



空き家になったら、まずやるべきこと

株式会社KLC
代表取締役 小林 弘典

Copyright © 株式会社 K L C All Rights Reserved.

自己紹介

- 小林 弘典

- 1985年 山形県山形市生まれ。
- 自称『不動産マニア』。
- 9歳で不動産業界に入ることを決意。
- クレディセゾン、ダイワハウスグループでの会社員経験を経て、独立。
- 相続による遊休地、空き家の相談急増と共に、遊休地を取り扱う不動産会社が皆無であることに気付き、“不動産会社が扱わない不動産”の専門会社として、(株)KLCを設立。



会社紹介

株式会社 K L C

- 創業：2014年6月4日
- 本社所在地：東京都港区
- 事業内容

§不動産引き取りサービス

§遊休地マッチングサイト「フィールドマッチング」



-
- 総務省「地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業」登録アドバイザー
 - 空き家等低利用不動産流通推進協議会 理事
(令和4年度住宅市場を活用した空き家対策 国交省採択モデル事業)
 - **YouTube**「相続の鉄人」配信中 (登録者約8000人 / 総再生回数60万回)
 - 相続・遊休地セミナー講演多数 (保険会社、介護事業所、葬儀社等)
 - 自治体支援 (市民相談支援、空き家バンク改修等)

空き家になったら、まずやるべきこと
<<本日の内容>>

① 空き家が生み出す問題

②「不幸な所有者」にならないために、やるべきことは？

- 空き家を売る（貸す）ために、どうしたらいい？
- 番外編：急増する「空き地」を考える

① 空き家が生み出す問題

①不動産の放置による、**防災・防犯上のリスク**増加

⇒壁材や屋根瓦の飛散、空き巣など

Point：火災保険の加入状況も要チェック

②**資産価値**の減少

⇒不思議と、空き家になると劣化スピードが速まる。

Point：定期的な点検・掃除も重要

③**権利**の複雑化

⇒相続による共有状態が進行し、責任の所在が曖昧に。

Point：勇気を出して、家族で話し合いを。

不動産の放置による、防災・防犯上のリスク増加

壁材や屋根瓦の飛散



空き巣など



- 居住中に比べて、目が届きにくい。
- 庭木やブロック擁壁なども要注意。
- 火災保険の加入状況も要チェック
⇒ 第三者への損害賠償を賄える場合も

① 空き家が生み出す問題

①不動産の放置による、防災・防犯上のリスク増加

⇒壁材や屋根瓦の飛散、空き巣や不審火など

Point：火災保険の加入状況も要チェック

②資産価値の減少

⇒不思議と、空き家になると劣化スピードが速まる。

Point：定期的な点検・掃除も重要

③権利の複雑化

⇒相続による共有状態が進行し、責任の所在が曖昧に。

Point：勇気を出して、家族で話し合いを。

資産価値の減少

空き家になると、
劣化スピードが速まる。

いざ再利用する場合や、
売却・賃貸する場合に、
補修リフォーム費用が膨らむ。
= 実質、資産価値が下がる。

※水抜きを忘れただけで、
数十万単位の補修が必要になることも。



① 空き家が生み出す問題

①不動産の放置による、防災・防犯上のリスク増加

⇒壁材や屋根瓦の飛散、空き巣や不審火など

Point：火災保険の加入状況も要チェック

②資産価値の減少

⇒不思議と、空き家になると劣化スピードが速まる。

Point：定期的な点検・掃除も重要

③権利の複雑化

⇒相続による共有状態が進行し、責任の所在が曖昧に。

Point：勇気を出して、家族で話し合いを。

権利の複雑化

放置が続き、相続が発生。



価値の下がった空き家は、
誰も欲しがらない

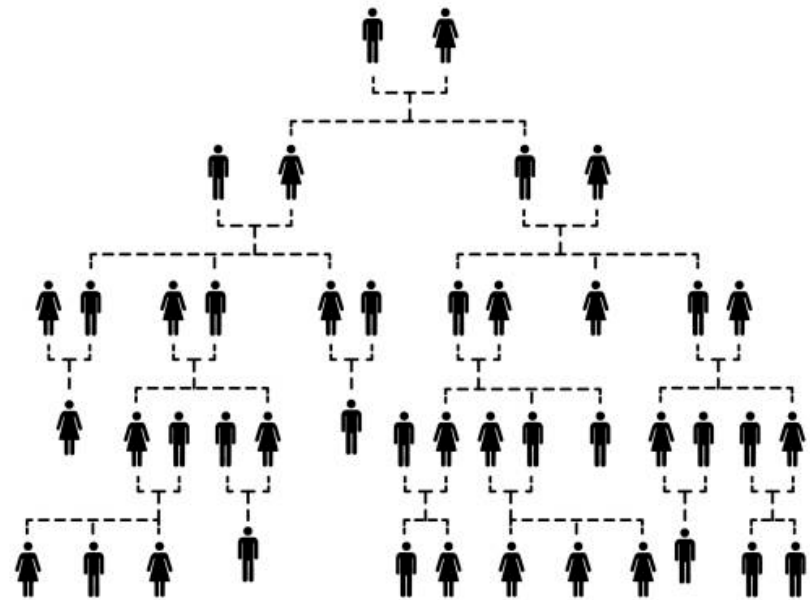


放置が続き、更に相続発生



共有状態が進行し、
責任の所在が曖昧に。

(売れない、貸せない、何もできない)



②「不幸な所有者」にならないために、やるべきことは？

①**維持管理**に意識を向ける

⇒点検・掃除を定期的 to 実施。資産価値の維持に繋がります。

※家財の処分は最優先に！

②「**コスト**」を把握する

⇒・見える費用(固定資産税、自治会費、点検・清掃費用)

・見えない費用(将来の補修・解体費用、相続手続、資産減少分)

③**今後の方針**を早期検討

⇒無策で「空き家を持つ」メリットは、ほぼありません。

専門家に相談しつつ、家族で方針会議をすることが重要です。

維持管理に意識を向ける

点検・掃除を定期的実施。



劣化・故障が拡大する前に
小修繕で済む確率アップ



資産価値の維持に繋がります。

※重要※

家財の処分は最優先に！



②「不幸な所有者」にならないために、やるべきことは？

①維持管理に意識を向ける

⇒点検・掃除を定期的実施。資産価値の維持に繋がります。

※家財の処分は最優先に！

②「コスト」を把握する

⇒・見える費用(固定資産税、自治会費、点検・清掃費用)

・見えない費用(将来の補修・解体費用、相続手続、資産減少分)

③今後の方針を早期検討

⇒無策で「空き家を持つ」メリットは、ほぼありません。

専門家に相談しつつ、家族で方針会議をすることが重要です。

「コスト」を把握する

①目に見える費用

- ・ 固定資産税、自治会費
- ・ 点検、清掃費用（休み返上で…）

②目に見えない費用

- ・ 将来の補修、解体費用
- ・ 資産価値の減少分
- ・ 相続手続費用(親族間の協議手間も)

⇒ 全てのコストを把握することで、
「空き家をどうすべきか」が分かる



②「不幸な所有者」にならないために、やるべきことは？

①維持管理に意識を向ける

⇒点検・掃除を定期的 to 実施。資産価値の維持に繋がります。

※家財の処分は最優先に！

②「コスト」を把握する

⇒・見える費用(固定資産税、自治会費、点検・清掃費用)

・見えない費用(将来の補修・解体費用、相続手続、資産減少分)

③今後の方針を早期検討

⇒無策で「空き家を持つ」メリットは、ほぼありません。

専門家に相談しつつ、家族で方針会議をすることが重要です。

今後の方針を早期検討

「今は何もできないから、
機が熟すまで放置しよう…」



むしろ「機を逃して」います。

明確な方針が無い限り、
空き家を持ち続けるメリットはほぼありません。

専門家に相談しつつ、家族でなるべく早く
今後の方針を話し合しましょう。



③ 空き家を売る（貸す）ために、どうしたらいい？

※「手放すのが得策」という方針になった場合※

① 最寄りの不動産会社へ相談（売買/賃貸仲介、買取）

⇒ 無料で簡易調査・査定してくれることも

② 市役所へ相談（空き家バンクへの掲載）

③ 有償で引き取ってもらう（相続土地国庫帰属制度/民間サービス）

⇒ 2023年からの新制度。民間サービスは要注意。

④ マatchingサイトの活用

⇒ 参考

フィールドマッチング **検索**

家いちば

検索

番外編：急増する「空き地」を考える

放置山林・原野



耕作放棄農地



荒廃別荘地



固定資産税は安くても、何もしないままでは、不要な不動産を
「子世代に相続させる」「親世代から相続させられる」リスクも。

⇒今からできることを、一つずつ取り組むことを強くお勧めします。

事例：耕作放棄地でも売れる

@千葉県長南町「里山活動で、ホタルを呼び戻す」

移住者グループの代表が購入



半年後

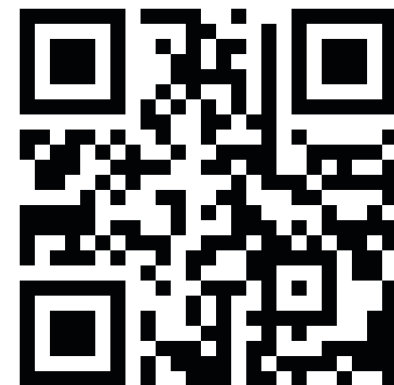


【お問合せ・ご相談は、ホームページからお願いいたします。】



株式会社 K L C 公式HP

<https://klc1809.com/>



※お知らせ※

現在、非常に多くのお客様にお問合せを頂いているため、電話・ビデオ会議・ご来社によるご相談は、完全予約制とさせて頂いております。

尚、メールでのご相談は、原則3営業日以内にご回答いたします。