

空き家のニーズ 意外なところにある

親の住む実家はすでに空き家予備軍

野村総合研究所によると、2033年に約3軒に1軒が空き家になる見通しだ。放置すれば「特定空き家」になりかねない。今からできる対策とは。

「相続した時点で買い手なんてつかないと思っていました。子どもや孫の代まで負の遺産として引き継いでいかなければ」と、都内に住む女性Aさん(57)は、一昨年の暮れに母を、昨年に父を相次いで亡くし、山口県内にある父母それぞれの実家と埼玉県内の両親が住んでいた家の計3軒の空き家を相続した。なかでも母方の実家は築約100年



周囲に学校があったり人通りが多かったりすると「特定空き家」に指定されやすく注意が必要。事故が起これば賠償請求される可能性も

が経っているうえ、すでに10年近く空き家状態で劣化も進んでいた。冒頭の発言はこの母方の実家についてのものだ。木造2階建てで建物面積200平方メートル強、土地面積はその2倍という広大な家。空き家になって間もないころに不動産業者を通して800万円弱で売り出したこともあったが、結局買い手はつかなかった。

「2万円強の固定資産税と、シルバー人材センターに委託している草刈りの料金を、払い続けることになると思っていました」

空き家バンクで売却

ところが、そんな空き家の売却話が昨夏、とんとん拍子でまとまった。きっかけは相続手続きの際に、空き家の所在地の自治体から戸籍謄本などの書類とともに送られてきた「空き家バンク」のチラシだった。

このまま何もしないよりはとダメもとでバンクを運営する自治体の窓口で連絡。7月に空き家を自治体職員とともに訪れ、外観や内部の写真を撮影し、直後にバンクのホームページ上に物件情報を掲載してもらった。売却希望額は最低額の50万円に設定。すると、掲載から1カ月

【貸し出す物件の条件】
 ※最初の借り手が2年で退去し、1年間借り手がなく、その後借り手が決まったと想定
 ◇福岡県久留米市
 ◇築年数 30年
 ◇建物面積 110㎡
 ◇一戸建て/4LDK

5年間貸した場合の損得シミュレーション

継続的な収入	家賃 7.5万円 × 48カ月 = 360万円 ①
一時的な収入	礼金 15万円 × 2回 = 30万円 ②
継続的な支出	固定資産税・都市計画税・維持管理費 25万円 × 5年
	不動産会社に支払う管理委託費 4.5万円 × 5年
	火災・地震保険料 3.3万円 × 5年
	計 164万円 ③
一時的な支出	水回りのリフォーム費用 (トイレ・バス・キッチンなど) 200万円
	壁紙の張り替えなどメンテナンス費用 60万円
	クリーニング費用 6.5万円 × 2回
	仲介手数料 7.5万円 × 2回
	計 288万円 ④
収支	(①)+(②)-(③)-(④)= 62万円の赤字

取材を元に編集部が作成

ほどで買い手が現れたのだ。残り2軒の空き家のうち、山口にある1軒は親戚に譲渡。「埼玉の実家は売却してもいいし、今は賃貸のマンションに住んでいるので、引越してもいいかなと思っていました」Aさんのように複数軒の空き家を相続するケースは、今後増えると思われる。夫婦が互いに一人っ子だとすれば、少なくとも互いの実家2軒を相続することになるうえ、親が空き家のまま放置していた祖父母宅を相続するというケースも増えていく。世代を超えた相続が続く負のスパイラルに陥りかねない。

「空き家や空き家予備軍を抱える高齢者に、問題の先送りをさせないよう、若い世代がサポートすることが必要です」空き家問題に詳しい弁護士法人リレーションの川義郎弁護士はこう訴える。実家が空き家予備軍の場合は親とどう処分したか話し合い、将来の売却などを見すえて定期的な補修や片づけをすべきだという。「実家に帰るたびに物を捨てるのを手伝う、壁のペンキの塗り直しなどの補修について話し合うなど、地道な努力を積み重ねることが大切。こまめに対応していれば処分や管理もやりやすくなり、空き家になりにくい。結果的に家の資産価値を高めることになりす」(川弁護士)

処分希望とアピールを

「親の財産の棚卸しをし、全体を把握することも大切です」こうアドバイスするのは「解決!空き家問題」著者の中川寛子さん。明らかに売れない物件

は相続放棄も選択肢に入ってくる。この場合、すべての資産を同時に放棄しなければならぬため、他の資産も把握し天祥にかけなければ結論が出せない。実際に空き家を処分するとなつた場合はどうするか。

「空き家を放置しているだけでは、近隣に家を使いたいというニーズがあつてもつかめない。売却希望の旨と連絡先を書いた看板を掲げる程度のことでもいいので処分したい土地だとアピールしましょう」(中川さん)

賃貸には難しさを

「賃貸より、早い段階で売却したほうがシンプル。賃貸の場合、築30年を超え、老朽化しているような物件は、リフォームなどの費用が家賃収入を上回りかね



兵庫県宝塚市で、1階が商店、2階が住居のアパートをリノベーションした「INNO HOUSE」。内装にこだわった、周辺にない物件にするというオーナーの戦略が当たり満室に

ない(22ページの表)。2、3年で初期投資や維持費を回収できないものの賃貸はやめたほうがいい」こう話すのは「どうする?親の家の空き家問題」著者の大久保恭子さん。

賃貸の場合、家賃の未納などのトラブル解決に時間がかかったり、空室状態が数年続いたり、まったりする可能性があり、リスクを伴う。何かあると遠方の

実家に戻らなければならぬとあるというのも結構な手間だ。老朽化がひどい場合は解体も選択肢のひとつ。ただし更地にする、固定資産税が最大6分の1に、都市計画税が同3分の1に軽減される特例が受けられなくなってしまう。税額が上がってしまう。かといって放置した結果、倒壊の恐れがあるなど周辺の生活環境に悪影響を与えかねない「特定空き家」に指定されると、これらの特例が受けられないうえ、行政から補修や解体を求められることになる。

「たつえば「家いぢい」(http://www.iejichiba.com)という空き家や古ビルの情報掲示板では、老舗のジャズ喫茶に2千枚のレコード、スピーカー付きという物件が掲載されています。これはこれまでの不動産流通には絶対のらない情報です」家いぢいには15年10月に運営を開始。全国から寄せられた空き家情報を無料で掲載しており、売買は直接交渉になる。まだ片づけができていない、値段が未定、親の所有、居住中で将来売りたいなど、通常の不動産流通にはのせられないような物件も掲載可能だ。

「流通させる人が知恵を絞れば、空き家はこれから面白くなるはずです」(中川さん)

こうしたニーズに自治体として注目したのが東京都大田区。公益のために空き家を使いたい人と、空き家の所有者をマッチングする「空き家等地域貢献活用事業」を2014年12月から行っている。これまでに5件のマッチングが実現し、空き家を英会話サロンやグループホームなどに様変わりさせている。貸し手・売り手側の情報発信だけでなく、物件を借りたい、買いたい側のニーズをホームページ上で公表しているのは、秋