

ASHIGIN WEALTH REPORT

2025.1.31
VOL. 24



考えてますか？空き家のリスク

高齢化社会である今日、相続で親の住居を引き継いだものの、使用する目的もなく、結果として空き家となってしまうといったケースが増えております。空き家の維持管理には相当の費用と労力を必要とします。今後本格的な相続時代を迎えるにあたり、今回は【空き家を所有した時に知っておいて欲しいこと】について取り上げてみたいと思います。

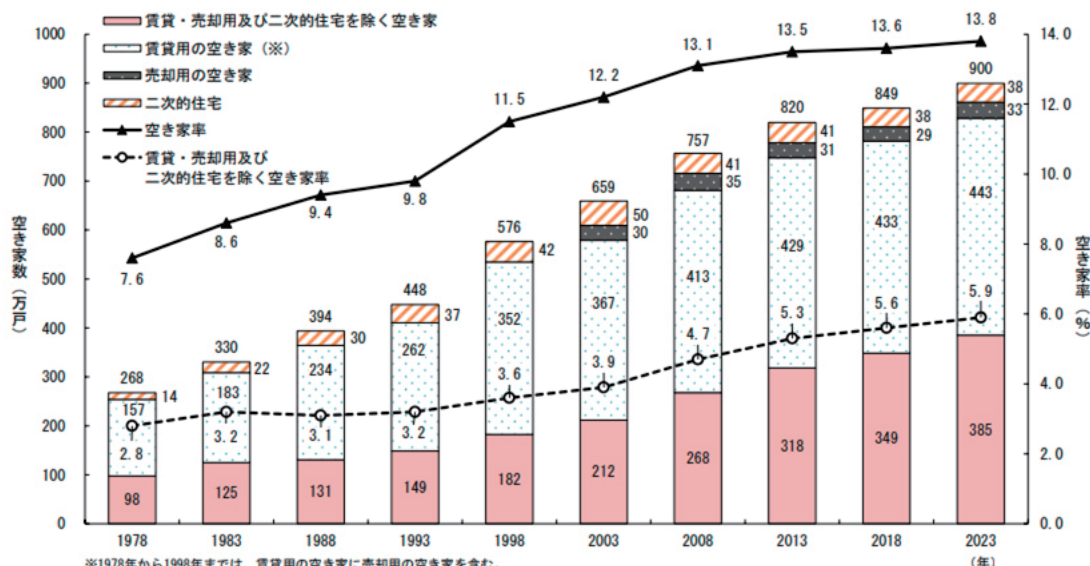
1. 空き家の概況

(1) 空き家とは？

国土交通省は「1年以上誰も住んでいない、もしくは使用されていない建物」を空き家と定義し、2015年施行した「空き家対策の推進に関する特別措置法」に基づき「空き家」と「特定空き家」の2種類に分けています。特定空き家とは、空き家の中でも倒壊の危険性や景観・衛生上の問題が生じる可能性が高い住宅として、各自治体が指定したものです。

(2) 空き家の推移と見込

令和5年住宅土地統計調査では、2023年の使用目的の無い空き家は385万戸に達しており、20年間でおよそ2倍に増えています。主な原因として、地方での人口減少の進展により親の家を受け継ぎ利用する人が減少したり、高齢化により介護施設へ入居する人が増加したことが挙げられます。その他にも家財・荷物を片付けられない、解体費用が高いなどの理由から引き継いだ住宅がそのまま放置されるなどし、結果として空き家となるケースもあるようです。日本の少子高齢化に歯止めがかからない以上、今後も空き家は増加が見込まれます。



2. 空き家のままにしておくデメリット

(1) 税制上の不利益

① 相続遺贈により財産を取得した人が当該財産を相続税申告期限翌日から3年10か月以内に譲渡（売買等）した場合に、譲渡所得の計算で使用する取得費（当該財産を取得するために要した費用）に相続税の一部を加算できる制度で、譲渡所得税負担の軽減が可能です。

上記期間を超過して保有した場合、当該特例の適用を受けられなくなります。

② 住宅が建っている土地については、固定資産税を軽減する特例制度税率が以下の通り適用されています。

(ア) 小規模住宅用地（200㎡以下の部分）

：課税標準額が1/6に軽減

(イ) 一般住宅用地（200㎡超過部分）

：課税標準額が1/3に軽減

特定空き家の指定を受けると、上記のような固定資産税に係る住宅用地の軽減税率の特例適用を受けられなくなります。

(2) 維持管理の費用負担

空き家を維持管理するためには固定資産税、火災・自然災害の備えとして火災保険料や定期的な管理点検で水道光熱費、庭木の手入れや除草にかかる費用等の負担が生じます。

(3) 地域環境・治安の悪化

手入れをせず放置すると、雑草の繁茂による地域景観の悪化やゴミの放置による害虫・悪臭の発生といった懸念があります。また監視の目が届かないことから不審者の出入りによる治安悪化等が挙げられます。

(4) 所有者責任

タバコのポイ捨てや放火による出火、経年劣化で外壁材等が落下した際の損害に対する賠償責任等が生じます。



いかがでしたか？空き家は、使用しなくても管理上の責任や、多くの費用負担が伴います。その様な空き家が抱える問題を早期に把握できれば、具体的な対策・処置を講じることが可能です。まずは当行スタッフに相談のうえ、今後の対応について一緒に考えてみませんか。次号では、空き家対策についてお伝えいたします。

