

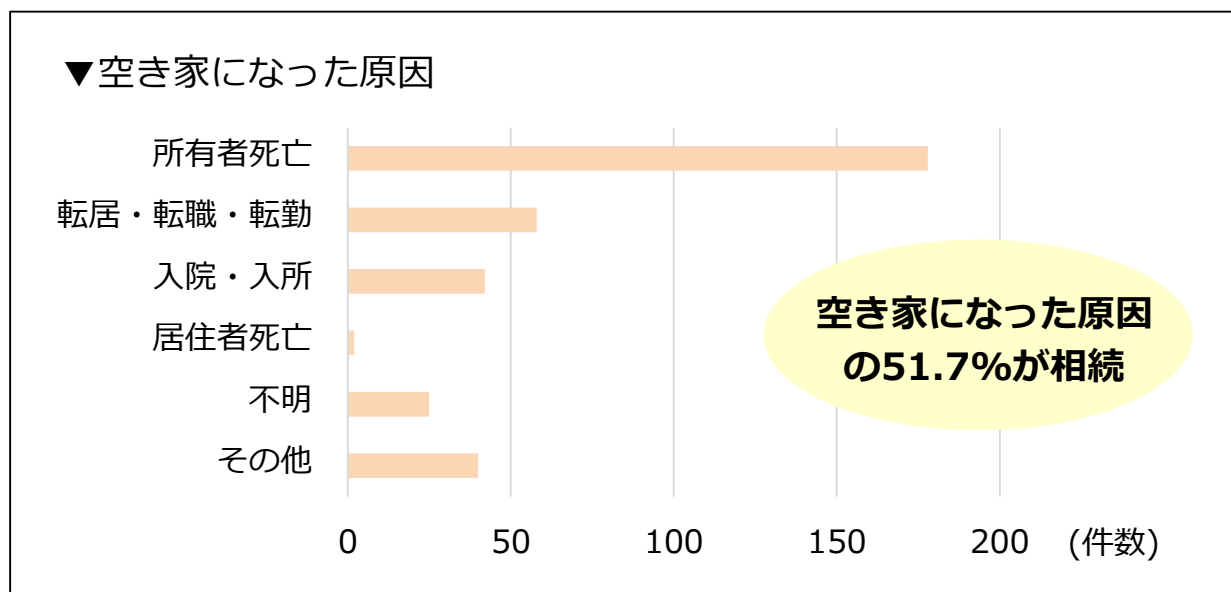
財産ドックでは、セミナーや個別相談を開催するだけでなく、大切なお客様に物心豊かな生活を送っていただけるよう、お役立ち情報をお届けしたいという思いから、“ドック通信”を発行しています。相続や遺言・不動産についての情報はもちろん、幅広い情報をお届けできたらと考えています。

今回は、「空き家問題」についてです。全国の空き家の現状と、空き家所有者に行政指導が入るとどうなるのかを具体的にお伝えします。



■全国に空き家は〇万戸

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、2018年時点で、全国で848万戸ある空き家のうち、賃貸住宅、別荘等および売却用を除く空き家が**347万戸**あります。日本司法書士会連合会が2015年8月23日に実施した「全国空き家問題110番」の実施報告によると、空き家になった原因の51.7%が所有者の死亡となっており、また、国土交通省が2014年に実施した空家実態調査でも、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることが判明しています。長期間放置され、管理が不十分になった空き家等は、**火災の発生、建物の倒壊、野生動物がすみつくことによる衛生の悪化、防犯性の低下、景観の悪化など様々な問題の発生が心配されます。特に、地震などの災害が発生した場合、二次災害の危険性が高まる**ことが指摘されています。



■空き家が“特定空家等”に該当すると…

平成27年2月26日より施行された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（「空き家対策推進法」という）では、行政指導の対象として、一定の状態にある空き家とその敷地を特定空家等(管理が不十分な空家等)として定めています。

①	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③	適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
④	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

施行前 ▶ 空き家の敷地であっても、住宅用地の特例が適用され、固定資産税等が軽減される。(空き家を撤去せずに放置しておいた方が土地にかかる税負担が抑えられる)

施行後 ▶ 勧告を受けた特定空家等の敷地を住宅用地の特例措置の対象から除外。

〈例〉空き家の敷地(200㎡以下・固定資産税評価額1,000万円)、空き家の評価額200万円
※税率は標準税率又は制限税率。施行後は商業地等(更地)・負担水準70%超で試算。

勧告前

土地	固定資産税 $1,000万円 \times 1/6 \times 1.4\% = 23,300円$
〔住宅用地として課税〕	都市計画税 $1,000万円 \times 1/3 \times 0.3\% = 9,900円$
建物	固定資産税・都市計画税 $200万円 \times 1.7\% = 34,000円$
合計税額 67,200円	

勧告後

土地	固定資産税 $1,000万円 \times 70\% \times 1.4\% = 98,000円$
〔更地として課税〕	都市計画税 $1,000万円 \times 70\% \times 0.3\% = 21,000円$
建物	固定資産税・都市計画税 $200万円 \times 1.7\% = 34,000円$
合計税額 153,000円	

**約2.3倍
に増税!**

※建物を解体した場合は土地分の119,000円のみ



空き家を利用・活用することなく所有し続けることは、想定されるリスクとコストを考えるとデメリットが大きいです。空き家にどんな利用・活用方法があるのか次号にて解説いたします。



株式会社 財産ドック

豊橋事務所／〒440-0815 豊橋市中世古町123

TEL 0532-53-8035 FAX 0532-54-4320

名古屋事務所／〒456-0032 名古屋市熱田区三本松町8-13

TEL 052-882-0442 FAX 052-882-0479

