

「空き家対策特別措置法」が施行されて一年が経ちますが、  
今号では、あらためて制度の概要及び空き家問題の現状について解説します。

## 『相続にも関わる“空き家問題”の現状について』

解説：(株)東京カンテイ 有馬義之氏

年々増加している空き家が、深刻な社会問題となっています。最新の調査では全国の空き家総数は820万戸で、総住宅数に占める割合は13.5%にのぼります。つまり**7軒に1軒は空き家**になっているのです。(総務省「平成25年 住宅・土地調査」)

### 空き家の定義：

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの

### 空き家の現状【愛知県】

市区町村名	空き屋総数	市区町村名	空き屋総数	市区町村名	空き屋総数	市区町村名	空き屋総数	市区町村名	空き屋総数
1 名古屋市	167,730	11 安城市	7,140	21 清須市	4,130	31 長久手市	2,850	41 大治町	1,830
2 豊橋市	22,000	12 小牧市	6,280	22 知立市	4,090	32 弥富市	2,670	42 高浜市	1,830
3 岡崎市	19,110	13 日進市	5,440	23 尾張旭市	4,010	33 岩倉市	2,530	43 美浜町	1,760
4 一宮市	19,030	14 稲沢市	5,320	24 江南市	3,810	34 蟹江町	2,510	44 東浦町	1,660
5 豊田市	18,010	15 刈谷市	5,230	25 北名古屋市	3,800	35 新城市	2,460	45 田原市	1,540
6 春日井市	15,210	16 東海市	5,150	26 犬山市	3,730	36 愛西市	2,300	46 幸田町	1,160
7 豊川市	10,250	17 蒲郡市	5,110	27 大府市	3,650	37 武豊市	2,160	47 阿久比町	1,100
8 西尾市	8,390	18 知多市	4,400	28 豊明市	3,300	38 みよし市	2,060	48 扶桑町	1,080
9 半田市	7,850	19 あま市	4,400	29 碧南市	3,090	39 東郷町	2,020	49 大口町	780
10 瀬戸市	7,210	20 常滑市	4,260	30 津島市	3,020	40 南知多町	1,830		

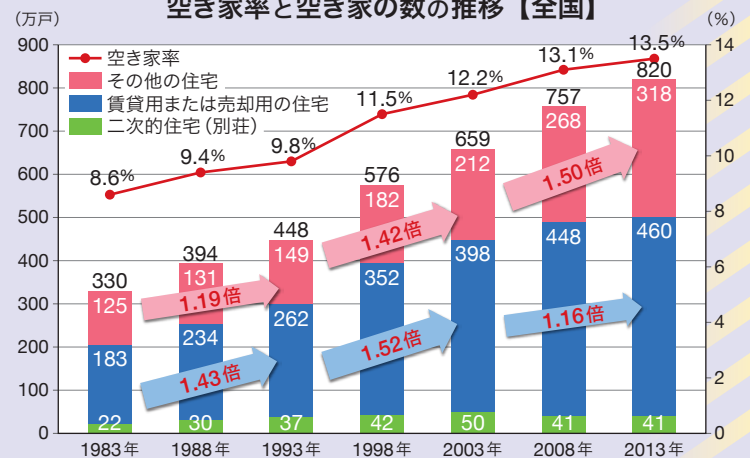
出典：総務省 平成25年住宅・土地統計調査より

## 空き家対策特別措置法

増加の一途をたどる空き家問題の解決に向け、昨年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。「空き家」は老朽化による倒壊の被害、放火による火災、犯罪の誘発、ゴミ放置による衛生の悪化、悪臭の発生、風景・景観の悪化など周辺住民にとっては大きな不安要素となっています。そこで自治体によっては所有者を特定し“強制的に解体”を命じることができるなど市町村の権限が強化されました。そして適切な管理が行われないことにより特定空き家に指定されると**“固定資産税が最大で6倍”**に増額されることになり、そのまま放置せず売却するか、何かしらの形で活用しなくてはならない判断に迫られることとなります。

空き家のうち「賃貸用または売却用」の増加率は減少していますが、「その他の住宅」の増加率は増大しています。「その他の住宅」とは賃貸又は売却の予定がなく、別荘でもない空き家であり、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどの為に取り壊すことになっている住宅などが含まれます。売却用や賃貸用住宅と比べ管理が不十分になりがちであると考えられます。

### 空き家率と空き家の数の推移【全国】



出典：総務省 平成25年住宅・土地統計調査より

平成26年に国土交通省住宅局が集計した空き家実態調査では、「相続により住宅を取得した」が52.3%と過半数を超えるものの、相続した住宅の3割は居住や利用を行っていません。また所有者が50～74歳で相続した割合が高く、相続の時期が高齢化しています。高齢での相続は、相続人にさらに相続が発生することとなり、空き家の管理や処分に支障をきたします。例えば空き家の所有者が亡くなると、一般的には複数の相続人による共有となります。共有物は共有者全員の同意がなければ、売却したり解体することができません。相続が繰り返されると、所有者が不明の空き家となり、今後このような空き家が増えていくものと思われます。

# 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例について

平成28年4月1日から相続による空き家の発生を抑制するために、実家を譲渡した場合の譲渡所得から特別控除できる特例が創設されました。主な要件を満たせば一人住みの親が亡くなって空き家になった実家を相続人が売の場合に、その譲渡所得から最高3,000万円を差し引くことができるという特例です。これまで相続しても多額の譲渡税がかかってしまうからと、譲渡

せずにそのまま空き家になっているケースがありました。二次相続が原因で空き家となることも多く、相続後に長期間空き家状態が続くことの無いよう、相続した空き家を対象としたと考えられます。税金が少なくなれば売するという選択にもなり、**相続を機に売却する戸建て物件が増えることが予想され、空き家の発生が減少する効果が期待されます。**

## まとめ

空き家を放置し続けた場合、維持管理の費用を**老後資金から取り崩す**ことになり、更には**自分の子供たちへの負担**にも繋がりがねません。早く判断した結果、家計の負担が軽くなるケースもあります。**空き家は最終的には所有者の意思や状況に応じて活用されていきます。**将来に向け「売る」「貸す」「壊す」「建替」といった活用方法について、家族間で相談するタイミングに早すぎることはありません。空き家問題については、これまで以上に関心を持ち知識を深めていくことが大変重要です。



## プロフィール

(株) 東京カンテイ 名古屋支店  
ゼネラルマネージャー 有馬 義之



(株) 東京カンテイ

日本最大の居住用不動産データバンク。マンションデベロッパー、不動産流通業、不動産鑑定事務所など不動産に関わる法人のほか、都銀・地銀などの金融機関、裁判所、機構・公社などの公的機関にも日本全国の居住用不動産の間取図や概要、価格や賃料をオンライン配信し、「不動産評価システム」など居住用不動産の価格算出プログラムもオンライン提供。客観性・信頼性の高いデータで不動産流通全般をサポートしています。

2016 県下JA

# アパート建築キャンペーン開催!

※一部 JAは除く

5/1  
目

9/30  
金

JAでは、「節税対策についてしっかり考えたい!」「土地有効活用って具体的にどうすればいい?」「資産を守って次の世代に残したい!」などの組合員様向けに、賃貸住宅建築キャンペーンを開催中!! この機会に是非ご相談ください。

JAは価値ある資産活用を目指し、組合員様と一緒に考えます!!



## ふるるちゃんのワンポイントデータBOX



1年前と比べて2ポイント改善しました。戸数にすると約580戸が減ったことになります。

(H28.4.1 現在)

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
管理戸数 27,494 戸	H28.4.1 (1ヶ月前との比較)	H27.4.1	H27.4.1 ~H28.2.31	H26.4.1 ~H27.3.31
名古屋市	5.8% (変化なし) →	8.1%	7.3%	9.9%
尾張	8.2% (0.2%改善) ↗	9.9%	9.0%	10.8%
西三河	5.9% (0.3%改善) ↗	8.7%	7.4%	9.3%
東三河	11.6% (0.5%悪化) ↘	13.3%	12.0%	14.7%
合計	7.5% (変化なし) →	9.6%	8.5%	10.7%

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

受付時間(月~金) 9:00~17:00 **0120-363-370**

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます▶▶



発行元 愛知県下JA・JAあいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課  
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) ☎ 0566-96-0025