

実家の持ち家は すぐ売れ!

撤去される空き家。倒壊などの危険がある「特定空き家」に行政から認定され、強制的に解体されるケースが今後増えそうだ

止まらない地価下落、資産価値は減少 余る住宅、3軒に1軒は空き家に 特別控除や「空き家バンク」を活用

高層ビルが立ち並ぶ東京都心では地価が上昇しているが、地方の住宅地では下落しているところが多い＝東京都港区



価格崩壊の恐れ 郊外ベッドタウン

特に価格下落の恐れが強いのは、郊外のベッドタウンだといは、

「国道16号沿線など首都圏から電車で1時間前後の郊外のベッドタウンは、団塊の世代が成長期に合わせて一気に流入しました。そのため、団塊の世代の引退に

な場所に移ることが予想されます。そうなれば中古住宅がどんどん売りに出される。一方で、少子高齢化で買い手は少なくなっていく。少しでも高く売りたいというライバルが増える前に、早めに決断したほうがいいでしょう」

空き家でも掃除や建物の修繕、庭の手入れなどが必要だ。水道や電気・ガス、固定電話などの基本料金は使っていないと取られる。固定資産税もあり、空き家を維持するためには、年間数十万円かかることは珍しくない。

「価格崩壊の恐れが強いのは、郊外のベッドタウンだといは、」

「国道16号沿線など首都圏から電車で1時間前後の郊外のベッドタウンは、団塊の世代が成長期に合わせて一気に流入しました。そのため、団塊の世代の引退に

合わせて、人口が流出するペースが一気に早まる可能性が高い」(長嶋氏)

兆候はすでにある。例えば千葉県柏市の大空地区。17年3月公表の公示地価では前年と比べて下落率が8.5%と全国の住宅地で最も大きかった。大空地区には1970年代に開発された住宅街「柏レジ」が広がる。都心などに通う当時30〜40代の会社員ら約1600世帯が入居したが、今では空き家も目立つようになっている。

「柏レジは鉄道の駅から離れていて、より生活が便利なところに移り住む人もいます。こうしたベッドタウンは首都圏近郊にいくつもあり、空き家問題はこれから深刻化するでしょう」(長嶋氏)

駅から離れた物件ほど価格が下落するペースは速くなりがちだという。人口が減っている地方の住宅地はさらに厳しい。実家の資産価値は想像以上に下がる恐れがあるのだ。少しでも買

いである。日本には今、空き家が1千万戸近くあるとされる。総務省が5年に1度行う「住宅・土地統計調査」によると、空き家は直近の2013年で820万戸に上った。5年前より62万戸以上(8.3%)増え、20年前からはほぼ倍増した。住宅全体に占める空き家の割合は13.5%で、上昇傾向だ。

少子高齢化が進んでも、住宅は毎年新たに供給されていて、空き家は今後さらに増える見通しだ。野村総合研究所は2033年には住宅全体の3割近くに達すると予測する。15年後には3軒に1軒近くが空き家になるのだ。住宅が余る時代がすぐそこまで来ている。

「誰も住まないような家なら一刻でも早く手放したほうがいい」

こう訴えるのは、不動産コンサルタントの長嶋修・さくら事務所会長だ。

「今後は持ち家比率の高い「団塊の世代」が今住んでいる家を離れて、より便利

い手があるうちに、処分方法を考えておくべきだろう。空き家になっても処分することを決められないまま、時間だけが過ぎていくケースもある。空き家に関する専門家を養成している全国空き家相談士協会の林直清会長は、こう話す。

「10年も20年も放置されている空き家について、今になって『どうすればいいでしょう』と相談を受けるケースがかなり多い。人の手を入れないと、家や土地はすぐに劣化する。他人に貸したり売ったりすることが難しくなり、さらに放置する悪循環に陥ります」

国土交通省が戸建て空き家の所有者らを対象に14年11月〜15年2月にかけて実施した「空家実態調査」では、今後5年間の使い道として「空き家にしておく」と答えた割合が21.5%で、「売却する」(8.8%)や「賃貸する」(6.1%)を上回った。

売却や賃貸について課題を聞いたところ、「リフォ



「不動産はいつまでも資産価値がある……。こんな「土地神話」が崩れて久しいが、家は手放したくないという人が多い。高齢の親が住んでいる実家が将来空き家になりそうでも、なかなか処分できないものだ。でも、そろそろ「決断」したほうがいい。首都圏に住む新潟市出身の50代半ばの女性は、実家をどうするかで悩んでいる。同市にある実家には、90歳の母親が一人で暮らしていた。体も弱り生活に支障が出てきたことから、4年前に老人ホームに入った。実家には今、誰も住んでいない。母親とかなかな顔を合わせることもできない。

ときどき電話で様子をつかがうと、認知症かと思わせるような言動が最近増えてきた。

「そろそろどうにかしないと、」

そう思い始めていた矢先、昨年の台風で実家の瓦が飛び、近所の家を傷つけてしまった。近所の住民へのお詫びのため久しぶりに戻ると、実家は雨漏りがするなど想像以上に傷んでいた。売却することも考えたが、母親は思い入れのある実家をまだ手放したくないようだ。当面、空き家の状態が続き、不安は消えない。

こんなケースが全国的に相次

いである。日本には今、空き家が1千万戸近くあるとされる。総務省が5年に1度行う「住宅・土地統計調査」によると、空き家は直近の2013年で820万戸に上った。5年前より62万戸以上(8.3%)増え、20年前からはほぼ倍増した。住宅全体に占める空き家の割合は13.5%で、上昇傾向だ。

少子高齢化が進んでも、住宅は毎年新たに供給されていて、空き家は今後さらに増える見通しだ。野村総合研究所は2033年には住宅全体の3割近くに達すると予測する。15年後には3軒に1軒近くが空き家になるのだ。住宅が余る時代がすぐそこまで来ている。

「誰も住まないような家なら一刻でも早く手放したほうがいい」

こう訴えるのは、不動産コンサルタントの長嶋修・さくら事務所会長だ。

「今後は持ち家比率の高い「団塊の世代」が今住んでいる家を離れて、より便利

全国版空き家・空き地バンクのホームページの一つ。全国の空き家・空き地を簡単に検索できる

「ム費用がかかる」「設備や建具が古い」「住宅が傷んでいる」といった回答が多く、空き家を持ってあまりいい状況がわかる。

空き家の放置を続けると、最悪の場合、行政によって建物を取り壊される可能性もある。空き家は治安の悪化や防災上のリスクが高まるため、行政は対策を強化している。

国は空き家対策特別措置法を15年に施行し、危険な空き家を「特定空き家」に認定し、自治体が撤去や修繕などの助言や指導、勧告、命令を所有者にできるようなにした。特定空き家に指定されると、固定資産税の住宅用地の特例から外されて家や土地にかかる税金が跳ね上がる。

撤去や修繕などの命令に違反すれば50万円以下の過料が科される。建物も「行政代執行」によって、強制的に撤去されることもあり得る。実際に代執行が行われたケースはまだ限られるが、今後は増えそうだ。

都心に住む50代後半の男性は、5年前に母親が亡くなり、千葉県の実家が空き家の状態になっている。遺産は実家のほかは現金が少しだけ。先に亡くなったいた父親は現金を残してくれていたが、母親の生活費や治療費などで大半が消えた。男性を含め兄弟3人で遺産を分けることになったが、現金が少なかったこともあり話がまとまらない結局、相続税の申告期限の死後10カ月を過ぎても合意できず、家も土地も「共有」の状態になった。

こうなると実家を処分するには、相続人全員の合意が必要だ。処分方法が決まらないうまま、実家は劣化し続けている。かつては不動産を残してくれば遺産は助かったが、今では、負債産産を抱えて遺産が途方に暮れる時代になってしまった。

空き家だけ相続 共有で処分難に

共有になると実家を処分するには、相続人全員の合意が必要だ。処分方法が決まらないうまま、実家は劣化し続けている。かつては不動産を残してくれば遺産は助かったが、今では、負債産産を抱えて遺産が途方に暮れる時代になってしまった。

対策のポイント

元気に家族と話し合う	相続や処分方法を話し合う	相続や処分方法を話し合う	相続や処分方法を話し合う
空き家のまま放っておくのが一番危ない	空き家のまま放っておくのが一番危ない	空き家のまま放っておくのが一番危ない	空き家のまま放っておくのが一番危ない
空き家の管理は大変。お金も手間も必要に	空き家の管理は大変。お金も手間も必要に	空き家の管理は大変。お金も手間も必要に	空き家の管理は大変。お金も手間も必要に
処分にも解体費やリフォーム代が必要	処分にも解体費やリフォーム代が必要	処分にも解体費やリフォーム代が必要	処分にも解体費やリフォーム代が必要
わからない点は専門家に相談	わからない点は専門家に相談	わからない点は専門家に相談	わからない点は専門家に相談

不動産コンサルティングの大澤健司社長は、「不動産相続の相談窓口」というネットワークに加盟し、多くの事例を見てきた。空き家問題は相続と切り離して考えることはできないという。「仲の良かったときや、親が亡くなり実家をどう分けるかという段階になると、意見が食い違うことがよくあります。亡くなる前に遺産をどう分割するか、

生前から準備を 民事信託も検討

もめない対策の一つとして、「民事信託」制度もある。親族間で財産管理を委託できる信託契約で、信託された子は親の代わりに財産を運用したり、使ったりできるようにする。親が認知症になったとしても、スムーズに相続できる。



空き家対策のセミナーが各地で開かれている。NPO「空家・空地管理センター」提供

では、実家を早めに処分するにはどうすればいいの。国や自治体の支援制度の活用も一つの方法だ。国は16年に「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」を導入した。相続した空き家を売って利益が出た場合に課される所得税や住民税について、利益から最高3千万円まで控除する。利益が数千円あるケースでは、税金が数百万円安くなることもある。

フジ相続税理士法人の代表で税理士の高原誠氏は、ズに相続できる。「民事信託は、建物だけ、土地だけといったように、資産ごとに信託契約を結ぶ点もメリットです」(大澤氏)

遺言を書いて、誰にいくらか残すかを明確にしておくことも重要だ。「要は元金うち、どうするかを考えておくことです。『まだ先のこと』だと、何もしないでいるのが一番よくない」(全国空き家相談士協会の林会長)

遺産が実家しかない場合は相続放棄を選ぶ手もある。被相続人が亡くなってから3カ月以内に、戸籍謄本などをそろえて家庭裁判所に申請すれば、自分で手続きできる。誰も引き取り手のない家や土地は国のものになる。

相続放棄では、すべての資産を放棄することになる。現金だけ相続し実家は放棄することはできないので、よく考えて実行しよう。実家に親が住んでいても、早めに売ったほうがいい場合

制度についてこう解説する。「空き家対策特別措置法に基づく行政執行が「ムチ」だとしたら、特別控除は「アメ」の対策になります。空き家対策を集中的に進めるため、19年末までの期限的な措置になっています」

特別控除の対象は、相続発生直前に亡くなった本人以外に誰も住んでおらず、1981年5月以前に建てられた旧耐震基準の古い家屋だ。マンションなどの区分所有建物は対象外となる。改修工事をして新しい耐震基準に適合させた建物と土地を売却するか、建物を取り壊して土地だけを売却する。「売却額は1億円以下である点に注意が必要です。1億円以下というのは売り主全員の合計金額。複数で相続して売却したときに1人当たりの金額が1億円以下

合もある。

ここまで見てきたように、空き家になってから売ろうとしても、買い手を見つけたのは難しい。家族で将来を話し合い、実家が希望価格で売れそうなら、二世帯住宅を新たに建てて呼び寄せると安心だ。

実家売って転居 賃貸も選択肢に

親が高齢者ホームや賃貸住宅に引越してもらうこともできる。高齢者ホームは高級な分譲タイプや特別養護老人ホーム(特養)、グループホームなどいろいろある。費用や健康状態を考慮して選ぼう。

介護が必要なければ、通常の賃貸住宅に移ってもいい。かつてと違い、高齢者でも借りられる賃貸物件は増えていた。大家が認めてくれれば、子ども名義で借りて親に住んでもらうことも。子どもがマンションを持つていればそこに呼び寄せて、子どもが新たに賃

であつても、他の相続人分を含め1億円を超えている場合は適用されません。ほかにも相続開始前すでに空き家になっているとダメです」(高原氏)

国や自治体が空き家の売却や利用を促す取り組みもある。インターネットを通じて物件の情報を提供する「空き家バンク」だ。国交省は4月、情報の登録や検索が簡単にできる「全国版」の運用を本格的に始めた。運営を任されている不動産情報会社2社のサイトには、3月末時点で計3千件余りが登録されている。

全国版空き家・空き地バンクは昨秋から3月までの試行運用で、売買101件の賃貸41件が成約したという。登録には自治体の届け出や審査がついてより便利が増えるにつれてより利便システムになると期待されている。

親が亡くなる前から準備できることはいろいろある。貸物件に移る方法もある。選択肢は様々あるので、持ち家に固執する必要はない。「2025年東京不動産大暴落」(イースト新書)の著者で住宅ジャーナリストの榎淳司さんは、早めの決断が有利だという。

「最近では「ゼロ円で住まいを譲ります」などと呼びかける物件仲介サイトが現れています。買い手のつかないリゾートマンションなどを「維持費3年分の手数料で引き取る」ビジネスを展開する企業まであります。所有者がお金を払ってでも処分したいと考える物件が出始めているのです。持ち家は価値があるうちに早めに売って、賃貸物件などに移ることを考えましょう」

本誌不動産取材班