



空き家対策特措法…大都市近郊住宅地での空き家急増

40年前の総住宅数は3000万戸、今6000万戸。人口減なのに人口3億人で人口増のアメリカ並み毎年80万戸が毎年新築されます。

全国の空き家数は820万戸です。その多くは賃貸空き家や売却中であり、問題となる住人不在放置住居は318万戸です。

過疎化した地方で空き家問題が始まりました。豪雪地帯では倒壊での危険もあり、老朽空き家の解体代執行が雪国で始まりました。また大都市でも木造密集地域の空き家も火事や、防犯上、また衛生上で危険です。

解体費は100万円を超えその負担が地方の空き家問題です。

大都市空き家問題は高額になる固定資産税です。建物解体すると土地は住宅敷地ではなくなり住宅敷地としての軽減がなくなり税額6倍に膨れ上がります。

大都市で始まる空き家問題

今後問題化するのは40-50年前に東京近郊で分譲された駅遠やバス便の戸建て住宅地です。

長時間満員通勤を我慢して、無理して買った、夢の一戸建て。

しかし子は卒業就職結婚し都心マンションに暮し、不便な実家には戻りません。お隣ご近所も同世代同事情。年寄り世帯になり単身世帯になり無人になり、商業施設は消え過疎化します。

子世代は利便性重視で不便な立地の実家に住みません。空き家を相続すれば空き家管理責任と年20万円の固定資産税納税義務で

す。万一解体すれば固定資産税は100万円、間違っても解体などはせず放置します。ご近所も同じ。

そんな住宅地に新たな住み手は現れずに、売れず貸せず。それでも路線価で相続税です。

子らの遺産分割協議で、実家は引き取り手のいない押し付けあい財産となります。場合によっては相続放棄も。綺麗だった住宅地は過疎の街になります。

東京下町の木造密集市街地狭小住宅や郊外老朽マンション団地でも似た問題が起こります。

空き家問題は地方の問題に限らず、大都市の問題になります。

固定資産税6倍と行政代執行

空き家対策特別措置法が施行されました。1年間にわたり使用されていない空き家であって、(1)倒壊等危険のおそれ、(2)衛生上有害のおそれ、(3)適切管理がなく著しく景観を損なう、(4)周辺生活環境保全から不適切、なら行政が対処します(なおこれらに非該当なら固定資産税が6倍になる心配は無用です)。

行政は、所有者に助言指導し、次に勧告し(固定資産税を6倍にする)、次に命令し(従わなければ過料)、最後に代執行です。

代執行とは所有者に代わり行政が解体を執行することで、解体経費は所有者から取り立て、土地競売までして徴収しますが、担保付きだったり換価できなければ行政の負担です。

私有財産制の国、この日本で、

何と所有者不明でも解体の代執行ができるようになりました。京都市は2015年6月に所有者が見つからないまま解体しました。

この新制度、特に固定資産税6倍化をマスコミが大きく伝え、空き家所有者へのプレッシャーとなっています。空き家所有者は不安になっています。

空き家所有者の選択肢は、解体・売却・賃貸ですが、そこで生まれ育ち、思い出と仏壇の残る家。簡単には決められません。

過疎化住宅地だけでなく人気住宅地でも同じ問題です。

空き家セミナーを開催すれば人が集まります。個別相談希望も多く、優良見込み客の獲得チャンスです。

顧客繋ぎとめ目的の空き家管理ビジネスも花盛りです。管理委託すれば勧告等から逃れられるとしても、所有放棄もできずいつかは売却等になります。

さて現状は戸建空き家の問題です。しかし相続対策賃貸建設ブーム等でのアパート空室は増えます。管理放棄の老朽アパートの問題化も確実です。東京都大田区は2014年に築46年木造アパートを解体代執行をしました(新法施行前の条例での代執行)。

「ごみ等の投棄による臭気…、多数の窓ガラスが割れ…、立木の腐敗倒壊…、シロアリ大量発生…」と国交省のガイドラインに具体的基準があります(「特定空家等に対する措置」で検索)。