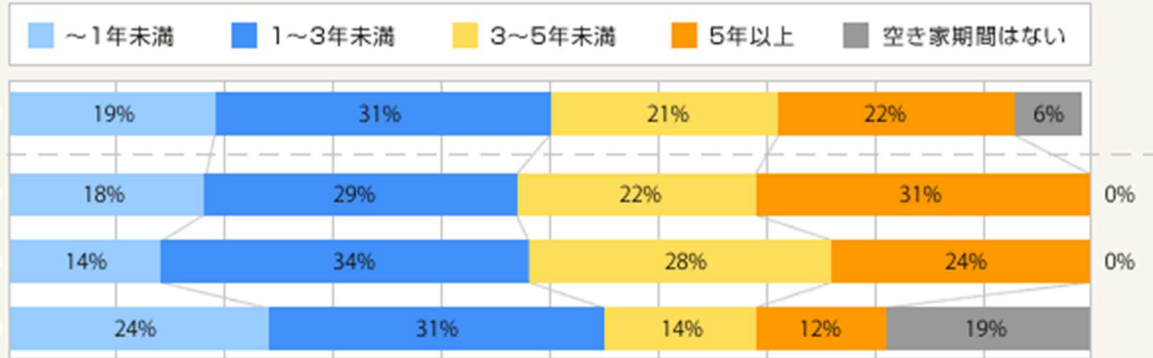


(空家問題と古屋付き売却)



※ (株) 住環境研究所 「増える親家空き家の実態」

以下は、不動産ジャパンニュースより抜粋

「積水化学工業(株)の調査研究機関である(株)住環境研究所はこのたび、ミニニュースレター「増える親家空き家の実態」を発表した。親家(親世帯の住宅)が空き家となっている50~60代を対象として、インターネット調査を行い、618人(親が存命206人、親が死亡しており過去5年以内に相続206人、親が死亡しており過去5年以内に相続した親家を既に賃貸または売却206人)の有効回答を得たもの。」

勝田台におきましても、空家の増加は肌で感じられますが、上記表を見て更に驚かされました。処分に非常に時間がかかっております。不動産は、有効活用しなければ費用しか生みません。親が存命中は、難しい部分もあるかとは思いますが、その親は2世帯住宅や介護施設に入るケースが多いと思いますので、資産を早期に売却しなくても費用を捻出できる財力にも驚かされます。およそ1400兆円と言われる金融資産の大半を65歳以上の方が持っているというのも頷ける話であります。

アンケートの詳細を見ますと処分できない1番の理由は、荷物の整理となっております。上記と同じようなケースで弊社に売却依頼がくる場合も荷物が残っているケースが多く、その処分をよくお願いされます。自分のものならまだしも、人のものを捨てるのはとても難しいことです。

先程、不動産は有効活用しなければ費用しか生まないと書きましたが、税制の観点で見るとそうとは言えない部分もあります。ご存知の方も多いとは思いますが、建物を壊しますと土地の固定資産税が6倍に上がります。これは、ものすごい負担であり、社会問題ともなっております。そのような理由でそのままにしてしまっている方も多いとは思いますが、なかには建物を取り壊さないと売れないと思っている方がおります。決してそのようなことはなく、固定資産税の問題もあるので、現況有姿の引渡しで売地として売買することは出来ます。ただその場合には当然ですが通常の更地の相場から建物の取り壊し費用を差し引いた価格で取引することになります。

そうは言っても、建物の状態があまりにひどい場合は解体をお勧めします。台風や地震でまわりに迷惑を掛けてしまいそうな場合もあるからであります。また、固定資産税はあくまで1月1日現在において建物があるか、ないかなので、解体してから1月1日になる前に売り切るのも一つですし、仮に1月1日を超えてしまった場合においても、引渡し日により買主の負担もありますので、全額負担という事はありません。空家でお悩み等ございましたらお気軽にご相談下さい。

塩田了丈