

公益社団法人 東京共同住宅協会

YouTube 大家さん大学

# 別荘やリゾートマンション の売却について

使っていない別荘、リゾートマンション・田舎物件  
・・・これからどうする？



講師 谷崎 憲一



# リゾート物件の種類

別荘

リゾート

緑のある  
田舎物件

リゾート  
マンション

分譲  
タイプ

複合施設  
タイプ

リゾート  
会員権

所有権型

利用権型

# 首都圏に近い別荘地

代表  
格

箱根 軽井沢 伊豆 熱海  
湘南・三浦 富士山麓 房総  
那須・塩原 八ヶ岳・蓼科

at home リゾート 保存 ところあえず保存リスト 0 件 閲覧 最近見た物件リスト 登録した検索条件

**憧れのリゾート物件満載!**

都会では味わうことができなかった四季の移り変わりを、存分にお楽しみいただけるリゾートライフはいかがですか？アットホーム・リゾートでは全国のリゾート物件をお探しいただけます。



北海道	北海道・東北	北海道   東北
首都圏	首都圏	日光・鬼怒川・那須   房総・九十九里・鹿島・水郷   草津・水上   秩父・奥多摩   三浦半島・湘南   箱根・富士五湖   鎌倉・逗子・葉山   首都圏
信越・北陸	信越・北陸	軽井沢・蓼科・八ヶ岳・志賀   白馬・黒姫・上高地   妙高・湯沢・苗場   信越・北陸
東海	東海	伊豆・伊豆諸島   熱海・湯河原・真鶴   東海
近畿	近畿	近江・若狭・越前   南紀・伊勢・志摩   近畿
中国・四国	中国・四国	中国   四国
九州	九州・沖縄	九州   沖縄

その他 温泉地 マイナー観光地

# 別荘を持つということ

## …メリット

- 憧れ、ステータスの実現  
モチベーションに繋がる
- いつでも日時を気にせず使える
- 自然を堪能できる、  
家族や仲間と自由に満喫できる
- 自分好みの空間を選べる
- 自宅に何かあった時の拠点に

# デメリット①

- コストがかかる（管理費・水道光熱費  
固定資産税・維持費・各種負担金・・・）
- 特にリゾートマンションの管理費の  
負担は大きく、都会の分譲マンション  
の2倍、3倍はざらです
- 別荘に縛られて  
いろんなところに  
遊びに行けない





## デメリット②

- 管理が大変・・・雑草、雨漏り、結露・カビの問題で悩まされる
- 家族で掃除や除草に明け暮れる
- 焚火などで近隣からクレームなど



**思い出はプライスレス**

**別荘は特に所有者の個性が出やすい**

**間取り、生活導線、自慢の装飾も・・・**

**次に買う人にとっては**

**要らないもの、嫌いであったりします**

**別荘は  
骨董品と  
同じ性質**



# ある方が別荘を売ろうとして、 不動産屋さんに査定に来てもらったとき





# 別荘もリゾートマンションも、 購入・売買の手続きや税金関係 などは自宅と同じ

- **マーケットが違う・・・**  
買いたい人より、売りたい人が圧倒的に多い
- **買うときは、軽々に買ってしまい、  
売るときは時間・手間がかかる**
- **買った時よりも、大きく値段が下がる**
- **インフラ（接道・水道・電気・ガス・排水設備）  
に要注意、季節的な事情にも注意**

# 負動産

利用価値や流通性に乏しく、  
売却や賃貸にまわすのが困難、  
管理費などの維持費や固定資産税など  
金銭的な負担が一方的にあるような不動産

## 次の世代が困る不動産

経済的負担や維持管理  
精神的な負担などが大きい、  
将来性の無い不動産

# 空き家等対策の推進に関する特別措置法

(活用の促進を目的とした新法)

どんなに老朽化した建物でも200㎡までは、  
固定資産税が6分の1に減額される特例



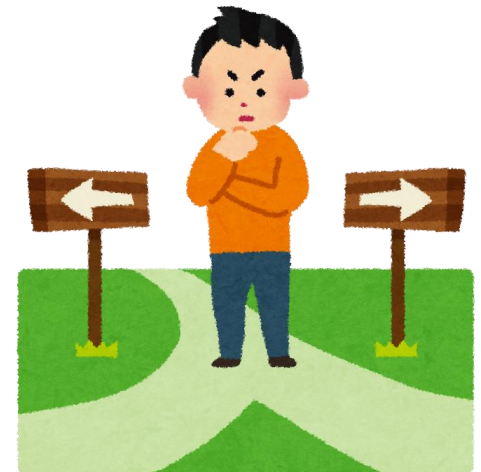
しかし、課税主体である自治体から  
特定空き家と認定されたら減免措置が無効に  
つまり、固定資産税が最大で現在の6倍に高騰する可能性



放置状態の別荘は早急に処分し、  
経済的なマイナス状態を解消へ

# 資産価値のない別荘を処分する方法

- **相続放棄**・・・管理義務が残るケースあり
- **売却**・・・最も現実的だが、  
期待以下の金額売れないケースも多い
- **地方自治体へ寄付**・・・  
実際には受け取らないケースが多い
- **第三者への無償譲渡**・・・  
逆にお金がかかることもある  
登記費用・交通・調査費や労務費  
数年分の固定資産税など



# 相続した土地を国に引き取ってもらえる **相続土地国庫帰属法**

**2023年4月27日より施行**

管理の難しい土地などは、選択肢の一つ

相続や遺贈により宅地・山林・農地など  
土地を取得した人が

一定の負担金を納付することを条件に  
土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度

**簡潔に言えば、土地を国に引き渡せる制度**

**条件があります**・・・所有者の申請に基づき、法務大臣  
を含む法務局による一定の審査を経て、要件を満たし  
ていると判断されて、やっと土地は国庫に帰属する





**お金をあまりかけなくても、  
見にくる人のために良い状態をキープする**

# 長時間のご静聴、誠にありがとうございました。



これを機会に、公益社団法人東京共同住宅協会に  
まだの方は、どうぞご入会くださいませ。

賛助会員様の会費で成り立っている協会です。お役立ち情報のお届けとともに  
どのようなご相談にも、専門の相談員が誠心誠意お応え致します。  
皆様の強い味方として、健全な賃貸経営をサポートさせていただきます。  
(ご入会は、任意でございます。)

入会金なし、年会費12,000円（会員特典についてはお問い合わせください。）

空室対策	借地・底地	老朽物件	土地活用
リノベーション	共有物件	相続税	境界問題
税務・法律	不良入居者	資金計画	近隣問題

ご相談内容によって、90名以上の相談員の中から人選し丁寧にご案内いたします。  
機関紙の発行やセミナーなどお役立ち情報も随時お届けいたします。

公益社団法人 東京共同住宅協会 事務局 ☎03-3400-8620

平日：午前10時～午後6時まで受付

# YouTube 「大家さん大学」チャンネル登録 どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！👍 を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座 (206テーマ収録)