



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

114号

発行日2017年2月

「空家対策と税法改正」

日本の空家率は13.5%という統計が公表されていますが、現時点では15%くらいにはなっていると推測されます。

古い戸建住宅に住まわれていた高齢者の親が亡くなったあと、親の家を相続しても住むことはなく、だからといって売却しようにも買い手が見つからない。もし、買い手が見つかったとしても20%の税金が取られてしまいます。3千万円で売却したとすれば、取得費を5%と計算され、仲介手数料が3%程度かかり、譲渡税が550万円、手残りが2350万円程度になります。

建物を使用しないで放置しておく、年間10万円程度の固定資産税・都市計画税がかかります。税金がもったいないと解体して更地にすれば建物の税金はなくなりますが、土地の税金が30~35万円にアップします。住宅として使用している土地については、固定資産税が評価額の1/6、都市計画税が1/3に軽減されているからなのです（小規模住宅用地の評価減）。そのため、そのまま放置されてしまい、朽廃が進み実際に危険家屋になってしまうケースが急増しているのです。しかし、今後は法改正により放置空家については固定資産税の軽減特例がなくなる方向になるよう検討されています。

そこで、2016年4月より相続した空き家を相続日より3年以内の年末までに、更地にして売却するか耐震リフォームを行い売却すれば、自宅として住んでいた建物と同様の3000万円の特別控除が受けられるよう税法が改正されました。要するに空家にしないで、解体して売却すれば購入した客は現在の基準に合致した住宅を新築するだろうし、耐震リフォームを行えば、現在の基準にあった住宅として蘇ることが出来ますから、危険な空家がなくなるのではないかとこの施策です。

この施策を押し進めるために、解体費用や耐震リフォーム費用の6~8割の補助金が受けられるようになっています。この特例をうければ3千万円で売却した親の家も譲渡税はゼロになります。

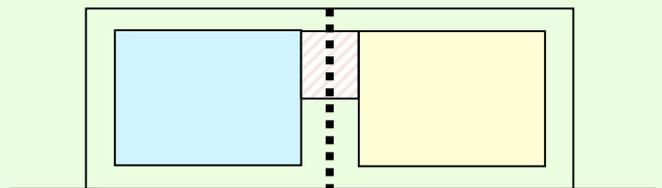
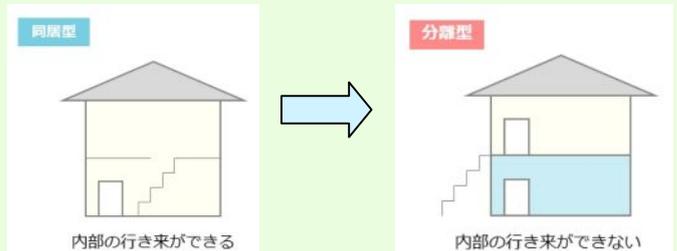
以前より、相続を受けた住宅に配偶者や子供が住み続ける場合には、土地の評価額を20%に減額できる税法でした。基礎控除も【5000万円+1000万円×相続人数】でしたから、自宅が地価の高い都

心部に建っていても70坪（240㎡）程度までなら相続税はなしで自宅を残すことができました。

その後、相続税法が改正され2015年からは基礎控除は【3000万円+600万円×相続人数】と大きく減額され、これまで相続税とは無縁だった人の多くが課税対象になりました。

評価額が80%減額され20%に軽減される小規模宅地の特例は、これまでも中で行き来できる二世帯住宅では小規模宅地の特例が利用できましたが、同じ家であっても玄関が別で中でも行き来ができない場合はこの特例は利用できませんでした。

そのため娘家族などとの同居でないと二世帯住宅は難しいケースが多く、この特例を利用する家族は少数でした。しかし、2014年からは税法改正で玄関が別で、中で行き来できない分離型でも小規模宅地の特例が受けられるようになりました。



一建築物一敷地の原則

分離型なら親世帯が亡くなった後、子世帯が移り住み、元の子世帯の住居を賃貸や民泊として活用できます。土地が広ければ前述の小規模住宅用地の評価減が1住戸につき200㎡までだったのが400㎡まで土地の固定資産税等が減税になるという特典も享受できます。分離型は平面的な分離でも可能ですから、上図のように二世帯のつなぎ部分に多目的スペースなどを設け、親世帯が亡くなった後に分除去して分離すれば独立家屋として売却することも可能です。ただし、二世帯住宅の小規模宅地の特例は、それぞれの住宅を区分所有登記すると受けられませんので注意が必要です。