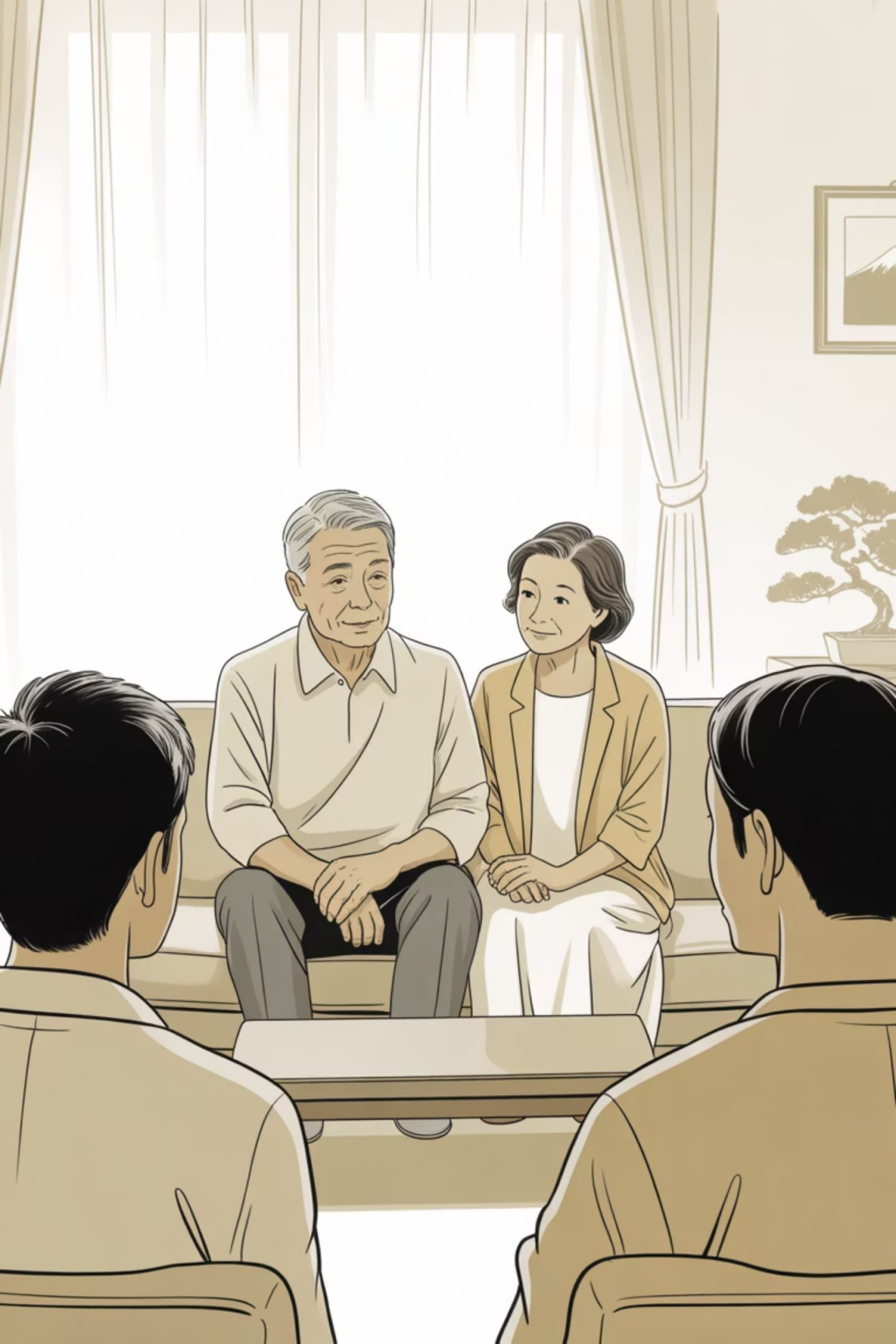


# 実家じまいガイドブック

大切な実家の未来を、家族で考えるための完全ガイド。親が元気なうちに始める、後悔しない実家じまいの準備と選択肢をご紹介します。





# 実家が空き家になる理由



## 話し合いのタイミングが遅い

アンケートによると、実家処分について話し合ったタイミングは「親の死後」や「施設入居後」が**96%**と圧倒的多数です。事後対応が主流となっているのが現状です。



## 準備不足への後悔

半数以上が「事前に準備しておけばよかった」と後悔しています。特に処分費の確認、親と一緒に片付け、売却価格の確認が重要です。

「処分に何が必要か分からず放置しているうちに、話す機会が消えてしまいました」

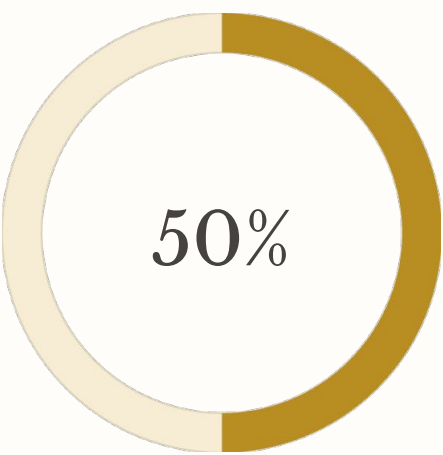
「親と一緒に片づける時間を持てなかったことが今でも心残りです」

# 空き家になる経済的リスク

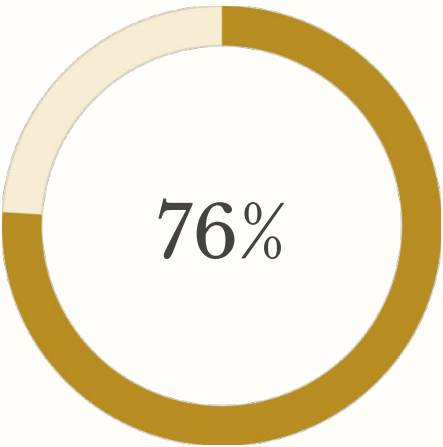
## 維持・処分費用の実態

空き家になると、多くの場合、維持・処分費として50～100万円かかったという回答が最多です。中には500万円というケースもあり、継続的な負担が発生します。

一方で、空き家期間が3ヶ月未満なら負担が少ない傾向にあります。早めの対応が経済的負担を軽減する鍵となります。



50～100万円  
最も多い維持・処分費用の範囲



物が多い  
実家に物が多いと感じている人の割合





## 維持管理の難しさ

1

### 遺品整理が大変

片付けたい理由のトップが「遺品整理が大変そうだから」です。写真や思い出の品は捨てづらく、感情の整理がつかないまま放置してしまうケースが多く見られます。

2

### 親が乗り気でない

71.8%は「片付けたい」と考えている一方で、親が乗り気でないなどの理由で進まない現状があります。世代間のギャップが課題となっています。

3

### 遠距離での管理

一人っ子の場合や、遠方に住んでいる場合、定期的な管理が困難になります。交通費や時間的負担も無視できません。



# 解体費用のリスク



## 解体費用の負担

更地として売却する場合、解体費用を負担する必要があります。建物の規模や立地によって費用は大きく変動します。



## 税軽減措置の喪失

住宅用地の税軽減措置が失われ、固定資産税が最大 **6倍** に増える可能性があります。更地にする前に、税負担の変化を必ず確認しましょう。



**重要:** 解体後の税負担増加は、売却価格と比較して総合的に判断する必要があります。専門家への相談をお勧めします。

# 実家の活用事例

## 選べる3つの選択肢

実家の状況や家族の事情に応じて、最適な活用方法を選ぶことができます。それぞれのメリットとデメリットを理解し、納得のいく選択をしましょう。

### そのまま売却

- 手間や費用を抑えられる
- 兄弟間での現金分配に有効
- 思い出への整理が必要

### 解体して売却

- 高く、早く売れる可能性
- 解体費用が必要
- 税制変化に注意

### 自治体連携の活用

- 専門業者と連携
- スムーズな売却支援
- 複雑な調整も軽減



# そのまま売却 vs 解体して売却

## そのまま売却



### メリット:

- 解体費用が不要
- 税軽減措置を維持
- すぐに売却活動開始

### 注意点:

思い出の品の整理など、精神的な負担が伴います。建物の状態によっては買い手が見つかりにくい場合もあります。

## 解体して売却



### メリット:

- 購入者の選択肢が広がる
- 新築希望者にアピール
- 早期売却の可能性

### 注意点:

解体費用と税制変化(固定資産税の増加)を事前に確認し、総合的なコストを計算することが重要です。

# 自治体連携を活用しよう



## 相談窓口の活用

NPOや自治体の相談窓口では、実家じまいに関する様々な疑問に答えてくれます。地域の実情に詳しい専門家が対応します。



## 専門業者との連携

信頼できる不動産業者、解体業者、遺品整理業者などを紹介してもらえます。複数の業者を比較検討することも可能です。



## スムーズな売却支援

必要な手続きや書類の準備をサポートしてもらえるため、複雑な調整も軽減できます。一人で悩まず、まずは相談してみましょう。





# 持ち家バンク制度のメリット

## 生前の話し合いを促進

親が元気なうちに「事前準備」や「話す機会」を設けることで、後悔を軽減し実家の将来を家族で共有できます。

## 負担・後悔の削減

専門家による査定、必要費用の見える化、相談体制が整っていれば、精神的・経済的な負担を大幅に減らせます。

## 選択肢の自由

売却・活用・管理といった方法を比較し、自分たちに合う判断が自由にできます。焦らず、納得のいく選択ができます。

# 今日から始める実家じまいの準備

01	02	03
家族で話し合う まずは親が元気なうちに、実家の将来について家族で話し合しましょう。	現状を把握する 実家の状態、所有物の量、必要な費用などを確認します。	専門家に相談する 自治体やNPO、不動産業者など、信頼できる専門家に相談しましょう。
04	05	
選択肢を比較する 売却、活用、管理など、複数の選択肢を比較検討します。	行動を開始する 決断したら、できることから少しずつ始めていきましょう。	

後悔しない実家じまいのために、**今日から準備を始めませんか？** 親が元気なうちに話し合うことで、家族みんなが納得できる選択ができます。大切な実家の未来を、一緒に考えましょう。