

# 空き家を管理できない場合には

## 空き家の売却、賃貸を検討しよう。

今後使用する予定が無く、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。特に老朽化が進んだ建物は、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。



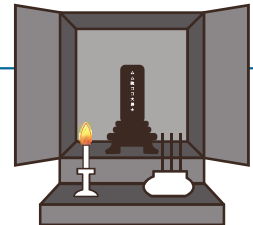
### 売却・賃貸の準備

家財道具や残置物の整理、処分をしよう。

空き家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空き家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。

早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、民間の家財整理専門業者や仏具店等を活用するののも一つの方法です。



### 売却・賃貸の検討

不動産業者に相談しよう。

#### ●売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、業者が買取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

#### ●賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。

また、近年、借り手が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。



### 売却・賃貸が困難な場合

解体を検討しよう。

売却・賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。

土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。解体を行う前に建築士や不動産業者へ相談しましょう。

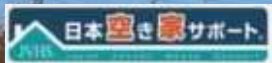


広告

住宅管理のプロがあなたの大切なお家をしっかりと守ります

**空き家管理** サービス

当社は、空き家を**月額制**で空室管理致します。



当社は、一戸建て・マンションの空き家の全国ネットワーク「日本空き家サポート」と提携する「空き家サポーター」です！

**「売却・解体」だけが解決方法ではありません！！**  
 全国で問題となっている空き家対策として「空き家対策特別措置法」が施行されました。空家のうち適切な管理がされていない空家を「特定空家」に指定し、これを対象としています。これにより管理が十分でない「特定空家」に指定され、自治体の指示や命令に従わない場合、以下のような措置が可能となりました。

月額 **5,000円** 程度の  
 宅内外の管理も行ってます。

動画付で安心の管理！！  
 写真付で毎月報告！！

賃貸や売却相談も  
 承ります。



**LOTUS HOME**  
 株式会社ロータスホーム

空き家のご相談＆お問合せ

鹿児島県知事 (1) 第6413号

☎ **0995-73-6101**

【営業時間9:00～18:00】  
 ※お電話お問合せは  
 10:00～17:00

業務内容 アパート・マンションの管理 仲介 売買 各種リフォーム 〒899-5102 霧島市隼人町真孝 202-2 メゾン隼人 2F 【定休日 毎週水曜日】

## 🏠 売却・賃貸のヒント

- どの不動産業者に相談すればよいかわからない場合には？  
空き家周辺の地元不動産業者に相談してみても…
- 売却するのに費用負担が難しい場合には？  
解体費や測量費などを含む売却を不動産業者に相談してみても…
- 狭小土地や接道不良土地で売却が難しい場合には？  
隣の家に買ってもらえないか提案してみても…
- 空き家所有者が認知症の場合には？  
成年後見制度の利用を検討してみても…
- 借地で空き家が売却できない場合には？  
借地契約を延長して賃貸を検討してみても…
- 古くて貸せるか悩んでいる場合には？  
固定資産税相当分の家賃で賃貸できないか不動産業者に相談してみても…
- 耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？  
建物状況調査を実施し、安心R住宅※として売却を検討してみても…  
※「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅(中古住宅)のマイナスイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する仕組みです。



### 相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「**相続土地国庫帰属制度**」が始まりました。これは、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣(窓口は法務局)の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。詳しくは法務省ホームページでご確認するか、鹿児島地方法務局(099)259-0680までお問い合わせください。



### 空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

注：令和5年4月1日現在

#### ① 空き家の譲渡所得の3,000万円控除(2023年12月までの所得が対象)

空き家を相続してから3年後の年末までに売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から3,000万円が控除されます。  
※税務署で控除の申告をする前に、「被相続人居住用家屋等確認書」の申請が必要です。

#### ② 低未利用土地等の譲渡所得の100万円控除(2025年12月までの所得が対象)

空き家や空き地、空き店舗などの属する土地で500万円を超えない範囲の価格で売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から100万円が控除されます。  
※税務署で控除の申告をする前に、「低未利用土地等確認書」の申請が必要です。

上記土地が、霧島市内の場合、申請の窓口は、霧島市役所建築指導課建築指導グループ(0995)45-5111(内線2844)になります。

— 広 告 —

## 空き家の処分を考えている方へ

税制の特例を活用して  
賢く申告しましょう

### 税務・会計のことならおまかせ下さい。

お気軽に  
ご相談  
ください

# 税理士法人 あいら会計

### 始良事務所

税理士 徳永 幸男

始良市宮島町15番地6

TEL 0995-65-7823  
FAX 0995-65-8076

### 加治木本町事務所

税理士 坂本 克彦  
税理士 矢野 秀喜

始良市加治木町本町106番地

TEL 0995-62-3351  
FAX 0995-62-3058

### 加治木IC事務所

税理士 永田 俊之  
税理士 上平田 妙子

始良市加治木町反土1402番地6

TEL 0995-62-4243  
FAX 0995-62-5549