

「放置空き家」大丈夫？



近所迷惑、トラブルの元になる前に、
早めの対策で「資産」として有効活用を！

「資産」が「負担」になる!?

全国の空き家が過去最多の
「900万戸」に！そのまま
放置しておくと、大変なこと…

今春、総務省は全国の「空き家」が住宅全体の13・8%にあたる900万戸となり、過去最多を更新したと発表しました。空き家をそのまま放置しておくと、倒壊のリスクのほか、治安や景観の悪化を招きかねません。また、改正空家法によって**固定資産税が6倍**になるケースもあります。せっかく親が残してくれた「資産」が大きなトラブル、厄介者になる前に対応を考えておきましょう。

少子高齢化を背景に30年で倍増 空き家問題は深刻化の一途

空き家は、この30年で約2倍に増えており、深刻な社会問題となっています。別荘や賃貸・売却用に空けていたり、転勤や入院で長期不在となっている住宅などもカウントされますが、特に問題となっているのが、使う目的もないまま長期間そのままにしている「**放置空き家**」です。この「放置空き家」だけで385万戸、総住宅数に占める割合は5・9%に達し、福岡県でも4%台にのぼっています。
なぜ、空き家はこんなに増えているのでしょうか。最大の理由は**少子高齢化**、そして**核家族化**です。日本の人口は2008年を

ピークに減少し続けていますが、**総住宅数は逆に増加傾向**を見せています。かつて見られた「3世代同居」は減少し、子ども達は成長すると実家を離れて生活し、新たな持ち家を所有することが増えてきたためです。そうすると、たとえ相続などで身内の家を受け継いだとしても、自分達の生活の拠点は既に存在していませんから、今さら引越して実家に住むことはなかなか考えられません。そもそも、**家を受け継ぐべき子どもや孫がいらない**というケースも増えています。

「片付け問題」に解体費も負担大 売りに売れずに「放置空き家」に

自分が住まないのならば、早く処分してしまえばいいのに……。確かにそうですが、簡単にはいきません。「気づかないうちに親の家がゴミ屋敷状態になっていた」とか「実家にモノがあふれたまま」と途方に暮れている人の話を耳にしたことありませんか？
空き家問題と同様、社会問題となっているのが「**実家の片付け問題**」です。

「生前整理」や「終活」が注目されたこともあり、家の中を片付けている方もいらつやいます。それでも、一人暮らしの親が亡くなったり、施設に入居した後「家族の思い出が詰まった住まい」の処分にはなかなか踏み切れないものです。特に、遠隔地に住んでいる場合は、頻繁に通うことも難しく、

結果的に何年間も放置されてしまいがちです。

また、売却か維持か、相続人の中で意見がまとまらないこともあります。売却を決定したとしても、老朽化した家屋にはリフォームが必要です。解体し、さら地にしようとしても**整地、解体費の負担も大きく、「売りに売れない」というケース**もあります。

また、不動産の所有者は**固定資産税**や都市計画税を支払わなければいけません。が、**住宅用として利用されている土地には軽減措置が適用**されます。空き家であったとしても住宅が建っていれば**固定資産税が減額**されるわけですが、**更地はこの制度の対象外**ですから減額されません。

「わざわざ解体費をかけて更地にすると、そのまま放置しておいた方が**固定資産税も安く済む**」。そう考える人がいてもおかしくありません。これも、空き家が解消されない一因と見られています。

ただし、空き家の中には、この軽減措置が適用されないものもあり、**今春からは適用外の空き家が、より増えることになりました**。詳しくは裏面で見てください。

家族の思い出は残したい…

売るにはリフォームしないと…

解体費用がかかる…



様々な理由で売れない空き家…でも、空き家を放置しておくこと…？ 詳しくは裏面をご覧ください！

「空き家」を「資産」として活かすために

空き家を放置すると…

倒壊の恐れ

放置された空き家は、台風や地震で倒壊したりする危険性が高く、通行人や近隣家屋に損害を与えると損害賠償責任を問われる可能性があります。

治安の悪化を招く

空き家は、不法侵入や窃盗、放火等の犯罪行為の対象とされやすく、不審者の隠れ家に使われることもあり、地域の治安悪化につながりかねません。

衛生環境、景観の悪化を招く

マナーの無い人たちにとって、空き家は格好のゴミ捨て場。ゴミが増えると、悪臭や害虫の発生など衛生環境の悪化、地域の景観低下につながります。

地価の低下

空き家が多い地域は住宅地としての魅力が低下すると判断され、地価の低下さえ招く恐れがあります。



税金が増える？ 空家法改正で「管理不全空家」 は軽減措置対象外に

空き家対策特別措置法では、そのまま放置すれば倒壊などの危険性が高い空き家は「特定空家」に認定されます。一般の空き家には適用されず、固定資産税・都市計画税の軽減措置も、この「特定空家」には適用されません。

昨年、この法律が改正され、放置すれば「特定空家」になる恐れのある空き家が「管理不全空家」に認定されることになりました。「管理不全空家」に認定されると、「特定空家」と同様、固定資産税などの軽減措置が受けられなくなります。200㎡以下の小規模住宅用地で固定資産税6分の1の減額措置が適用されなくなるため、指定以前の6倍の負担です。固定資産税の増額を回避するため、**放置空き家への早急な対策が求められます。**

どんな対策がある？

まずは早めの相続対策を

空き家の発生要因は、相続が半数以上。相続した家をどうするのか、元気なうちに、よく話し合っておくことです。

売る？貸す？…… 様々な活用法の検討を

空き家を有効活用する方法を知り、検討しておくことです。売るか貸すのか。アパート、あるいは駐車場や駐輪場として有効活用するのにもひとつの手です。

空き家を社会資源として 活かすために信頼できる 専門家に相談を

例えば、売却するにしても売却方法は様々です。アパート経営をするなら採算は合うのか。様々なケースを想定していなければいけません。そこはやはり専門家の手を借りたいところです。気をつけてほしいのが、空き家の社会問題化とともに増えてきた悪徳業者です。貴重品まで持ち去る悪徳不用品回収業者のほか、巧みな話術でだまして、二束三文で買い取る悪徳空き家買い取りサービス業者もいます。

空き家は視点を変えれば眠れる資源。うまく活用するならば、地域の活性化にも貢献できるはず。不動産の有効活用、まちづくりに詳しい信頼できる専門家に相談し、地域の实情に応じて適切な対策を進めていきます。

空き家の事前対策・有効活用も「新栄グループ」にご相談ください

グループ各社の専門スタッフが提携弁護士や税理士、司法書士らと連携して、あらゆる相談にワンストップで対応します。大切な不動産の価値を守り、最大限に活用するために、地元の総合不動産グループ「新栄グループ」にご相談ください。

- 家の住み替えを検討する**
戸建てからマンション、マンションから賃貸や老人ホームや施設など幅広くご対応可能です。
- 不動産投資物件の売買**
グループ会社の連携、ノウハウ、地元企業ネットワークを駆使して資産活用をサポートいたします。
- 住宅ローンの借り換えを検討する**
弊社ファイナンシャルプランナーがご相談に対応させていただきます。
- 売却を検討する**
ご自宅だけでなく相続した不動産や賃貸中(投資)物件も取り扱い可能です。
- 賃貸経営管理のお手合い**
煩わしい管理業務がなくなり家賃収入を受け取るだけになります。
- 税についての相談をする**
弊社提携司法書士、顧問弁護士と一緒に解決できるようお手伝いいたします。

法律・税務についてのご相談は内容により弊社顧問弁護士、提携税理士、司法書士と連携してご相談を承ります。

不動産による資産運用セミナー開催!

アンピール 新栄グループ since1970 新栄不動産販売株式会社

ご相談・査定は無料です。お気軽にお問い合わせ下さい。

新栄グループの総合力で、不動産のお悩みをワンストップスピード解決

新栄グループは、1970年、新栄住宅株式会社の創業以来、福岡都市圏を中心に約9,800戸※の「アンピールマンション」の供給をはじめ、マンション、ビル、戸建てなどの管理、リフォーム、戸建て住宅、仲介・買取り再販、賃貸など、さまざまな事業を展開する総合不動産企業グループです。お客様の大切な資産運営をグループ各社の連携、ノウハウ、地元企業ネットワークを駆使してサポートいたします。

※2022年4月現在(販売中物件を含む)



個別相談会実施中、匿名相談も承っております。

0120-654-321

〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11-25 営業時間/10:00~17:00(水曜定休日)

福岡県知事(1)第19171号 福岡県宅建物取引業協会会員 アンピール仲介 検索

