

の監修をいたしました。

それに伴い、
現在空き家をお持ちの方から、
さまざまな質問もいただいております。

そこで、今回は、

空き家を持っている方が、
ただ悩むのではなく、

空き家を、
資産として活用するための第一歩となる、
お話をいたします。

空き家は現状のままでよいという結論

現在、国交省の調査では、

空き家の半分以上は、
相続で所有するようになった物件のようです。

言い換えれば、

相続で引き継いだ空き家は、

今までの生活には必要のないもので、

また、人によっては手に余るものであり、

取りあえずは現状維持、

つまり、手を加えることなく
放置しておく方もいるようです。

もっとも、空き家は活用すれば、
資産になります。

しかし、空き家を具体的に、
どのように活用したらいいのか？

活用するにしても
どのくらいお金がかかるのか？

どんな業者に依頼すれば良いのか？

空き家の活用方法を考えると
いくつもの

「？」

が、頭に浮かび、

特に、現状の生活を変える必要もなく

取りあえずは、このままにしておこう

という、結論を出す所有者がいるようです。

資産にするための活用方法がわからない

空き家を何にしたらよいかわからないときは、
ご自身がやってみようと考えたことが、
果たして事業として成り立つか、
市場調査をすることです。

空き家に限らず
所有する不動産の活用方法は、

主に、

- ・ 空き家の敷地面積
- ・ 立地

によって、決まってくる場合もあります。

例えば、

アパートやマンションといった
集合住宅を建てようとした場合は、

まず、集合住宅を建てるだけの
敷地が必要です。

また、その空き家が、

- ・ 駅から徒歩5分圏内か

- ・ 商業地域か住宅地域か
 - ・ 近くでの買い物はコンビニか大型商業施設か
- といった立地によって、

建てる集合住宅の間取りも、
単身向け、ファミリー向けなどと
変わってきます。

的確に需要に合ったものを立てないと
収益は望めません。

従って、市場調査が必要となります。

空地に、コインランドリーや
その他の商業施設を建てて経営する場合でも
同じことが言えます。

行動しないと成果なし

なかには、市場調査をする段階で、
さまざまなことを調べなくてはならず、
この時間が、面倒になる方もいます。

今すぐに空き家を、
何とかしなくてはならなら状況でない。

従って、もうしばらく現状のままにしておこう、
という結論になる方もいるのです。

ここは我慢のしどころです。

あたりまえのことですが、
行動しないと成果は生まれません。

また、一度調べておけば、
たとえ、ほかの案で、
空き家を活用しようとした時でも、

実行までの時間が短縮できます。

資金が心配

また、よく聞くことに、
空き家活用の行動をしたくても、

先立つもの、
つまりそのための資金が心配という方もいます。

確かに、手持ちの資金だけでは難しく、
金融機関から
融資を、
受けることが必要になる場合もあるでしょう。

高齢になって、

融資を受けるのは、
金融機関の審査も厳しく、
また、返済するのも
毎月多額の返済が必要になり、

空き家の活用事業とかけ離れたもの
になる可能性もあり注意が必要です。

このような多額の資金が必要な計画は、

最初から、
実行する案から
外しておいた方が良くもかもしれません。

このように、案を絞っていくことによって、
実現可能な実行計画も絞れて行きます。

なお、売却をする場合、
古民家が建っているままより
解体して、
更地にして売却した方が、
一般的に、
売却価格は高くなるといわれています。

しかし、古民家の解体費用が手持ちでない、
といわれる方もいます。

ここは、売却をすれば売却代金が、
売主の手元に入ってくるのですから、

土地売買専門で、
空き家の敷地の売却仲介をお願いする
不動産業者に相談すれば、

解決策は、難しいことはありません。

無駄なお金の垂れ流しは止める

空き家を所有していれば、
毎年固定資産税や都市計画税を
納付しています。

毎年 10 万円であれば、
10 年間で 100 万円になります。

空き家を活用すれば、
納付額以上の収益を上げることも
可能でしょう。

今回は、空き家活用法として、
賃貸経営を、
例のひとつとしてお話いたしました。

もし、賃貸経営を始めるのであれば、
昨今、賃貸住宅の
空室が増えていることを考えながら
計画を進めていかなくてはなりません。

しかし、賃貸住宅を建てる計画を進めるのか、
他の計画にするのか、

結論を出すのに、

そんなに時間は必要ではありません。

空き家を資産として活用する、

と決めれば、

活用することに時間はいらぬのです。

*****:
■「人生の添乗員 (R) 」からのワンポイントメッセージ
*****:

空き家は活用すれば資産です

早期に活用計画を立案しましょう！

*****:
■人生の添乗員 (R) 牧野寿和のプロフィール
*****:

日本で唯一「人生の添乗員 (R) 」を名乗れる

公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー

開業 16 年目

1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）以外は、名古屋で生活をする。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。業務で世界各地を廻っていた時、
日本の方と他国の方々のお金との付き合い方の違いを感じていた。
そんな時渡米した折に、初めてファイナンシャルプランナーの存在を知り、
日本でもこの業務の必要性を認識する。

2003 年 牧野 FP 事務所を創業。
2018 年から牧野 F P 事務所合同会社を設立。

これまでに、延べ 900 件以上の様々な相談に対応。

現在は、相談者へのプランニングの助言と提案を主な業務とし、

相談者に、安心できる生活が送れるように、

丁寧な業務を心がけている。

<保有資格>

- ・ NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ (FP) 協会 CFP (R) 認定者
- ・ 1 級ファイナンシャル・プランニング技能士 (資産設計提案業務)
- ・ 福祉住環境コーディネーター
- ・ 総合旅行業務取扱管理者 など

<取材協力>

メ〜テレ (名古屋テレビ) 「UP!」

<出版>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない!
頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

<監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談を受けている方は、名古屋市内はもとより
愛知、岐阜、三重県、
ご紹介をいただいて、首都圏や関西にも
足を延ばす機会が増えてきました。

「人生の添乗員 (R)」は、どこまでも行きます。

他人を気にすることなく、
相談者ご自身にとって
有益な提案を心がけています。

■編集後記

空き家の問題のもう一つの側面は相続です。

相続ですったもんだあって、

空き家の固定資産税は払っているが、

空き家を自由には使えない。

という方もいます。

このような原因で、

街中の空き家で、
廃墟になっているところもあるそうです。

空き家の問題は、

相続も絡んでいます。

代替わりをすると、
対象となる相続人が増えますので、

この問題も早急な解決が望まれています。

【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

来週もご愛読のほど、
よろしく願い申し上げます。

「人生の添乗員」「人生の行程表」は牧野寿和の登録商標です

■ 【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

発行：

牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

■登録・解除は、ご自身でお願いいたします。
こちらから出来ます。

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

■本メルマガに関するご意見・お問い合わせはこちらまで
お願いいたします

E-MAIL : makino.fp@beach.ocn.ne.jp

牧野 FP 事務所合同会社 公式サイト : <https://www.makino-fp.com>

■記事内容に関してのトラブル等について当方では一切責任を負いかねます。
ご自身の責任でご判断下さい。
