空き家のギモン解決！Q&A

空き家をお持ちの方がよくおっしゃるのは、「どうしたらよいか分からず不安」ということです。
Q&A形式で詳しく解説をしていますので、是非ご一読ください。

Q1. 空き家の活用とよく聞きますが、どんな活用方法があるの？

A1. 空き家となっている土地建物をご自身で利用する予定がないのであれば、売却や賃貸、解体することが考えられます。また、立地条件が合えば、解体したあと賃貸駐車場として継続的な収入を得る活用方法も考えられます。
賃貸するためのリフォームや解体、駐車場設置などで資金が必要となる場合には、「城北空き家活用ローン」をご利用ください。

Q2. 空き家でも管理した方がいいの？

A2. 住まない家でも管理が必要です。
放置された家屋は劣化しやすく、賃貸・売却することが難しくなります。また防犯・防災上の危険が高まったり、雑草やごみで不衛生になったりすれば近隣からの苦情につながることもあります。また、倒壊してしまった場合には管理責任が問われることになります。
このように適正に管理されていない空き家で、周辺に悪影響を及ぼす場合には「特定空家」として市区町村から取り壊し等の指導の対象となることも気に留めておく必要があります。
これらの課題に対応した管理サービスを提供している業者もありますので、どうしたらいいのかといったご相談についてもお気軽にお問い合わせください。

Q3. 空き家になると税金が高くなるって聞いたけど？

A3. 適正に管理されず周辺に悪影響を及ぼすような「特定空家」の防止・解消のため、是正の勧告に従わない「特定空家」に対しては、敷地の税額が上昇するよう税制が改正されました。また反対に、空き家を市場に流通させ有効活用が図れるよう、相続した空き家を一定要件のもとに売却した場合は、税控除の対象となるよう特例が施行されています。ぜひこうしたことも念頭に置いておきましょう。

●「特定空家」の敷地の税額の上昇について

毎年1月1日における不動産所有者に対して「固定資産税」と「都市計画税」が課税されますが、適正な管理がなされないまま放置されている空き家で、「特定空家」に該当し勧告に対する必要な措置が講じられないものは、2015年の税制改正で住宅用地に対する特例措置から除外され、固定資産税・都市計画税の税額が上昇します。

●相続した空き家を売却した場合の税控除について

所有している土地建物を売却すると譲渡所得に対して所得税が課税されますが、相続した古い空き家または当該空き家の除却後の土地を、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡し、一定の要件を満たした場合には、譲渡所得から3,000万円を控除する特例が施行されています。

Q4. 「空き家バンク」という制度があるって聞いたんだけど？

A4. 自治体が空き家の登録を募り、居住や活用を希望する方に物件を案内し契約につなげる制度で、空き家の有効活用と定住促進を目的としています。空き家バンクがない自治体もありますが、それとは別に補助金制度等が用意されている場合もあります。

Q5. 福祉施設への入居を検討しており、近々家を使わなくなる予定です。まだ空き家ではないのですが、「城北空き家活用ローン」は使えますか？

A5. 当金庫では、空き家を減らすためには空き家になる前に行動することが大切だと考えています。そのため、当ローン商品の対象については、空き家に“なる前”“なった後”を問わず検討させていただきます。お客さまのお持ちの家屋それぞれで事情は異なると思いますので、まずは当金庫までお問い合わせください。

なぜ城北信用金庫が空き家問題をサポートするの？

城北信用金庫では、いつもご利用いただいている金融サービスのほか、地域やそこで暮らすお客さまのための様々なサービスをご用意しています。そのひとつが、シニアの方々にご提供している『ライフサポートサービス』です。皆さんも関心の高い「相続」や「遺言」と同じように、高齢社会の進展や人口減少を背景とする「空き家問題」についても、当金庫ではライフサポートの一つとして捉え、その解決のお手伝いを通じてお客さまの暮らしの向上や地域の活性化につなげられたらと思っています。
当金庫は、地域の皆さんとの、顔と顔とを合わせたコミュニケーションが得意。「空き家のことならお任せを！」という専門家や大工さんとも数多くのお付き合いがあるのです。まずはお気軽に、城北信用金庫にお悩みをお聞かせください！

審査の結果、ご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
商品概要説明書を用意しております。詳しくは融資窓口または営業担当者までお問い合わせください。

城北空き家活用ローン

相続したご実家や高齢者向け施設に入居した後のご自宅など、誰も住まなくなった空き家の有効活用やその処分、関連する諸問題解決のためにお役立ていただける商品です。

夢をかなえるパートナー
城北信用金庫
Johoku Shinkin

空き家についてのお悩みをお聞かせください

空き家の諸問題解決に幅広くお使いいただけるローン商品です

- 長い年月人が住まないことで老朽化した家屋
- 相続したものの、誰も居住する予定のない家屋
- 誰も居住せず、物置小屋となってしまっている家屋
- 高齢者向け施設に入居したことで、居住者がいなくなってしまった家屋

賃貸のための初期投資費用

思い出がいっぱい詰まったご実家を取り壊してしまうのは心が痛むものです。
そこで、空き家の賃貸物件としての活用を検討されてはいかがでしょうか。
間取りやお部屋のデザインをリメイクすることで、入居率アップも期待できます。

解体費用

誰も住まずに空き家をそのまま放置しておくと、急速に劣化が進み、倒壊してしまう可能性が高まります。また、税金が高くなる場合もあるので、経年劣化した空き家は、早めに解体を検討されることをおすすめします。（裏面Q3参照）

土地活用するための管理費用

不動産を所有していると税金がかかります。しかし、先祖代々受け継いだ土地を性急に売却してしまうのも、気が引けるものです。活用方法をお悩みの場合、駐車場として管理をしながら様子見するのもひとつの解決案です。

選べる2種類の金利プラン

無担保型

10万円以上500万円以内
6ヵ月以上5年以内
変動金利

有担保型

500万円超1,500万円以内
6ヵ月以上15年以内
変動金利

城北空き家活用ローン 商品概要

ご利用いただける方	次の条件を全て満たす当金庫会員または会員資格を有する個人のお客さま ・当金庫営業地域内にご自宅または勤務先がある方で、かつ当金庫営業地域内にご本人または親族（配偶者または3親等以内の血族および姻族の方）所有の空き家（戸建て）をお持ちの方 ・お申し込み時年齢が満20歳以上満60歳未満で、最終返済時年齢が満75歳未満の方 ・安定継続した収入のある方 ・その他当金庫所定の融資基準を満たしている方	
資金使途	・空き家の改築・改装資金（自己居住用・賃貸用） ・空き家の解体資金 ・空き家解体後の駐車場等の造成にかかる費用や、土地有効活用に係る各種設備資金 ・空き家の防災・防犯上の設備対策資金 ・上記資金の借換え資金 （注）借地物件や事業専用で使用していた建物、不動産賃貸業の方の事業資金にはご利用いただけません。	
ご融資金額	**無担保型** 10万円以上500万円以内 （1万円単位）	**有担保型** 500万円超1,500万円以内 （1万円単位）
ご返済方法	毎月元利均等返済または元金均等返済、ボーナス併用返済をお選びいただけます。 ただし、ボーナス返済部分の元金はご融資額の50%以内といたします。	
ご融資期間	6ヵ月以上5年以内（1ヵ月単位）	6ヵ月以上15年以内（1ヵ月単位）
ご融資利率	変動金利 ＊城北短期プライムレートに1％を加算した利率を適用いたします。	変動金利 ＊城北短期プライムレートに0.3％を加算した利率を適用いたします。
	[ご融資利率の見直し] 毎年4月1日および10月1日時点の当金庫が定める城北短期プライムレートを基準としてご融資利率を見直しいたします。4月1日基準のご融資利率は7月ご返済分から、10月1日基準のご融資利率は1月ご返済分から適用されます。	
担保・保証人	原則、不要	ご融資対象となる土地・建物に当金庫第1順位の抵当権を設定させていただきます。
手数料	なし	不動産担保事務取扱手数料 110,000円（消費税込）
その他	ご返済条件の変更や一部繰上返済・繰上完済をご希望の場合には、当金庫所定の手数料がかかります。 印紙税や担保設定費用等が必要となる場合は別途ご負担いただきます。	

2024.09.02