

アポロニア21

2017 December 12

特集

解決! 臨床・経営トラブル

- 細菌叢DNA検査で過剰なケアを卒業!
- クリーンな空気で院内のイライラ解消
- 「自主返還」「適時調査」の真実
- ハッピーリタイアのための「個人成り」

三浦健二/植田晋矢/豊山洋輔/豊山とえ子/柏原正和/
近藤 徹/河上幸寛/黒田めぐみ/加納豊彦/健保法改正研究会

レポート

上村英之

インスタ活用で新患増加

レポート

内田 淳

中欧デンタルショー 2017で聞いた欧州情勢

レポート

編集部

欧米ビジネス団体の
「医療政策白書2017」の中身

院長インタビュー

藤澤秀男 (埼玉県・医療法人社団wisteria ふじさわ歯科クリニック)

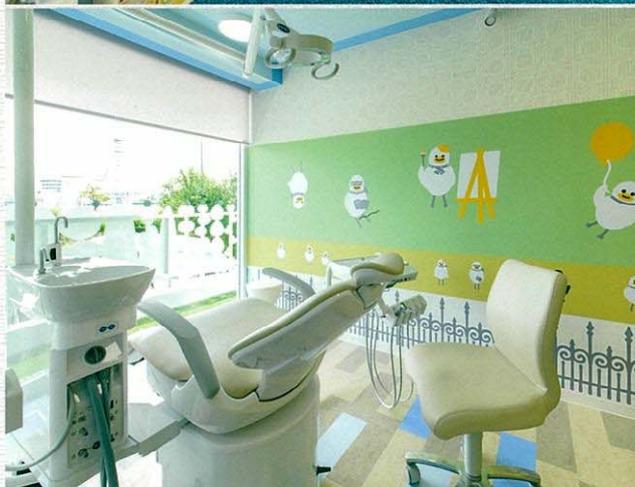
あの先生のライフスタイル

香月 武 (佐賀県・佐賀医科大学名誉教授)

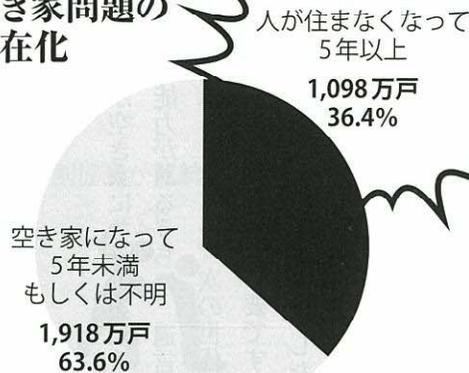
安田編集室

赤司征大/安田 登

歯科と砂糖の関わり方



空き家問題の
顕在化



国土交通省空き家実態調査(2014年)

空き家増加の理由

親

- ・要介護状態で自宅に住めなくなった
- ・死亡した

子

- ・持ち家があって実家に引っ越せない
- ・空き家管理に手が回らない
- ・相続時に共有したが、意思決定者が定まらず、身動きが取れない
- ・そもそも遺産分割協議が終わらない。係争中のことも

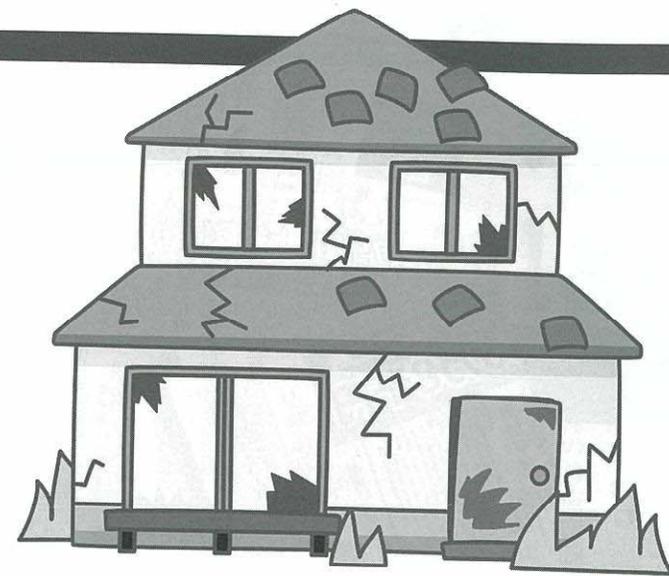
空き家のリスク

総務省の調査で空き家とされた820万戸のうち318万戸が、賃貸用でも売却用でも別荘等の二次的住宅でもない、いわゆる「その他の空き家」であり、さらにそのうちの105万戸が何らかの損傷

を抱えています。

2014年に施行された空家等対策に関する特別措置法によれば、1年以上継続して空き家で、適正に管理されおらず、周辺環境に悪影響を及ぼしているケースは、「特定空家等」と呼ばれます。特定空家等に対しては、行政から改善が勧告されるとともに、現住の住居に対して優遇されている固定資産税の税率

を、一般固定資産税の税率に戻す措置が取られることになっています。すると住居を撤去して更地にしたのと同等の税率となり、固定資産税は5〜6倍となるため、これにより空き家をなくす政策です。空き家は、樹木繁茂や害虫発生、不法占拠、放火や不法投棄などのリスクを伴い、地域の治安悪化につながります。「所有者が老人ホームなどに移った」「相続が発生しても遺産分割協議が終了していない」「相続しても共有となつて売却などが困難になった」といった理由で空き家が増えています。また「家財道具の処分を手間取って放置」というケースもあります。東京都北区が2010年に区内の戸建て住宅を調べたところ、空き家になる前の利用形態は36・8%が「親や親族が居住」、空き家の管理状況では、「不定期に管理している」が31・6%、「管理していない」が23・7%と、5割以上が適切な管理をしていませんでした。また売却・賃貸入居者の募集をしていない空き家は78・9%に上りました。



所有者不明土地の
総面積は
九州(約3万6,750km²)
より広い!



総務省住宅・土地統計調査(2013年)

「空き家問題」 解決の 3つのセオリー

- 1 適正管理
- 2 利活用
- 3 売却

東京都北区住宅課主催セミナーより(10月28日)

2013年に総務省が行った住宅・土地統計調査では、空き家戸数は820万戸で、住宅全体の13.5%に上ります。また、2014年に国土交通省が行った空家実態調査では、登記簿に所有者等が正確に公示されていない空き家が全体の約27%ありました。「所有者不明土地」は、何と全体で九州の面積を超えるほど深刻な状況です。空き家問題、所有者不明土地問題を解決する方法を考えます。

●講演者:



柏原正和氏
Kashiwabara Masakazu
NPO法人日本地主家主協会 副理事



近藤 徹氏
Kondo Toru
東京司法書士会 北・荒川支部長

●取材・文:編集部

相続手続が進まない理由

(近藤)

・遺産分割協議が難航する



・数代にわたって相続が未登記で、当事者が大勢いる



・認知症など、相続人の判断能力に問題がある



・一部の相続人の行方が分からない



空き家問題解決のためのチェックポイント

(柏原)

- 所有関係は単独所有か？
共有の場合は、合意事項を決めておくこと。

- 認知症になった場合、相続が発生した場合の対策は？
なってしまってからでは間に合わない！次世代のためにも、事前に対策を。

- 賃貸した場合、売却した場合の成約価格は把握しているか？
不動産はあくまで時価。

- 本気で解決しようとしているか？
実は一番大切なこと。本気で進めなければ頓挫する。

- 相談できる人はいるか？
自治体の住宅課で「空き家相談」をしていることがある。

空き家対策の実際

自宅が空き家になるのを防ぐには、まだ意思能力があるうちに、遺言によって託[※]するなどの対応が必要です。少なくとも、持ち家をどのようにしたいのか、事前に伝えておくことは必須でしょう。一般的な解決方法は次の3つです。

① 空き家のまま適正管理

「適正管理」とは、月に一度の見回りと手入れを指し、管理会社への依頼も含みます。



生垣などの定期的な手入れも必要。

② 建物を取り壊し利活用

取り壊しを検討するのであれば、自治体によっては解体助成金などを受給できる場合もあります。空き家の「利活用」とは誰かに借りてもらおうことを指しますが、「耐震基準を満たしている」「雨漏り対策がなされている」「害虫・害獣がいない」などが条件となります。

空き家になってから時間がたっている場合、リノベーションが必要になることがあります。現在、賃貸物件は供給過剰のため、なかなか借り手が見つからないことも考慮しなければなりません。近年では、借主がDIYで改装してカフェやグループホームを経営するといったケースもあります。

建物を取り壊すと、固定資産税が5倍ほどに増加します。そこで、固定資産税対策として都市部で行われているのがコインパーキングでの利活用。ただし、総面積や接道面積が大きい物件であれば、解体費用、固定資産税分を容易に賄えますが、そうでない場合、5年たっても



コインパーキングにした場合、利用状況次第で赤字物件化することも……。

③ 売却

回収できない物件となる可能性もあります。それでもコインパーキングにするのは、隣の敷地に屋根が張り出しているなど、解体せざるを得ない理由があるようです。

売却する場合、相場観を正しく持つ必要があります。都市部の場合、募集チラシの価格は実際より高めに書かれており、路線価は実際よりも低めに出る傾向があります。ただ、空き家を売却した場

合、それによって得た所得に対して特別控除が利用できる可能性があります。

いずれの方法を取るにせよ、当事者が本気になって空き家問題を解決しようとする意思が欠かせません。

※認知症になったり死亡したりする前に、次世代に財産を移す方法として注目されている。所有権は息子など次世代に引き継がれるが、信託財産である旨や指図権などの特約も登記簿などに公示できる。不動産のほか、中小企業の自社株などが信託財産の対象になる。成年後見制度と併用し、信託財産を後見人の監督対象から外すなどの自由な運用ができる。2016年3月号特集参照。



10月28日に行われたセミナーでは、地元自治体の住宅課が参加者に適正管理を求めたほか、個別相談につなげる呼び掛けをしていた。