



相続した実家の空き家は、放っておけば、劣化したり、問題化することも。空き家対策は「売る」「貸す」「壊す」の3つで、それぞれにメリット、デメリットがある。まずは空き家をどうするか家族で話し合うことから。

## 問題化する前に始めておきたい 相続した実家の空き家対策

司法書士法人ソレイユ  
代表司法書士  
杉谷 範子

【すぎたに・のりこ】  
東京銀行（現三菱 UFJ 銀行）を経て、2003年司法書士登録。家族信託の第一人者として、NHK あさイチ、クローズアップ現代+、ニュースウォッチ9などのメディアに出演。「知識ゼロからの空き家対策」(幻冬舎)等執筆多数。(一社)実家信託協会 理事長。

司法書士法人ソレイユ  
司法書士  
讓矢 恵一郎

【ゆずりや・けいいちろう】  
福島県会津出身・在住。2016年司法書士登録。「家族信託・任意後見・遺言」による相続対策業務が専門。また、実家の家族信託(実家信託)で、介護と空き家の問題を予防する活動(実家信託アドバイザー養成講座運営)も積極的に行う。(一社)実家信託協会 理事。

**相続した実家の空き家は、どうすればいい？**

空き家の実家を相続し、「どうしようか…」と気にはなっているけど、何をすれば良いかわからない。手をつけないうまま、放っておいて問題化してしまうのが「空き家」です。すべきこと、今からできることを知り、空き家対策の第一歩目を踏み出しましょう。

実は、空き家の具体的な対策方法は、大きく分けて、①売る、②貸す、③壊す、の3つしかありません。本稿では、ご自身が相続された空き家について、具体的な3つの対策の中からどれを実行するかを判断する上で必要な「正しい知識」をご紹介します。

**まずは、自治体の窓口や空き家関連NPOに相談し、情報収集から始めましょう**

自治体の窓口では、まず空き家支援制度の情報を入手しましょう。自治体によって支援内容や要件は異なりますが、具体的に

は空き家改修支援(改修費や耐震改修費の一部補助等)、空き家片付け管理支援(家財道具の撤去費用等の一部補助等)などがあります。助成金などは募集件数が限られていることも多く、早くに情報を掴んでおくと思いいます。

次に、**ご自身が相続した空き家の状態を把握**しましょう。ひと口に空き家と言っても、その実態は様々です。建物の構造や立地、劣化具合はもちろん、登記の問題や相続人間の関係性、隣家との関係性など様々です。こちらは、自治体の相談員の他、空き家がある地域に空き家関連のNPOなどがあれば、是非相談してみてください。

ここでのポイントは、相談員に相談する前の準備物です。後述する基本資料をお持ちになって相談員を訪れることにより、建設的な議論が期待できます。空き家の現状とご自身の行いたいことを相談員にお伝えすることで、実現までに何をすれば良いかの具体的な課題が判明し、次の行動の指針となります。

例えば、まだ相続登記が済んでいなければ、空き家を「売る」「貸す」ことができませんので、「まずは、相続登記の件で、司法書士に相談に行くことから始めよう」などです。場合によっては専門家を紹介してもらえ、場合によっては、質問してみることが大切です。

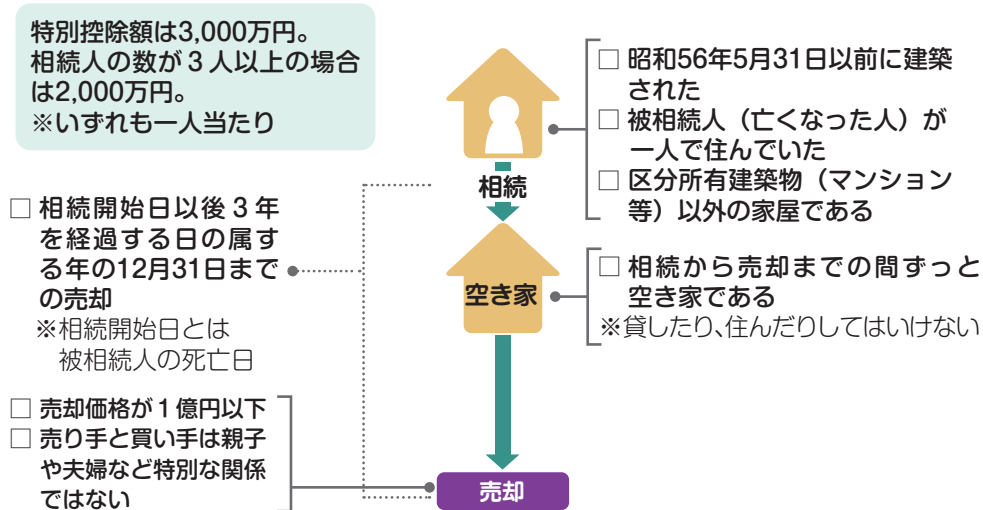
**基本資料を集めて「どんな空き家なのか」を把握し、相談する**

■ 空き家を把握するための基本資料

- ① 空き家の固定資産税課税明細書
- ② 空き家の登記事項証明書・公図(底地の分もあるとなお良い)
- ③ 購入時(増改築時)の書類
  - ① 売買契約書等
  - ② 重要事項説明書
  - ③ 領収書
- ④ 確定測量図(地積測量図)
- ⑤ 境界確定の協議書(隣地の方と交わした境界に関する書面等)
- ⑥ マンションの場合は管理規約・議事録



【図表1】被相続人の居住用財産を譲渡した場合の  
特別控除（空き家特例）が適用できる要件



出典：『知識ゼロからの空き家対策』（杉谷 範子・名和 泰典 著、幻冬舎）を基に作成

■ それぞれの基本資料の入手方法

- ①は、毎年4月～6月頃、空き家の所有者（またはその相続人）宛てに市区町村から送付されます。②は、どちらも最寄りの法務局で取得できます。窓口での交付請求の他、オンラインでの交付請求もできます。
- ③～⑥は通常はご自宅で保管されています。

メリットとデメリットを  
比較して活用方法を絞り込む

具体的な対策を行う上では、それぞれメリットとデメリットを把握する必要があります。

「売る」場合のメリットは、すぐに現金収入が得られること、固定資産税がかからなくなること、管理の手間がなくなること、などが挙げられます。一方でデメリットとしては、思い入れのある物を失ってしまうこと、仲介手数料・測量等の費用・譲渡所得税がかかるといったことが挙げられます。

「貸す」場合のメリットですが、思い入れのある家を壊さずにすむこと、定期的の家賃収入が得られること、将来自分が使うこともできるなどが挙げられます。一方、デメリットとしては、リフォームや修繕費用がかかる、管理の手間と時間がかかる、借り手がつかない不安などが挙げられます。

「壊す」ことのメリットは、家の管理の間と時間がいらなくなる、立地によっては駐車場など活用場の広がるなどがあり、デメリットとしては、固定資産税が高くなること、空き家の解体や整地に費用がかかるなどが挙げられます。

メリットやデメリットについて、それぞれ詳しく見ていきたいと思います。

「売る」手元に残るのは  
「売却代金」から「諸費用や  
税金」を差し引いた金額

売る場合で一番気になるのは、やはり「いくらで売れるか」でしょう。大体の相場はインターネットで調べられます。

ただし、諸費用などがかかるので、家を買った代金そのまま手元に残るわけではありません。手元に残る金額を大きく左右するのが「空き家特例」などの税金の優遇措置です。相続した空き家を壊して2500万円で売った場合、通常は400万円程度の税金がかかります（※）。しかし、空き家特例が適用になれば税金はゼロになります。節税効果が非常に大きいので、お持ちの空き家が特例を使えるか必ずチェックしましょう【図表1】。

3000万円または2000万円という大きな金額が控除される空き家特例。適用があればぜひ利用したいものですが、確定申告をしなければ控除は受けられません。【図表2】で手続きの流れを確認しましょう。

「貸す①」「定期借家契約」  
なら、将来、家族が使ったり、  
更地にすることも

人に家を貸すとなると「一度貸したら、返ってこないのでは？」と不安に思う人も

※「昭和55年建築で解体費用は250万円、取得費は不明、被相続人が20年間所有」を想定しています。



## 【図表2】被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除（空き家特例）の手続き

### STEP・1 空き家の所在地の市区町村役場で申請手続きをする

#### 【用意する資料】

- 被相続人居住用家屋等確認書（申請書）※国土交通省や自治体のホームページから入手できる
- 被相続人の除票住民票の写し
- 当該家屋の取り壊し・除去・滅失時の相続人の住民票の写し
- 当該家屋の取り壊し・除去・滅失後の敷地等の売買契約書のコピー等
- 当該家屋の除去工事の請負契約書のコピー等
- 以下の書類のいずれか1つ
  - ・電気・ガスの閉栓証明書
  - ・水道の使用廃止届出書
  - ・宅地事業者による「空き家でかつ除却または取り壊しの予定があること」を表示して広告していることを証する書面のコピー
- 取り壊し・除去・滅失時から敷地等の譲渡時までの当該敷地等の使用状況がわかる写真
- 取り壊し・除去・滅失時から敷地等の譲渡時までの当該敷地等における相続人の固定資産課税台帳（または固定資産税課税明細書）のコピー

### STEP・2 確認書の交付

市区町村役場で審査を行い、要件を満たしていることが確認できれば、確認書が交付される

### STEP・3 確定申告をする

売却した翌年2月16日～3月15日までに、自分の住所地を管轄する税務署に確定申告を行う  
確認書以外にも必要な書類があるので、ゆとりをもって準備する

#### 【必要な書類】

- 被相続人居住用家屋等確認書（申請書）
- 譲渡所得の内訳書
- 確定申告書
  - ※「譲渡所得の内訳書」と「確定申告書」は国税庁のホームページの確定申告書等作成コーナーから入手できる
- 登記事項証明書等
- 売買契約書のコピー等（建物も併せて売却した場合、耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書の写しが必要）

出典：『知識ゼロからの空き家対策』（杉谷 範子・名和 泰典 著、幻冬舎）を基に作成

いるでしょう。こうした不安を解消するために創設されたのが「定期借家契約」です。従来の借家契約では、貸主からの中途解約は難しく、立退料を支払わなければなりませんでした。しかし、定期借家契約なら期間が満了すれば確実に退去してもらいうことが可能です。将来の予定に合わせて貸したり、一度貸してから売るという選択も可能です。ただし、賃料は普通借家契約に比べて1～2割ほど安くなる場合があります。

### 【貸す②】

## 「DIY型賃貸借」や「サブリース」という方法も

### ■「DIY型賃貸借」は

貸主、借主の双方にメリットがある

賃貸物件として出す場合には、それなりのリフォームが必要になります。しかし、借主が改修できる「DIY型賃貸借」ならそのままの状態でも貸し出すことも可能です。

貸主のメリットとしては、①現状のまま貸せるのでリフォームの費用や手間がかからない、②借主負担でDIYをするので長期入居が見込まれる、③DIYで設備などの価値が上がる可能性がある、などです。

借主のメリットとしては、①持ち家のように自分の好みで改修できる、②DIYを自己負担で行う分、賃料が安くなる、③退去時に原状回復の費用を支払わなくても良い、ということが挙げられます。

ただし、「DIY型賃貸借」の場合は、普通借家契約で基本的にはずっと貸すことになるでしょう。

### ■不動産会社等がまた貸しする

#### 「サブリース」

不動産会社やリノベーション会社、介護系事業者などが、空き家を借り上げて、リフォームなどを実施し、別の借主にまた貸しする「サブリース」という形もあります。



執筆者の本

『知識ゼロからの空き家対策』  
杉谷 範子・名和 泰典 著

[幻]冬舎、2021年9月、1,430円

サブリースのメリットは、①安定した賃料収入が得られる、②管理業務の手間が省ける、ということが挙げられます。

通常の賃貸借契約では空き家リスクがあり、収入が不安定になることもあります。サブリース契約は不動産会社から安定して賃料収入を得ることができます。また、不動産会社等が入居者の募集や契約手続きなどを行うため管理の手間が省けるだけでなく、トラブルの回避にもつながります。

一方、デメリットとしては、①賃料が通常より安くなること、②賃料減額や中途解約などのトラブルの可能性、があります。

直接貸し出す場合と比べて不動産会社等からの賃料収入は低くなり、保証される賃料は大体80%から90%と言われています。さらに、不動産会社等から、賃料減額や中途解約を求められることや、不動産会社等の管理業務が不十分だったために建物の修繕費がかさんだり、入居者とのトラブルに巻き込まれる可能性もあります。

### 【壊す】解体するのは土地の活用法が決まってから

空き家の解体は、土地の活用法が決まって契約を済ませてから行うのが鉄則です。更地になると住宅用地の特例が外されるので、固定資産税は最大6倍になってしまいます。さらに、壊したはいいものの、再建築

不可の土地などの場合には、売ることもできません。

**重要なのは、その地域の重要性を考える**ことです。普通の住宅街なら住宅用地として売却するのが一般的です。「幹線道路に面している、商業地域にある、敷地が広い」などの場合は、事業用地としての利用も見込めるかもしれません。専門家などによく相談して決めましょう。活用の仕方として、例えば次のような方法があります。

① 借地として貸す  
資材置き場などの事業用地として長期間の定期借地で貸し出す。市街化調整区域なら貸農園に転用する方法もあります。

② アパートなどを建てる  
広い土地なら、アパートなどを建て、賃貸経営を始める方法もありますが、多額の資金が必要となります。

③ 太陽光システムを設置する  
太陽光発電の設置義務を行う事業者に定期借地で貸し出す。システムの設置・運営は事業者が行うので貸主の負担はありません。

④ 更地として売却する  
解体して更地にした土地をそのまま売却する。手間をかけずに現金化できます。ただし、前述の通り、解体する前に売却ができるかのチェックは必ず行ってください。

⑤ 駐車場にする  
月極駐車場は比較的低コストで始められる方法です。コインパーキングの場合は、事業者が定期借地で貸し出し、工事・運営を任せる方式です。

⑥ コンテナや自動販売機を設置する  
駐車スペースがあればコンテナを設置し、貸倉庫経営もできますし、事業者が設置することも可能です。自動販売機を設置する場合は、事業者が設置・運営を行います。

### 誰かが話を切り出さなければ 空き家は「問題化」

空き家の相続後の活用法についてご説明いたしました。いかがでしたでしょうか。

空き家対策で、まずしなければならぬのは、**空き家をどうするか家族で話し合う**ことです。ここを先延ばしにしていると、活用法も管理方法も決められず、空き家はどんどん劣化してしまいます。「富動産」になっただけの物件でも、活用できなくなってしまうのです。

所有者や相続人の誰かが判断能力を失ってしまったら、空き家の活用はますます困難になってしまいます。もし、所有者が70歳を超えていたら、家族信託で子どもなどに名義を移しておくことも選択肢の一つです。空き家対策は、遅すぎることはあっても早すぎることはありません。ぜひ、自分から家族に話を切り出してみてください。皆様のご検討をお祈り申し上げます。