

資産活用お役立ち情報 vol.8

暑中お見舞い申し上げます。平素は格別のお引き立てを賜り、誠にありがとうございます。

株式会社リバストでは、お客さまのご所有不動産に対する、事業企画の立案や、相続対策の支援を行っております。多くのお客さまに、資産活用部を知って戴くため、情報発信を致しております。この情報発信がお客さまの資産活用に役立てば幸いです。

空き家対策特別措置法が施行

●昨年あたりから、空き家対策の法律制定が、話題となっています。法律自体は、昨年11月に制定されていますが、市町村による、実際の立ち入り調査や、指導などは、今年の5月から施行となりました。

●「空き家対策特別措置法」とは、簡単に言うと、「特定空き家」に認定されると

1. 固定資産税が(住宅があるときと比較して)最大6倍になる →更地と同じ状態
2. 自治体が、空き家の撤去、解体等することができる、いうものです。

●「特定空き家」とは、具体的には、建物倒壊の危険性、窓ガラスが割れたまま放置、ゴミの不法投棄による悪臭の発生、小火の危険性、などがあるような空き家のことです。これらの空き家を、自治体が調査のうえ「特定空き家」と定義することとなったのです。

空き家数の増加と税法上の特例

●空き家の件数は、おとし時点で、全国820万戸ののぼり、この30年間で2.5倍、住宅総数の13%を超えています。なぜこんなに空き家が増えてしまったのでしょうか。大きな原因として、「住宅が建っていれば、土地200平方メートルまでは固定資産税を1/6に、200平方メートルを超える部分は1/3に減額する」、という税法上のメリットがあります。人が住んでいようとまいと、住宅があれば、それだけで固定資産税が安くなるのです。

●それであれば、あえて取り壊す人なんていません。その中には、住宅の維持管理はされなくなり、住宅自体が周囲に害を与える存在になっていってしまうのです。そこで、この住宅は危険だ、と判断された場合には、「もう固定資産税の特例は認めません、取り壊してください！」と決めたのが、今回の法律です。

問題物件になる前に対策をする

●「空き家」問題と切り離して考えられないのが、「相続」という制度です。相続の場合、欲しいもの、使えるものだけが財産とは限りません。「もらえるものはもらっておこう」くらいの気持ちで、相続することもあります。どうしても必要なものではない、だから「空き家」になってしまうのです。反面、実家などを相続した際、自分の家があるため住むわけにはいかず、思い入れがあるため取り壊すわけにもいかず、「空き家」へと進んでしまうこともあります。

●いずれにせよ、不動産をどのように管理・運用していくかが大切です。家は、人が住まなくなると急速に傷みます。問題物件になる前に、早めに手を打つことです。放置期間が長いほど、その後のコストは増大していきます。

●法律施行にともない、民間企業が代行して、空き家を管理するサービスや、診断し、活用方法を提案するサービスを開始しています。たとえば、空き家をリノベーションして、カフェやシェアハウスに改造するサービスなどです。木造住宅密集地域などでは、現在の法令では再建築できない状況のまま、空き家が放置されていることもあります。安易に取り壊してしまうと、そのあとの使い道に困ることがあるかもしれません。まずは、不動産業者などの専門家に相談することが、解決への近道と思われます。

●仮に、相続のタイミングで検討の余地があるならば、相続放棄をするのも選択肢のひとつです(他に欲しい財産がない場合に限りませんが)。また、すでに相続をした物件であれば、自治体等への寄附という方法もあります。問題のある財産を残されては、相続人も困ります。“問題は先送りにせず、自分の代で整理をする”。財産よりもその思いが、相続されていくのではないのでしょうか。

●今回も最後までお読みいただき、ありがとうございます。

株式会社リバスト提携税理士法人

東京メトロポリタン税理士法人 税理士 北岡修一



株式会社 **リバスト**
資産活用部
東京都知事免許(12)第23632号

〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町1-15-2 ダイアパロービル6階 FAX.0422(21)0512

TEL. 0422-22-8111

(社) 首都圏不動産公正取引協議会加盟 (社) 東京都宅地建物取引業協会会員