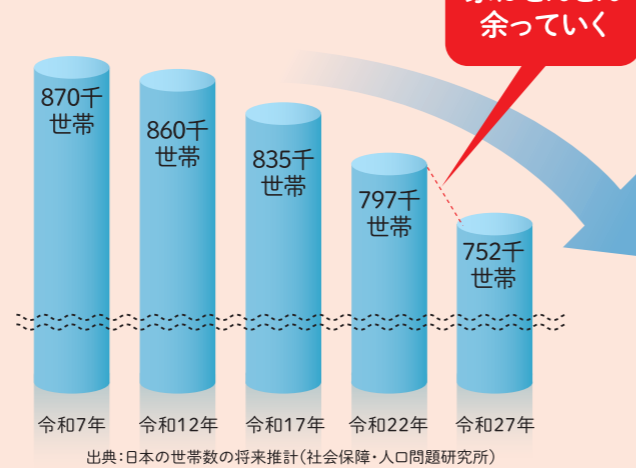
空き家活用を 図る意義とは

新潟県内では、空き家は年々増えている一方で世帯数は減少していくため、家がどんどん余っていきと考えられます。
お持ちの家が空き家になった時にどうするか、なるべく早めに考えておきましょう。

新潟県の空き家率の推移



新潟県内の世帯数の将来予測



早めに活用に踏み切れば、こんなにお得な可能性が!

- 1 | 早めに貸し出すことで初期投資を抑え、固定収入を得られます
- 2 | 建物やエアコン、水回りの設備等の劣化を抑えられます
- 3 | お子さんの住まいとして引き継げば、世代を超えて使い続けられます
- 4 | リノベーションにより費用を抑えて自分らしい暮らしができます



状態の良い空き家でも、放置すると損失が生じる可能性が!

- 1 | 税金や維持管理費などのお金がかかり続けます→「処分編」P②を参照!
- 2 | 使わないことにより建物やエアコン、水回りの設備等の劣化が早まるおそれがあります
- 3 | 徐々に価値が下がり、賃貸や売却によって得られる収入も減っていきます
- 4 | 更に放置すると、劣化が進み近所迷惑になってしまいます→「処分編」P①・②を参照!

●ニューとん教授
空き家事情の第一人者。様々な状況をやさしく教えてくれる。家型の博士帽が自慢。

空き家の活用について、何でも聞いてほしいのじゃ!

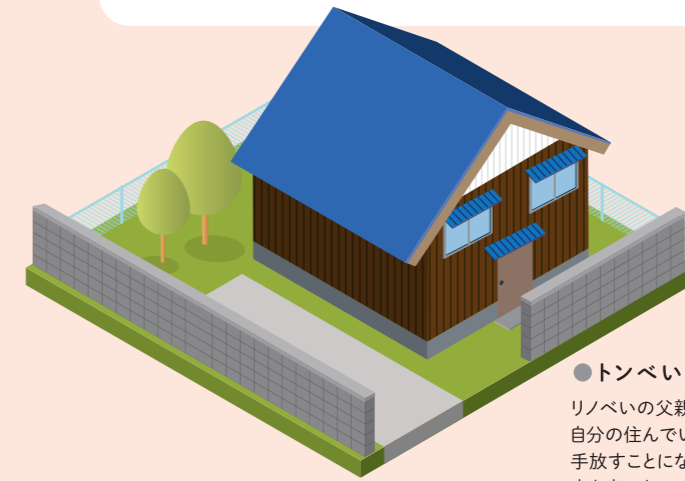


STEP
2

空き家活用の種類

空き家の処分をお考えの方は「処分編」P③

自分の空き家を活用しよう!



●トンベい(70歳)
リノベいの父親。自分の住んでいた家を手放すことになり空き家になってしまうのが当面の悩みのタネ。

この空き家うまく活用できないものかなあ...

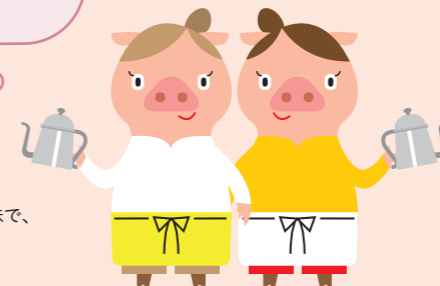
空き家を貸し出す……P③
空き家を売る……「処分編」P③

空き家を自分で使う……P④



空き家を借りて有効活用! カフェを始めたい!

●ゆう子とカツ代(年齢非公開)
トンベいの空き家の近所の住人。双子の姉妹で、ここでカフェができたかと考えている。



親父に譲ってもらった空き家を自分好みにリノベしたい!

●リノベい(36歳)
トンベいの息子。来年小学校にあがる娘がいるのでそろそろ家がほしい。



空き家を 貸し出す

● 借りたい人の探し方

1. 自分で探す

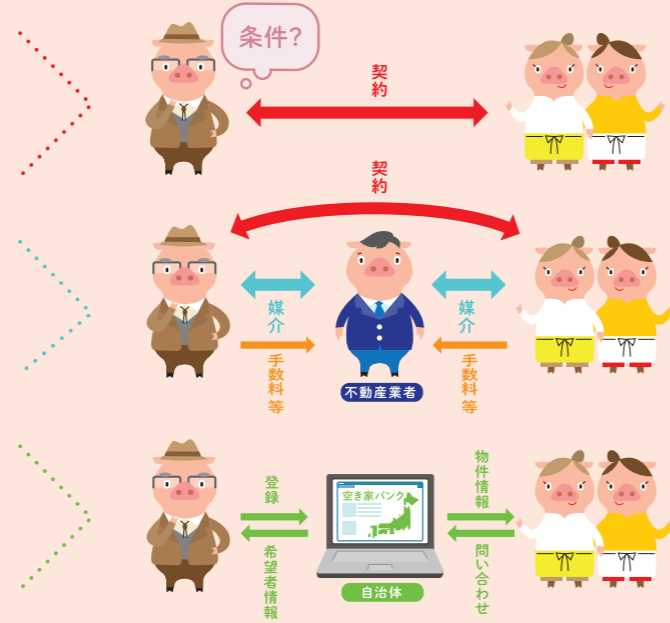
家賃がすべて所有者に入るメリットがありますが、条件等を自分で決めなければなりません。不安がある場合は業者に頼みましょう。

2. 不動産業者に依頼する

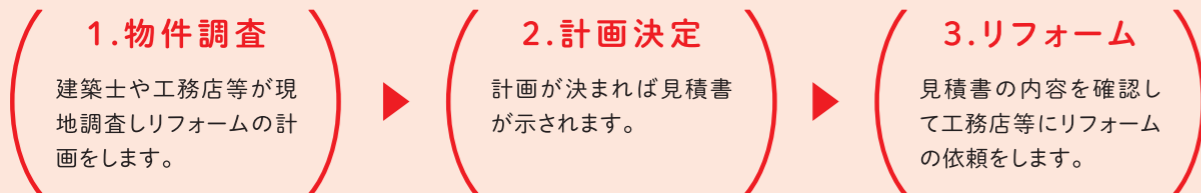
契約条件をどうするかを任せることができますが、媒介手数料等の費用がかかります。

3. 空き家バンクを活用する

市町村の運営するバンクに登録することで、広く物件の情報をPRできます。
(手続きは各市町村で異なります)



● 改修(リフォーム)する



リフォームあれこれ

■ **リフォームは誰がする?**
貸主が実施することが一般的ですが、借り手やサブリースを受け、事業者が行うことも出来ます。

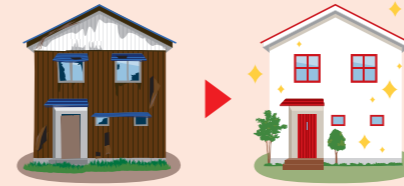
● 賃貸借のタイプ

	入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備更新等)	造作買取請求 (エアコンの取付等)	退去時の 原状回復
一般型	貸主が修繕、設備更新等を実施	市場相場並み	貸主が実施 (一部の小修繕は 借主負担もある)	原則禁止	認めない (造作した場合、 退去時に撤去)	借主の義務 (通常損耗、 経年劣化を除く)
事業者借上型 (サブリース)	貸主が修繕、設備更新等を実施 (一定基準以上)	市場相場並み (手数料支払)	事業者が実施 (貸主と負担調整)			
借主負担 DIY (現状のまま)	現状のまま (故障はなく、 通常生活は可能)	市場相場より 若干低廉	借主が実施又は そのまま放置 (躯体等は貸主)	借主負担で認める	認めない (残置するかは 双方で協議)	DIY実施箇所は 免除
借主負担 DIY (一部要修繕)	借主が実施又は そのまま放置 (躯体等を除く)	市場相場より 相当低廉				

出典:個人住宅の賃貸活用ガイドブック(国土交通省) 参考:DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックの作成について(国土交通省)

空き家を 自分で活用する

● 自分で住む



使い勝手の悪い間取りや寒さなどの問題はリフォームで解決することができます。気密性や断熱性を高め暮らしやすくした家は長持ちし、資産価値も上がるので、将来的に売却する時にも有利です。

● 住宅以外の使い方を考える

空き家を店舗など住宅以外の用途で活用する方法もあります。建物の規模や使い方によっては、各種法律に適合させる必要があるため、専門家に相談しましょう。専門家の問い合わせは→「**県内の各種相談窓口**」P8を参照!

● もう少し考える

1. 自分で管理する

使わないことにより建物や水廻りの劣化が早まるおそれがあります。屋根や外壁に加えて、室内のメンテナンスも定期的に行いましょう。

2. 空き家管理サービスを利用する

遠方に住んでいることで、自分で管理できない場合は空き家管理サービスの利用を検討しましょう。一部の市町村では、ふるさと納税制度の返礼品として、内部の換気、敷地内の清掃、雨漏りの確認などの見守りサービスがあります。

3. 住み続けながら、将来の不安を減らす方法もあります → P7で詳細説明!



■ **リフォームの際にお得な情報!?**

修繕や改修の際、様々な税金がお得になる制度があるので事前に確認をしましょう。

● **リフォームによる固定資産税の減額**

税制の種類	固定資産税額に対する軽減額	減税期間	リフォームの種類	
固定資産税の減額措置	対象となる面積100㎡もしくは120㎡*	1/6、1/3、1/2、2/3*	1年間	耐震、バリアフリー、省エネ等

*リフォームの種類によって減税額、対象となる面積が異なります

● **リフォームによる所得税額の控除**

減税制度	最大控除額	控除期間	リフォームの種類
リフォーム促進税制	住宅ローン利用の有無に関わらず利用可能 130万円 工事費等の10% (控除対象限度額あり)	1年	耐震、バリアフリー、子育て、対応工事等のリフォーム工事
住宅ローン減税	償還期間10年以上のローン利用の場合 140万円 年末のローン残高の0.7% (控除対象限度額あり)	10年	

case study
住宅

空き家・空き店舗の
活用事例

case 01

ぶどう畑のタイニーハウス
松野尾の家 住宅

新潟市西蒲区 | 築25年:木造平屋建:約87㎡

- 活用した方の想い
- DIYが大好き ●積極的に家づくりに関わりたい
 - リノベで自分たちらしい暮らしをつくりたい

●リフォームのポイントは?

- 昭和的な田の字間取りを一新 ▶ キッチンを中心に回遊式動線に
- 耐震・断熱性能を新築並みに ▶ 夏も冬もエアコン1台で快適に
- 施主自らが内外装をDIY ▶ 愛情が詰まった住まいに



DIYしちゃう
なんて!
愛着が湧くわね~

case 02

実家を直すことを選んだ
総二階だった家(平屋) 住宅

新潟市西区 | 築50年:木造平屋建:約120㎡

- 活用した方の想い
- 建替えも検討したが生まれ育った実家を残したい
 - 建物が大きすぎる ●地震対策も心配

●リフォームのポイントは?

- 減築して二階建てを平屋に ▶ 耐震性能の向上と老後への備え
- 深い軒と断熱性能の向上 ▶ 一年中快適で開放的なリビング
- 既存の柱や梁をあえて見せる ▶ 住まいへの想いをつなぐ



平屋で得られる
メリットは
たくさんあるね!

case 03

古民家らしさを残して住もう
高田の町家暮らし 住宅

上越市高田 | 築100年程度:木造2階建:約205㎡

- 活用した方の想い
- 町家らしさを残しつつ快適に住みたい
 - 建物が大きすぎる ●部分的なリノベーションはできないか

●リフォームのポイントは?

- 普段の生活部分だけをリノベ ▶ 町家らしさを継承 工事費を縮減
- 必要な部屋ごとに断熱や防音 ▶ 快適な住環境を実現
- 駅が近くて移動も便利 ▶ 買い物や通勤・通学に◎



最小限の予算で
リノベして、まちなかで
暮らすのもアリね!



リノベーションで
不動産活用

空き家など古い住宅でも建物の状態が良ければ、インスペクションをしっかりと行った上で、フルリノベーションを行って新築同様の耐震性や断熱性を持たせ、間取りも一新した快適な住宅にすることができます。大きな農家住宅などの場合は、必要な生活空間を絞って部分リノベーションすることもできます。フルリノベーションの場合、建物の骨組みは残せるので、新築の2割から3割建築費が安くなるのが相場です。



オーガニックスタジオ
株式会社
代表取締役
相模 稔さん

なるほど。
建物の規模・状態に
よって活用方法は
異なるのね!



case study
店舗

空き家・空き店舗の
活用事例

case 01

四季折々の風景を楽しむ1棟貸し宿
奥阿賀七名庵らくら 店舗

阿賀町 | 築約100年:木造2階建:約144㎡

- 活用の経緯
- 「地域の暮らしや風景を楽しんでもらい、関係人口の創出に役立ちたい」という思いから、空き家を取得して古民家宿に再生することを決意
 - 宿の清掃は、地域のNPOに委託し地域とともに運営

●どんな施設?

- 田園に囲まれ四季折々の風景が楽しめる1棟貸しの古民家宿
- 最大12名の宿泊が可能で、出張シェフによる夕食提供が可能
- 近くに温泉施設があり温泉も利用可能



新潟ならではの
風景を
楽しめるね!

case 02

チャレンジしたい思いをかたちにする複合交流拠点
三-Me.(ミー) 店舗

三条市 | 築37年:鉄骨造3階建:約273㎡

- 活用の経緯
- 「地域に貢献したい」という所有者の思いを受け、店舗兼住宅だった空き家を一般社団法人が借り上げ
 - 3つの目的「継続的な出店」「新規事業の創出」「移住者の定着」と「暮らしの実現」をコンセプトに複合用途で運営

●どんな施設?

- 1階はシェアテナント、2階はゲストハウス、3階は移住者住宅
- 市の移住相談窓口があり、住まいや暮らしをサポート
- 商店街エリアにあり、移住者や地元住民との交流で移住体験が可能



移住相談もできて、
地域との交流が
できるのは素敵!

case 03

食と暮らしを提案する新しいかたちの複合施設
S.H.S 長岡店 店舗

長岡市 | 築約60年:鉄筋コンクリート造3階建:約1,812㎡

- 活用の経緯
- 自然にある店舗の営業形態に可能性を見出し、昭和40年代から続く廃業した旅館を取得
 - 宿泊業・飲食提供・家具販売等を行う複合施設にリノベーション

●どんな施設?

- ホテル、レストラン、コーヒーショップがあり、民間による住宅相談、結婚式やウエディングパーティーなども可能
- 暮らしに必要な家具や雑貨を取り揃えており、住宅購入時の家具一式の提案も可能



家具と雑貨で
暮らしの提案をして
くれるのは助かる!

case 04

民間がつくる公園
ハコニワ 店舗

柏崎市 | 築37年:鉄骨造平屋建:約1,320㎡

- 活用の経緯
- 空き家になっていた旧建材会社を取得し、「民間がつくる公園」をテーマに複数の店舗が軒を並べる複合商業施設
 - 施設内の店舗は全て地元柏崎の事業者が入居し、まちに開かれた公園のように居心地がいい空間を目指している

●どんな施設?

- レストラン、ベーカリー、美容室、植物販売などの店舗が入居
- 公園(芝生広場)も活用しながらマルシェや結婚式なども開催可能



芝生広場を
活用したイベント
楽しそうだな~!

STEP
4

将来の負担を減らすために 自宅の住み方を考える

子どもが独立し、夫婦2人で一軒家は広すぎる・・・といった事情はありませんか？
賃貸住宅への住み替えや、将来の負担を減らす方法もあります。

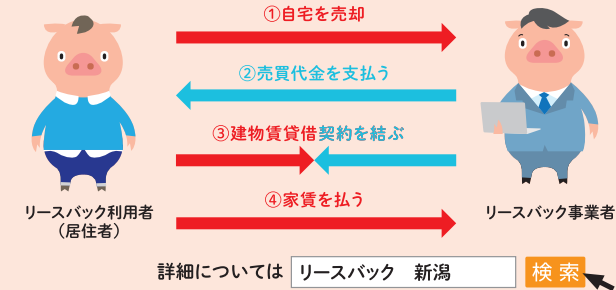
将来の負担を減らす方法を考える

●リースバック

自宅を一度売却し、買い手（オーナー）から売却した家を賃貸として借りることで、売却後もそのまま家に住み続けることができる方法です。

○主な特徴

- 売却で資金調達できる
- 固定資産税などの維持費が不要
- 家賃を支払う必要がある
- 所有権がなくなる

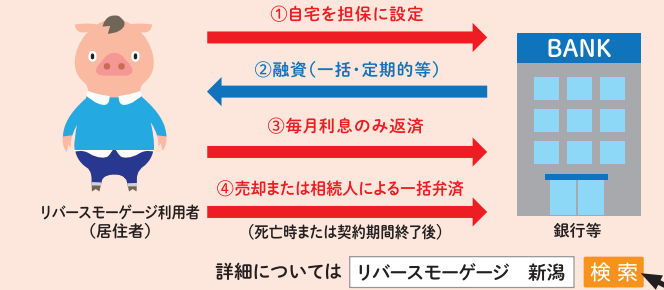


●リバースモーゲージ

自宅・土地を担保に生活資金を借入れ、持ち家として住み続け、借入人が死亡したときに担保となっていた自宅・土地を処分し、借入金を返済するという方法です。

○主な特徴

- まとまった生活資金が得られる
- 毎月の支払が利息のみになる
- 維持費の支払いが必要
- 変動金利のためリスクがある



賃貸住宅への住み替えを考える

マンションへの住み替えを検討する際に、空き家になった自宅を他の入居者に使ってもらいながら、賃料を受け取る制度があります。

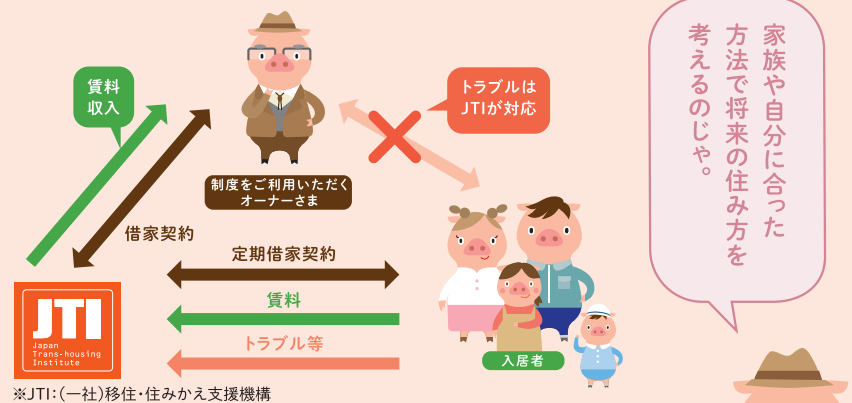
詳細については

○主な特徴

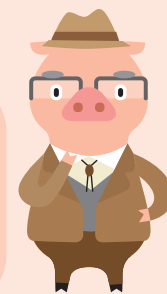
- 毎月賃料を受け取れる
- 入居トラブルはJTI*が対応

●利用条件

- 日本国内にある住宅
- 建物診断されていること
※新耐震基準を満たすこと
- 居住用の住宅
- 上記を満たす50歳以上の者
※50歳未満でも一定の条件を満たせば利用可能



家族や自分に合った方法で将来の住み方を考えるのじゃ。



今「マンションリノベ」で中古マンションを改修して住む人もでてきています！

- 昔ながらのマンションは…
 - 玄関・廊下が暗くて狭い
 - 水廻りが古くて使いづらい
- マンションリノベで…
 - 駅が近く利便性が高い
 - 住み替えにはちょうどいい大きさ



県内の各種 相談窓口

不動産の売買・賃貸・管理 「処分編」P③ 「活用編」P③

- 公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会
TEL:025-247-1177
[要予約(平日9:00-17:00)、
無料相談:第1木曜日 上越会場、第2・4木曜日 新潟会場、
第3木曜日 長岡会場]
- 公益社団法人 全日本不動産協会 新潟県本部
TEL:025-385-7719[要予約(平日9:00-17:00)]

土地・建物の評価、表示に関する登記、境界の調査・測量 「処分編」P⑦・⑧

- 公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会
TEL:025-225-2873 [平日9:00-17:00]
- 新潟県土地家屋調査士会
TEL:025-378-5005 [要予約(平日8:30-17:00)]

空き家バンク 「活用編」P③

- 新潟県都市政策課:県内市町村の空き家バンク
TEL:025-280-5428
(HP:市町村空き家対策担当窓口一覧)
- 全国版空き家バンク LIFULL HOME'S



●にいがたU・ターン総合サイト「にいがた暮らし」空き家情報検索システム



●全国版空き家バンク アットホーム



建物の改修・利活用 「活用編」P④・⑤・⑥

- 一般社団法人 新潟県建築士事務所協会(利活用)
TEL:025-265-4748 [平日 9:00-17:00]
- 公益社団法人 新潟県建築士会(利活用)
TEL:025-378-5666 [平日 9:00-17:00]
- 一般社団法人 全国空き家相談士協会 新潟支部(利活用)
TEL:025-245-6771 [10:00-18:00、GW・お盆・年末年始除く]
- 新潟県住宅供給公社(住み替え・資産活用)
TEL:025-285-6111 [平日 8:30-17:15]
- 一般社団法人 全国古民家再生協会 新潟第一支部(利活用)
TEL:0250-47-7137 [平日8:30-17:30]

相続・権利義務関係書類作成 「処分編」P③・④・⑤

- 新潟県行政書士会
TEL:025-255-5225 [要予約(平日8:30-17:00)]

登記、相続、成年後見、財産管理など 「処分編」P③・④・⑤

- 新潟県司法書士会(司法書士総合相談センター)
電話無料相談 TEL:025-240-7867
[相談時間:平日10:00-12:00、13:00-16:00]
面談無料相談 TEL:025-244-5121
[要予約(平日9:00-17:00)、面談時間:毎週水曜日13:30-16:00]

相続、成年後見、財産管理を含む法律上の問題全般、債権債務・権利関係の整理 「処分編」P③・④・⑤

- 新潟県弁護士会
TEL:025-222-5533
[要予約(平日9:00-17:00、お盆・年末年始は除く)]
- 法テラス新潟(日本司法支援センター)
TEL:050-3383-5420[要予約(平日9:00-17:00)]

建物の解体 「処分編」P⑦

- 一般社団法人 新潟県解体工事業協会
TEL:025-245-7673
[業者の紹介・現地調査・見積もり・施工(平日9:00-17:00)]

市町村空き家対策担当窓口

- 新潟県都市政策課:
市町村空き家対策担当窓口・補助制度等
TEL:025-280-5428
(HP:市町村空き家対策担当窓口一覧)



この冊子について

- 新潟県土木部都市局都市政策課
TEL:025-280-5428
E-mail:ngt160010@pref.niigata.lg.jp



皆さんもやってみよう!!

相続した空き家をリフォームして新しい暮らしをスタート!



空き家の担い手が見つかり、安心して老後の生活を送れそう!



気に入った空き家が手に入り、念願のカフェをオープン!



手持ちの家を早めになんとかするぞ!!



START!

自宅を将来家族へ相続する予定ですか

いいえ はい

自分で活用する予定がありますか

家族が住む予定がありますか

いいえ はい

管理する人はいますか

住む人が決まっていますか

いいえ はい

住人や管理人の同意は取れていますか

はい いいえ

はい いいえ

住人や管理人は維持管理能力がありますか

いいえ

はい

使う

「活用編」P4へ

貸す

「活用編」P3へ

解体する

「処分編」P7へ

売却する

「処分編」P8へ

相続

「処分編」P3・4・5へ

空き家はどうやって探すべきかしら?



空き家を探す

- 地縁者から譲り受ける
- 地域の不動産業者に相談
- 空き家バンクを利用

少し待つ

地域を変える

売却や解体も検討しては?

そのままにしておくと空き家になり、様々な問題を引き起こします

「処分編」P1・2へ

売却や解体も検討しては?

そのままにしておくと空き家になり、様々な問題を引き起こします

「処分編」P1・2へ

相続手続きは早めに勉強しなきゃ



空き家を所有・活用

Case study【住宅の活用事例】

- case 01 ぶどう畑のタイニーハウス 松野尾の家
 - case 02 実家を直すことを選んだ 総二階だった家(平屋)
 - case 03 古民家らしさを残して住もう 高田の町家暮らし
- 活用コラム リノベーションで不動産活用

Case study【店舗の活用事例】

- case 01 四季折々の風景を楽しむ1棟貸し宿 奥阿賀七名庵らくら
- case 02 チャレンジしたい思いをかたちにする複合交流拠点 三-Me.(ミー)
- case 03 食と暮らしを提案する新しいかたちの複合施設 S.H.S長岡店
- case 04 民間がつくる公園 ハコニワ

「活用編」P5・6へ

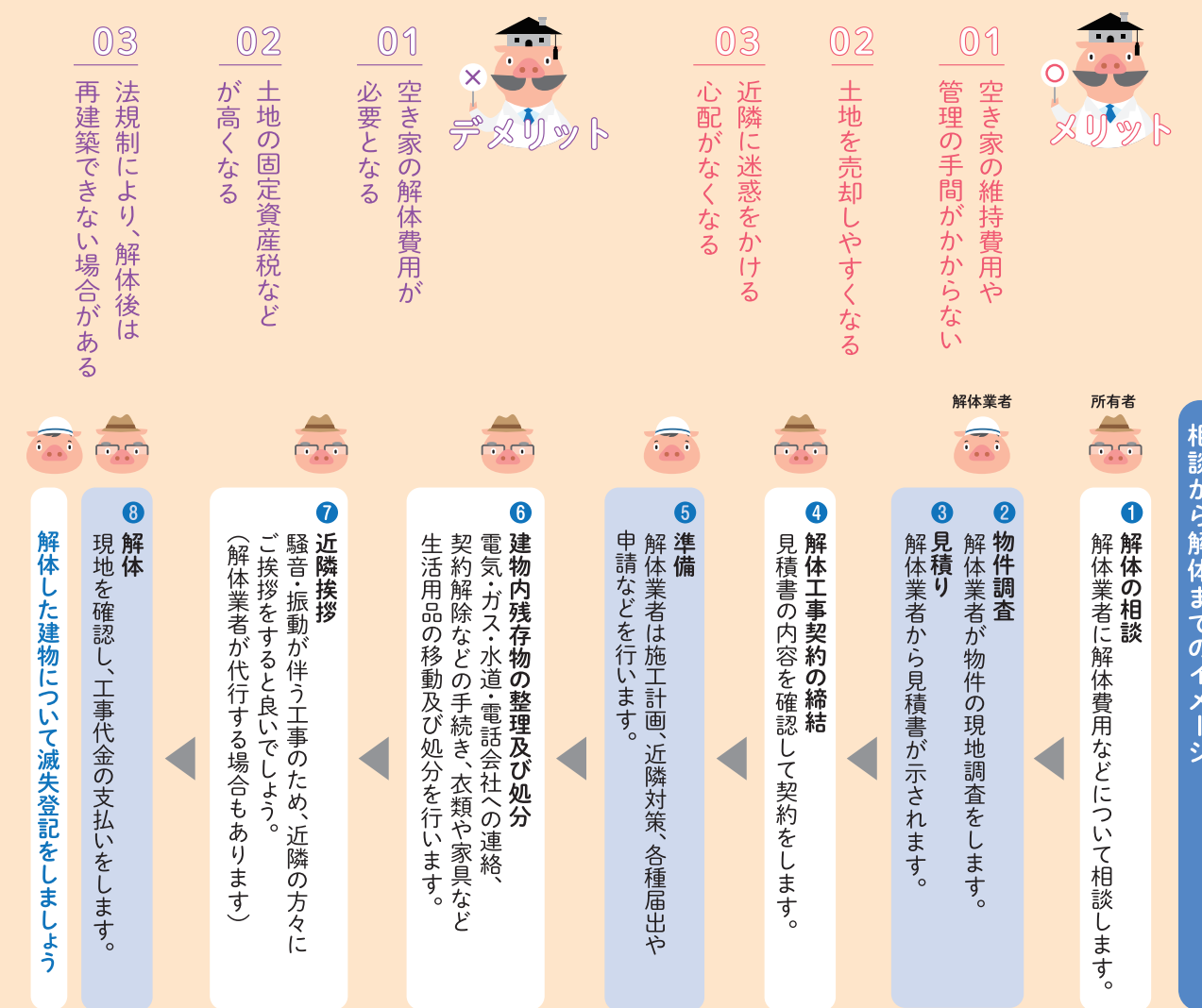
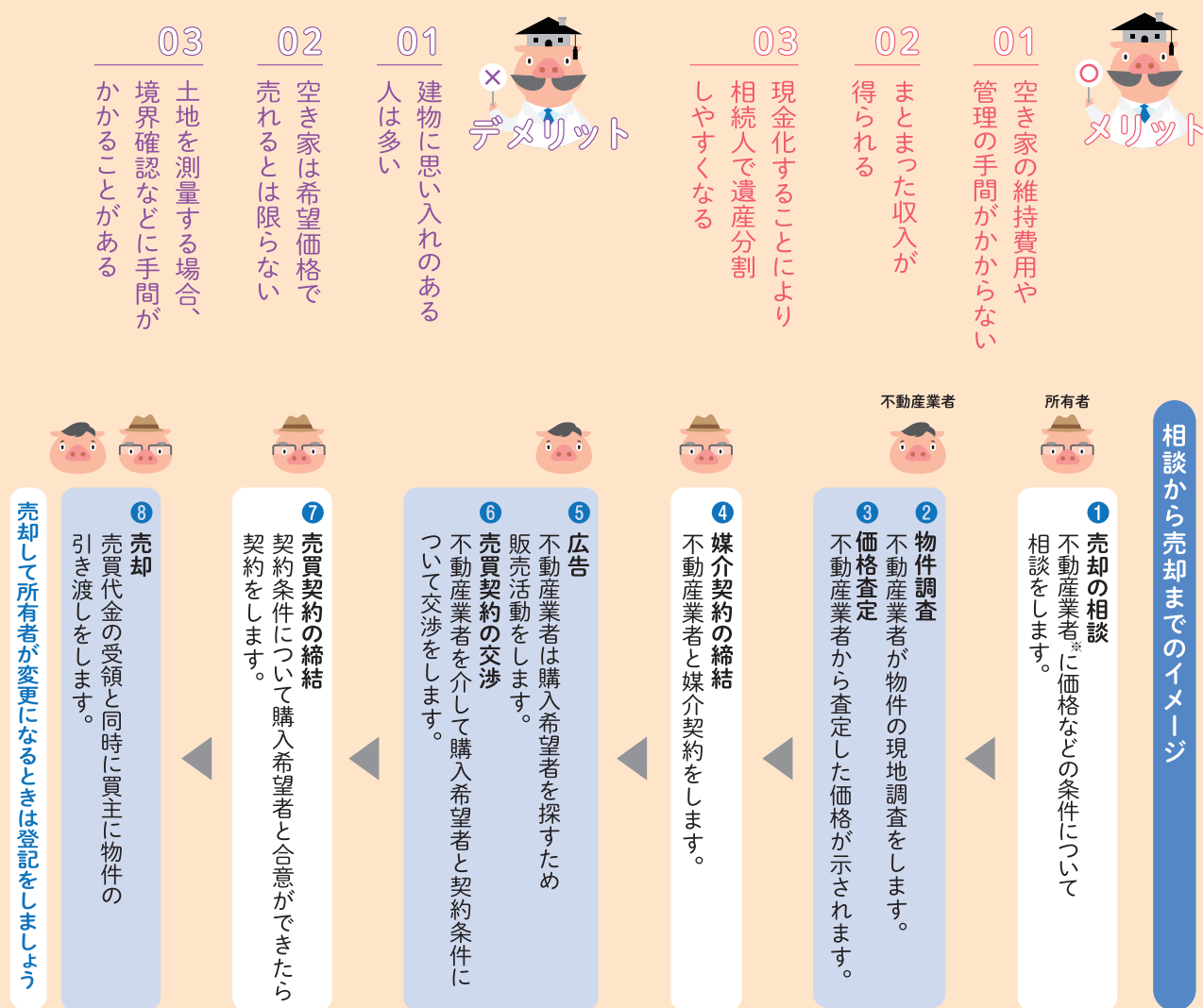
空き家を管理

今後の方針は未定。まずはキレイに空き家を維持したい!

「活用編」P4へ 「処分編」P6へ

空き家の売却

STEP 3 空き家の解体



*「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

● 相続してから早めに売却すると受けられる税制優遇があります

昭和56年5月31日以前に建築

相続

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日までに譲渡

一人暮らししていた被相続人

相続したけど、持ち家があるから実家が空き家になってしまうあ... どうしよう...

耐震リフォーム

売却 (相続人)

工事を実施

買主

*譲渡後、買主が工事を実施しても控除は受けられます

除却して更地

空き家の譲渡取得

3000万円 特別控除

※令和9年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円が控除されます。

空き家を売りたい場合、空き家バンクを活用することもできます！

→「空き家 処分・活用フロー」P⑩を参照！

お父さんが使えるのはP④下部の制度だよ

● 相続土地国庫帰属制度について

所有者不明土地の発生を抑えるため、相続や遺贈により土地の所有権を取得した方が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度です。

手続イメージ

- 承認申請
相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る)により土地を取得した者
- 法務大臣(法務局)による要件審査・承認
- 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付
- 国庫帰属

解体費ってどれくらいかかる？

一般的な木造2階建ての住宅では、約200万円程かかると言われていますが、構造や規模、立地や家具等の有無で金額は大きく変わります。



空き家を放置すると税金が増える！？

空き家を管理しないで放置しておく、劣化が進むだけでなく、支払う税金が増えます。どのくらい税金が増えるのか考えてみましょう。

例えば…
土地の評価額7,500,000円で小規模住宅用地(土地面積200㎡まで)の場合の土地の固定資産税を試算してみましょう。

● 特例措置の有無 ●

無	有
7,500,000×1.4%	7,500,000×1.4%×1/6
特例無し	特例措置*
=105,000円	=17,500円

土地に係る税金が
+87,500円増加!

※住宅用地は、通常、特例により固定資産税が軽減されています

■ どのくらい税金が増える？



● **特定空家**
そのまま放置すれば倒壊等、著しく保安上危険となるおそれのある状態の空き家

● **管理不全空家**
そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態の空き家

「勧告」を受けると

■ 「放置空き家」って？
空き家を放置して市町村から「管理不全空家」「特定空家」に認定され「勧告」されると固定資産税の特例が受けられなくなり、支払う税金が増えます。



相続登記しないとどうなるの？

時間が経つほどお金と手間がかかるのじゃ！



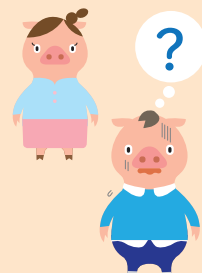
01

時間がたつほど相続人がどんどん増える



02

相続人の中に面識がない人が現れ、話し合いがうまくいかない

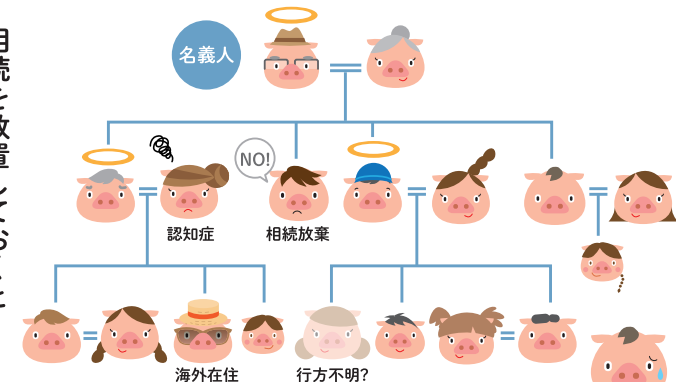


03

権利関係が複雑になり、書類収集の手間が増え、余計な出費が発生



相続を放置しておく…



面識がない人、連絡の取れない人が現れ話し合いができない。どうしよう…

- 名義人がいつの間にか入院して手続きが困難に
- 亡くなった方の名義では空き家の売却が不可能に



↓ 「処分編」P6で放置空き家解説

さらに放置すると「放置空き家」に！

空き家を放置しないできちんと管理しよう！

空き家の管理の方法

作業項目	作業内容	ポイント!	
内部	通風・換気(60分程度)	窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放、換気扇の運転	建物を傷めないためにはできるだけ頻繁に行いましょう。
	通水(3分程度)	各蛇口の通水、各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	清掃	室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理	ご近所迷惑にならないように念入りに行いましょう。
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの掃除	
	草取り、庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定、庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。
	建物の傷み	建物に傷んでいるところはないかチェック	
	設備の傷み	水漏れがないかチェック	

空き家を管理してくれるサービスもあるよ！
→ 「活用編JP4」へ



「住まいのエンディングノート」とは…

- 自宅の状況や将来の自宅のことについて書いて残しておくノート
- 相続時に参考となる制度や相談先等を記載

記載例
● 預貯金
● 土地・建物の権利
● 家系図



ワシもダウンロードして書いてみるか！



ダウンロードはコチラ

■ 住まいのエンディングノートを作成してみよう

「遺言書はちょっと…」という方は「住まいのエンディングノート」を使って、ご自身が所有する土地・建物のことを書き出してみよう。

令和6年4月1日から、相続登記が義務化になり、相続開始を知り、かつ不動産取得を知った日から3年以内に所有権の移転登記手続きを行わないと罰則規定が設けられ、**最大10万円以下の過料**が課せられます。



令和6年4月から「相続登記が義務化」

空き家の引き継ぎ 【今のうちにできること】



1 元気なうちに準備しよう

- **売却しよう**
 - 早く売却すれば税金が安くなる場合があります。
 - 早めに売却することで譲渡所得税が軽減される制度があります。
 - **居住用財産の譲渡所得の3000万円特別控除**
 - ↓ P ④ 下部へ
- **遺言書を書こう**
 - あなたの「自宅への思い」を家族に伝えておきましょう。
 - 遺言書やエンディングノートがあれば、遺産分割や相続人の合意がしやすくなり、自宅が放置されてしまうリスクも低くなります。
 - 故人の「思い」が分かれば、家族は自宅の処分や活用を進めやすくなります。
 - ↓ P ⑤ 下部へ
- **生前贈与という方法もあります**
 - 自宅を早めに子供や孫に贈与するのも一つの方法です。
 - 生前贈与をすると、相続時に課税対象となる財産が減るため相続税が軽減されます。(一方で、贈与税の対象となるので注意が必要です。)

空き家の引き継ぎ 【相続したらすること】



3 空き家を相続したら

- **空き家は相続税が高い**
 - 空き家の相続税率は、家族が住んでいる家より割高です。
 - 家族が住んでいる家のように、相続税の評価額を減額できません。
- **登記しよう**
 - 空き家の相続登記を確実に、権利関係を明確に行っておきましょう。
- 売却時の手続きがスムーズになります。
- 担保に入れて住宅ローンを組むこともできます。
- 相続登記が完了するまでは、空き家の責任は相続人全員が共有で負わなければなりません。
- ↓ P ⑤ へ

■ 売却しよう

- 相続した空き家の売却も、やっぱり早めがお得です。
- 早めに売却すれば所得税が、お得になります!
- **空き家の譲渡所得の3000万円特別控除**
- ↓ P ⑧ 下部へ

譲渡など 不動産登記 相続 ③

法定後見

病気や認知症
(判断力の低下)

任意後見・民事信託 ②

生前贈与

遺言書・
エンディングノート

生前処分 ①

2 認知症対策

- **認知症になる前に…**
- **任意後見**
 - 信頼できる親族や専門家(弁護士・司法書士など)と任意後見契約を結び、判断能力が低下した際に備えて財産管理や生活支援を依頼する制度です。
 - 家庭裁判所の選任した「任意後見監督人」の監督を受けます。
 - 任意後見監督人の報酬は家庭裁判所が決定します(任意後見人の報酬は契約内容次第です)。
- **民事信託**
 - 信頼できる親族と信託契約を結び、財産を託して管理・運用を任せる制度です。信託契約書の作成は弁護士または司法書士に依頼できます。
 - 受託者の報酬は契約内容次第です(家族間では無償とすることが一般的です)。
 - 任せる財産を個別に選び、管理の方法や処分の時期も指定できます。
- **認知症などに なってしまった後は…**
- **法定後見(成年後見)**
 - 家庭裁判所が選任した後見人が、財産管理や生活支援を行う制度です。
 - 本人や親族などが家庭裁判所に後見人の選任申立てを行う必要があります。
 - 後見人には第三者(弁護士や司法書士など)が選任されることがあります。
 - 後見人の報酬は家庭裁判所が決定します。
 - 自宅を売却する場合には、家庭裁判所の許可が必要になる場合があります。

スムーズに相続できるよう
早めに相談しておかないと!
相談先については
↓「県内の各種相談窓口」P ⑧ へ



空き家所有者が
認知症になってしまい、
相続手続き等で
苦労した事例

両親が住んでいた家が空き家になってしまい、先に父親が亡くなり、母親は認知症になりました。母親の施設費等に活用するため、子供が空き家を売却しようとしたところ、相続の手続きが必要でしたが、母は判断能力が不十分だったため成年後見人の選任が必要でした。また、売却についても裁判所の許可が必要であることがわかり、売却するまでに非常に時間がかかってしまいました。

居住用財産の譲渡所得
3000万円特別控除

①土地・建物の名義人が住んでいる場合や、②住まなくなった日から3年後の年末までに売却した場合など、譲渡所得から3000万円が控除されます。
※相続後使える空き家の譲渡所得の3000万円特別控除についてはP ⑧を参照



空き家を 放置した際の損害

放っておくとこんなリスクがあります！

■ 倒壊による隣接家屋の 全壊・死亡事故(想定)



- 全壊/隣家(敷地面積50坪、延床面積25坪、築後20年)
- 死亡/夫婦、8歳の女儿

損害額 **2億860万円**

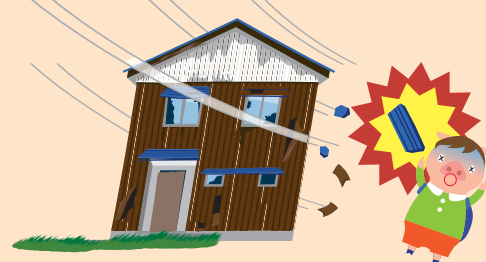
損害区分		損害額(万円)
物件 損害 等	住宅	900
	家財	280
	焼失家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身 損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合計①+②		20,860

出典:空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果
(公益財団法人 日本住宅総合センター)

年を追うごとに
これらの費用が
かさんでいくのか!



■ 外壁材等の落下による 死亡事故(想定)



- 死亡/11歳の男児

損害額 **5,630万円**

損害区分		損害額(万円)
人身 損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

出典:空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果
(公益財団法人 日本住宅総合センター)

↓
活用編 P4
を参照!

自分で管理できない場合は、
業者に委託することも考えましょう。

- 1 固定資産税(数万円〜数十万円/年)
- 2 都市計画税(数万円〜数十万円/年)
- 3 火災保険(数万円〜数十万円/年)
- 4 光熱費(数千円〜数万円/年)
- 5 修繕費(業者へ依頼する毎に数万円〜数百万円)
(規模・内容による)
- 6 庭木剪定等のその他維持費用

01 空き家が原因で事故が起きた場合、
損害賠償を求められる可能性があります。

02 維持管理費・修繕コストが
年々発生します。

空き家を 放置した際の危険性

空き家所有者には管理責任があります！



こんな空き家、
引き継ぎたく
ないなあ…

- リノベい(36歳)
トンベいの息子。
実家から離れて暮らしている。
実家が空き家になってしまったら
どうするか、あまり考えていない。



将来こんな家になっ
てしまったら、
息子が大変だ…

- トンベい(70歳)
リノベいの父親。
自分の住んでいた家を
手放すことになり
空き家になってしまうのが
当面の悩みのタネ。



こういう空き家を
生まないために、
なんでも聞くのじゃ!

- ニューとん教授
空き家事情の第一人者。
様々な状況を
やさしく教えてくれる。
家型の博士帽が自慢。

