



財産ドックでは、セミナーや個別相談を開催するだけでなく、大切なお客様に物心豊かな生活を送っていただけるよう、お役立ち情報をお届けしたいという思いから、この度、“ドック通信”を発行することとなりました。相続や遺言・不動産についての情報はもちろん、幅広い情報をお届けできたらと考えています。

今回は、前号に続き「空き家問題」についてです。空き家にどんな利用・活用方法があるのか具体的にお伝えします。



## ■ 空き家とその敷地、どんな利用・活用パターンがある？

### 売却

土地と建物を  
そのまま売却



※ 最も手間がかかりませんが、周辺土地の坪単価から建物の想定解体・除却費用を差し引いた額での取引となるでしょう。

### 修繕・リフォーム

建物をリフォーム  
して賃貸

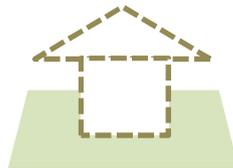


※ その地域でどんな間取り・設備の賃貸需要があるのか、誰をターゲットにするのかなど、入念な調査と企画が大切です。

### 空き家を解体・除却

・ 土地を売却 ・ 土地を賃貸

※ 建物の解体・除却費用が先行投資として必要になりますが、更地にしておくと売却・賃貸それぞれ引き合いが多くなるでしょう。



・ 駐車場経営 ・ 賃貸住宅経営

※ 需要があるのか、投資に見合った収益を生むのか？将来その土地をどうしていくのか？など、収支だけではなく多角的な視点でプランニングすることが肝要です。

建物に住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、建物とその敷地を譲渡した場合には、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除と軽減税率の特例の適用を受けることができます。しかし、所有者が高齢で体力も落ちてくると、譲渡するにも様々な問題が発生します。ですので、将来空き家になる可能性がある現在の自宅や空き家とその敷地についてどうするのか、早めに検討しましょう。どんな問題が想定されるか、裏面にて解説します。

裏面へ



空家そのまま親(所有者)が認知症を発症 または 相続が発生すると・・・

▶ **家の中のモノの整理・処分に時間・人手・費用がかかる。**

不要なものを買取ったり整理をしてくれる専門業者がいますが、後から法外な料金を請求するような業者もあるようで、安心して依頼できる業者探しもひと手間ですよね。親が元気なうちに、家の中のモノの整理をするよう声をかけておけば、親自身も快適に暮らせると思いますし、相続発生後の相続人の苦労も軽減されます。また、生前に相続人が一緒にモノの整理をすることでコミュニケーションもうまれるので、時間を作って面と向かって話をするのが気恥ずかしいという方にとって話をする良い機会になるのではないのでしょうか。体力・気力とも元気な70歳代後半までには着手できるといいですね。

▶ **すぐに売却ができない。**

相続発生前に隣地所有者と親との間でされていた越境物に関する何かしらの合意内容が不明であったり、境界確定・筆界特定がされていなかったりと、すぐに売却できないことがあります。また、誰がどの資産を相続するのか親子間で話し合ったり遺言にのこしていなければ相続人同士でもめる可能性が大いにあります。

ですので、元気なうちに親子間で所有不動産についての状況把握と、それぞれ誰が相続するのか話し合っておけるといいですね。



「親子で資産について話し合いをしたほうがいいのはわかっているけど、子供がかわいい孫を連れて帰省したときに資産の話はゆっくりできない」「相続の話をする、まだ若いんだ！と親が怒ってしまい、話をしたいのにできない」というご家庭はたくさんあるかと思います。素直に話をきけない・上手く話ができる自信がない…という方こそ財産ドックの個別相談をご活用ください。ヒアリングをさせていただき、お客様の状況に合わせて資料を作成・ご説明したり、親子でお話しする場を設けるなど、お客様の資産のお悩みに寄り添い、一緒に解決いたします。



個別相談のお申し込みは、  
お電話 **052-882-0442** (平日9:00~16:00)  
または メール [doc@ha-net.co.jp](mailto:doc@ha-net.co.jp) まで  
お気軽にご連絡ください。

