
空き家 活用セミナー【いま考える空き家問題】

空き家ネットワーク

目次

①「空き家に関する法律と、相続への課題について」

講師：司法書士 田中裕志

②「知らないと損をする！ 空き家の先進事例」

講師：宅地建物取引士 小澤桃子

③「新しい空き家の活用方法」

講師：空き家活用コンサルタント 歌川貴之

1. 空き家の一生

◎空き家そのままにしておくと、建物はこうなる！

3日：かび臭くなる

5日：中に入るとムツとする

1年：庭に草が生え放題

2年：草が密生してくる

3年：動物が侵入してくる

5年：草が家の中にまで入り込む

5年：いつの間にか外壁が飛んでいた

7年：天井にコウモリの巣が出来て糞だらけになった

10年：設備(温水器・水道)が壊れる

15年：外壁(サイディング)がダメになる

30年：外壁(金属)が錆びて穴が開き始める

35年：瓦屋根がずれ雨が入り始める

35年：特定空き家に認定されて固定資産税が6倍になる。

40年：床が抜けて穴があく

40年：柱、梁が落ちる

70年：自然に還る

2. 空き家対策特別法ってなんだろう？

◎なんでこんな法律ができたの？（平成27年5月26日完全施行）

◎どんな法律なんだろう？

◎『特定空き家とは』

- ✓倒壊の恐れがある状態の空き家
- ✓衛生上有害である空き家
- ✓景観を損なっている空き家
- ✓周辺へ悪影響がある空き家



3. もし、特定空き家に指定されると

- 固定資産税の優遇措置が受けられない
(今までの最大4.2倍になることも！)
- 命令違反には50万円以下の過料を科せられます
- 解体命令が出されると解体費の負担が発生
- 命令が出された空き家にはその旨の標識が立ちます



4. なぜ空き家が増えるのか 主な原因

□前の代の相続がまだすんでいない

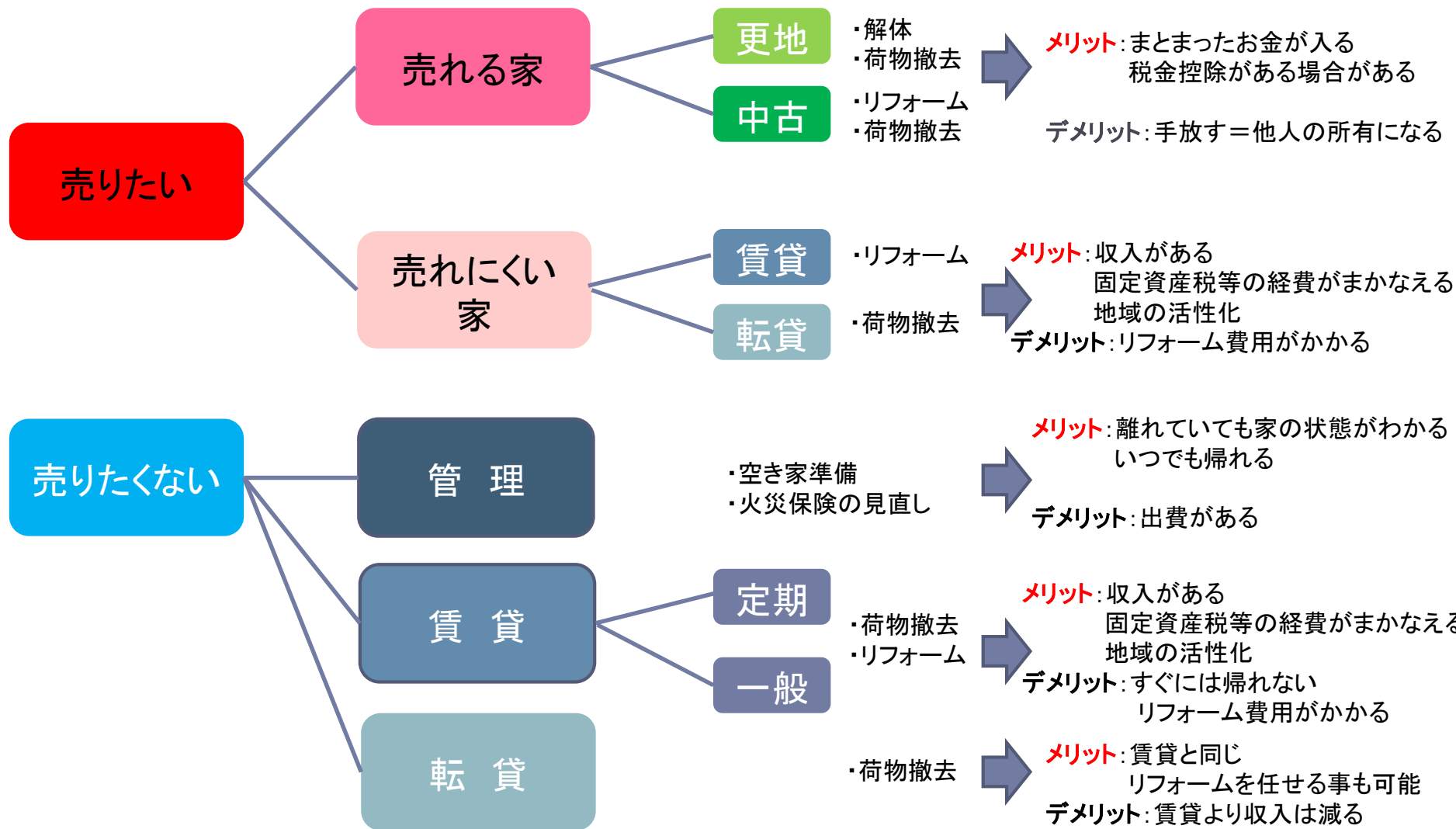
□介護施設に入所して自宅はそのまま

□片付けたくてもひとりではなかなか・・・費用や方法がわからないのでそのままにしている

□固定資産税の優遇があるので更地にはしない



5. フローチャートからみつけよう！ 自分の望む空き家の活用術



6. 相続空き家特別控除☑項目

【実施期間平成28年4月1日から平成31年12月31日】

☑相続が発生してから3年を経過する日の属する年の12月31日までの引渡し(売却)

☑売却利益はでていますか？

☑昭和56年5月以前に建てられた一戸建てですか？

☑被相続人はその家にひとり暮らしでしたか？

☑その住所でお亡くなりになりましたか？

☑売却にあたり、更地または耐震診断基準を満たすように改修しましたか？

☑賃貸で貸したり、取り壊して駐車場で貸したりしていませんでしたか？

7. 新しい空き家の活用方法

転貸について

○空き家でこのような悩みはありませんか？

- 解体するにも費用がかかる
- ボロボロで貸せるわけがない
- 不動産から売りにも出せないと言われた
- 空き家の荷物を何とかしたい

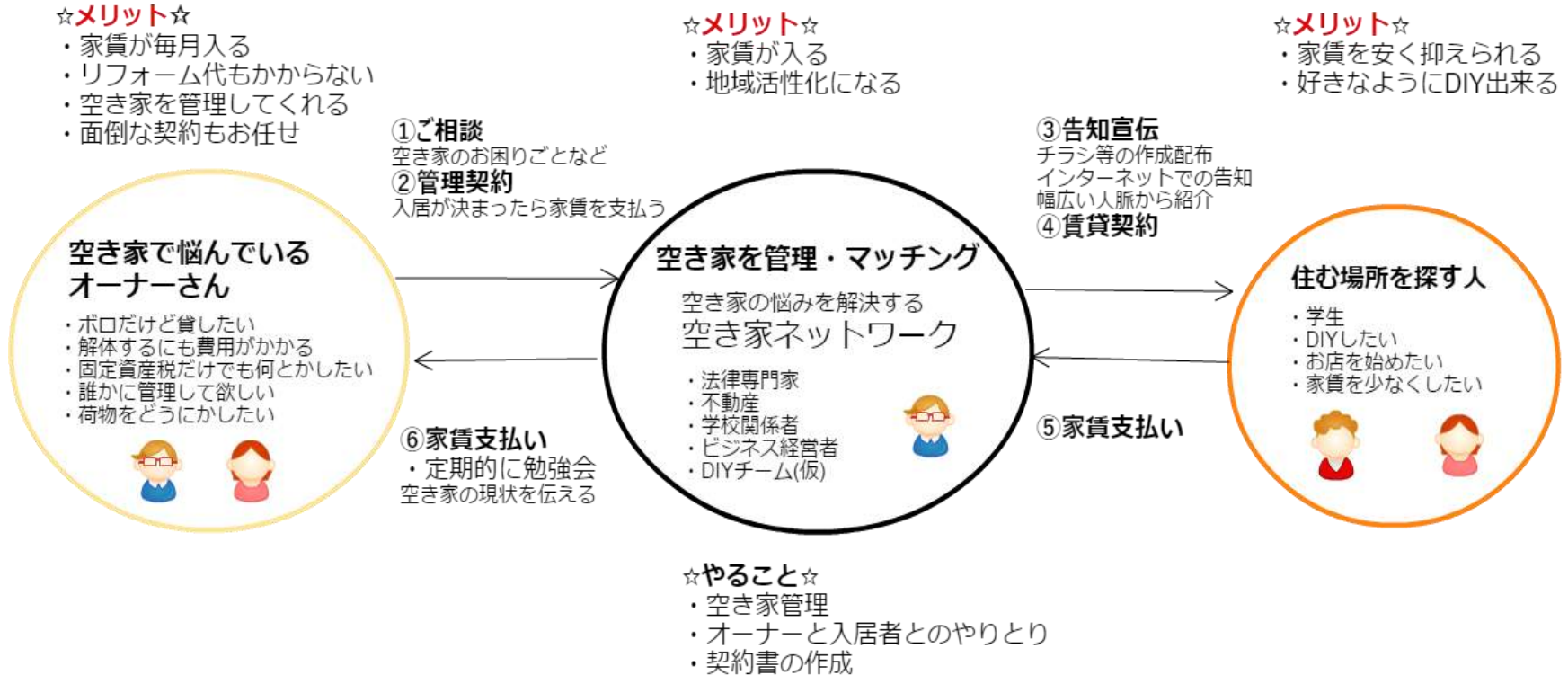


2つのポイントを押さえれば、
ボロボロの空き家でも貸すことができます！

- ①家賃を相場より安くする
- ②リフォーム(DIY)を自由にする

8. 空き家ネットワークの活動内容

転賃の場合



9. 実際の活用事例



西七日町にある築100年近くの建物。

ここにラーメン屋さんが入居を検討中。

家賃2,500円に設定し、
オーナーさんと折半。

入居を予定している方の声

- ・家賃が相場より安い！
- ・風情があっていい。むしろこの外観が好き。

このようにボロボロの空き家でも入居したいという需要があります。
様々な活用方法があるので、一度ご相談ください。