



特集

2 空き家問題の当事者になるときに備えて

米山 秀隆 Yoneyama Hidetaka 大阪経済法科大学経済学部 教授
 富士通総研等を経て現職。専門は住宅・土地政策、日本経済。著書に「アフターコロナの都市と住まいーコロナ禍がもたらすまちづくりの変化とは」(プロGRESS、2021年)など



2018年調査の総務省「住宅・土地統計調査」*¹によれば、空き家のうち、買い手や借手を集めているわけでもなく、空き家として放置されている状態の「その他の住宅」は5年前に比べ30万戸増加し、空き家全体に占める割合も5年前の38.8%から41.1%に上昇しました。その他の住宅が増えている背景には、少子高齢化、人口減少があります。国土交通省「空き家所有者実態調査」(2019年)*²によれば、空き家を取得した理由の1位が「相続」で全体の54.6%を占めています。相続しても放置している住宅が増えていることが、空き家問題を悪化させています。

本稿においては、空き家所有者となった場合の選択肢と留意すべき点について述べていきます。

維持管理のポイント

相続などで空き家を抱えてしまった場合は、周囲に迷惑をかけないよう、適切に管理を行う必要があります。月に数回は空き家を訪れ、問題が無いか点検し、窓を開けて風を通し、水道を出してみるのが理想的です。高齢や遠方に住んでいるなどの理由で、自分で管理できない場合は、管理代行サービスに依頼する方法もあります。

この際、空き家所有者が負わなければならない工作物責任(民法717条)を強く認識する必要があります。空き家の外壁等が落下して、通行人(11歳の男児)が死亡した場合、5630万円の

損害賠償責任が生ずるとの試算もあります((公財)日本住宅総合センター調べ)*³。空き家所有者はこのように潜在的に負わなければならない責任を考え、適切に管理する必要があります。

「特定空家」に認定された場合

倒壊の危険がある、衛生上有害である、景観を損なっているなど、空き家の状態が悪化したまま放置すると、空家対策特措法に基づく「特定空家等」に認定されます。自治体の助言・指導に従わず、勧告を受けると、住宅の建っている敷地に対する固定資産税の特例措置が無くなります。さらに、改善命令に背いた場合、50万円以下の過料が科せられます。最近では、京都市、神戸市のように、助言・指導の段階で、固定資産税の特例措置を無くす自治体も出てきています。

空き家所有者はこうした状況にならないよう管理する必要があります。住宅を解体する場合は崩れるリスクが無くなり、住宅に対する固定資産税も無くなります。ただこの場合、敷地に対する特例も無くなり、その分の税負担は増えますが、自治体によっては解体費用の一部を助成する措置を講じていますので、活用すべきです。

物件流動化の手段

当面、維持管理を行ったとしても、そのまま続けていくことは次第に困難になっていきます。

*1 https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf

*2 <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001377049.pdf>

*3 https://www.hrf.or.jp/webreport/pdf-report/pdf/songai_shisan-3.pdf



解体以外では、売却、賃貸化といった流動化が選択肢となります。売却、賃貸化は、仲介業者に依頼するほか、自治体の空き家バンクに登録する方法があります。空き家バンク物件には、借りの場合の家賃補助や、購入する場合の改修費補助を行っている自治体が多くあります。また、空き家所有者へのインセンティブとしては、空き家バンクへの登録を促すため、登録する場合の家財処分や清掃費用等を補助する自治体もあります。また近年は、空き家バンクのほか、ウェブ上でどんな空き家も掲載可とするマッチングサイトも登場しています。

売却については、近年、地方を中心に著しい成長を遂げた買取再販業者に売却する方法もあります。買取再販業者は、土地付きの戸建てを数百万円で買い取り、水回りを中心に数百万円で改修して新築の半値以下で売ること、一定の需要を開拓しています。空き家所有者にとっては、売却価格は決して得をする値段ではありませんが、持っていて維持管理のコストがかかり、工作物責任を負うリスクもあります。解体する場合は、解体費用と税負担増を覚悟しなければなりません。それならばいっそう、売れるうちに売ったほうがよいとの判断を行う場合が増えており、こうした事業が成長する背景となっています。

空き家を売ろうにも、敷地に接している道路の条件が現在の法律の求める要件(接道要件^{*4})を満たしておらず、いったん壊したら再建築不可能といった物件の場合、買い手を探すのは困難です。ただ、そうしたケースでも改修は可能ですので、買取再販業者への売却を検討してみてもよいでしょう。また、隣家にとっては価値があり売却できる場合があります。

物件の賃貸化を行う場合は、借り手を募集するためには一定の改修が必要ですが、DIY型賃貸のかたちをとれば、その必要はありません。借り手が好きなように改修し、返す時の原状回

復義務も無い契約形態です。また、賃貸化に際し、通常の契約(普通借家)で不良借家人に居座られるリスクを負いたくない場合には、期限を区切る定期借家にする手もあります。期限を区切る分、家賃は普通借家より低く設定する必要があります。



先送りリスクと 早期売却の促進



市場での流動化を考える場合、土地としての価値だけを考えるのであれば、最も高く売れると判断できる時に売ればよいですが、建物も含めた価値を考える場合、空き家になってから長期間放置すると劣化し、建物を利用できる可能性が低くなります。相続によって空き家を取得した場合がその典型ですが、親が亡くなってからすぐに物件を流動化するには抵抗がある場合が多いです。愛着があったり家財道具などが残ったりしていることが、早期流動化の障害となります。しかし、建物が傷んでから動くのでは遅く、合理的に考えれば、早期に流動化に踏み切ったほうが得策であるとの認識を持つ必要があります。

こうした先送りリスクの存在は、次のような調査から確認できます。前述した国土交通省調査によれば、空き家所有者の今後5年程度の利用意向は売却17.3%、賃貸5.3%と、流動化志向は合わせて2割程度です。では、どのような場合に流動化志向が高まるのでしょうか。福井県越前町は町の空き家調査(2014年)で、建物の劣化度合い(老朽度判定)と流動化志向の関係について調べています。売却志向についてみると、老朽度判定がA(そのまま使用可)で14%、B(若干修繕要)で22%、C(かなり修繕要)で28%と老朽度判定が悪くなるほど売却志向が高まっています(図)。そして、D(腐朽して危険)の場合は18%と売却志向がやや低下しています。

こうした関係がみられる理由として考えられ

*4 建築基準法43条



るのは、次のようなことで、親から家を引き継いで自分は住まず、ときどきは見に行っていたとしても、時間が経過するにつれ、自分も年を取りこのままでは空き家の管理・処分を自分の子ども、つまり孫の世代に委ねることになってしまいかねません。さすがにそれはできないということで、その時点で初めて売却志向が高まります。しかしその時は、空き家になって

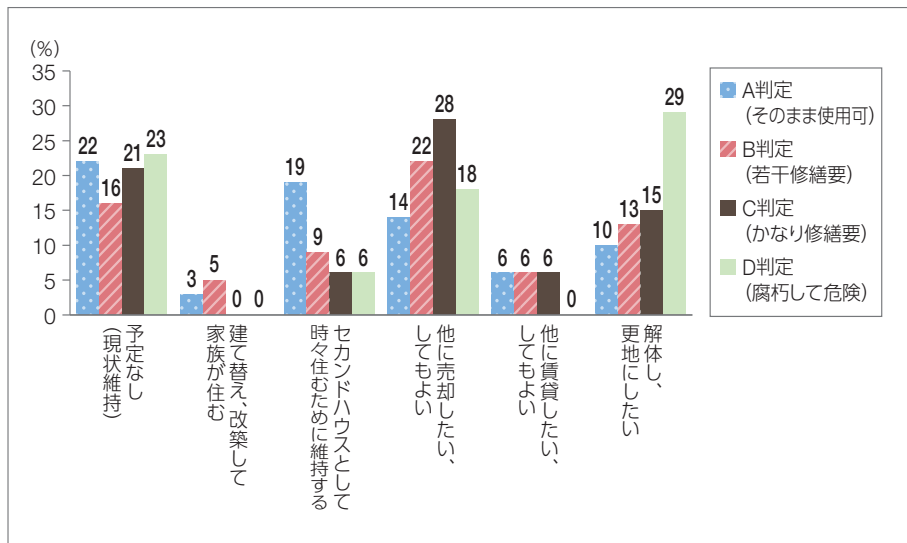
長期間が経過し、劣化の度合いが高まっており、建物の価値は失われていることとなります。早い段階で決断できていれば、建物の価値が失われず、より高い値段で売れる可能性があったにもかかわらず、その機会を逸してしまっています。Dのレベルで売却志向が弱まっているのは、建物としてはもはや価値が無くなったことの反映と考えられます。

空き家はその処分が先送りされがちであるため、早期売却を促すためのしくみも設けられています。相続した住宅や取り壊し後の土地を売却した場合、3000万円を上限に譲渡所得(売却益)から特別に控除され、所得税と住民税が減免されるというものです。これを利用するためには、1981年5月31日以前に建築された住宅で、相続発生日から3年が経過する年の年末までに売却するなどの条件を満たす必要があります。このしくみでは相続人は、改修して耐震性を確保したうえで売却するか、取り壊して更地にして売却するかのいずれかを選択しなければなりません。

自治体相談窓口の活用

以上、空き家を抱えてしまった場合の所有者の選択肢について述べてきました。近年は、自治体が相談窓口の充実を図り、ワンストップで

図 老朽度判定別の空き家の活用意向(福井県越前町)



(出典)越前町「空き家の所有者等に対する意向(アンケート)調査」2014年

相談できるようになっている場合が多くみられます。例えばさいたま市は、公益法人やNPO法人と協働し、空き家に関して相続、売却、賃貸、維持管理、解体などの相談をできる窓口を市内7カ所に設置しています。弁護士、税理士などの専門家、不動産事業者、解体業者などの事業者と連携しており、どこに相談したり依頼したらよいか分からない場合は特に有用です。

前述した国土交通省の調査によれば、「その他の住宅」に分類される空き家や、空き家取得方法の分類で「相続により取得」した空き家については、空き家を取得した際の登記の名義変更や新たな登記を行っていない割合がおおよそ2割となっています。相続した場合は、登記からしっかりと行っていく必要があるため、登記やその後の相談、場合によっては相続の発生する前からの相談を含め、窓口を活用していくことが望まれます。

なお、維持管理については、近年は、民間事業者やシルバー人材センターなどのほか、ふるさと納税の返礼品として空き家管理を担うサービスを提供する自治体も増えており、選択の幅が広がっています。

こうした自治体を介したサービスについては、一定の信頼性があると考えられますので、利用を検討してみてもよいでしょう。