

【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

「空き家」はお金がいる

発行者：牧野 F P 事務所 合同会社 代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所 公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

<第 498 号の目次>

■ 今週のテーマ

「空き家」はお金がいる

■ 「人生の添乗員 (R)」からのワンポイントメッセージ

■ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

■ 編集後記

それでは、
今週のテーマからはじめます。

*:**

■ 今週のテーマ

「空き家」はお金がいる

:~

人が住まなく放置されている、
「空き家」が、問題になって久しくなります。

戸建て住宅であれば、
庭には雑草が生い茂り、
また、家屋にも出入り自由の無法地帯に、
なりかねません。

また、近隣に住んでいる人には、
防火や防犯、時には、
野良ネコのすみかになり衛生の面でも、
迷惑をかけかねません。

しかし、住む人がいなくなった「空き家」でも、
持ち主はいます。

そこで、今回は、
「空き家」の持ち主になりそうになったら、

近所の人に迷惑をかけないために、
どのように準備して対応すればいいのか、
考えてみます。

「空き家」は急には生まれません

「空き家」が生まれる原因として、
そのひとつに、
親からの遺産分割で、
実家を相続したケースがあります。

実家を相続した子どもが、
すでに、ほかのところに持ち家があり、

しかも、その住んでいるところが、
実家から離れたところなら、
頻繁に実家に来ることもできなく、
管理が手薄になりかねません。

このケースでは、
子どもがひとりの時に限らず、
複数の子どもがいても、
子どもたちの家計があり、
おいそれと実家を相続できない。

にもかかわらず、相続したという事情も、
考えることができます。

しかし、実家は相続する子供たちの親が、
数十年間は、生活をしていたところです。

実家が「空き家」に急に生まれ変わる。

とは、なかなか考えづらくもあります。

「空き家」にかかるお金

「空き家」にもお金はかかります。

このお金は、
両親が亡くなった後の実家の場合、
「空き家」を相続した人が必要になります。

また、相続する人が決まるまでは、
共同の所有者として、
その子ども全員が、
分割して支払うことになります。

具体的に空き家にかかるお金としては、
まず、「固定資産税」や「都市計画税」です。

納税先の市町村・東京 23 区から、
その子どもの代表者に、
納税通知が送付されるでしょう。

また、実家が子供の住んでいるところから、
遠方であれば、
「空き家」の実家を管理してもらう業者を雇う
費用もかかります。

雑草や庭木の剪定（せんてい）のための費用は、
別に必要になるでしょう。
この費用は、防犯防火、公衆衛生の面でも、
必要な費用です。

今後、その空き家に住む予定があれば、
建物内の水道の配管が老化しないために、
水道の契約を継続しておいたほうがよく、
そのお金も掛かるでしょう。

「空き家」になった実家の活用法

では、「空き家」になった実家を

どのように活用すればいいのでしょうか。

その活用法として、

- (1) 親族が住む
- (2) 賃貸で貸す
- (3) 売却
- (4) 事業経営

といったことが考えられます。

順番に見ていきます。

(1) 親族が住む

実家に、

現在子ども家族が住んでいるところを、
売却するか、賃貸住宅として貸すかして、
実家に引っ越してきて住むことです。

子ども家族ではなく、

子ども子ども、両親からしてみれば、
孫や孫の家族が住むことも
考えてもいいでしょう。

この場合は、

実家が築古の住宅の場合は、
リフォームの費用が必要になります。
また、引っ越しの費用もいるでしょう。

ただ、引っ越して来る、

子ども家族が住んでいた家が、
現在、住宅ローンの返済中であれば、
通常、その物件を賃貸には貸せません。

従って、その問題を解決することも必要です。

住宅ローンを返済している、
金融機関などに事前に相談してみることが、
賢明です。

それからこの子どもに兄弟姉妹がいた場合、

相続の問題が発生しないように、
事前に遺産分割の協議をして、
兄弟姉妹のあいだで、
両親からの相続の内容を、
決めておくことも必要です。

この両親からの相続に関しては、
以下の（２）から（４）の案でも、
大切なことです。

（２）賃貸で貸す

「空き家」になった実家が、
・ 鉄道の駅に近く交通の便がいい
・ 商業施設が近隣にある
・ 文教地区である
といった、
戸建て住宅を借りる人の需要を満たす
立地であれば、

建物をリフォームして、
戸建て賃貸住宅として貸すのもいいでしょう。

また、建物は解体して、土地を整地して、
駐車場として貸すこともできます。

この場合は、次の項目「（３）売却」で、
見ていきますが、
建物の解体の費用や土地の費用などが、
必要になります。

ただし、複数の子どもがいた場合、
次の世代を考えると、
上述の「（１）親族が住む」と同様に、
リフォームや建物の解体といった費用を、
兄弟姉妹が共同で出しあい、
みんなで貸主になることなく、

兄弟姉妹のうち、
実家を相続したひとりが、
家主として貸すことが大事です。

（３）売却

土地建物ごと売却して現金化もできます。

この場合、建物が築古の場合は、
建物を解体して更地にして売却したほうが、
高く売れることもあります。

相続する人が決まってから、
売却するのであれば、
解体費用は、相続する人が支払い、
売却して得たお金も相続した人のものです。

相続する人が決まる前に、
売却するのであれば、
解体費用は、
兄弟姉妹全員で分担して支払い、

売却して得たお金は、
兄弟姉妹全員で分けます。

なお、解体費用は、
その費用を知ることも必要です。
しかし、売却をして得たお金が、
手元に入るまで、
支払いを待ってくれる業者もあるようです。

ここは、解体業者を決める前に、
十分に打ち合わせをすることが重要です。

(4) 事業経営

事業経営をすることもひとつの案です。

実家の土地を更地にして、
例えば、コインランドリーや
ベーカリーといったお店を始める。

また、実家の建物を利用して、
古民家風の喫茶店などを、
始めることも考えることができます。

もちろん建物は、
建て直してもいいでしょう。

事業経営をする場合は、
上記の(1)から(3)とは違い、

事業用の資金も必要になります。

専門業者に相談すること

上記の(1)から(4)以外の、
「空き家」を活用する方法はあるでしょう。

「空き家」をどのように活用するにしても、
その事業の専門の業者に相談することが、
「空き家」活用の第一歩になります。

例えば、「空き家」の実家を何とかしたいけど、
どうしたら最善なのか、迷っているなら、
不動産業者に相談します。

ただし、不動産業者は、
・アパートやマンションの部屋の仲介
・土地や建物の売買
のどちらかを専門に商いをしています。

部屋の仲介の専門業者には、
賃貸にした場合の入居率や収益率など、

土地や建物の売買の専門業者には、
売買価格といった話を、

大手や地元の複数の不動産業者から、
話を聞きます。

そして、最善の方法で、
「空き家」解消の対応をすることです。

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

「空き家」を不動産と考えれば、

文字通り、

動かない資産です。

時間をかけて、

最善の活用法を

考えることができるでしょう！

:

■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

創業 19 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 1100 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！」

<執筆>

「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、相談は、名古屋市内はもとより
愛知、岐阜、三重県、
首都圏や関西にも
リモートでお会いする機会が増えました。

「人生の添乗員 (R) 」は、

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

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

ひと昔前は、
見晴らしのいい高台ということで、

地価が高かった土地が、

今では急な坂道だということで、

地価が下がっているところがあります。

一方で、

高台でも高い地価を維持している

ところもあります。

なぜか、それは立地の違いでしょうか!?

【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。
