

という調査結果が、
国土交通省から発表されています
(平成 26 年 空家実態調査)。

中には放置されている空き家もあるようですが、
多くの空き家は、
放置はされていなくとも、
有効に活用されているかは、
疑問のあるところです。

空き家を所有していると、

所有者にとって、
毎年、固定資産税の納付など、
維持するための経費が掛かっています。

その分、家計にも負担がかかります。

また、防火、防犯や衛生面でも
近隣に迷惑がかかることもあります。

空き家の所有者の中には、
現状のままでは良くないことはわかっているが、

どのように、対応すればよいのか、

机上ではわかっているけど、

実際に動くことには、
二の足を踏んでいる方もいるようです。

そこで今回は、
「空き家活用、最初の 3 ステップ」をテーマに、

空き家所有者の方で、

空き家を活用するときに、
最初にする 3 つのことをお伝えいたします。

ステップ1 選択的可能な活用方法

同じような規模の空き家を所有していても、

空き家の敷地面積から、
アパートなど集合住宅を建てよう
と思っている所有者や、

そこに建っている古い建物は壊して、
更地にして売却した方が
良い
と思っている所有者もいるでしょう。

どちらの考えが正しいのか？

その空き家の場所に関係してきます。

- ・ 駅から徒歩5分
- ・ 住宅地である

など、立地や環境を重視することが大切です。

空き家の所有者が、
現地を歩いて、
ご自身の目で状況を判断すること、

また、不動産業者など専門の方の
話を聞くことも大切です。

ただ、行動し始めることにより、
いろんな活用方法があることもわかり、
迷ってしまうかもしれません。

では、具体的にどのように選択したら良いのか、

またどのような選択があるのかを
次のステップで見えていきます。

ステップ2 活用方法には5つの選択肢がある

空き家の活用方法としては、

1. 改築や建て直して自ら、または身内が住む
2. 売却をする
3. 賃貸に出す
4. 事業を始める
5. 相続

以上、主に5つの方法を考えることができます。

いずれもお金がかかることです。

例えば、

2. の売却をするにしても、
上述のように、建物が建ったままか、
更地にして売却をするかでは、

売却するまでの費用が変わってきます。

更地にして売却するのであれば、
建物の解体費用が掛かります。

しかし、一般的には、
建物が建っているより
更地にして売却した方が、
高額で売却できるようです。

また、5. の相続は、
空き家になる前の親子での対策も必要でしょう。

子どもにとって、
空き家を所有することは、
負の遺産相続になりかねないからです。

空き家を活用するほとんどの場合に、
費用が必要なことは、
お解りいただけたと思います。

ここは、費用対効果を考え、
また、空き家を活用した後の
家計への影響も
考えておくことが必要なのです。

そこで、次に家計の面から見ていきます。

ステップ3 家計も同時に精査する

空き家を活用するには、
その費用をどこから調達するかが問題です。

手持ちの貯蓄から用立てできる方もあれば、

費用の一部を
金融機関からの融資で、
賄う必要のある方もみえるでしょう。

手持ちのお金で用立てても、
融資を受け、返済をしていくにしても

生涯に渡り、
家計収支が回らなくなるとは、
元も子もありません。

特に、今後数年間で、
年金収入が、主な家計収入になる家庭では、

慎重な、空き家活用計画を立てることが必要です。

空き家は活用してこそ価値がある

空き家は、放置しておくと、
ご自身の金銭的な負担や
近所迷惑にもなり、

活用してこそ価値があります。

ただし、家計収支とのバランスも注視して、
活用計画を立てることが大切なのです。

*****:
■「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、
磨けば宝物になる
原石でもあります

*****:
■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

なぜ、「人生の添乗員 (R)」なのか?

詳しいプロフィールはこちらから

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)」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

空き家が社会問題になってから、
久しくなります。

私の家の周りでも、
空き家や空き地が増えてきました。

そこに、住宅を建てても、
現在は買い手があるようです。

しかし、新築の賃貸住宅で、
すぐに入居者が見つからない。

という話もよく聞くようになりました。

空き家も、
ご自身の資産として、
的確な運用が求められる時代に、

ますますなっていくようです。

【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、
よろしくお願い申し上げます。

「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。
