

Wednesday マネー計画

相続空き家、売るなら早く

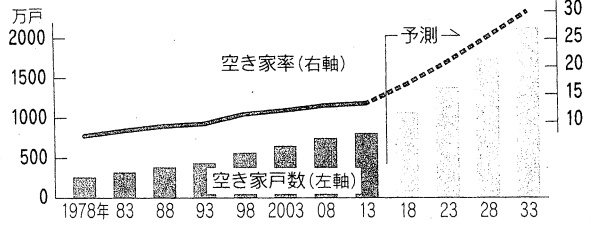
親から実家を相続したものの生活拠点の違ひなどから放置し、空き家になっている人は多いだろう。しかし空き家を売るのか、管理しながら持ち続けるのかといった決断を早くする方が、家計の負担は軽くなるかもしれない。「特定空き家」に指定されると固定資産税が上がる空き家対策特別措置法が昨年施行されたのに続き、相続した空き家を売れば税優遇を受けられる制度が今年4月から始まる見通しだからだ。

東京都新宿区に住む会社員Aさん(40)は心配事がある。静岡県東伊豆町で一人暮らしの父が住む一戸建てだ。父は70代後半。もし相続が発生すれば一人息子のAさんが引き継ぐが、住むつもりはまったくない。父が20年ほど前に田舎暮らしがしたいと移住した家で、Aさんには縁もゆかりもないためだ。「幹線道路から離れていて、売るのが難しい。きちんと管理をしないと税金が高くなる」と聞くと「頭が痛い」と話す。

過去最高だった。高齢化や少子化が背景だ。野村総合研究所では、住宅以外への転用などが進まない空き家率は33年に30.2%になると予想する(グラフA)。

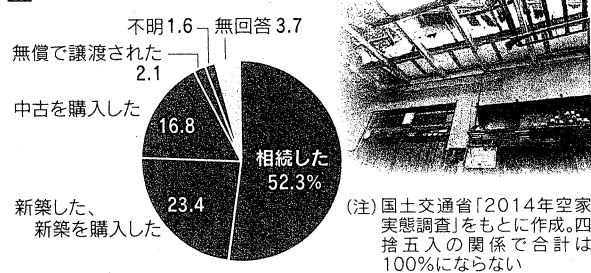
放置で負担拡大も
空き家になる理由で多い

A 空き家は増え続けている



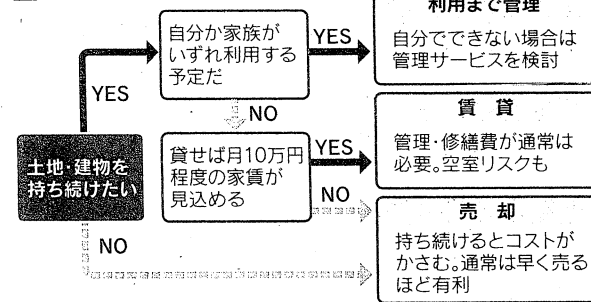
(注) 2013年までは総務省「住宅・土地統計調査」、18年以降は野村総合研究所の予測をもとに作成

B 空き家となった住宅を取得した理由は?



(注) 国土交通省「2014年空家実態調査」をもとに作成。四捨五入の関係で合計は100%にならない

C 空き家、どう対応する?



(注) 長嶋氏、上田氏への取材に基づく一例。実際の対応は立地や建物の状態などで異なる

は、親の死去などで引き継いだ家を持て余すパターン。国土交通省の調査で空き家になった住宅を取得した理由を聞いたところ「相続した」が過半を占めた(グラフB)。郊外の持ち家に住む団塊世代は多いため、相続に伴って空き家の扱いに悩む団塊ジュニアが増えると思われる。ただし空き家をいつまでも放置しておくとか計の負担が増す可能性がある。昨年5月に全面施行された空き家対策特別措置法では、倒壊の恐れなどがある空き家について市

4月から3000万円まで控除

町村は「特定空き家」に指定でき、一定の手続きを経て住宅用地の固定資産税が最大6倍になる。対象は著しく状態の悪い空き家とされるが、指定の判断には各自治体に裁量の余地もある。

では空き家にはどう対応すればいいのだろうか。自分や家族がいずれ利用する予定はなく、一定の家賃も見込めなければ売却を考えるのが無難だ。空き家は所有するだけで費用がかさむからだ。固定資産税のほか、定期的な掃除などのための電気代や水道料金、万一に備える火災保険の保険料も必要だ。

こうした費用は建物の状態や立地などで違うが、空き家の管理サービスなどを手掛けるNPO法人「空家・空地管理センター」(埼玉県所沢市)の上田真一・代表理事によると、年30万~50万円程度の例が多いという。

修繕費かさむ賃貸

もちろん賃貸も選択肢になるが、一定程度の賃料が条件

になる。数十年住んだ家を貸すときは水回りや内外装のリフォームが必要になる例が大半で、費用は200万~300万円程度が相場だ。不動産コンサルタントの長嶋修氏は「5年程度でリフォーム費を回収できるのが賃料の目安」と助言する。費用が300万円なら賃料は単純計算で月5万円だが、管理費など経費や空室リスクを考えると「月10万円程度は欲しい」と長嶋氏。

空き家は所有期間が長くなるとコストも増えるため、通常は早く売るのが家計の負担は軽くなる。4月には相続した空き家を売った譲渡所得から3000万円を控除する制度が始まる予定だから利用を考えた方がいいだろう。旧耐震基準で建てた空き家を耐震リフォームしたり、解体したりして売ることが条件だ。

立地によっては売却が困難な空き家もある。上田氏は「買手がつかない物件でも、隣家が庭や駐車場として買ってくれる」と話す。話を打ち掛けたら隣の人が消極的なら、

まめ知識

空き家の対応に悩む人の間で最近注目されているのが相続放棄だ。財産を引き継ぐ権利を放棄するの、負債や義務もなくなる。しかし相続するか放棄するかは原則すべての財産や負債などが対象になる。例えば空き家だけの放棄はできない。相続人がすべての放棄を判断しても一筋縄ではない。放

相続放棄でも なお管理責任

業者が管理を続けることを自治体が求める例がある」と日本司法書士会連合会の今川嘉典理事は指摘する。民法940条では、放棄者は財産を継ぐ人が管理を始めるまで管理責任があると規定している。従来はあまり使われなかったが、空き家の相続放棄増に対応して一部の自治体が持ち出し始めたという。

家屋の解体費を自分で負担して更地にし、無償で譲渡する手もある。解体費が将来に渡って続く所有コストより安く済むなら選択だ。いずれ自分や家族が利用する場合も管理は欠かせない。自分でやるのが無理なら、最近管理サービスを手がける会社が増えている。料金は会社やサービスによって様々だが、月1回の換気や通水などが数千円から1万円程度が大半かな目安だ。業者を選ぶ際は「鍵の管理ルールや誤って家財を壊した時の賠償ルールを定めているか最低限確認することが必要」(総合警備保障)という。

空き家をどうするか決められない場合も、管理サービスを利用するのが一案になる。ただ管理サービスは家が荒れるのを抑えることとは違いますが、建物の老朽化は進む。方針を早めに決めないと、売ったり貸したりする際の修繕費などが増えかねない。「管理サービスは短期利用にとどめるのが基本」と上田氏は助言している。(堀大介)