

# 売るも貸すも 先送りせず決断

親元を離れ、夢のマイホームを手に入れた人も多いはず。でも、親が住む実家って将来……。各地で空き家が増えていきます。だれも住まなくなった家、住まなくなりそうな家は、どうすればいいのでしょうか。専門家に聞きました。

全国の空き家は約84.9万戸。総務省が発表した昨年の住宅・土地統計調査の結果だ。5年前より約29万戸増え、過去最高となった。

例えば、実家を離れた一人っ子同士が結婚して家を買えば、2軒の実家が空き家になる可能性がある。すぐに処分できればいいが、「思い出の家だから処分できない」「駅から遠くて売るのが難しい」などの理由で、そのまま放置されることが少なくない。

しかし、「空き家問題」などの著書がある不動産事業プロデューサーの牧野弘弘さんは「すぐに家族や親族と相談するなど対策は早めに。可能なら空き家になる前、親が認知症などになる前に話し合いを」と助言する。人が住まなくなった家は急速に傷む。時間がたつほど市場価値が下がることも多い。その上、固定資産税は払い続ける必要があるからだ。



## 高望みは禁物 ◆ バンク登録・ご近所に「営業」

定資産税の軽減措置もなくなるだけに、売却のあてがあるなど、せめて解体後のめどは立てておく方がいい。

まず、何をすればいいのか。「家の価値、実力を知ってほしい」と牧野さん。不動産業者のサイトなどを見れば、近隣の物件がいくらぐらいで取引されているか、大まかな相場を知ることができるといえる。売却するならば、高望みをしないのがポイントだ。「3千万円で買った家が300万円の価値もない」ということもある。購入価格は忘れ、少しでも市場価値があるうちに売ってしまう方がいい。

家族間で意見が違ったり、施設に入った親を気遣ったりして空き家のまま管理せざるを得ない場合もある。そんな時も期限をあらかじめ区切っておく方がいいそうだ。「空き家のままの管理は問題の先送りになりかねません」

こうした場合、牧野さんが勧めるのが「空き家バンク」への登録。各地の自治体などが空き家情報を集めて公開しており、家を探す人に見つけてもらいやすいからだ。国土交通省によると、今年3月末現在で119.3自治体がバンクを設置しており、国交省の支援で民間の2事業者が設けている全国版空き家・空き地バンクもある。全国版の登録物件も自治体の情報に基づいており、まずは所在地の自治体に相談した方がいい。

UITAの定住希望者が空き家バンクの登録物件に入居する場合、改修費の半分以上を50万円まで、子育て世帯なら100万円まで助成。空き家の所有者や地域の自治会も助成を受けられる。家具などの片づけ費用の助成もあり、農地付きの物件も紹介している。

貸したくても、立地などの面から借り手が見つかりづらいこともある。「DIY型賃貸など、特色を出すのも方法の一つ」と中川さん。借り主が自由に改修できるDIY型賃貸は、貸す側の自己負担が少なくて済む。国もガイドブックをつくるなどして普及を推進している。「ペットの大型犬飼育や多頭飼いをOKにした物件もニーズがあります」



# 空き家の実家 どうする

## なるほどマネー

### 住まなくなった家、 どうする？

選択肢の例。空き家の  
状況・条件によって  
選択肢は違ってくる

### 空き家



**空き家のまま管理**  
いつまで空き家にするか、あらかじめ決めておく方がベター

**売る**  
立地は？  
建物の状況は？  
市場価値はどれぐらい？

**賃貸**  
DIY型賃貸や「大型犬の飼育OK」などとして貸すことも

**有効利用**  
居住用ではなく、高齢者や親子向けの拠点などに活用する例も

**更地にして売る・貸す**  
固定資産税に注意。事前に解体後の利用のめどを立てておく

放置するとボロボロになりかねず…

放置され、倒壊の恐れがあったり、悪臭や害虫の温床になったりした家を「特定空き家」に認定し、自治体が撤去や修繕などの助言・指導、勧告、命令のほか、強制撤去もできるようにした空き家対策特別措置法が2015年に施行された。家がたっている土地は固定資産税が軽減されているが、特定空き家として勧告を受けると軽減措置がなくなり、税額が増える。そうならないよう、見回りや通気などをしてもらう民間の空き家管理サービスもあるが、サービスの内容によっては月額1万円以上かかる場合もある。

更地にすればいいように思えるが、「解体には100万円以上かかることを覚悟した方がいい」と牧野さん。固

売るにせよ貸すにせよ、補修が必要な場合はどうすればいいのか。「解決！空き家問題」の著者、住まいアドバイザーの中川寛子さんは「改修や解体に助成してくれる自治体も少なくない」と話す。例えば鳥根県雲南市は、



### 増える「空き家バンク」

- 全国の1千を超える自治体が空き家バンクを開設
- 全国版空き家・空き地バンクもある。2事業者が運用

LIFULL(ライフフル) <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>  
アットホーム <https://www.akiya-athome.jp/>

バンクの有無や登録については、地元の自治体に問い合わせを

### 改修への助成事業も各地に

- リフォーム費用や解体費用を自治体などから助成してもらえる場合も
- 各事業の受けられる条件は様々。自治体などに要確認

### ポイント

対策は早く。できれば空き家になる前に親族で話し合いを始めて

立地や建物の状況など、家の価値を知り、高望みはしない

意外に頼りになるお隣さん。一度声をかけてみる手も



実は、牧野さんと中川さんに共通する助言が「意外に頼りになるのがお隣さん」。敷地を広げたいと思っっている隣家や、近くに家族の家がほしいと考えている近隣住民にとっては絶対の物件となる可能性があるからだ。中川さんは「家の前に貼る紙をするだけでもいい。まずは空き家があることを周囲に伝えてほしい」と言う。(石村裕輔)

と公益性のある活用方法もある。東京都世田谷区は高齢者のデイサービスや子育て拠点など地域貢献で空き家を活用する団体と空き家オーナーをマッチングする事業に乗り出している。公益的な活用では家賃収入があまり期待できないが、中川さんは「空き家のまま放置するぐらいなら使ってもらった方がいい。使いたいという人がいれば、任せてみていいのでは」。