〝マイナス資産〟に落ち込む前の空き家対策

昨年10月、横須賀で特定空き家解体の代執行

総務省が5年に1回行っている住宅・土地統計調査によれば、2013年現在、全国に約820万戸の空き家があるという。空き家率も13・5%と、過去最高を記録。昨年の国勢調査の速報値で、調査開始以来初の人口減少となった日本は、確実に〝空き家大国〟への道を進み始めているのだ。

「空き家は、倒壊や火災による人間や建築物への被害のほか、ゴミの不法投棄といった衛生面や、治安面での悪影響が大きい。そこで国は昨年、〝空き家対策特別措置法〟を施行したのです」（経済ジャーナリスト）

特措法のポイントは3つ。ひとつは、適切な管理が行われておらず、周辺の環境に悪影響を及ぼす可能性のある空き家について市町村が調査を行い、〝特定空き家〟に指定できること。2つめは、〝特定空き家〟は〝住宅用地の固定資産税を最大6分の1に減免〟という優遇措置の対象から除外されること。そして3つめが、空き家の解体や修繕などの改善について、行政からの助言や指導、勧告に従わなかった場合、市町村から改善命令が出されることだ。

「改善費用は全て所有者の負担です。もし所有者が命令にも従わなかった場合、行政は解体などの強制対処を行い、その費用は所有者に請求されるのです」（同）

倒壊しそうな空き家をすでに所有している、または相続する可能性のある人にとっては戦々兢々だが、

「〝特定空き家〟に限りません。空き家そのものが問題なのです」

と言うのは、都内のある不動産業者氏。

「空き家は確かに資産ですが、そのままでは、固定資産税はかかるし、家屋を維持するのに修繕費も必要。所有しているだけでお金がかかる、〝マイナスの資産〟なんですよ」

とにかく早く売れ

「例えば、一人っ子同士が夫婦の場合、両方の親から空き家を相続する可能性がある。ひと家族で2軒の空き家を抱え、さらにそれを自分の子供が相続しなければならない。負担を次世代へ継がせることになってしまうのです」（同）

ではどうするか。『空き家は2018年までに手放しなさい』という著書のある、不動産コンサルタントの沖有人氏はこう説明する。

「大幅な金融緩和政策を推進する黒田日銀総裁の任期は、2018年4月まで。その金融政策を強く支持している安倍総理の自民党総裁としての任期は、18年9月まで。この間は、2%のインフレ目標のもと資産インフレがある程度進むと考えられます。だからまずすべきことは、空き家の今の価値を知ることです」

もし、保有する空き家資産に売る価値があるなら、

「早く売ることです。その際、一定の条件を満たせば、〝居住用財産の3000万円特別控除〟を受けられる可能性があり、譲渡益にかかる税金を抑えられます。売らないなら自分で住むか、賃貸に出すか、等になります」（同）

一方、

「〝マイナスの資産〟はすぐに売った方がいいのは当然ですが、売りたくても売れないケースもある。例えば売値が500万円とすると、仲介手数料は価格の3%プラス6万円で21万円になりますが、これでは業者に利益が出ないので、仲介を断ることだってあります」（先の不動産業者氏）

空き家を持っていると固定資産税を払わなければならず、特定空き家に指定されないように維持管理をしなければならない、かといって売るに売れない……他に方法はないのか？

「100万円以上はかかる解体費は自己負担せざるを得ませんが、いったん更地にして、そこを家庭菜園などで利用するという方法があります。そして〝宅地〟から〝雑種地〟に地目を変更すれば、固定資産税は安くなりますよ」（同）

空き家は持つに大変、売るに大変――。