

わが家や実家の将来 いま相談してみませんか？

空家 ・ 住まいの終活 無料相談会セミナー

令和7年3月17日(月)

相鉄不動産販売株式会社

【セミナー内容(15分)】

- 空家・住まいの終活に活用できる各種サービスのご紹介
 - ①リースバック (3分)
 - ②リフォーム&リース (3分)
 - ③空地・空家巡回 (3分)

- 住まいの相談窓口 「くらそらウンジ」のご紹介(3分)

- 「くらそらウンジ」 運営会社のご紹介(3分)

【本日のセミナー内容】

- 空家・住まいの終活に活用できる各種サービスのご紹介
 - ①リースバック
 - ②リフォーム&リース
 - ③空地・空家巡回

- 住まいの相談窓口 「くらそらウンジ」のご紹介

- 「くらそらウンジ」 運営会社のご紹介

①リースバック

① ご自宅を売却して資金を得る



② 賃貸としてそのまま住み続ける



STEP.1

ご相談
訪問査定

STEP.2

買い取り価格・
月額賃料決定

STEP.3

売買契約
定期賃貸借契約

STEP.4

売却代金受け取り
賃貸開始

こんな方に喜ばれています

老後の
生活資金を
確保したい



年金だけでは老後の生活が不安でした。
暮らしにゆとりが生まれ、相続トラブルの心配もなくなり、介護施設への入所費用も確保
できました。

①リースバック

【サービスの活用例】

■ リースバックを活用しながら、高齢者向け施設への入所など、老後に備えた場合

手順① 高齢者向け施設などへの住み替えや将来の健康不安・老後に備えて、住み替えを検討開始。

手順② 自宅をリースバック契約で売却。住み慣れた自宅にそのまま賃貸住宅として居住。月々の賃料支払いが始まります。

⇒相続対策、空家化の予防につながります。

手順③ 住み慣れた自宅に住みながら、手元の資金で希望の高齢者向け施設を探すなど、具体的な資金計画で老後に備えた準備ができます。

手順④ 新たな居住先が決まったら定期賃貸借契約を解約し引越すだけ。わずらわしさがありません。

■ リースバックを活用しないで、高齢者向け施設へ入所などの老後に備えなかった場合

手順① 高齢者向け施設などへの住み替えを検討開始。

手順② 希望の高齢者向け施設が見つかるが、資金がないので早急に不動産の売却や株などの現金化が必要になることもあり。

⇒認知症などにより即時の売却ができない場合もあります。

手順③ 売却期間が長期化し、住み替え手続きを行う期間に間に合わないケースもしばしば見受けられます。

手順④ 想定金額で売却できず、目論みより資金ショートしてしまう場合があります。

■「リースバック」

→事前対策が空家予防につながる

ローンを
早く完済
したい



家を売却
したことは
秘密に



老後の
生活資金を
確保したい



相続の前に
資産を
整理したい



ランニング
コストを
軽減したい
(管理費・固定資産税等)



事業資金を
確保したい



自由に修繕・
リフォームが
したい



①リースバック

■まとめ 「リースバック」とは？

サービスの主なポイント

- 自宅の売却先である買主（不動産会社等）から建物を借りることで、売却後も住み慣れた自宅に住み続けることができる。
- 自宅を売却した後、すぐに引越はしすることなく、時期が来ればそのまま転居先に引っ越しができる。
- 仕組みとしては不動産の売買契約と賃貸契約を同時に締結するだけ。
- 自宅を売却して得た資金は、自由に使うことができるため、債務の返済、生活資金、事業資金、入院費、施設入所資金などに活用できる。
- 所有権は買主にあるため、固定資産税はもちろん、マンションの場合は管理費や修繕積立金の支払いも不要になる。
- 将来、買い戻すことができる特約があれば、事情が変わり所有権に戻したい時は、再び買い戻すこともできる。ただし、売却した金額より高くなるケースが多い。

デメリット

- 売却金額が通常売却金額よりも低くなることがある。
- 家賃の支払いが発生するため、無理のない資金計画を立てる必要がある。また、周辺の賃貸物件の相場よりも家賃が高いケースが見受けられる。

リバースモーゲージとの違い

- リースバックと比較されがちなのは、金融機関が扱うリバースモーゲージ。
- 自宅を担保にして資金を借入して利息のみを返済し、所有者が亡くなったときに相続人が売却して返済をするスキームが多い。
- リースバックは売却、リバースモーゲージは資金の借入となる。
- リースバックは所有権を第三者に移転、リバースモーゲージは所有権の移転がない。
- リースバックの方が調達できる金額は高い傾向にある。
- 一般的に月々の支払負担額（リースバックは家賃、リバースモーゲージは返済）はリバースモーゲージの方が低い傾向。
- リースバックは資金の用途は自由、リバースモーゲージは一般的に年齢や資金用途により利用条件が厳しく制限されることがあり。

【本日のセミナー内容】

- **空家・住まいの終活に活用できる各種サービスのご紹介**
 - ①リースバック
 - ②リフォーム&リース
 - ③空地・空家巡回

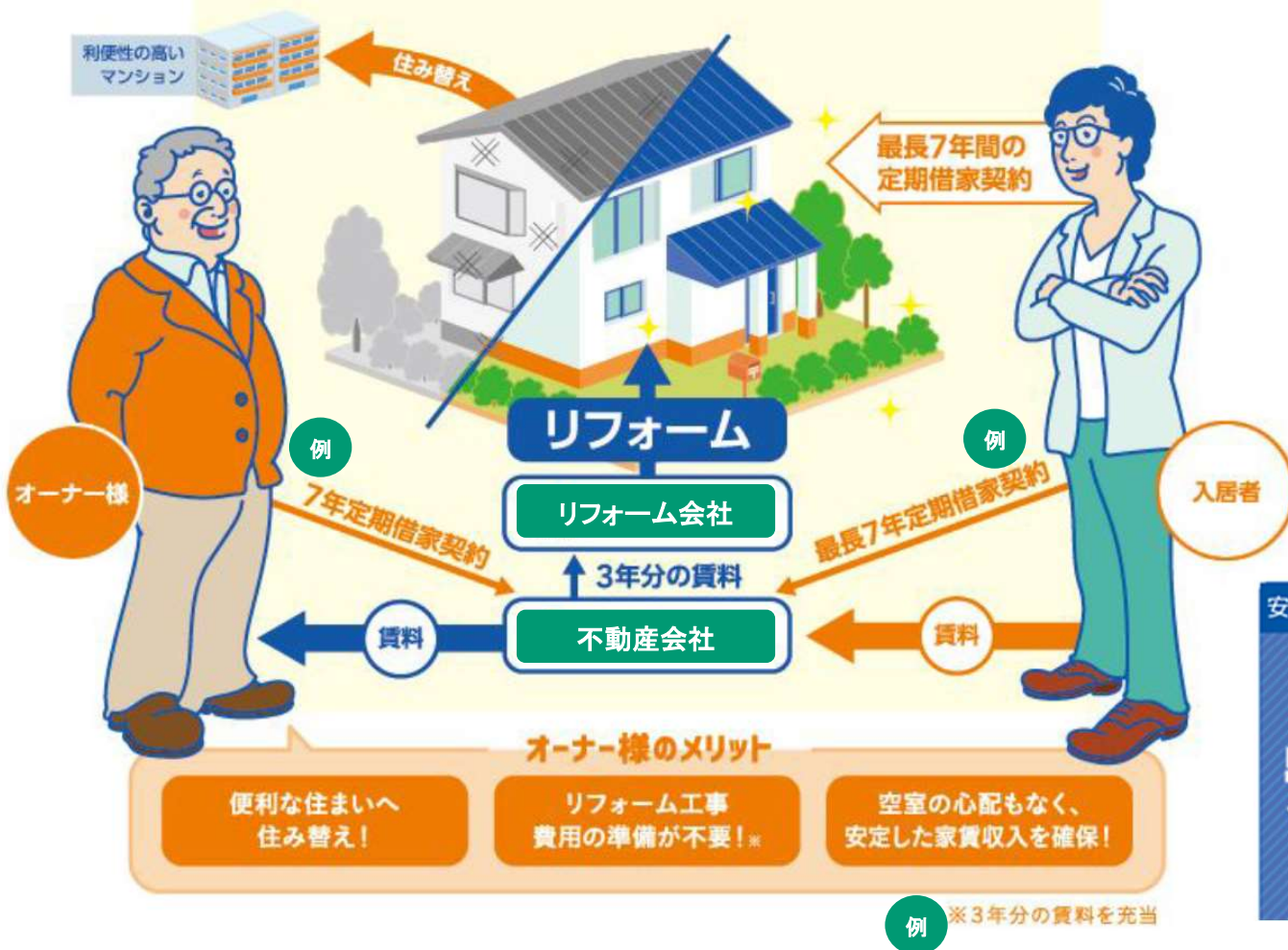
- 住まいの相談窓口 「くらそらウンジ」のご紹介

- 「くらそらウンジ」 運営会社のご紹介

②リフォーム&リース

いままでにない新たな空き家の有効活用。

住み替えにより、空き家となるご自宅の有効活用をお手伝いするサービスです。
建物や設備のリフォーム費用の準備が不要なく、安定した家賃収入を確保。
また、地域の活性化の一助となります。



きっかけはどんな時？

こんなときに、ご相談ください。

- ✓ 子どもが独立して、広くなり過ぎたので引っ越したい。
- ✓ バリアフリーの安心できる家で暮らしたい。
- ✓ 庭の手入れが大変でマンションに住みたい。
- ✓ 駅やスーパーが近い便利なところに住みたい。
- ✓ 高齢者住宅への住み替えを検討している。
- ✓ 孫の顔がいつも見れる子どもの近くに引っ越したい。



②リフォーム&リース

【サービスの活用例】

■ 空家を「リフォーム&リース」で活用

手順① 住まなくなった自宅や相続を受けた不動産について、活用の検討開始。

手順② 活用したい不動産をサブリース契約し、リフォーム費用の持ち出しは不要で、リフォーム工事を実施します。

⇒当初、賃料とリフォーム費用が相殺されます。

手順③ 賃借人が見つかることで賃料が発生し、安定収入が確保できます。固定資産税等への充当が期待できます。

⇒空家等の流通・活用促進につながる。

■ 一般的な流れ

手順① 「リフォーム&リース」のサービスを実施している不動産会社（企業）への相談。

手順② 不動産会社（企業）よりリフォーム内容やその費用、賃貸借期間、賃料等の提案を受ける。

⇒昨今、資材の高騰等により活用が難しいケースもあり。

手順③ サービス終了次第、売却を検討したり相続により親族が入居するケースも見受けられます。

■「リフォーム&リース」

→ 空家等の流通・活用促進につながる

■まとめ 「リフォーム&リース」とは？

サービスの主なポイント

- 所有者が空家を不動産会社にサブリースし、所有者のリフォーム費用の持ち出しは不要で、リフォーム済みの不動産を賃貸として貸し出しするサービスです。
- 不動産会社がリフォーム費用を立替えし一定期間の月々賃料で相殺します。
- 契約期間は通常5～10年程度です。

メリット

- 費用負担の軽減
リフォーム費用の持ち出しは不要です。（賃料で相殺します。）
- 安定した収入
入居状況に関わらず、賃料収入が得られます。（固定資産税等へ充当できます）
- 資産価値の向上
リフォームにより物件に付加価値が付きま。
- 将来の選択肢
契約終了後、所有者に物件が返還されます。売却や賃貸など次の用途を検討する時間ができます。
- 管理の手間削減
賃貸経営のリスクや手間を不動産会社がサポートします。

デメリット&注意点

- 収益の制限
通常の賃貸と比べて賃料収入が低額となります。
- 長期契約
5～10年の契約期間中、自由に物件を使用できません。
- 対象不動産
リフォーム費用が高額化する老朽化した建物や低額な賃料となる恐れのある不動産は適用できません。
- リフォーム工事
屋根や外壁、躯体などの大規模リフォームは、施工しないのが一般的です。
資材高騰等によりリフォーム費用が高額となり低額な賃料の場合、相殺が難しく適用できないケースがあります。

【本日のセミナー内容】

- **空家・住まいの終活に活用できる各種サービスのご紹介**
 - ①リースバック
 - ②リフォーム&リース
 - ③**空地・空家巡回**

- 住まいの相談窓口 「くらそらウンジ」のご紹介

- 「くらそらウンジ」 運営会社のご紹介

③空地・空家巡回

サービスメニュー 例



こんなときにご相談ください！

相続

実家を相続したが、しばらく利用しない。



転勤

転勤中留守にするため、自宅の様子が心配。



介護

親が介護施設に入り、実家が留守になった。



長期療養

長期療養のため、家を空けてしまう。



室外業務

建物外部確認

外壁、鍵の施設、窓の破損などを確認します。

庭木の確認

剪定の必要があるか、確認します。

不法投棄の確認

ゴミなどの不法投棄があるか、確認します。

写真撮影・巡回報告書

ご指定の箇所（最大6箇所）を撮影して巡回報告書に添付してご報告します。

郵便物の確認

郵便物を整理し、郵便物とチラシなどを分類します。空き地巡回コースは対象外となります。

雑草の確認

雑草処理の必要があるか、確認します。

近隣情報の確認

ご近所の方とお会いした際には、ご挨拶と周辺状況の確認を行います。

室内業務

通風・換気

60分程度全室の窓（押入れ・物入れ含む）を開放し、空気を入れ替えます。

雨漏り・カビの確認

室内・押入れの天井・壁のシミ・カビなどを確認します。

通水・水漏れ確認

すべての水栓を約60秒開放し、錆の付着防止と水漏れを確認します。排水トラップに注入し、臭いや害虫の発生を予防します。

簡易清掃

各居室および廊下床面の掃き掃除を行います。

業務の委託を受けた
不動産会社が
これらを実施

③空地・空家巡回

【サービスの活用例】

■ 住まなくなった自宅、相続を受けた不動産の「空地・空家巡回サービス」を活用

手順① 住まなくなった自宅、相続を受けた不動産の活用を検討開始。

手順② 不動産の活用方法（賃貸・売却等）が定まらず「空地・空家巡回サービス」の契約を締結し定期巡回開始。

手順③ 毎月費用は発生するが、将来的な活用方法（賃貸・売却等）を決めるために要する期間、専門業者が管理を代行してくれます。

⇒空家の管理、防犯等対策で活用

■ 一般的な流れ

手順① 住まなくなった自宅、相続を受けた不動産の活用を検討開始。

手順② 将来的な不動産の活用方法（賃貸・売却等）を決めるために要する期間がどのくらいになるのか、その間、ご自身や親族の力を借りて継続して十分な管理ができるのか、管理方法等を検討。

手順③ 毎月費用は発生するが、建物の劣化を防ぎ地域の安全性や美観を保つため、専門業者による「空地・空家巡回サービス」を活用。

⇒資産価値の維持や管理不足空家等の防止・解消にも貢献

■「空地・空家巡回」

→ 定期的な点検やメンテナンスにより
地域の安全性や美観を保てます。

③空地・空家巡回

■まとめ 「空地・空家巡回」とは？

サービスの主なポイント

- 所有者が不在の住宅や土地を適切に管理するためのサービス。
- 専門業者が依頼を受けて、定期的な巡回や点検・清掃・換気・庭木の手入れなどを行い、物件を良好な状態に保つ。異常があれば迅速に報告し、必要に応じて修繕や対策を提案。
- 将来的な活用方法（賃貸・売却等）を決めるために要する期間、物件の劣化や周囲への影響を最小限に抑える重要な役割を果たす。
- 一時的な転勤や長期入院時に利用するケースが増加している。

メリット

- **防犯、ご近所トラブルも回避** 空き家を適切に管理することで、草木の越境、倒壊、漏水、動物などで近隣住民に迷惑をかけるリスクを予防地域社会との良好な関係を維持できる。
- **専門業者による管理** 空地・空家巡回サービスを利用すると、専門業者が定期的に巡回し、物件の状態を細かくチェック。建物の劣化を防ぐための対策や、異常が発見された場合の迅速な対応が期待できる。
- **資産価値を守る効果** 人が住まなくなると途端に劣化するのが建物。適切なメンテナンスを行うことで、将来の処分まで物件の資産価値を維持できる。

デメリット

- **ランニングコストの負担** 空き家管理サービスは、サービス内容により費用が加算されます。サービス内容を十分理解して活用する必要があります。また、昨今、人件費等の上昇により値上げされているケースが散見される。

空地・空家放置によるリスクとは？

- **法的リスク** あまりに管理がされていない場合、自治体から「管理不全空家」や「特定空家」に指定。
- **資産価値の低下** 適切なメンテナンスが行われない場合、建物の劣化が進む。
- **安全性の懸念** 空家が荒廃すると、倒壊の危険性が高まり、周囲に危害を及ぼしてしまう。
- **犯罪の温床** 空家は不法侵入や不法投棄、放火などの犯罪の温床になることも。犯罪団体に狙われるかも・・・。
- **地域への悪影響** 空家の外観が荒れていると、近隣住民に不安を与え、地域の景観や住環境も損なう。

【本日のセミナー内容】

- 空家・住まいの終活に活用できる各種サービスのご紹介
 - ①リースバック
 - ②リフォーム&リース
 - ③空地・空家巡回

- 住まいの相談窓口 「くらそラウンジ」のご紹介

- 「くらそラウンジ」 運営会社のご紹介

■ 住まいの相談窓口「くらそらウンジ」とは？

- 横浜市が委託・提携 相談無料・安心
- 各種サービスについて具体的なご相談ができます

くらそらウンジ二俣川店 アクセス方法：「二俣川」駅改札より直進約60m（徒歩1分）。「ジョイナステラス二俣川2」内につき、駅近かつ雨に濡れない好立地です。また、さちが丘地区から二俣川駅を結ぶ「東西自由通路」からもお入りいただけます。

TEL	0120-193-540
住所	〒241-0821 横浜市旭区二俣川2丁目91-7 ジョイナステラス二俣川2階
営業時間	10:00~19:00
定休日	年中無休



くらそらウンジ緑園都市店 アクセス方法：駅前ロータリーに面した相鉄ライフ緑園都市1階、横浜銀行のとなりです。

TEL	0120-092-103
住所	〒245-0002 神奈川県横浜市泉区緑園4-1-2 相鉄ライフ緑園都市1階
営業時間	10:00~18:00
定休日	毎週水曜日



🏠 住まいに関すること

不動産売買や賃貸・管理、耐震診断、リフォーム、ハウスクリーニングなど、住まいに関するあらゆるご相談を承ります。

不動産

- 購入に関するご相談 >
- 売却・買取に関するご相談 >
- 賃貸に関するご相談 >
- 分譲物件のご紹介 >

住宅

- 新築
- リフォーム
- ハウスクリーニングのご紹介
- 建物検査・耐震診断のご案内

💖 暮らしに関すること

良水工房、インテリアコーディネーター、ホームセキュリティのご紹介から、保険に関する案内をいたします。

サービス紹介

- 浄水システム（良水工房）
- 家具・カーテン
- ホームセキュリティ
- 引越業者
- CATV
- 有料老人ホーム
- 火災・地震保険

弁護士・税理士・司法書士など 各種専門家のご紹介

【本日のセミナー内容】

- 空家・住まいの終活に活用できる各種サービスのご紹介
 - ①リースバック
 - ②リフォーム&リース
 - ③空地・空家巡回
- 住まいの相談窓口 「くらそらウンジ」のご紹介
- 「くらそらウンジ」 運営会社のご紹介

■くらそらウンジ運営会社は？

- 「相鉄不動産販売株式会社」です
- 相鉄沿線に7店舗あります



専門家と連携

各専門家と連携し、様々な不動産に関するお悩みを解決いたします。



司法書士・弁護士

税理士

土地家屋調査士

ファイナンシャルプランナー



■ 本日のセミナー講師

～ ご清聴ありがとうございました ～



店長
田邊 利也 (たなべ としや)

出身：相模原市
趣味：カラオケ・ゴルフ
資格：宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士・損害保険募集人

売口 **いずみ野店**



営業時間	10:00～18:00 ※状況により変更する場合があります。詳細は店舗へご連絡ください。
定休日	毎週水曜日 営業日カレンダー
住所	神奈川県横浜市泉区和泉町6214番1相鉄ライフいずみ野1階