

☆住まいる倶楽部☆

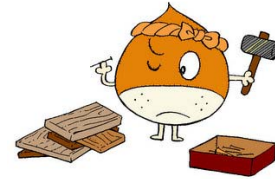
# ひまわり会報

JRCは30周年を迎えました。

30TH JRC ANNIVERSARY

2014年 秋号

編集・発行



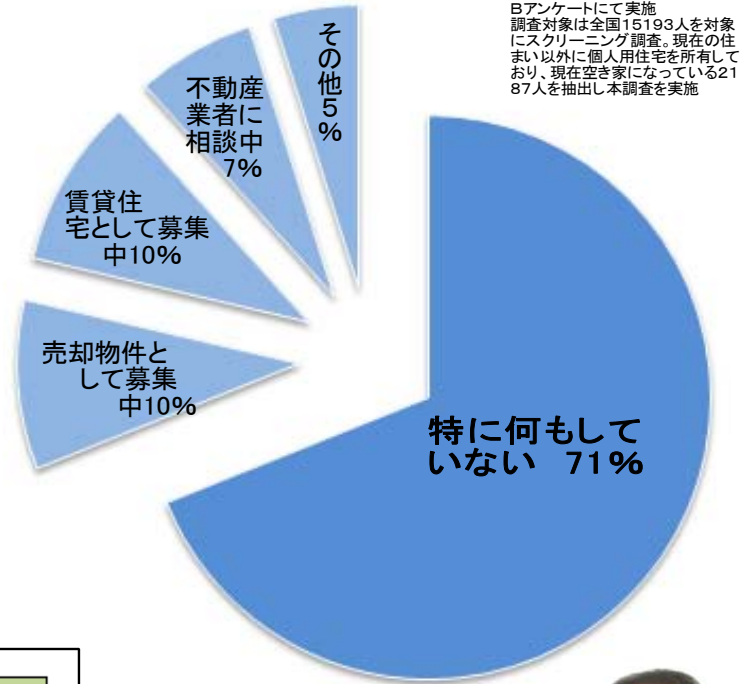
## 相続した実家など、空き家になっていませんか？

相続した実家などの住宅。勤務先まで遠いから今後住む予定もない。でも思い出のある家だから・・・。親が介護施設に入所して空き家に。でも管理が大変・・・。建物を解体する費用がかかるし、建物を解体したら固定資産税が上がると聞いた・・・。など様々な理由で現在空き家となっている住宅が急増しています。

しかしそのほとんどが、忙しくてなかなか手がつけられない状態になっているのは右記のアンケート調査の結果の通りです。

人が住まなくなった住宅は草や木が生い茂り、カビなどが発生して老朽化が更に進行してしまい、倒壊の恐れがあり、放火などによる火災、害虫等の発生など近隣の方に迷惑をかけてしまうことや、時には損害賠償請求されてしまうこともあります。

【空き家になっている住宅の所有者の状況】



日経ホームビルダーより抜粋  
2013年11月、インターネットWE  
Bアンケートにて実施  
調査対象は全国15193人を対象  
にスクリーニング調査。現在の住  
まい以外に個人用住宅を所有して  
おり、現在空き家になっている21  
87人を抽出し本調査を実施

### 【老朽空き家、動き出す自治体】

|    | 価格<br>(固定資産税評価額) |           | 建物がある状態<br>課税額 |        | 合計      | 解体後<br>⇒ | 更地の状態<br>課税額 |         | 合計       |
|----|------------------|-----------|----------------|--------|---------|----------|--------------|---------|----------|
|    | 土地               | 建物        | 固定資産税          | 都市計画税  |         |          | 固定資産税        | 都市計画税   |          |
| 土地 | 9,000,000        |           | 21,000円        | 9,000円 | 50,400円 | ⇒        | 126,000円     | 27,000円 | 153,000円 |
| 建物 |                  | 1,200,000 | 16,800円        | 3,600円 |         |          | 0円           | 0円      |          |

※上記は簡易試算です

税金が約3倍になることも!!



《木本 史晴》

空き家対策については、あまりにも老朽化している空き家に対して、住宅用地特例の解除を検討している、又既に解除している自治体もあります。

これは、住宅が建っている場合、固定資産税の課税標準額が1/6になる住宅用地特例について住居として認められないと市が判断した場合、その特例を解除することが出来るので、税負担が増えます。

仮に特例がなくなった場合、上記のように税額が倍以上に上がってしまい、空き家はメリットがなくなり、かわりにデメリットだけになってしまいます。

また自治体によっては、老朽化した空き家に限って、建物の解体費用の一部を支援する動きもあります。助成金を利用して解体するだけでもリスクの軽減になります。県央エリアの助成金については弊社までお問合せ下さい。

## 「相続した実家」を生かす5つの選択肢

### 賃貸物件として貸す

賃貸物件として貸したいんだけど人に貸すってのはなんだか難しそうだ・・・。

賃貸物件は毎月収益を生みますので空き家にしてより賢明だと思います。入居者との意見調整や家賃管理も業者に依頼すれば毎月家賃を受け取るだけ。ただ、入居者が快適に住むことが出来るだけのリフォームは必要となり、それに伴う費用が初期費用としてかかることがあります。



### 管理を委託する

空き家を誰か管理してくれれば、草刈りの心配もなくて安心なんだけど・・・。

今、空家を管理する会社があります。どこまで依頼するか(室内の定期清掃や草刈りなど)や、巡回の回数によって費用は変わります。定期的に巡回していることを現地看板などで発信することで防犯にもなりますし、草が伸びて隣の人に迷惑をかけることもなくなります。



### 売却して現金化する

建物が古いから解体して更地にしてからでないと売れない・・・と思いませんか。

解体費用がかかるから売却を考えなかったという方も多くいらっしゃいますが建物はそのままで売地として売ることが出来ます。もちろん中古戸建ではないので建物は古くても住めない状態でも、そのままOKです。さあ今すぐ査定を依頼してみませんか？



### 建物を壊して再利用を検討

まず解体して、利用方法をじっくりと検討するのも一つです。

固定資産税は更地評価となりますので税額負担は増えてしまいますが増えた分は、当面の間だけでもリスクの少ない投資金から支払うことも出来ます。

例えば駐車場に・・・。貸コンテナ置き場に・・・。家庭菜園用貸地に・・・。もしかしたらちょっとしたお小遣いも出来るかも！



### 貸家を建てて収益をあげる

貸家を建てると、貸家建付地として再び固定資産税の軽減を受けることが出来ます。

仮に建物を1200万円で建築して家賃120,000円で貸せたとすると表面利回りはなんと12%となります。アパートローンも金利1%前半で借入出来る低金利時代ですので、アパーローン含めて土地の有効活用をご検討下さい。

相続した住宅の家財の処分でお困りの方、当社でお引き受け可能ですので詳しくはお問合せ下さい。

046-261-6101

JRCひまわりの会

不動産住宅セミナー.com

予約制・無料! 不動産購入&注文住宅 家づくりお役立ちセミナー

- 10/25 (土) 海老名文化会館 122号室
- 10/26 (日) 瀬谷地区センター 会議室3
- 11/08 (土) ユニコムプラザさがみはら

- 11/16 (日)
- 11/22 (土)
- 11/23 (日)
- 11/29 (土)
- 11/30 (日)

- 大和生涯学習センター 208号
- ハーモニーホール座間 中会議室
- 湘南台文化センター 地下リハ-サル室
- 瀬谷地区センター 会議室3
- 海老名文化会館 122号室