

空き家ビジネス最前線

全宅連不動産総合研究所主催 事例発表会

空き家相談のビジネス展開



一般社団法人

大阪府不動産コンサルティング協会

理事 米田 淳 (こめだ あつし)

大阪市空家等対策協議会委員、(一社) 全国不動産コンサルティング協会会長

私たちの空き家相談



主な空き家相談窓口（行政と連携）

遠隔地にある空き家の相談窓口

全国空き家相談 ホットライン

相談料
無料

東京 03-6826-1170

大阪 06-4708-6778

平日 午前10時～午後4時

親の家や田舎の家 —

自分に必要のない空き家の対策に困っていませんか？

- ✓ 親から相続した家を長年空き家している。
- ✓ 空き家や農地の処分をしたいけれど、相談窓口が分からない。
- ✓ 故郷の空き家管理をしてくれるところを紹介してほしい。
- ✓ 地方に所有している空き家のことで、その自治体から手紙が届いた。対応の仕方が知りたい。
- ✓ 帰省できず、実家の空き家をそのままにしている。住んでいる町で相談して、建物の解体や売却などの話を進めたい。
- ✓ 空き家対策の選択肢と、それぞれのメリット・デメリットを知りたい。
- ✓ 空き家になる前に、しておくことがあれば教えてほしい。
- ✓ いつもの県に空き家を所有しているが、まとめて相談にのってほしい。
- ✓ 被後見人が所有する、地方の空き家に関する相談先を知りたい。

こんなことがあれば、一度お電話ください。



一般社団法人全国不動産コンサルティング協会

【大阪事務センター】大阪府中央区安土町1丁目4番11号エンバイヤビル3階 TEL:06-6210-3746
FAX:050-3606-7678 / mail:staff@jreca.jp / HP:http://www.jreca.jp/



令和元年度・二年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」実施団体

大阪市

大阪市内の
空き家の
電話相談窓口

大阪府不動産
コンサルティング協会の

空き家相談 ホットライン

令和2年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」

☎ 06-6210-3740

私たち一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、平成29年度から大阪市24区の空き家相談窓口と連携して、「空き家相談ホットライン」を運営しています。
この事業は、「売れない」「買えない」など流通性や活用性が乏しい空き家に対して、専門家が問題解決のサポートを行うことを通じ、「空き家の引き取り等の解決手法や地域による活用手法の確立」や「空き家の活用や管理、除却による地域の活性化」を目指す取組で、4年連続で国土交通省の補助事業にもなっています。
私たちが運営する無料の電話相談窓口「空き家相談ホットライン」では、大阪市内の空き家に関する様々な相談受け、必要に応じて専門家や専門事業者、地域団体、行政などと連携し、空き家に関する問題解決のサポートを行っています。

空き家に関する
お悩み(例)

- 空き家が老朽化して事故にならないか心配している。
- 空き家の名義が亡くなった祖父のままになっている。
- 相続した空き家、何から手を着いたら良いかわからない。
- 不動産業者に聞いたら売れないと言われた。
- 借地の空き家を持っているが、どうしたら良いか。
- 賃貸用の長屋が古くなり、借り手がない。
- 空き家の一部が壊れた。この後どうしよう。

流通性の低い空き家の対策に積極的に取り組みます。
必要に応じて、調査や企画提案などの支援を行います。

- 空き家のワンストップ相談窓口の運営
- 空き家利活用による地域の活性化支援
- 空き家の管理活用に効果的な分譲手法の検討
- 流通や短期的な価値再生が困難な空き家の保有と利用、管理の検討引き取り支援の普及のための環境整備に関する調査研究
- 引き取り支援にかかる行政や専門家、地域活性化実施団体等との連携手法の検討
- 法的性、消費者保護等のルールの策定



一般社団法人
大阪府不動産コンサルティング協会

〒541-0052 大阪府中央区安土町1丁目4番11号 エンバイヤビル3階
e-mail:info@oreca.jp http://oreca.jp

受付時間：平日午前10時～午後4時

空き家相談ホットライン

☎ 06-6210-3740



令和3年度国土交通省補助事業「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」

大阪の空き家 コールセンター

相談
無料

☎ 06-6210-9814

空き家のワンストップ電話相談窓口です。
大阪府にある空き家のお悩みや疑問をお気軽にご相談ください。

時間 平日10:00-16:00

相談の仕組み ご相談の内容をお聞きし、
空き家相談担当者から
折り返しご連絡させていただきます。

例えば、

空き家の管理方法が
わからない。

相続対策、
何から手をついたら
いいか...

実家を賃貸・売却する
方法を知りたい。

住み替えをしたい、
自宅を売ろうか貸そうか。

DIY賃貸ができる
賃貸物件を
探している。



大阪府不動産コンサルティング協会の
空き家問題対策総合サイト

大阪 空き家
ホットライン

詳細はHPを
ご覧ください



http://akiya.osaka.jp/

運営：大阪府不動産コンサルティング協会 連携：大阪の住み活活性化フォーラム（事務局 大阪府居住企画課）



一般社団法人
大阪府不動産コンサルティング協会

〒541-0052 大阪府中央区安土町1丁目4番11号 エンバイヤビル3階
TEL:06-6210-3740 FAX:050-3606-7678
詳しくはHPをご覧ください URL: http://oreca.jp

全国

大阪府

相談実績 約200件
(令和4年4月1日～12月31日)

空き家セミナー・相談会

令和4年度タイアップ+plus事業
 (一社)大阪府不動産コンサルティング協会 + 住まい情報センター

おやいえ
実家や親家の空き家対策

日時: 令和4年 8月20日(土)
 講演: 13:30~15:00 (開演13:00~)
 講演終了後に個別相談会を実施します。

※今後の新型コロナウイルス感染症の状況により
 定員の変更やセミナーを中止する場合があります。



参加費 無料

会場: 大阪市立住まい情報センター3階ホール
 定員: 会場100名(申込先着順) オンライン100名(申込先着順)
 個別相談会: 定員12組(1組30分、前後半6組ずつ) ※会場開催のみ
 ※遠隔地にある空き家の相談にも対応します。事前申込後、申込多数の場合は当日会場にて抽選。

実家や親の家を相続したまま空き家になって困っていませんか。空き家対策や予防策についてお話します。また講演終了後には、大阪市近郊の空き家だけでなく、遠隔地にある空き家をお持ちの方などが抱えておられる個別の問題が相談ができる「個別相談会」を実施します。

講演1	「実家や親家の空き家問題」 西村 匡史 (一社)大阪府不動産コンサルティング協会 理事 「年老いた親とは近くで暮らすようになったが、実家はそのままにしている」「亡くなった親の家、気にはなっているが、どこから手を付けて良いかわからない」など、先送りになれがちな親が住んでいた実家などの空き家問題に対して、空き家を所有するリスクやコストから処分や活用等に関する上手な解決方法まで、事例をお伝えします。
講演2	「実家や親家を空き家にしないために」 濱崎 信子 (一社)大阪府不動産コンサルティング協会 理事 空き家になる原因の半数以上を占めると言われる「相続」や、空き家問題解決の大きな障壁となっている「片づけ」などについて、将来空き家にしないためにも、親子で話し合う前に知っておきたい知識や今すぐできるコツなどを、事例をお伝えしながらわかりやすくお伝えします。
個別相談会	「実家や親家の空き家相談 (遠隔地空き家にも対応)」 大阪市内の空き家等の相談はもとより、遠隔地にある実家等の空き家問題に関する相談を解決するための「広域連携空き家相談会」を実施します。相談会では、遠隔地の空き家問題解決支援に詳しい相談員や、他府県で空き家相談を受けている相談員などが、遠隔地にある空き家に関するご相談に対応します。

お問い合わせ先: 大阪市立住まい情報センター 〒539-0941 大阪府北区天神橋6丁目4番29号 TEL:06-8242-1189
 お申込みは、「おおさか・あんじゅ・ネット」から <https://www.osaka-angenet.jp/>
 ※詳しい申込方法は、裏面をご覧ください

8/20開催済 (大阪市立住まい情報センター)

11/26開催済 (大阪市城東区)



個別相談会 要申込 無料
 空家をお持ちの方、近所の空家でお悩みの方はもとより、現在お住いの住宅を将来「空家」にしないための、今知っておきたい空家対策の知恵が満載。
 ・売れない・貸せないような空家の対処策
 ・空家になった際の管理や活用方法
 ・安心して住み続けるためのさまざまなサポート制度
 など、本講座では、住まいの管理・活用のための情報を紹介します。

令和4年 11月26日(土) 10:00~11:45
 城東区役所 3階 311会議室 (大阪市城東区中央3丁目5番45号)

セミナー 10:00~11:00 (9:45開場)
 ・定員30名(当日先着順 申込不要)
 プログラム
 ①知って得する!「空き家相談と対策のコツ」(大阪府不動産コンサルティング協会)
 ②相続等の権利関係の整理について(大阪司法書士会)

個別相談会 11:15~11:45
 ・1組30分(要事前申し込み)[裏面参照]
 ・申込多数の場合は、先着順となります。
 ・セミナーからご参加ください。



「地方の空き家の相談会」を5年連続で開催します!

遠隔地にある空き家・空地など
 悩める不動産の相談会

おやいえ
**実家や親家の
 空き家
 相談会**

相談料無料
 ①全国で空き家や空き地をお持ちの方
 ②空き家のご自宅自治体から届いた方
 ③相続や空き家の管理・メンテナンス、税金、法律などに関して知りたい方
 全国の空き家に関する相談に対応

in 東京会場
 親の家や田舎の家など、自分に必要のない空き家で困っていませんか? このような遠隔地にある空き家問題に関するお悩みを解決するための「実家や親家(おやいえ)の空き家相談会」を実施します。相談会では、遠隔地の空き家問題解決支援に詳しい相談員や、他府県で空き家相談を受けている相談員などが、ご相談に対応します。ぜひこの機会にお越しください。
 ※最新状況により、ご参加の要否・開催をお断りする場合があります。

日時 令和5年 2月12日(日)
 時間: 13:30~17:30 (開演をご確認ください)
 ご相談時間: 1組につき45分 (毎時4組まで相談可能)

会場 移住・交流情報ガーデン
 東京都中央区京橋1-1-6 都都ビル1F 東京駅(八重洲中央口)より徒歩4分



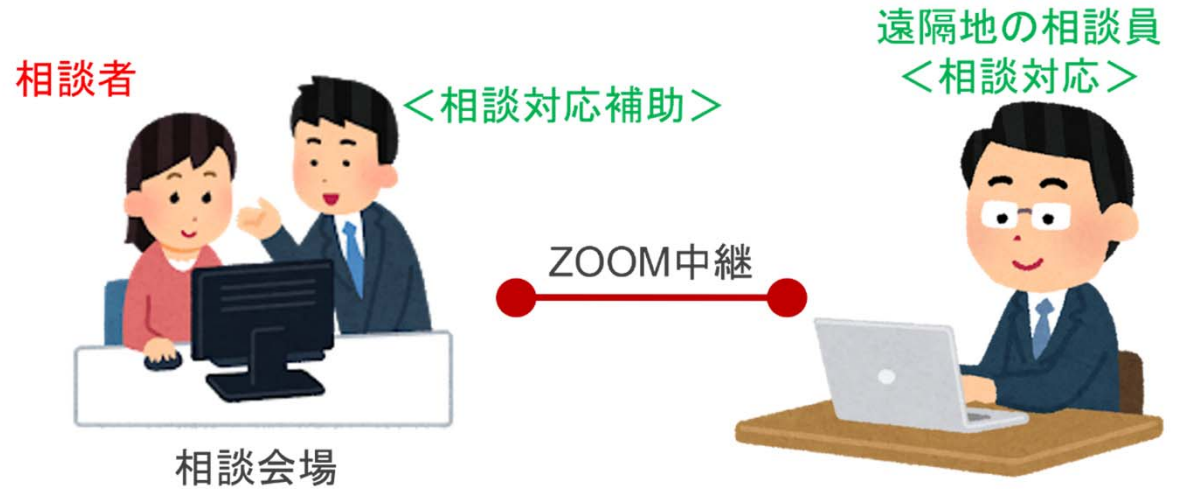
お申し込み FAX 050-3606-7678 mail staff@jreca.jp
 お問い合わせ TEL:06-6210-3746 本報:大阪府不動産コンサルティング協会 連発:全国不動産コンサルティング協会 後援:(左)大阪府・新潟県・大分県・岐阜県・京都府など

RECA 一般社団法人全国不動産コンサルティング協会
 大阪府城東区土庫一丁目4番11号2F(本報) TEL:06-6210-3746 <http://www.jreca.jp/>

2/12開催済 (後援:大阪府、新潟県、大分県、岐阜県、京都市)

遠隔地の空き家相談の考え方（遠隔地でできること）

- 遠隔地の空き家所在地から相談員が来場して面談する。



- 遠隔地の空き家の問題解決に詳しい相談員が面談する。

- 遠隔地の空き家所在地にいる相談員とWEBや電話でつないで相談を受ける。



遠隔地の空き家相談の考え方（遠隔地でできること）

■ 来場相談者21組、WEB相談者4組の計25組から相談を受ける。

空き家所在地	相談者居住地	相談場所	相談日	相談形態
大分県 (9)	東京都 23区内 (13)	来場 (21)	2月12日 当日 (22)	面談 (対面) (13)
新潟県 (6)	東京都 23区以外 (4)			面談+電話 サポート (2)
岐阜県 (6)	千葉県 (4)			リモート・ 面談併用 (6)
青森県 (2)	埼玉県 (3)			三者 リモート (3)
福島県	その他	リモート 参加 (4)	別日 (全て リモート) (3)	二者リモート
広島県				



岐阜県●●町	昨年、5年ぶりに実施した空き家の実態調査で意向確認などを通じて把握した首都圏在住の所有者30～40軒に、1月下旬に相談会の案内を送付、 結果6組 の申込みがあった。
大分県●●市	現時点で把握している市内約2,600軒の空き家のデータベースから、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県在住の所有者(納税管理者)をピックアップして、1月11日に相談会のチラシを計126軒に送付、 結果9組 の申込みがあった。
新潟県●●市	現時点で把握している市内771軒の空き家のデータベースから、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県等在住の所有者(納税管理者)を中心に、1月11日に相談会のチラシを計112軒に送付、 結果7組 の申込みがあった(うち1組は●●市での相談会に変更)。

地公体との事業連携協定



大阪市西成区



大阪市城東区



大阪市住之江区



大阪市生野区



四條畷市

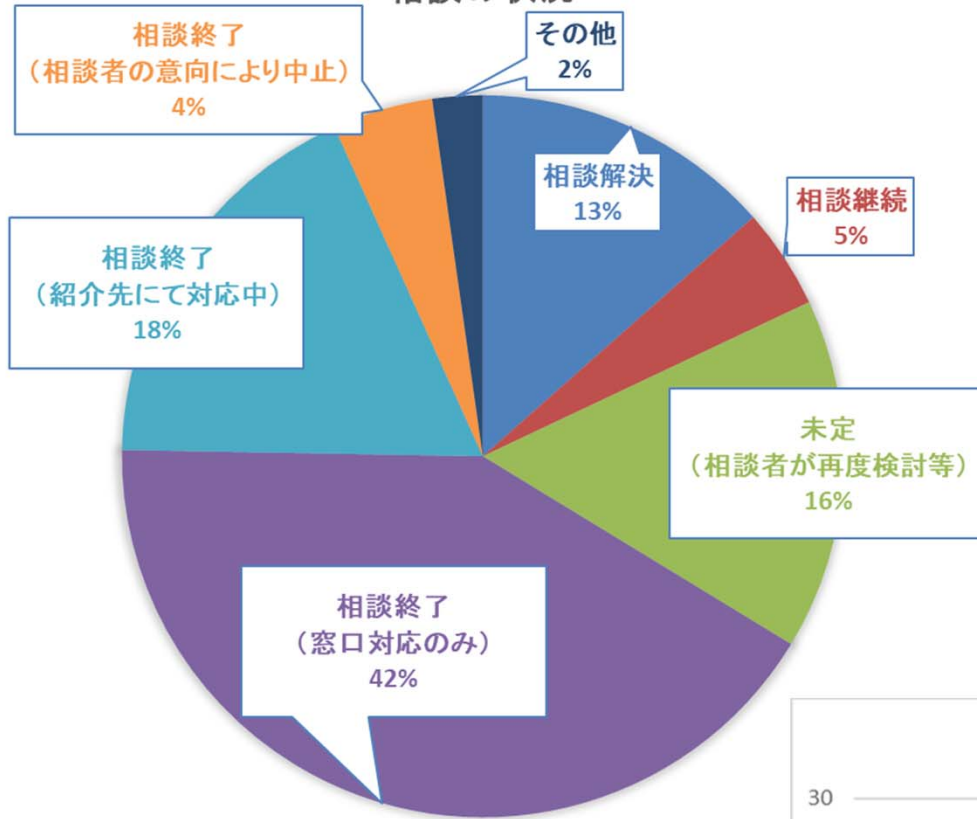


八尾市

【大阪市】空き家相談ホットラインの相談受託実績

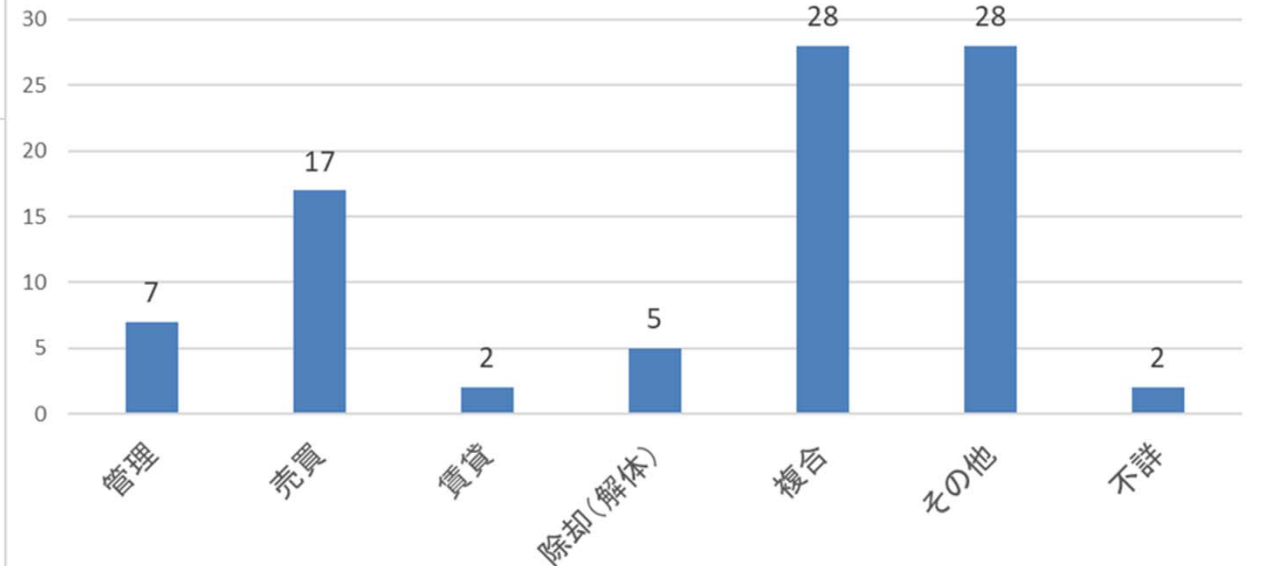
令和4年4月1日から10月31日
N=89

相談の状況



その他28件中13件が
近隣の空き家に関する相談

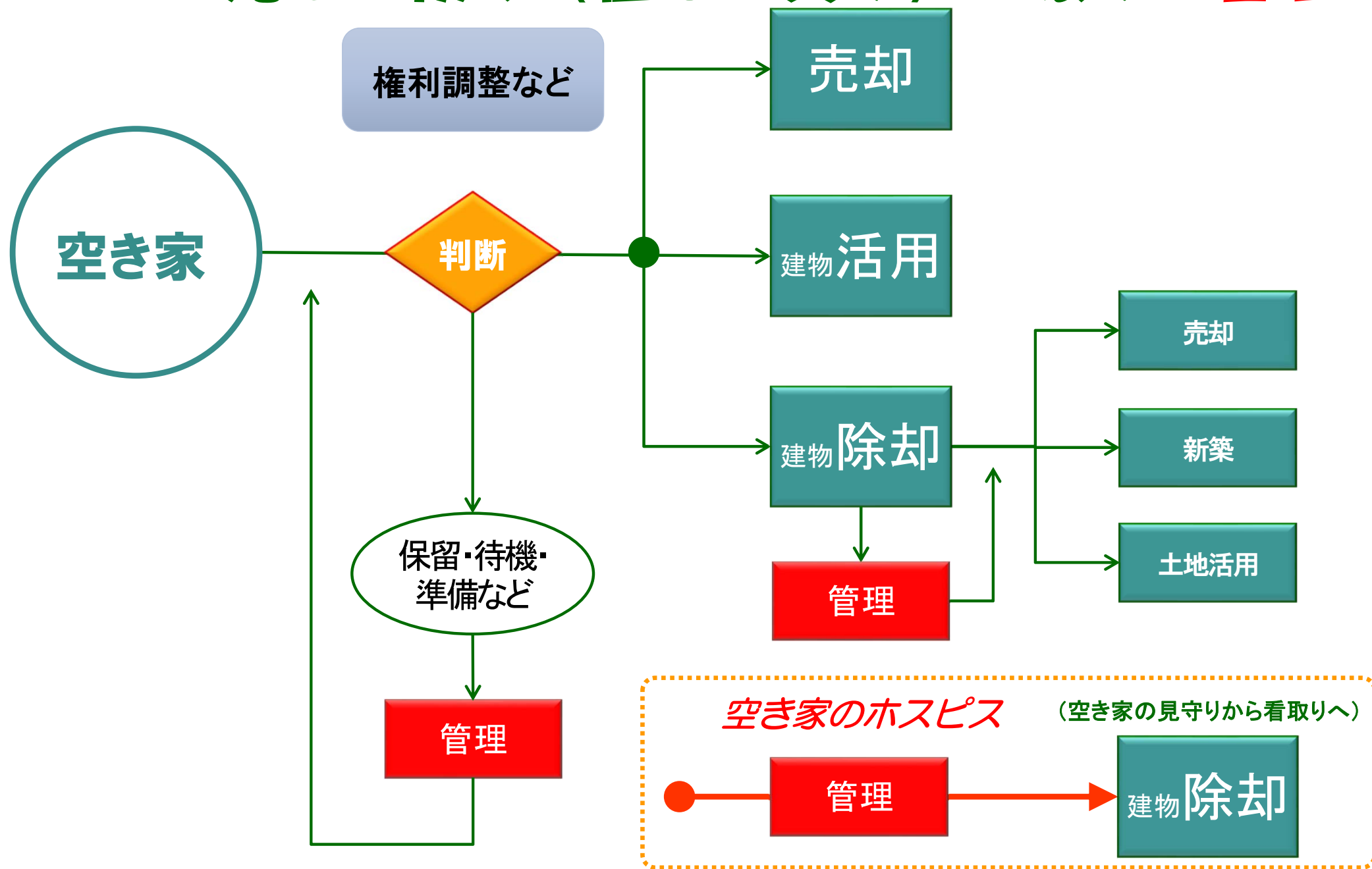
相談内容別の件数



13% + 18% + 5%
→ ビジネスへ30%~35%

空き家対策のフロー

売る・使う（住む・貸す）・壊す・管理



総合相談窓口・ワンストップ相談のイメージ

窓口対応

相談(予防・対策)

課題整理・情報提供・意識啓発

調査・分析・企画提案

選択肢の提供

環境整備

管理(保全)

権利整理

(意思統一)

資金調達

出口戦略

活用(賃貸・自己使用)

処分(売却、除却)

複合

集約、分割、開発

専門調査

法務、建築、税制、不動産、制度

解決業務

法務・建築・リフォーム・不動産流通・融資(立替)

相談内容に応じたチーム編成

運営団体による

総合的な問題解決支援体制の構築

大阪市の空き家相談ホットライン、相談対応の流れ

■ 相談対応(受付～相談)のイメージ



相談者



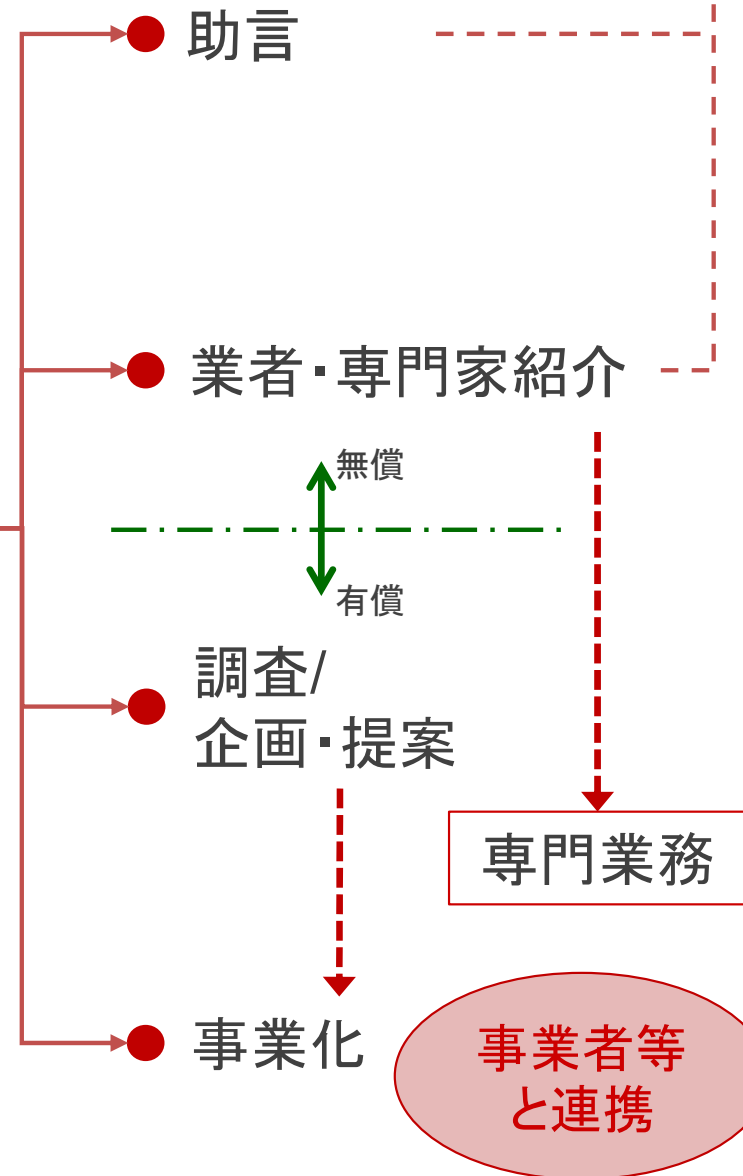
相談員

区や監察課と連携

調査

相談内容の整理

- 【主な確認事項】
- 緊急性の有無
 - 権利関係
 - 建物の状況
 - 家財の状況
 - 植栽の状況
 - 相談者の希望
 - 行政の指導等
 - その他



総合相談窓口／ワンストップ相談窓口

相談窓口ツール



携帯電話

登記情報提供サービス
マップナビおおさか

Google ストリートビュー、
Google マップ



相談マニュアル
地域情報

●対象空き家の特定、状況把握

ZENRIN Maps to the Future

商品TOP 商品・サービス お客様サポート 事例紹介 情報・知識 イベント

住宅地図

(タブレット)

ゼンリン住宅地図スマートフォン

筆記用具



空き家問題のソリューション

		空き家の価値	
		なし	あり
担 空 き 家 力 (資力)	なし	× 再生・集約	○ 収益性の改善
	あり	○ 適正管理可能	◎

権利調整・所有権移転

手放す決断・勇気！

不動産の価値を高め、地域の価値を高める

空き家問題解決の障害

空き家所有者は、

なまけもの？

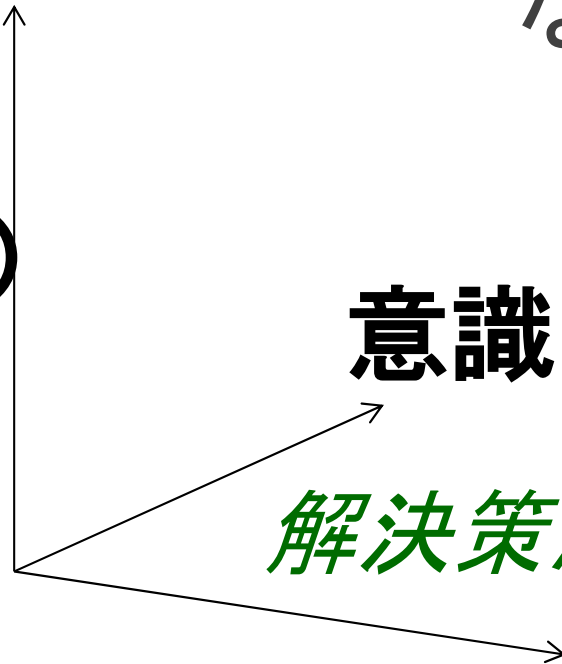
なのかも知れません

資金
(手間暇)

意識

解決策だけでは如何ともしがたい

解決策



空き家相談事例



相

談

事

例

- 事例① 電話相談窓口対応事例
- 事例② 権利整理が必要な空き家(行政連携)
- 事例③ まずは家財の処分から
- 事例④ 権利整理が必要な空き家(弁護士登場)
～ とある相談対応を評価してみた! ～
- 事例⑤ 借地権付建物の問題解決
- 事例⑥ 再建築不可の腐朽空き家
- 事例⑦ 生活困窮者の腐朽住宅・財務省の借地
- 事例⑧ 隣接地から財産管理人の申立て
- 事例⑨ 袋地の空き家
- 事例⑩ 自然に戻そう!(地目変更で問題解決)

事例① 電話相談窓口対応事例

対象不動産：大阪市■■■区○○ 地番○○ （住宅地図）

相談者：■■■■様 XX-XXXX-XXXX 大阪市▽▽区○○

相談内容：何をしても良いか分からない。負担になっている。（近隣の目、役所の指導）

→相談内容を整理すれば解決につながることを説明し、**安心**するよう促す。

●状況の確認

- ・ 祖父が住んでいた（33年前に死亡）。その後長男が住んでいたが亡くなる。
- ・ 祖父には5人の子がいた。（内、3人は亡くなった。）
- ・ 相談者は長女の長女。相談者の母親は亡くなっている。
- ・ 区役所から手紙が届いた。（2回目で勧告の一步手前）
- ・ 裏庭の植栽が近隣に迷惑をかけているらしい。
- ・ 鍵がない。
- ・ 固定資産税は支払っていないと思う。
- ・ 家財はそのままになっていると思う。

相続関係人調査

区役所にヒアリング

航空写真+現地確認

応急処置

家財処分

事例① 電話相談窓口対応事例

2020年12月30日相談受付・現在進行中

- 法定相続人の一人が施設に入所していることが判明
- コロナで同意取付に時間がかかる

- 植栽の伐採
- 家財処分
- 外壁補強

行政の問題は
この時点で解決



相続関係人
調査



同意取付



換価分割の
コンサルティング

紹介

コンサルティング業務委託契約



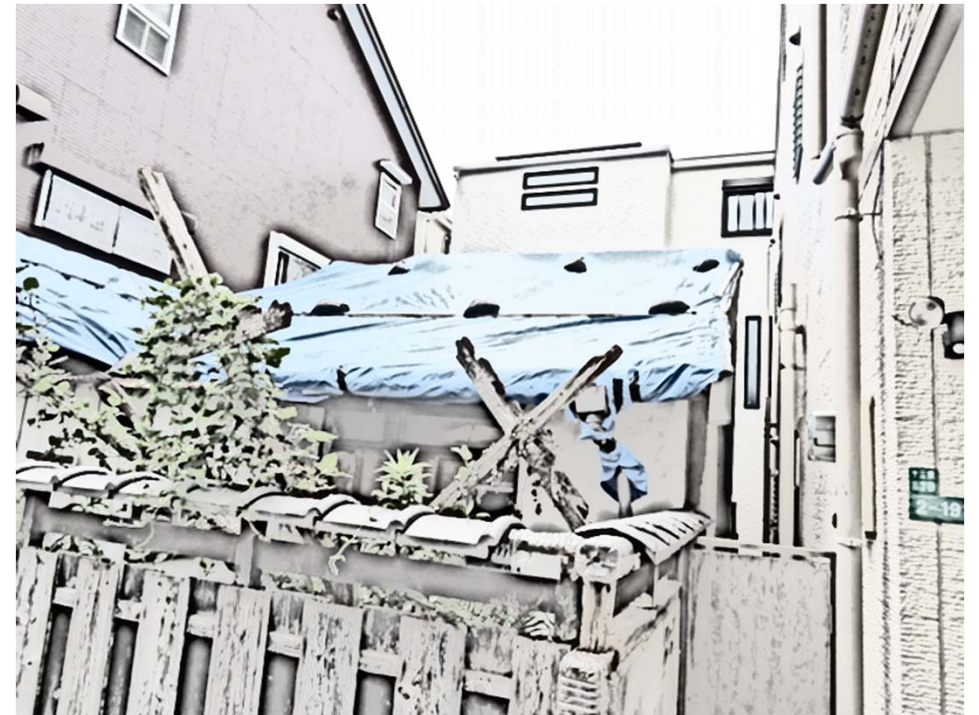
事例① 電話相談窓口対応事例

★★★ 遺産分割の4手法 ★★★

- ◎現物分割 → 相続人間で物理的に分ける
- ◎代償分割 → 一部の相続人のみが遺産を取得し、その代わりに他の相続人に対して代償金を支払う
- ◎共有分割
→遺産を複数の相続人の共有名義とする
- ◎換価分割 → 遺産を売却した上で、代金を相続人間で分ける
→ 代表者一人の名義にして売却するのが望ましい
→ 相続放棄や相続分譲渡を選択肢に組み込む

事例② 権利整理が必要な空き家（行政連携）

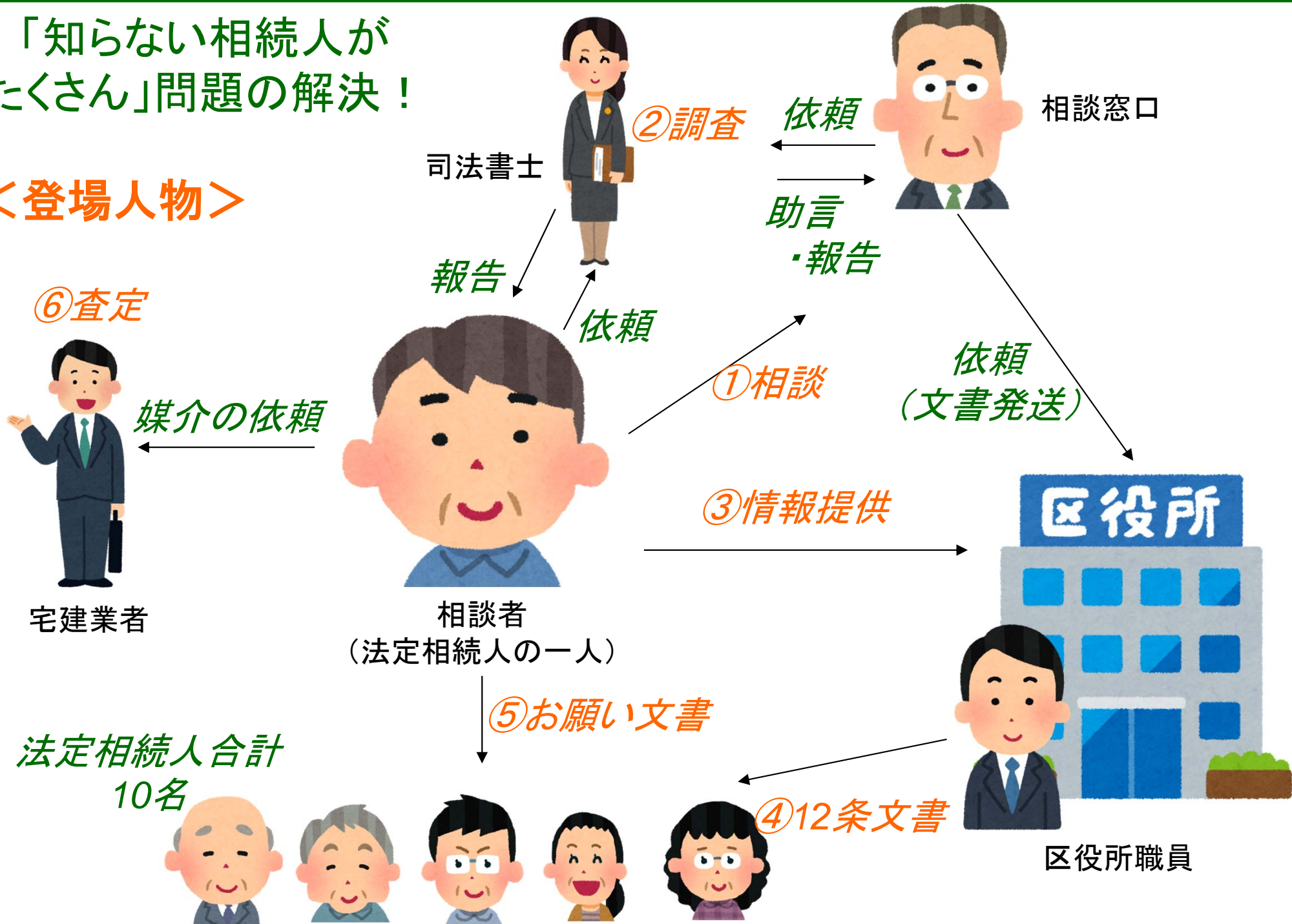
大蔵省名義の更正→応急処置→親族間権利調整→換価分割処分＜問題解決＞
価値UPと所有者変更



事例② 権利整理が必要な空き家（行政連携）

「知らない相続人が
たくさん」問題の解決！

<登場人物>



事例② 権利整理が必要な空き家（行政連携）

＜お願いの内容と回答＞ …… 資料：亡〇〇〇〇様の相続手続きご協力のお願い

法定相続人合計
10名



	選 択 肢
<input type="checkbox"/>	詳しい話を聞きたい。
<input type="checkbox"/>	空き家を処分する方向で基本的に同意し、できる範囲で協力する。 ただし、金銭的に負担がない場合に限る。
<input type="checkbox"/>	相続放棄の手続きを行いたい。
<input type="checkbox"/>	●●●●に私の相続分を譲渡する。＜相続分譲渡＞
<input type="checkbox"/>	その他（下の空欄にご記入下さい。）

＜換価分割のコンサルティング＞

代表者名義で相続・諸費用を引いて配分・納税は各自

事例③ まずは家財の処分から

【相談】

- ・ 祖父（亡）名義
- ・ 処分したい
- ・ 大阪市〇〇区
- ・ 植栽繁茂、家財あり

（イメージ写真）



【助言】

- ・ 植栽の伐採、家財の処分は必要
- ・ 相続登記は、適切な時期に
- ・ コンサル紹介できる



【問題解決支援のコンサルティング】

- ・ 植栽伐採・家財処分
 - ・ 不動産価格査定
 - ・ 相続関係人調査
- 並行して実施

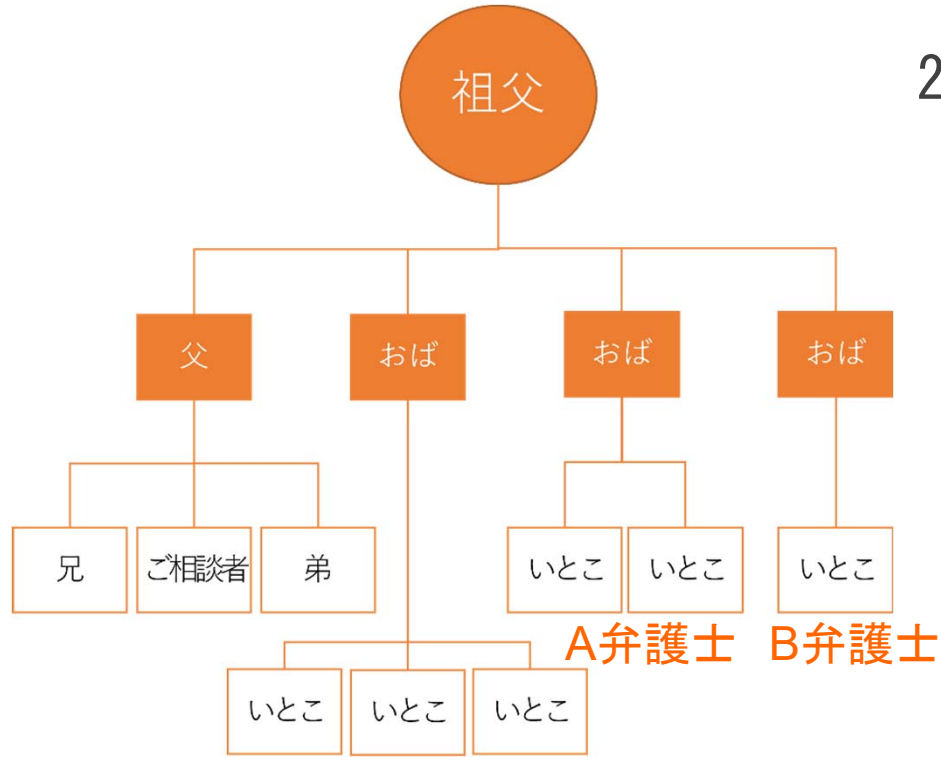


- ・ 法定相続人からの同意取り付け支援



売却へ

事例④ 権利整理が必要な空き家（弁護士登場）



2021年12月2日
相談受付



● 相続関係人調査



● 他の相続人への意向確認



● 不動産調査



● 媒介契約



● 相続登記（3グループの共有）



● 売却



● 配分

弁護士
さん登場



応急処置・
家財処分

コンサルティング契約の消滅!!

とある相談対応を評価してみた！

■概要

対象不動産：大阪市〇〇区〇〇

相談者：〇〇〇〇様

相談内容：亡父名義の空き家を処分したいが相続登記未了。どうすれば良いか。

注)「相談対応の評価」に記載した事例は、相談対応記録の一部を記載したものであり、事実を正確に表現できていない可能性があります。

■ヒアリングによる状況の確認

- ・建物は全壊に近く、手の付けようがない。
- ・亡父には5人子どもがおり、5名の子どものうち2人は他界。残り3人も年老いて途方に暮れている。2名の姪とは付き合いが無く、所在不明。
- ・区役所から警告(注意・指導?)の手紙が届いている。

■相談員の対応

- ・司法書士等の専門家などに相談して相続人の所在を確認し、姪のお二人と話をして下さい。
- ・その他今後のリスクなどや解決の一般的な話をしました。



改善が望まれる
対応

◎コメント

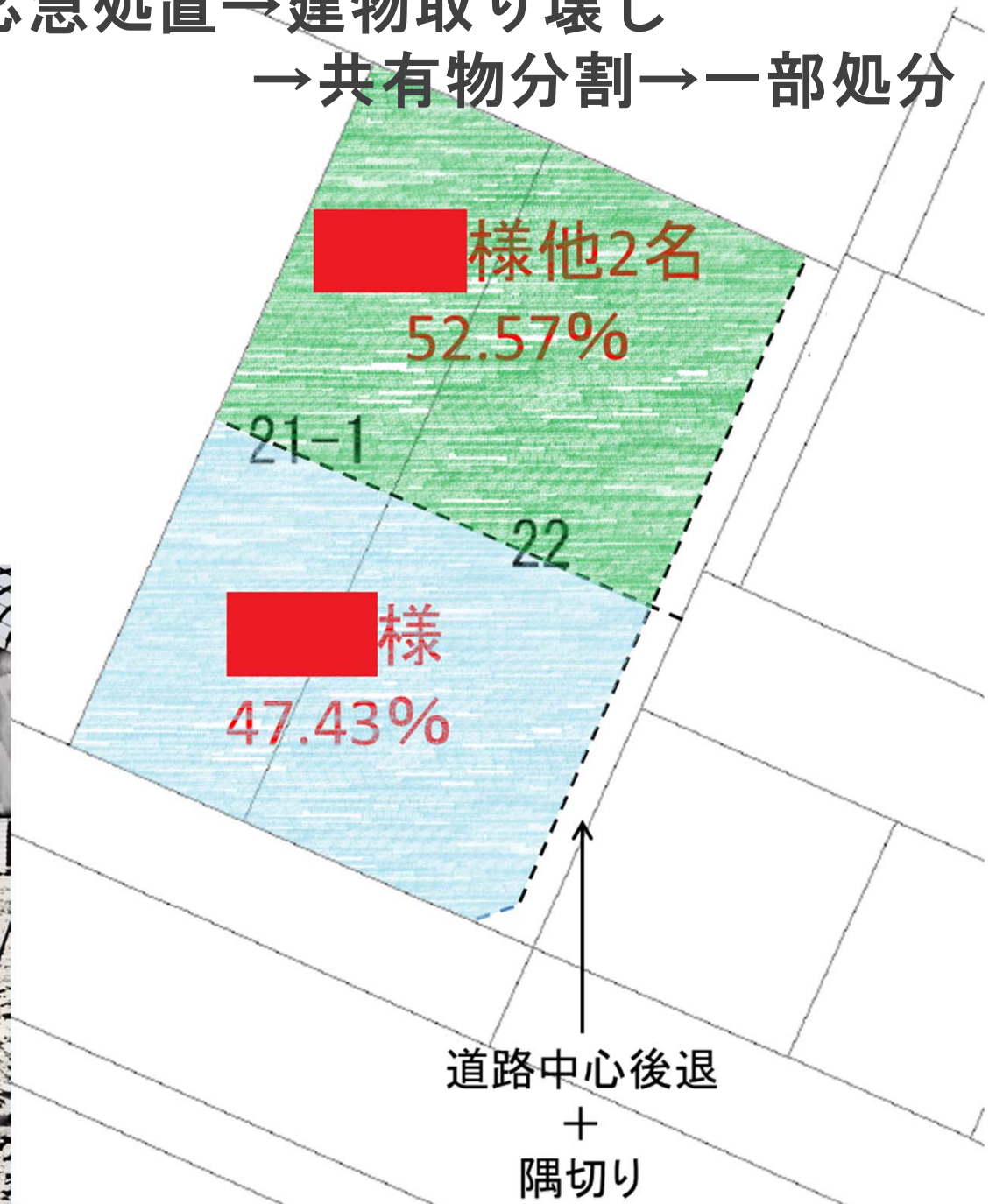
- ・本件の問題解決では、相続人の所在確認だけでなく、**空き家の現状や価値の把握**が必要。
- ・建物が不朽の状態にある場合は、**危険回避の措置**を検討する。
- ・この空き家を処分をした場合に、相続人に配当があるか、負担があるかによって、問題解決手法が異なる可能性があり、**司法書士と宅建業者が連携して支援することが期待される。**
- ・面識のない相続人との話し合い(**遺産分割協議**)は容易ではなく、**その部分のサポート**が必要になることも考えられる。～非弁行為に注意～

事例⑤ 空き家対策からの共有物分割



事例⑤ 空き家対策からの共有物分割

応急処置→建物取り壊し
→共有物分割→一部処分

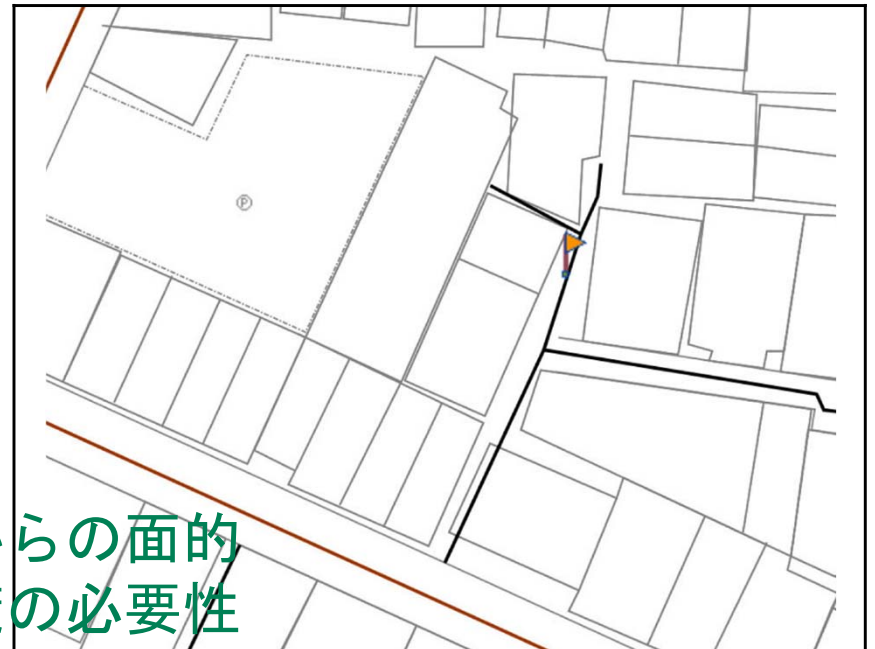


事例⑥ 再建築不可の腐朽空き家

相談（弁護士/後見人）→調査→応急処置→空き家管理
→引き取り検討→隣地所有者に売却



所有者は
成年被後見人



予防的見地からの面的な空き家対策の必要性

事例⑥ 再建築不可の腐朽空き家

空き家賠償責任保険付き 空き家管理サービス

様

空き家管理業務 実施報告書



大丸ハウス株式会社
大阪市西成区玉出中一丁目11番14号
TEL. 06-6651-0005 FAX. 06-6661-3751



事例⑦ 生活困窮者の腐朽住宅・財務省の借地

2022年10月20日相談受付

財務省の土地

＜取次ネットワーク案件＞

- 生活保護担当者からの相談
- 建物所有者は生活保護受給者（外国籍、相続登記必要）
- 建物の雨漏りがひどい
- 土地名義人は、財務省

＜想定する対応項目＞

- 転居支援
- 相続人関係人調査
- 土地払い下げ手続き
- 売却



＜現在の状況＞

- 転居完了
- 払い下げ価格の提示あり
- 隣地買取で合意
- 事業として成立することを確認

→相続登記→隣地所有者に売却へ

地域の力で
空き家を防ぐ

空き家相談 取り次ぎ ネットワーク

電話相談窓口
「住まいの相談・つなぐダイヤル」を
設置しました。
地域で相談の輪を広げたい方々、
つなぐダイヤルをご活用ください。



住まいの相談・つなぐダイヤル

06-6210-3740

または

06-6261-3340

平日 午前10時～午後4時

本人だけでなく、
周囲の「気づき」が
大切です

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、皆さんの「気づき」を専門家につなぎ、
問題解決するための空き家予防ネットワークづくりに取り組んでいます。



一般社団法人
大阪府不動産コンサルティング協会

〒541-0052 大阪市中央区安土町1-4-11 エンバイヤビル3階
TEL/06-6261-3340 mail/info@oreca.jp

詳しくはHPをご覧ください URL <http://oreca.jp>



周囲の「気づき」が空き家を防ぎます

地域にこんなお悩み

ありませんか？

ここ数年、「空き家問題」を
ニュースなどで目や耳にする
機会が増えました。
空き家は本人だけの問題では
ありません。
地域のみみんなで考えることが
大切です。

子どもがいないので、
家をどうしたら良いか
悩んでいた。

コロナ禍で最近
空き家の手入れに
来なくなった。

親の家、
いざという時に
売れるのかな？

家の相続の話、
子どもと話す
きっかけがないと
悩んでいた。

借地の家を
どうしたら良いのか
不安になっていた。

今できることを
近所で共有したい。
何が出来るかな？

施設に転居する前に
しておいた方が
良いことを
教えてあげたい。

子どもが戻ってこない
ことがわかって、
家をどうしようか
考えていた。

この辺り、
空き家が
増えてきた。

住まいが
亡くなった祖父の名義に
なっているらしい。

長屋だから、
互いに迷惑を
かけない方法を
考えておきたい。



- ・子ども・親族
- ・友人・ご近所さん
- ・町会長さん
- ・ケースワーカーさん
- ・ヘルパーさん
- ・社会福祉士さん

このような周囲の方が空き家に関する問題に気づくことで
空き家を防ぐことができます。



電話・対面どちらでもご相談いただけます。お気軽にお問い合わせください。

- 相談に対する課題の整理と助言、基礎的調査。
- 司法書士・弁護士・不動産業者・建築業者・解体業者などのご紹介。
- 専門家や専門事業者と連携して、問題解決をサポート。

電話相談無料。対面相談(予約制)初回1時間まで無料。



YouTube動画で
事業概要を
ご覧いただけます。



事例⑧ 隣接地から財産管理人の申立て

相続関係人調査



相続人不存在を確認



不動産関係調査



譲受金額の検討



相続財産管理人の申立て
(本人申請又は申立て代理人の選任)



財産管理人の選任



売却

お抱えの不動産業者？
双方媒介？



利害関係者が取得

成功！



第三者が取得

環境改善！



利害関係の整理

隣が買えるとは限らないが、利害
関係人として隣の力が必要になる
(債権を目一杯積み上げ?)

事例⑨ 袋地の空き家

■相談者A:

- ・なすすべが無い。
- ・持ち出しなしで手放したい。
- ・子供達も「要らない、何とかしておいてくれ！」と言っている。

■隣接地B:

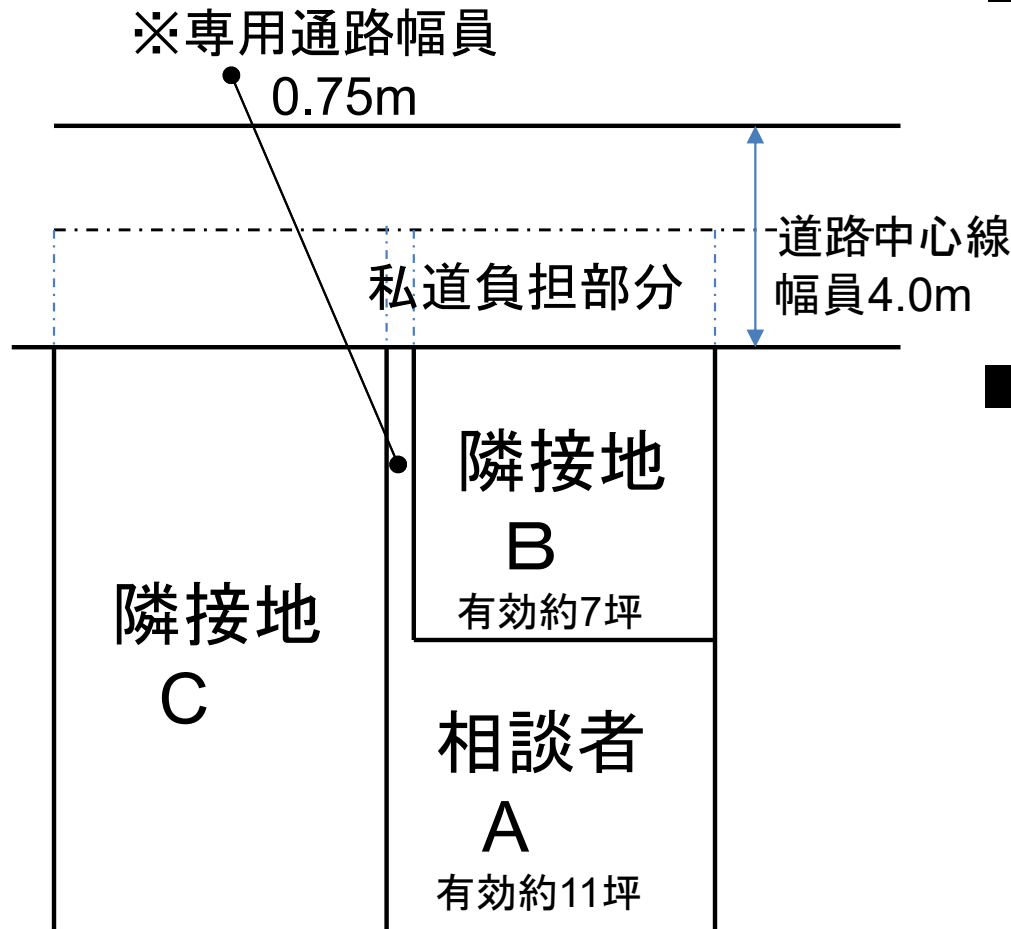
面談の1週間ほど前に隣接地Bの賃貸住宅をオーナーチェンジで購入した。大家業に本腰を入れたいので、売却は考えていない。ただし、金額により考えても良い。

■隣接地C:

隣接地Cの新築住宅を数年前に購入した。駐車場が狭いので自転車置き場として購入を検討したい。

■第三者D:

賃貸物件(倉庫、作業所)として購入を検討。残置物処理、改修をしても利益が見込め 将来的にキャピタルゲインが見込める可能性がある。



事例⑩ 自然に戻そう！（地目変更で問題解決）

火災跡・・・今年、土地の固定資産税が上がり46,500円になった

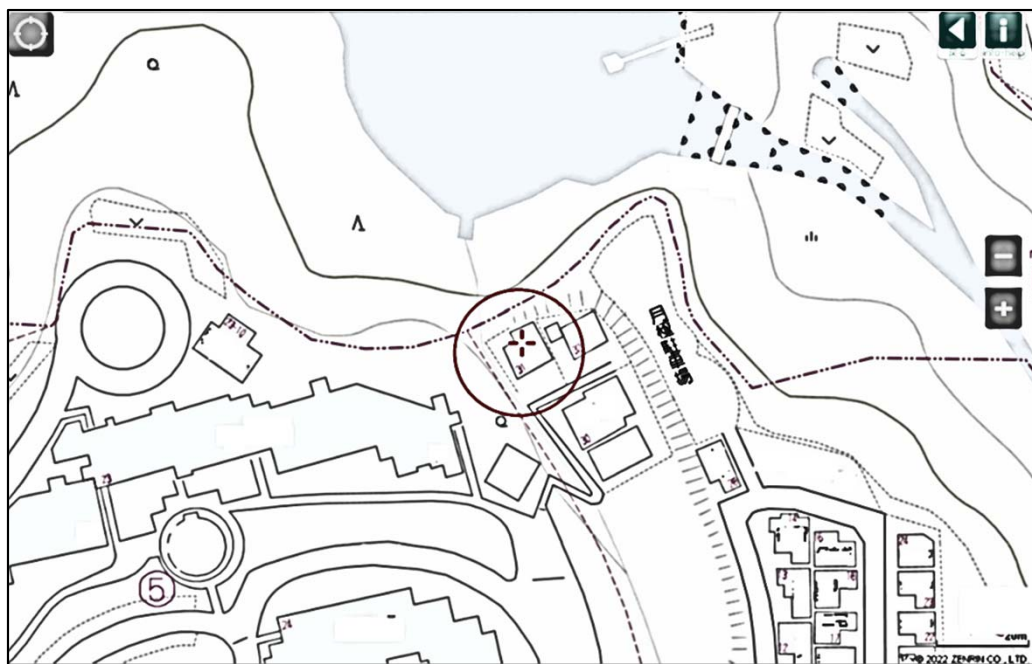
令和4年度 固定資産税・都市計画税課税明細書

課税標準額	固定資産税	都市計画税	通知書番号
土地	2,741,718円	2,741,718円	
家屋			
償却資産			
合計	2,741,000円	2,741,000円	
算出税額①	36,374円	8,223円	
共用土地持分税額②			
軽減・免除税額③			
土地譲与税額④			
減免税額⑤			
差引納付税額⑥⑦⑧⑨⑩	30,300円	8,200円	
合計年税額	46,500円		

期別	税額	および納期限(令和)
第1期	13,500円	4年5月31日
第2期	11,000円	4年8月1日
第3期	11,000円	4年9月30日
第4期	11,000円	4年12月28日

- ・ 隣からの火事で家が消失 2年ほど前
- ・ 土地だけになり、固定資産税を払っている
- ・ 相続済みだが処分したい
- ・ 土地の前に道があるが、狭くて車が通れない
- ・ 家が再建できない
- ・ どうしたらいいのか、相談したい

住宅用地特例適用対象外の宅地になった⇒評価額の約70%



事例⑩ 自然に戻そう！（地目変更で問題解決）



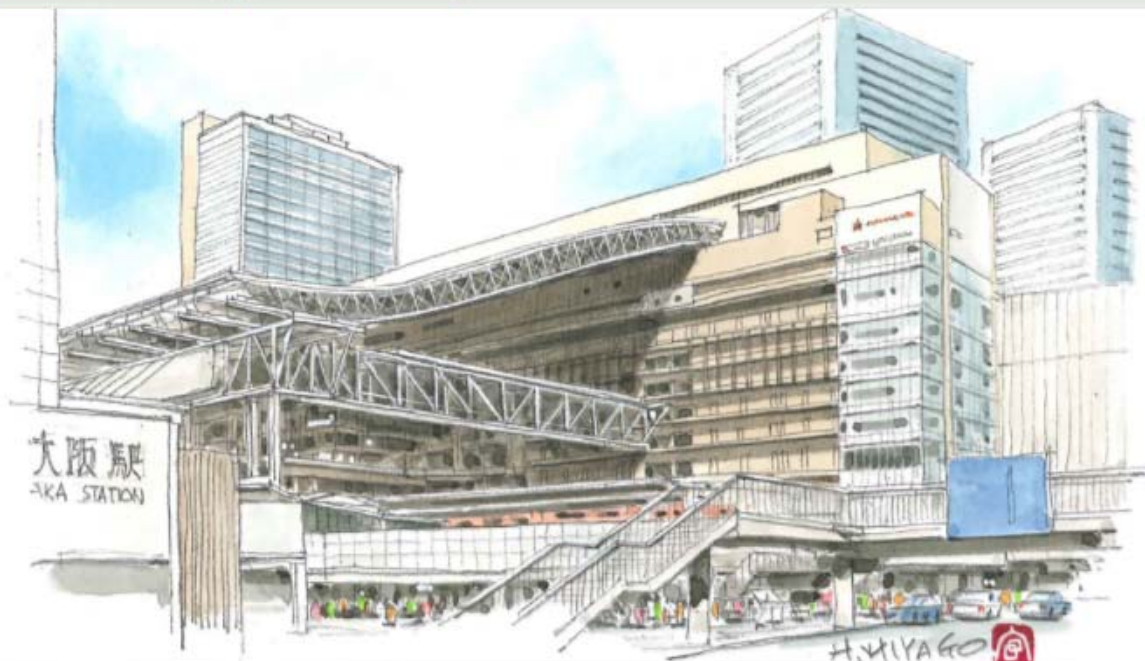
事例⑩ 自然に戻そう！（地目変更で問題解決）



2022/07/08 10:36 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成16年11月15日	不動産番号
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所 在				余白
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
番	宅地	199:63		余白
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成16年11月15日
余白	原野	190:		②③令和4年7月1日地目変更 〔令和4年7月7日〕

令和5年度分から固定資産税がゼロに！



大阪 空き家
ホットライン



<http://akiya.osaka.jp/>



<http://akiyahiroba.jp/>

相続対策・財産承継とコンサルティング

平成25年度の税制改正によって、平成27年1月以降に相続等で取得される財産の相続税が実質的に増税されました。主な変更点は、①基礎控除の4割引き下げ、②相続税率の一部引き上げ（課税遺産総額2億円超が対象）、③未成年者控除、障害者控除の控除額の引き上げ、④小規模宅地等の特例の適用対象となる宅地等の面積等の変更、の4項目で、その結果、納税者の増加や相続税の増額が見込まれ、相続税の「節税対策」が注目されています。



しかし、相続対策には「遺産の分割対策」「納税資金対策」「節税対策」があり、「節税対策」に限るのではなくこれらをバランスよく検討し、「資産の有効活用」を

セミナー・講師派遣
ご相談
空き家の管理・活用と町家
長屋の再生
信託活用・検討のすすめ
お問い合わせ
一般社団法人
大阪府不動産コンサルティング協会



<http://oreca.jp>

<mailto:akiya@oreca.jp>

(一社)大阪府不動産コンサルティング協会