

今日の内容はハッシュタグ

# なかしべつ空き家セミナー

で投稿お願いします

Twitter

Instagram

Facebook

# なかしべつ 「空き家セミナー」

## 「空き家を壊さず問題解決！」

2020.10.31



国内

# 神戸市、来年度から全ての空き家に税制優遇を廃止へ

2020/10/30 15:40

増加を続ける空き家対策として、神戸市は来年度から利活用の見込みがない全ての空き家について、固定資産税の税制優遇を順次廃止する方針を固めた。市への取材で分かった。一般的に、優遇措置を停止できるのは倒壊の危険があるなどの条件があった。税負担が増すことで、神戸市は所有者の早期の対応に期待する。空き家に伴う防犯・防災での課題に対応するとともに、土地や建物の利活用にも生かしたい考えだ。（石橋明日佳）

日本経済新聞

お申込み

ログイン

トップ

朝刊・夕刊

ストーリー

Myニュー

## 神戸市、空き家の税優遇を廃止

2020年10月31日 1:49 [有料会員限定記事]



神戸市は空き家への税制優遇を  
廃止する（イメージ）



※土地が200平方メートル以下、評価額が3千万円の場合

神戸市は空き家への税制優遇を廃止する

国土交通省や神戸市によると、こうした対応は全国でも珍しい。市は9月から、所有者に税制優遇廃止などの通知を順次始めている。



# 自己紹介

## 家族構成

- ・ 5 人家族
- ・ 趣味　アイスホッケー
- ・ 中標津小、中、高校を卒業
- ・ 自動車短大卒業後釧路トヨタ自動車へ就職
- ・ 父親の体調悪化で中標津へ

# 自己紹介

## 経歴

- ・ 父親の仕事を手伝いながらH24年（株）山川を設立
- ・ H29年5月（株）リサイエを設立
- ・ H29年6月 ゲストハウスushiyadoを酪農家の竹下さんとオープン
- ・ R2年4月（株）山川代表取締役を辞任 持株方式へ移行
- ・ R2年4月（株）リサイエホールディングスを設立
- ・ R2年6月（株）リサイエにて不動産業者登録



# 自己紹介

代々創業

- ・ひいお爺ちゃん 林業開拓
- ・おじいちゃん 酪農業 砂利採取業
- ・お父さん 解体業 産廃業
- ・僕 大家業 不動産業

# 自己紹介

## リサイエの現在の状況

- ・ 保有棟数            約 4 0 棟    （アパート 3 棟含む）
- ・ 物件保有エリア    石狩管内、オホーツク管内、釧路管内、根室管内
- ・ 家賃収入            約 2 3 0 万円/月
- ・ 売上                約 3,   0 0 0 万円    （1 0 月現在）
- ・ 社員数              自分と宅建士の 2 名

解体費用で困っている人の  
家を買う



# 大家さんのメリット

## 借地の場合

- ・ 解体費用の節約
- ・ アスベスト除去費用の節約
- ・ 地代金の節約
- ・ 長くお世話になった地主さんへの配慮（今後も地代金収入が入る）
- ・ 周辺のトラブルやクレームの心配からの解放





# 大家さんのメリット

## 土地付きの場合

- ・ 更地にした後、土地が売れるまでの時間短縮（売れないエリアは特に）
- ・ 費用のかかる建物だけを譲って土地だけを残す選択も可能
- ・ 地代金収入





古いお家を置いていかれて困っている地主さんの家を買う



# 地主さんのメリット

- ・ 地代金収入の継続
- ・ 固定資産税の節約
- ・ 周辺のトラブルやクレームの心配からの解放
- ・ 置いていかれた建物の解体費用の負担から解放





戸建賃貸を探している人へ  
家を貸す



# 入居者のメリット

- ・ 初期費用を抑えた戸建てに入居  
(敷金礼金仲介料ゼロ)
- ・ DIY可能
- ・ ペット可能
- ・ 駐車場が広い
- ・ 両隣や上下階の騒音クレームからの解放





# 中標津町

## 実践事例

- ・ピンポンで突撃訪問
- ・所有者は売る気も貸す気もなかった













腹

肝

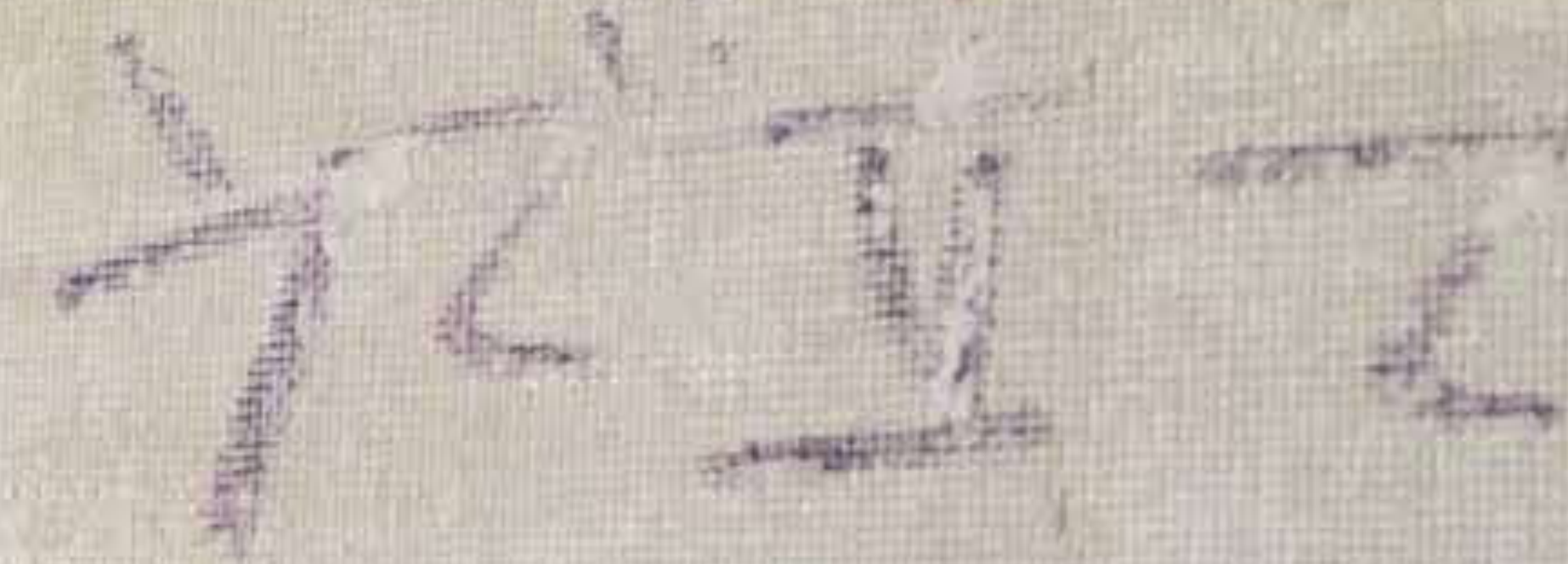
100



背

肺

100





# 津別町

## 実践事例

- ・ 空き家バンクが充実
- ・ 移住促進の制度が充実
- ・ 移住者が案内しているので説得力大
- ・ 地元商店街の協力



















北海道

津別町空き家バンク

Hokkaido  
Tsubetsu town  
unoccupied house bank

[トップ](#) | [物件を探す](#) | [地図で探す](#) | [NEWS](#) | [登録・ご契約の流れ](#) | [お問い合わせ](#)



町営住宅等情報

津別町HPへ



民間不動産情報

民間不動産サイトへ



移住定住を考えた方へ

## NEWS

～空き家バンクの利用を考えている方へ～

『オンライン相談&オンライン物件内覧』  
もできますよ♪



オンライン内覧会

～津別町に使っていない土地や家をお持ちの方へ～

津別町空き家バンクで  
家と土地を有効活用しませんか？



空き家バンクからのお願い



2020.3.8 (日)  
『道東エリアリノベーションプロジェクト』  
振り返り番組を配信しました♪

イベント開催報告



# 津別町

## 実践事例

- ・ UHBアナウンサー川上涼輔さんが局を辞めて移住
- ・ 弟子屈町地域おこし協力隊
- ・ きっかけは道東テレビと立川さん



# 空き家バンクの課題

- ・そもそもページを見てくれない
- ・物件を登録してもらえない
- ・土地建物を整理したい人ばかりで賃貸物件がない
- ・土地はほとんどが売れない
- ・キレイに直し過ぎても入居が決まらない



# 別海町

## 実践事例

- ・ 企業の社宅
- ・ 数年使われていないまま
- ・ 建物が古い

















# 中標津町

## 実践事例

- ・ 全空室
- ・ 部屋や敷地内に残置物がある
- ・ 建物が古い
- ・ 司法書士さんへ相談













# 中標津町

## 実践事例

- ・ 雨漏れがひどく天井が落下
- ・ 賃貸後も雨漏れが続く









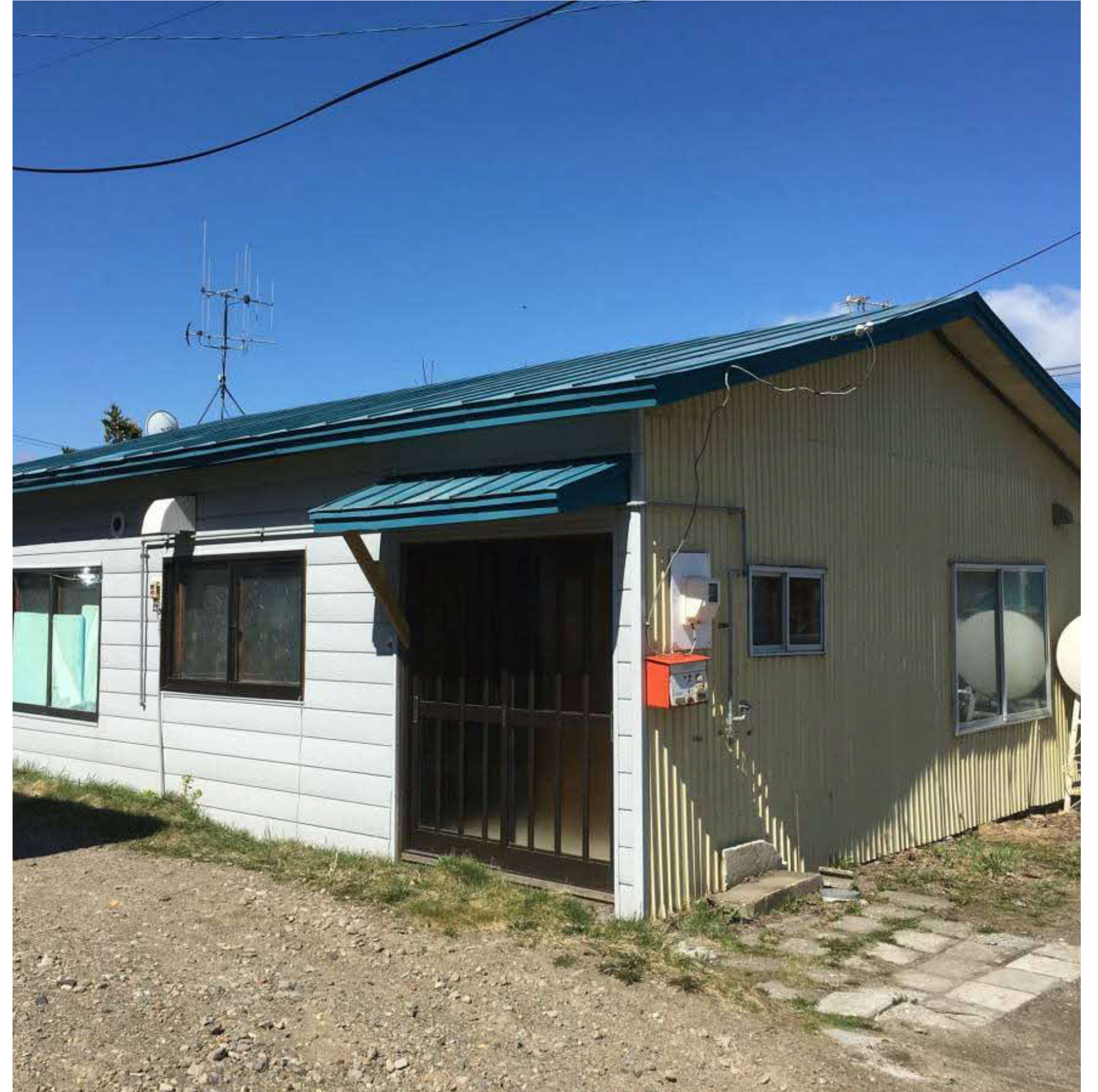




# 中標津町

## 実践事例

- ・ 家全体が大きく傾いている
- ・ 建物が古い

















# 中標津町

## 実践事例

- ・ 建物が大きくて解体負担が大きい
- ・ 部屋数が多く家族に敬遠される  
(8LDK)
- ・ 建物が古い
- ・ 借地 (相続人が増えて年々複雑化している)













# 中標津町

## 実践事例

- ・ 建物が大きくて解体負担が大きい
- ・ 部屋数が多く家族に敬遠される  
(1 2LDK)
- ・ 建物が古い
- ・ 借地





















# 中標津町

## 実践事例

- ・テナントは入居ゼロ
- ・解体費用も高額
- ・アパート部分2室のみ
- ・借地













Porto  
Nakashibetsu

道路をわたる際は  
お車にお気をつけください

P 第2駐車場ができました

いつもありがとうございます。  
このたび、守田郡農林部の裏側に  
第2駐車場ができましたので、  
ご利用とご協力を  
お願いいたします。

Keep a Safe Distance

今は、きよりをとって

ii

北海道ソーシャルディスタンス

ポルトの定休日にもポルトの味をたのしめるセミナー...

あなただけの手作りケーキセット  
美味しさそのまま冷凍ケーキ  
はじめました

ご予約商品です。くわしくはスタッフまで

ウイルス感染対策シート

↑ 2F 係員 リサイエ 事務所

NO PARKING  
路上駐車  
禁止

後方右側に専用駐車場が  
ございますのでこちらを  
ご利用下さい。

Porto

「菜店め」がとうございます

おかげさまでエリア・ホルテおかげさまで入店は  
2組さまずつと案内をしております

入店よりお声かけさせて頂いております

こちらにお待ちいただきありがとうございます





ポルテ おかしの森 →

こがしバター香りの  
クッキーはいて  
バターと砂糖の組み合わせが  
たまらなくおいしいです。  
こがしバタークッキー 1袋 140円

こがしバター  
クッキー  
1袋 140円

こがしバター  
クッキー  
1袋 140円

こがしバター  
クッキー  
1袋 140円

こがしバター  
クッキー  
1袋 140円

こがしバター  
クッキー  
1袋 140円

見本

ポルテ



























再彩家

株式会社リサイエ











# 中標津町

## 実践事例

- ・ 解体工事中の物件
- ・ 建具等も全て外されていた
- ・ 現場を止めて所有者と交渉





# 石狩市浜益区

## 実践事例

- ・ 土地が広すぎる
- ・ 他人の家が敷地内にある
- ・ 建物が古い
- ・ 市街地から通すぎる





# 不動産の購入を検討されている方へ

## 考えられるリスクとポイント

- ・ 築古ならアパートよりも戸建
- ・ 購入時に利回りが決まっているので慎重に
- ・ 不動産業者を介さないオーナーチェンジはリスク大
- ・ 広告は不要
- ・ 短期譲渡の反復継続は注意



所有者さんからは本当に喜んで  
らえているが...



持続可能にしていくために



# 事業として確立させる

持続可能にするために

- ・家賃収入のみで損益分岐点を超える  
(R3年度まで達成)
- ・仲介管理は積極的にやらない



# 外貨を稼ぐ

持続可能にするために

- ・管外の物件を積極的に購入し家賃収入を得る  
（１１月より事業の拠点を津別町へ計画中）
- ・入居者を付けて収益不動産として投資家へ売る  
（１０月から試験中）



# 出口戦略を考える

持続可能にするために

- ・投資企業へ売却（令和8年度予定）
- ・横展開できる仕組み（津別町にて試験運用中）









津町で酪農を営む竹下牧  
場が、牧場と町の資源  
農村交流ビジネスを始め  
て過ごす都会の旅人をタ  
ストハウス「ushiy  
ado」をオープンする。  
元立った「まち宿」をイメ  
の関係者が協力した。農村  
める都会人の新たな拠点と  
呼び込む斬新なカードにな  
この関心を集める。

**農家ゲストハウス 経営**

中標津町 竹下牧場

「ushiyado」を象徴する「A」のロゴ

同施設の代表を務める  
竹下代表は「ushiy  
adoをあえて町の中心  
部に設けた」と話す。宿  
泊だけの施設の周囲に  
は、居酒屋や料理店など  
が並ぶ。「街で食事や買  
い物、郊外で農業景観や  
体験などを満喫してほし  
い」と語る。

**観光分野で農商工**

（柳山川の山川優貴代表  
は「釧路空港で格安航空  
会社を利用する客の約6  
割が20、30代。施設も30  
代の女性を主なターゲット  
に集客したい」と語り、  
インターネットと呼  
び込む。  
農商工連携の5年間  
で、農業者は約1600  
人が

同施設の代表を務める  
竹下代表は「ushiy  
adoをあえて町の中心  
部に設けた」と話す。宿  
泊だけの施設の周囲に  
は、居酒屋や料理店など  
が並ぶ。「街で食事や買  
い物、郊外で農業景観や  
体験などを満喫してほし  
い」と語る。

（柳山川の山川優貴代表  
は「釧路空港で格安航空  
会社を利用する客の約6  
割が20、30代。施設も30  
代の女性を主なターゲット  
に集客したい」と語り、  
インターネットと呼  
び込む。  
農商工連携の5年間  
で、農業者は約1600  
人が





# 標津産 北海シマエビ

・とまりり漁村美術館  
・魚介のことは魚村に聞け







漁師会

新漁師会





乾 有輝

3日 · 🌐

＊今度は北海道に移住しま

長野のシェアハウスからの  
るゲストハウス[ushiyado](#)を  
ルパーとして雇ってもら

留学という道が絶たれた4月  
にすることになるとは思い  
こうした経験ができるのも

何が得られるか未知数では  
ライフを楽しみながら、仕  
ないくらい成長したと言え  
す。

長野生活の時と同じように  
つけているので、もしよければ覗いてみてください。







Tykai (ティカイ) ちゃん · 2020/02/01

... 20/09/12 ...

#中標津 #ushiyado にて、

今年初の雑談Lounge、

本日開催です＼(^o^)／

どうぞお立ち寄りください😊



20/03/21 ...

hiyado in 標津

[mapp.com/c/](http://mapp.com/c/)

ado

19/11/05 ...

チャリティ

で給食5

場所:





今日の時間の中で明日から一つでも皆さんの暮らしに使える内容  
があつたら嬉しいです。

ありがとうございました