生活設計と資産運用

基本がわかる M&I

リフォームに助成も、名義換え早めに

ゼロから解説 相続空き家の対処法

空き家の増加が全国的な問題になっています。野村総合研究所の予想では、2019年に約820万戸だったとされる空き家は、33年には2168万戸と2・6倍となります。相続などに伴い発生する空き家の問題はもはや他人事ではなくなりつつあります。空き家を抱えてしまった場合の対処法を考えてみました。

風雨による被害では水道管の破裂事故が数多く見られました。「その多くは空き家で発生した」と空き家管理士協会代表理事の山下祥さんはいいます。できれば月に1～2回見回りをして、部屋に風を通し、水道を使うのがよいそうです。

遠方にあるなど見回りが難しい場合は管理を請け負う業者もいます。費用は業者によって異なりますが、月5000～1万円程度です。見回りの報告、郵便物を作成し、木具合があれば修繕見積もりを提示する業者もいます。空き家は火災の心配もあり、火災保険に加入しておくのが無難です。ただ空き家の場合は店舗用の保険が対象となり、住宅用の保険に比べて保険料は割高になります。山下さんは「火災後に再建しないつもりなら、取り付け費用を賄える800万円程度で保険金を設定しておくといい」と助言します。

将来住む目処が立たないなら売却を考えるのが得策です。昨年10月からLIFULやアットホーム(東京・大田)が「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用を始め、ネット上で購入希望者や借り手向けに公開しています。修繕費用を助成する自治体も多くあります。千葉県木更津市は4月、居住のためのリフォーム費用の2分の1(上限50万円)を助成する制度を始めます。所有者だけでなく、買い取る人も利用できます。

相続に伴い発生した空き家の場合、「兄弟など複数の相続人で共有するケースが多くあります。その場合でも売却額が600万円だったら、2人で300万円ずつ非課税枠を使えます。ただし、遺産分割協議をして持ち分を決め、3月に確定申告をします。東京都では16年1月に墨田区で代執行があり、今年1月には台東区で所有者不明の物件について代執行による解体がありました。古い木造の空き家の解体費用は100万～200万円程度ですが、鉄骨物件なら300万円以上に見込まれます。空き家を抱えそうな場合は早めの対策が肝要です。

空き家を放置してゴミ捨て場となるなど周辺環境に深刻な影響を及ぼすようになると所有者に自治体から助言・指導がなされます。改善されなければ特定空き家として勧告を受け、土地の固定資産税を6分の1に減額(200平方㍍までの部分)する措置がなくなり税負担が増します。倒壊の危険があれば解体を命じられ、担み続ければ行政代執行となり費用は所有者が負担します。東京都では16年3月に墨田区で代執行があり、今年1月には台東区で所有者不明の物件について代執行による解体がありました。

政府・自治体による対策

管理・売却の促進	物件を空き家バンクに登録して購入希望者に情報提供。修繕費用を助成する自治体も
	売却益3000万円まで非課税(相続後3年以内など一定の条件あり)
所有者に対する指導	自治体が所有者に適正な管理をするよう助言・指導(空き家対策特別措置法)
	周辺環境に深刻な影響を及ぼす「特定空き家」は固定資産税の特例対象から除外。倒壊の危険がある場合は行政代執行による解体も