

## お知らせ掲示板

### 成約事例

実家じまいの為、売却までどのような手続きをしていけば良いか悩んでいた売主様よりご相談を頂きました。スムーズな流れで買主様との取引を成立することが出来ました。ご縁に感謝です！



### お客様の声

相談前は遠方にある実家の売却ができるかが悩みでした。早く売却できるように手続きをして下さりました。また電話等でわからない事へのアドバイス頂きながら解決する事ができました。私が遠方に住んでいるため、手続き等に関して、LINE か電話での連絡でしたが、親切に対応して頂き安心してお任せする事が出来ました。お世話になりました。本当にありがとうございました。

北海道 O 様

## 教えて！ふくろう博士さん！不動産売却相談室



不動産のふくろう博士

**Q. 売却した建物が法律のルールによって店舗の開業ができないと言われ代金の返還を求められています。**

店舗の開業を目的として建物の売買があった場合、法令上の制限等によって店舗の開業ができないと判明したときは、売買契約の目的物の品質が契約の内容に適合しないとされ、契約不適合によって買主は売買契約を解除して、売買代金の返金を求めることができます。

## 当社のご紹介

### 株式会社きれいハウジング

- ◆住所：〒895-0072 薩摩川内市中郷 3 丁目 1-1
- ◆TEL: **0996-26-1072**
- ◆FAX: 0996-26-1076
- ◆URL: <https://kirei-h.com>

ホームページ

QR コード



薩摩川内市の不動産のことは私にお任せください！！

売却専門家  
草留裕也

## 謹賀新年 今年もよろしくお願いいたします。

きれいハウジングと地域の皆さまのコミュニケーション情報誌

## きれいハウジング ジャーナル

2026 年 1 月号

## 今月のピックアップテーマ

### もし実家が空き家になったどうする？

#### ◆分かりやすいのは現金化する選択肢

単身で暮らす人も多くなってきた時代ですが、仮に単身で暮らす自分の親が介護施設に入居することになったら、住んでいた実家はどうするのがベストなのでしょうか。空き家になっても所有していれば、固定資産税や維持費はずっと必要になります。空き家のまま放置していると防犯面や老朽化も心配です。気持ちの問題は置いておき経済的なことだけを考えれば、売却して現金化するのが最もシンプルな答えになります。管理や維持費から解放されるだけでなく、親が入居する施設の費用や介護費用にも充当することができます。いざ相続が発生しても現金であれば相続人同士で分けやすくなります。売却する際に念頭に置きたいのは税金です。実家を売却したときに、もし利益がでることになると譲渡所得税が課税されるからです。ただ、売却する相手などの一定の条件を満たすことで最高 3,000 万円まで控除される仕組みもあるので適用されるかどうか調べておくのもいいのではないのでしょうか。

#### ◆長年住んできた家の気持ちの配慮

現金化はメリットが大きいと言っても、長年住んできた愛着のある家を簡単に手放すには心理的な負担がある人もいるでしょう。その場合は、生前に相続人に名義変更をする選択肢もあります。贈与や親子間の売買によって、将来的な相続の手続きを簡略化したり、相続する人が早い段階で、家をどうするのかを判断することができるようになります。但し、相続税の軽減の対象ではなくなったり、時期によって相続税の対象に含まれてしまうなどの税金面のデメリットに該当する場合もありますので注意が必要です。生前に名義変更する場合に比べて相続税で考えた方が税務上のメリットは大きな場合があります。ただ前述のように管理面などのデメリットが残ります。

どの方法が適しているかは一概には言えませんが、相続人同士で争いごとにならないように事前の話し合いが大切です。



## ゆったりぽん!

046

作者 ようみん



### 1 January 定休日です

MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT	SUN
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

### 2 February

MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT	SUN
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	

### 3 March

MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT	SUN
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					



## おせち料理とお雑煮にこめられた想い

お正月の食卓といえば、おせち料理とお雑煮。どちらをいただく時も、家族が顔を合わせ、健康や将来の話をする貴重な時間です。

### 重箱に詰まった一年の「こうりたい」

黒豆には「まめに働き、元気に過ごす」、数の子には卵の多さから「子孫繁栄」、昆布巻きには「よろこぶ」、伊達巻は巻物の形から「学問成就・知恵の象徴」など、ひと品ひと品に意味があり、それを重箱にぎゅっと詰めることで「福を重ねる」という願いが込められています。

### お雑煮は「地域と家族の記憶」

一方、お雑煮は地域色がとても豊かな料理です。角餅を焼く関東、丸餅を煮る関西、白みそ仕立てやすまし仕立て、ブリや鮭・鶏肉が入るものなど、住む場所によって味も具材もさまざまです。

引っ越しをきっかけに新しい土地の味に出会い、家族の好みに合わせて少しずつ我が家流に変わっていく。親世代から受け継いだ味と、新しく取り入れた味が混ざり合う食卓は、家族の歴史が折り重なるようです。来年もぜひ味わってみてください。



## 今月の不動産占い～今年は空き家をどうする?～



まずは査定や賃貸の相談など、一歩踏み出すことが運氣アップのカギ。

リフォームや庭の手入れなど、を少し整えてから貸す・売る流れが吉。

シェアハウス・民泊・トランクルームなど、複数の選択肢を検討したい。

家族や親族と空き家のこれからをじっくり話し合うことで道が開ける。

写真やSNSなどで、空き家の魅力を引き出すと良い反響が期待できる。

放置はNG。草木の手入れ、郵便物の整理・防災・防犯チェックをしっかりと。

マッチングサイト、空き家バンクなどネット経由の活用が追い風に。

長年「どうしよう」と抱えてきた空き家に、決着をつけるチャンス。

「貸別荘」「ワーケーション拠点」「地域の学び場」などの用途もあり。

人生計画としてシニアに考えるタイミング。売却益の使い途も明確に。

「人のつながり」から空き家が動き出しそう。ボランティア用途もあり。

売ると決めたら徹底的に条件を詰める、残すなら本格的にリノベを検討。