

ずさん管理で税負担増も

「年間20万円もかかるとは」。

東京都の男性会社員Aさん（60）はため息をつく。千葉県北西部で一人暮らしだった母が昨年亡くなり、母の家を相続した。Aさんは都内に持ち家があり、相続した家は現在空き家となっている。周囲は住宅地でベッドタウンとなつているが、最寄り駅まで歩いて30分程度かかるため簡単には売れそうにない。数年間は持ち��けようと思わぬ維持費を計算したところ、思わぬ金額になつたという。

空き家が全国で増えている。総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」によると2018年に848万9000戸と13年比で3・6%増え、住宅総数に占める割合は13・6%と過去最高だつた。おおむね7戸に1戸に当たる計算になる。相続で引き継いだ家にだれも住まず、空き家になるケースが多いとされる。

空き家でも一定の費用が必要になるのが一般的だ。土地や建物などを所有するとかかる固定資産税、掃除など定期的な手入れをする際に必要な水道光熱費、万が一の火事に備える火災保険料といつ

た費用が発生する。戸建てで見積もつておきたいのが、庭木のせん定や除草の費用。放置して庭が荒れると近所から苦情が出ることが少くない。自然災害や経年劣化による場合にかかる都市計画税だ。

費用に占める割合が大きいといえ、空き家の管理を怠つて一定の条件に当てはまるとき、住宅用地に適用する税軽減の特例の対象から外れる可能性があるためだ。

固定資産税や都市計画税の税額は、税計算の基になる課税標準額に税率をかけて算出する。家屋は経年劣化を考慮した建物の評価額がそのまま課税標準額になる。一方、住宅用地は公示地価の約7割をメドに決める評価額を引き下げる特例がある。具体的には土地の200平方メートル以下の部分について固定資産税では6分の1に、都市計画税では3分の1になる。

しかし家を放置し、市区町村から「特定空き家」に指定されると

特例を受けることができない場合がある。特定空き家は15年施行の空き家対策特別措置法などで導入された制度で、所有者に適正な管理を促すのが目的だ。具体的な流

程を見てみよう。まず自治体は空き家を調査し、倒壊など保安上危険になる恐れがあつたり、衛生上著しく有害となる恐れがあつたりする場合に特定空き家として指定する。所有者は家屋の修繕や取り壊し・撤去などを求められる「助言・指導」を受け、これに従わないと「勧告」に進む。勧告を受けても必要な対応をしなければ、税軽減の特例が適用外になり、税負担が大幅に増える可能性がある。

例えば冒頭のAさんは特例を受けていたため、固定資産税と都市計画税の負担は計約6万8000円で済んでいる。しかし特例から外れると、税負担は約25万円と4倍弱になる計算だ。都市計画税がなく固定資産税だけの区域にある宅地なら、「単純計算で税負担は6倍になる場合もある」と税理士の藤曲武美氏は指摘する。

要請を拒み続けると、50万円以

家の指定を受けたのは19年度までの5年間で1万9029件。このうち固定資産税などの特例が適用されない勧告処分になったのは351件と7%だ。現時点では空き家の一部にとどまる。ただし楽観するのは禁物だろう。

相続した家を売却する予定でも、物件の条件によっては難航するケースが少なくない。保有期間が長引き、管理を怠ると「誰でも勧告の対象になる可能性はある」（司法書士の三河尻和夫氏）。自治体の一部では特定空き家の条件に該当しなくても、税負担を引き上げるべきだとの声も出ている。では空き家になりそうな親の自宅がある人はどうすればいいだろうか。肝心なのは相続人の間で早めに対策を話し合うこと。だれも住まないなら、まず売却や賃貸を考えたい。売却・賃貸が難しければ、だれが親の家を継ぐのかを決めめる必要がある。税負担を含めて維持費を早めに見積もることも重要だ。「家を相続した人が全額を負担するのか、相続人の間で分担するのかなどを決めておくこと」と司法書士の船橋幹男氏は助言している。（後藤直久）

相続空き家、かさむコスト

空き家にかかる年間維持費の例



(注)千葉県北西部に空き家をもつAさんのケース

固定資産税などの住宅用地特例の仕組み

$$\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

↑ 特例で減額

土地面積	固定資産税	都市計画税※
200平方メートル以下の部分	土地評価額 × $\frac{1}{6}$	評価額 × $\frac{1}{3}$
200平方メートル超の部分	評価額 × $\frac{1}{3}$	評価額 × $\frac{2}{3}$

(注)※原則として市街化区域に所有している場合

特定空き家の措置の流れ

特定空き家に指定 保安上危険などの条件に該当

助言・指導 修繕などを求められる

勧告 住宅用地特例が不適用

命令 50万円以下の過料

行政代執行 自治体が解体、費用は所有者に

