

<増加する空き家について考えてみよう！>

FPネットワーク神奈川会員 石山 敏幸

ここ何年もニュースや新聞などで空き家が深刻な社会問題になっていることは皆さんもご承知の事と思います。空き家問題は何もご自身には関係のない話ではありません。誰にでも将来関わってくる問題です。今回は空き家の対策について一緒に考えていきましょう。

■空き家の現状

まず空き家の現状はどうなっているのでしょうか？平成30年10月1日現在、日本の総住宅数は6,242万戸あり、そのうち空き家は846万戸あります。空き家率は13.6%となっています（平成31年総務省統計局）。この空き家率が人口減少の影響などにより今後ますます増加し、令和15年には空き家数が1,955万戸となり空き家率は27.3%になると予想されています。つまり住宅4件に1件以上は空き家になるということです。

この空き家には借り手が付いていない賃貸物件や、売れ残っているマンションも含まれており、近い将来、皆さんの身近な問題になる可能性は非常に高くなっています。

■対策が必要な理由

空き家にはいろいろな問題がありますが、お金の問題である固定資産税について解説します。

住宅を保有していると、もちろん固定資産税を納付しなければいけません。これは空き家でも同様、所有者が固定資産税を納付しなければいけませんので、住んでもいない住宅の固定資産税を納めるのは無駄な支出となるでしょう。

■空き家を放置した場合の固定資産税

2023年7月7日、空き家の発生を抑えて活用を促す空き家対策特別措置法などの改正案が参院本会議で可決、成立しました。今後、空き家は「このまま放置すれば倒壊などの危険性がある状態など」に該当すれば「特定空き家」に指定され、市区町村からの改善勧告に従わない場合は土地にかかる固定資産税の軽減措置（敷地面積200㎡までの小規模住宅用地は6

NPO法人 FPネットワーク神奈川

〒220-0021 横浜市西区桜木町7-42 八洲学園横浜ビル7階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

分の1、200㎡を超える一般住宅用地は3分の1まで減税)が適用されなくなります。つまり、最大でそれまでの6倍の固定資産税を納付しなくてはいけなくなる場合があるということになります。

また、特定空き家の前段階である、行政から指導されても改善しない「管理不全空き家」に指定されると、同じく固定資産税の減額措置から除外されることになりました。

空き家の問題は何も固定資産税だけではありませんが、空き家になりそうな物件がある場合は何かの対策を取っておかないと経済面でも大きな問題になります。

■空き家を賃貸するときのメリット・デメリット

それでは空き家にしないためにどのような対策があるのでしょうか？主な対策として賃貸物件にし、貸し出すという活用方法があります。家賃収入も得ることができ活用方法としては1番良いのではないかと思います。

しかし、確かに家賃収入も得られますが、空き家はその多くが築年数の経過した物件が多くリフォームをしなければいけないのが現状です。リフォーム費用も小規模な工事では50万円程度でできるものもあれば、大規模になれば数百万円以上かかるものもあります。そしてリフォームしたからといって必ず借り手が見つかるかということとそうでもありません。地域性や需要を考えて活用方法を考えるのが良いと思います。自治体でもリフォーム工事の助成金や補助金を行っている場合もありますので調べてみるのも良いのではないのでしょうか。

■まとめ

相続で取得した物件や住んでいた高齢者が施設に入居したなど空き家になる理由は様々です。日本の空き家は年々増加傾向にあり、大きな社会問題になっています。京都市では新たに「空き家税」(正式名称は非居住住宅利活用促進税)が導入されることになりました。これは空き家をそのままにしている所有者に対して固定資産税とは別に課せられる税金です。2026年から京都市で導入されますがこの流れは今後、全国的に広まると予想されています。

空き家をそのままにしている方や今後空き家になりそうという方は早めの対策をとっておくことをお勧めします。

NPO法人 FPネットワーク神奈川

〒220-0021 横浜市西区桜木町7-42 八洲学園横浜ビル7階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp