

◆定期開催 無料相談会＆公開講座「空き家塾」

空き家・不動産・終活に関する市民向け相談会や講座を毎月開催しています。また、当団体に興味がある方、交流をしたい方など自由に参加してもらえる集まりです。会員は様々な業種が在籍しており、会員間の交流の場にもなっております。お気軽にご参加ください。

<相談会のご案内>

当NPO所属の相談員が空き家に関してのお困り事に無料で相談をお受けします。相談には、岐阜県空家等総合相談員・空き家相談士・行政書士・宅建士等の専門家が対応します。

※相談会は予約制です。下記記載の事務局まで電話かメールでご連絡ください。

場所：みんなの森ぎふメディアコスモス かんがえるスタジオ（岐阜市司町40番地5）

日にち	相談会の時間	公開講座（時間）
7月23日(水)	15:00～18:00	高齢者を狙う、住宅に関する消費者トラブル (15:30～16:00)
8月6日(水)	15:00～18:00	固定資産税Q&A (15:30～16:00)
9月24日(水)	15:00～18:00	未定（決まり次第ホームページに掲載いたします）

◆イベント情報 ※参加希望者は各市町空き家担当課までご確認ください

- 羽島市空き家相談会 7月8日（火）（奇数月第2火曜日実施）
- 多治見市オンライン空き家相談会 7月25日・9月26日・11月28日・2月27日（金）
多治見市わが家の終活セミナー 8月30日(土) 多治見市産業文化センター 13時～
- 垂井町空き家相談会 8月12日（火）
- 美濃加茂市空き家相談会 8月16日・10月18日・12月20日（土）
- 神戸町空き家相談会 8月21日・10月16日・12月18日・2月19日（木）
- 七宗町空き家相談会 8月23日（土）
- 瑞穂大学健康学部終活セミナー 8月28日（木）ココロかさなるCCNセンター 13時30分～
- 海津市空き家相談会 8月29日（金）・10月31日（金）・12月25日（木）・1月30日（金）

◆会員紹介

土本 拓 さん（宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士）

不動産売買仲介も行いますが、より特筆すべきは賃貸仲介のスペシャリストです。ただ物件を預かり、掲載サイトに乗せるのではなく、コンサルのようにより良い提案を行い、貸主と借主のマッチングを図ります。

ト部 尚

◆空き家通信購読のご案内

AKIYA通信を定期購読されたい方はこちらよりお申込みください。
※お問い合わせ欄に「AKIYA通信定期購読希望」とご入力ください。
アクセスはこちら ●<https://gifu-akiya.net/contact/>



NPO法人岐阜空き家・相続共生ネット

住所：岐阜市坂井町1-24 Agora岐阜 1F

TEL：058-253-5255(事務局)

Email：2015@gifu-akiya.net

HP：https://gifu-akiya.net/

HP



LINE



地図



特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット

空き家通信 2025夏号

発行／2025年7月1日 発行者／NPO法人岐阜空き家・相続共生ネット 〒500-8857岐阜市坂井町1-24 058-253-5255

今号のお届け情報！

◆不動産を売却した場合の税計算で必要となる資料

◆空き家の増加と対策の重要性

◆活動報告

◆「所有者不明土地・建物管理人」

「所有者」とはその所有にかかわる物を自由に使用・収益・処分する権利を有している。（所有権を持つ）

①一人であれば単独所有

②複数の者であれば共有という。

それらが不明とは

①名宛人となる者の氏名および所在が不明

②氏名は判明しているがその所在が不明

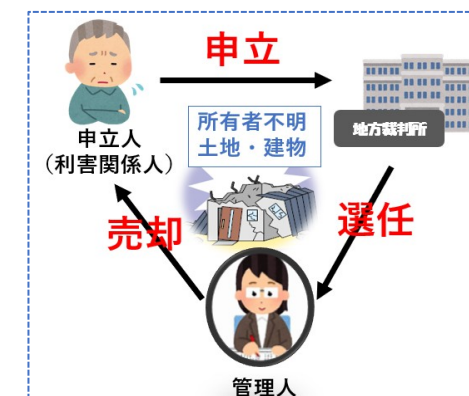
③所有者等の相続人全員が相続放棄した

④そもそも所有者が存在しない

⑤所有者等であった法人の清算が終了していて対象者が不存在

などの場合がある。登記簿上で所有者が確認できない土地が、全土地の約20％あると言われている。事態を重く見た法務省は、不動産登記法を改正し、2024年4月から相続登記の義務化、2026年4月から氏名・住所変更登記も義務化されることになった。（義務化なのでしないとペナルティ）所有者不明らしき空き家が隣や地域にあり、老朽化して倒れてきたら誰に文句を言えいいのか。役所に助けを求めても「話は聞くが、まず自分で解決して」となるだろう。

民法が改正され、不動産単位で、地方裁判所に「管理人」を選任するよう利害関係人として申し立てができるようになった。選任された「管理人」が不明の所有者に代わり管理を代行することになる。裁判所の許可を得て売却（例：申立人が買い受ける）もできることになった。……詳しくはNPOまで



空き家の豆知識

空き家川柳「ガラクタに 過去の思い出 忘れよう」

そろそろ断捨離をはじめてみようか？ 趣味で集めた古い地図、読まないで飾ってある高価な専門書、今から思うと無駄づかいも甚だしい、いつ捨てようか悩むところである。人が亡くなると全てに「相続」が始まる。空き家（実家）の売却（広義の活用）は、かたづけがスタートだ。金はないのでもめることはないが、ガラクタを残すと恨まれる羽目になる。あの世には何も持っていきません。思い出は心の中にしまっておけばいいのです。

◆不動産を売却した場合に税額計算で必要となる資料

空き家を譲渡（売却）すると、その土地や建物について課税の問題が発生することがあります。売却することで利益が生じた場合に（譲渡）所得税と住民税が課税されます。

この譲渡による所得税と住民税は、

$$\boxed{\text{(1) 譲渡収入 (売却収入)}} - \boxed{\text{(2) 取得費}} - \boxed{\text{(3) 譲渡費用}} = \boxed{\text{利益}}$$

利益に対して税率を掛けて計算します。

ここでいう

(1) の譲渡収入は、売却金額（固定資産税精算金も加算します）のことです。

(2) の取得費は、購入した時の金額が基準となります。

①土地については購入した時の価額です。

②建物については、原則として購入した価額から減価償却費（価値が減少した分を計算式にあてはめます）を減算した金額となります。

しかし、売買契約書などを保管していないケースや、先祖代々の土地を売却した場合などで購入（建築）金額が不明なときや、購入金額はわかるが現代の貨幣価値からすると著しく低い場合には、概算取得費として「売却代金×5%」を取得費とすることが認められています。

他に、「市街地価格指数」や「建築統計年報」、「建物の標準的な建築価格表」を用いて算出する場合もあります。

(3) の譲渡費用は、不動産仲介手数料や司法書士費用、測量費用などです。これらについては、売却した場合に支払いをするのですぐに破棄していなければ領収書などで確認できます。

問題となるのは(2)の取得費です。購入、建築した時の売買契約書を破棄、紛失していると、購入金額を直接証明するものが無いことになります。自分自身が売却した場合ならいろいろと証明する手段はあるかもしれませんが、相続した相続人では何もわからないケースがほとんどです。

例えば、1,000万円で購入した土地を将来相続人が1,100万円で売却した場合、

① 資料があれば $1,100\text{万円} - 1,000\text{万円} = \underline{100\text{万円の利益}}$

② 資料がなく概算取得費を選択すると

$1,100\text{万円} - 55\text{万円} (1,100\text{万} \times 5\%) = \underline{1,045\text{万円の利益}}$

どれだけ不利な申告になるか・・・

資料を保管していない結果、過剰に税金を納税することになる可能性があります。

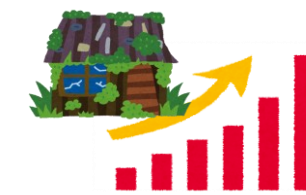
終活（断捨離）でも、不動産の資料は遺族のために大切にとっておきましょう。



◆空き家の増加と対策の重要性

総務省の令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計（速報集計）結果によると、2023年10月1日現在における我が国の総住宅数は6502万戸と、2018年と比べ、4.2%（261万戸）の増加となっています。総住宅数はこれまで一貫して増加が続いており、過去最多となっています。また、2018年からの総住宅数の増加率を都道府県別にみると、沖縄県が7.2%と最も高く、次いで東京都が6.9%となっていますが、岐阜県は3.3%です。

総住宅数のうち、空き家は900万戸と、2018年（849万戸）と比べ、51万戸の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と、2018年（13.6%）から0.2ポイント上昇し、過去最高となっています。空き家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍となっています。空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は385万戸と、2018年（349万戸）と比べ、37万戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は5.9%となっています。空き家率を都道府県別にみると、和歌山県及び徳島県が21.2%と最も高く、岐阜県は16.0%です。また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」を都道府県別にみると、鹿児島県が13.6%と最も高く、岐阜県は8.0%です。岐阜県においては、総住宅数の過去5年間の増加率は3.3%で、全国平均の4.2%に比して少ないですが、実質的な空き家率である「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」は8.0%であり、全国平均5.9%より大きく上回っており、統計的にも、県内の空き家対策の必要性、重要性が高まっていると言えます。



◆活動報告

●毎週金曜日 岐阜市空き家相談会

岐阜市役所で開催している空き家相談会に相談員を派遣しています。令和7年度も継続して担当しており解決の難しい空き家相談に対応しています。

（写真1）

●5月13日 羽島市空き家定期相談会

奇数月第2火曜日に実施しています相談会に相談員を派遣しています。7.9.11.1.3月と定期開催しています。

●5月21日 第10回通常社員総会開催

ぎふメディアコスモスにて社員総会を開催しました。（写真1）

●5月28日 岐阜県共催 空家対策人材育成事業市町村担当者研修会

市町村窓口の新規空き家担当者向けに岐阜県と共催で研修会を開催しました。全市町村に参加していただきました。

（写真2）

●6月11日 当団体主催 市町村空き家担当者定期継続支援事業研修会

市町村担当者向け研修会をZoomにて開催しました。財産管理制度の活用について鈴木弁護士（会員）が解説しました。（写真2）

