

某女性週刊紙から「空き家問題」の取材を受けました。発売されてしばらくしてから、反響が大きかったと「お礼」の連絡をもらいました。空き家問題は、地方だけではなく、急速な少子化を背景として、東京などの大都市圏でも解決が急がれる大きな社会問題になっています。

最新の総務省の統計「空き家等の住宅に関する主な指標の集計結果について」によると、2013年10月1日現在の空き家率は全国平均で13.5%、5年前(2008年)に比較して8.3%増加しています。ざっと7戸に1戸が空き家ということです。この調査は5年に1度行われていますので、来年の調査の結果をみて愕然となるのではないかと想像されます。

千葉県の漁師町で農業をしていた顧問先は、主人が亡くなって農地を貸していたのですが、やがて借り手もなくなり、今は耕作放棄地となっています。また、その近所でも、窓にベニヤ板を打ち付けた家が目につくようになってきたように思います。

### ●空き家対策法と税制

2015年5月26日「空き家対策特別措置法」が施行されました。この法律は、適切な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体等を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空き家等の活用促進を趣旨とするものです。特に以下の基準に該当し「特定空き家等」と判断されたものについては、市町村長は所有者に対し、除却や修繕等につき、強制力をもって対処できるようになりました。

(基準)

1. さらに、この法律の施行を受けて、2016年倒壊などの危険性がある

もの

2. 衛生上有害となるおそれのあるもの
3. 著しく景観を損なっているもの
4. その他放置することが不適切なもの

4月から、新たに相続で取得した空き家売却に伴う譲渡所得から特別控除をするという所得税法の特例が設けられました。

この特例は、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、その家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限りその敷地を含む)または、取り壊し後の土地を譲渡した場合に、その家屋または土地の譲渡所得から3000万円を特別控除するというものです(適用要件はクルーレポート第668号参照)。

ただ、この特別控除は、適用要件が厳しいこと、そして何よりも譲渡価額が、耐震リフォーム費用や取り壊し費用に満たないケースが多いことがネックとなり、その利用は進んでいないようです。そもそも、譲渡益が出て納税の心配があるような物件は、危険な空き家などにはならないのです。税制面の手当は、「空き家対策」の根本的な解決手段にはならないと考えます。

### ●空き家問題の主要原因

空き家問題の最大の原因は「相続問題」にあるとらんでいます。

いくつか事例を挙げてみましょう。

- (1) 祖父が亡くなった際の相続時に、父親たちが相続登記の費用と手間を嫌ったらしく、被相続人(祖父)の名義のまま放ってあった。今回(父親)の相続の際に名義を変えようとすると、父親の兄弟姉妹の実印が必

要となり、手続きがより煩雑になってしまった。

(2) 相続税評価額が3000万円の不動産だったから遺産分割協議書に印鑑を押して相続税を払ったのに、実際売ろうと思ったら、ずっと以前に工場の跡地だったようで、取り壊しや除染費用がかかって、手取りは100万円にも満たない。

(3) 事業用の店舗を他の兄弟と共有名義にして相続した。他の兄弟も自由に使って構わないということで、20年近く平穩無事にきた。店舗が古くなったので、商売をやめて不動産を売却し、兄弟でその代金を分けるつもりだったが、兄弟の一人が認知症に罹って意思表示ができなくなり売却が難しくなった。

これらはほんの一例ですが、代を重ねるごとに権利関係が複雑になって、誰も手を出せない状況になることも十分想定されますし、(3)の事例のように、空き家問題は住宅のみならず、シャッター商店街にも多いはずで、つまり、事業用不動産でも起こり得ることなのです。

### ●空き家問題解消に向けて

解決のための処方箋としては、税制だけでは力不足としたのは説明したとおりですが、有効な方策の一つに「信託」があると考えています。相続が発生する前(生前)に、高齢の所有者(父)に代わって、相続人代表の長男が、その不動産を維持・管理・処分するという契約(親子の二者契約)を結びます。そして、長男は、その不動産(事業用も含めて)を第三者に使用させ譲渡することを考える。もちろん、その際には「地域の空き家再生プロジェクト」や「空き家バンク制度」の活用も検討します。この信託制度については次号で詳しく取り上げます。