

(2) 今月のキーワード 「空き家問題」

現在、日本の空き家率は過去最高を更新し続けており、空き家問題としてフォーカスされています。空き家を放置することには様々なリスクがあり、もはや単なる不動産管理の不備ではなくなっています。

【固定資産税増加リスク】

多くの所有者が空き家を放置する理由は、建物があることで固定資産税の優遇措置（住宅用地特例）を受けられるためでした。しかし、制度は大きく変わっています。管理が不適切な「特定空家」や、その予備軍である「管理不全空家」に指定されると、この優遇措置が解除されます。結果として、固定資産税が最大で6倍に跳ね上がる可能性があることは、意外と知られていません。さらに、自治体による行政代執行で解体が行われた場合、その数百万円にのぼる費用はすべて所有者に請求され、拒否すれば資産の差し押さえに至ります。

【近隣資産への「外部不経済」】

空き家問題は、所有者本人だけではなく近隣の住人へも影響を及ぼします。これを経済学では「外部不経済」と呼びます。一軒の放置空き家が発生すると、景観の悪化や治安の低下を招き、周辺不動産の価値を平均5%押し下げるとの試算もあります。つまり、どれだけ自分の家を綺麗に管理していても、近隣の空き家が放置されれば、資産価値は目減りしていく可能性があります。

【「負資産」化を防ぐために】

空き家は「売れるうちに売る」ことが重要です。一方で、建物を壊して更地にするコストを加味すると不動産にマイナスの価値がつくといった現象も起き始めています。維持管理し続けるコスト、そして法改正による増税リスクなどを天秤にかけたとき、「お金を払ってでも引き取ってもらう」という選択が、最も合理的な経済行動になるケースが増える可能性もあります。不動産を管理コストを含めた「純資産」として冷静に見つめ直すことが、現代において求められるリテラシーなのだと思います。

【埼玉県のサポート体制】

空き家コーディネーター

ご相談内容に応じて、解決に向けた具体的な手法の提案や各種専門家の紹介などを行う、空き家相談の総合窓口です。



空き家の持ち主応援隊

埼玉県と不動産団体の連携により、地域の不動産業者を簡単に検索できるサイトを開設しています。

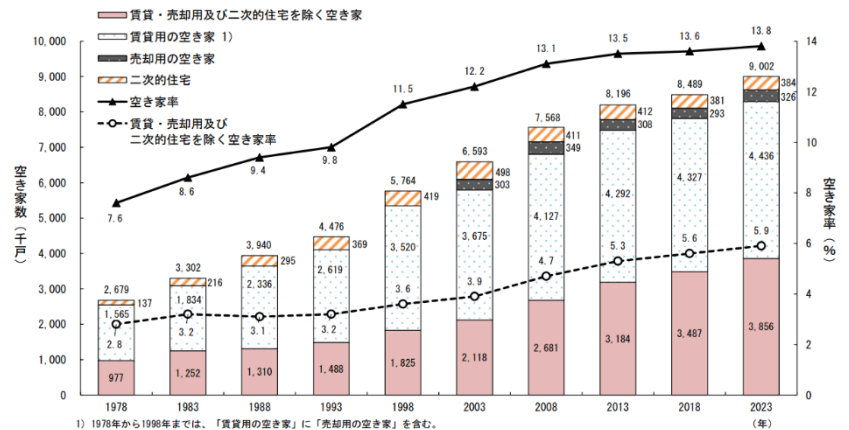


相続おしかけ講座

相続や認知症への“備え”について、専門家が分かりやすく説明してくれる講座です。



図2-1 空き家数及び空き家率の推移ー全国（1978年～2023年）



出所：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」



出所：内閣府「空き家の活用や適切な管理などに向けた対策が強化。トラブルになる前に対応を！」