



最新のお金リテラシーが身に付く!

# 得する WOMAN 講座

Q. 今後は住宅の「3戸に1戸」が空き家に!?  
「実家じまい」で準備しておくべきことは?

お得情報  
好きなネコ  
トクニヤン

夏に帰省したとき、「この先、実家をどうするか」って姉ニヤンと話したニヤ。将来的にどちらも故郷に戻る予定はないんだけど、なんだか心配ニヤン。小島さん(以下、小) 今や全国にある住宅の7戸に1戸が空き家(\*1)。少子化が進み、2038年に「3戸に1戸が空き家」となる可能性も指摘されています(\*2)。タレントの松本明子さんは、高松市にある実家を空き家のまま、25年間管理。維持費は総額1,800万円にも上ったそうです。

ひえー! 何にそんなにお金がかかるニヤ?

**小** 固定資産税・都市計画税の他、火災保険料、光熱費の基本料金、建物の修繕費用の他、維持・管理を業者にお願いする場合は管理費、自分で行う場合は現地までの交通費などさまざまなものコストがかかります。

庭付き一戸建ての管理はさらに大変そうニヤ。

**小** 木造住宅は定期的に換気しないと建物が傷みますし、庭の剪定(せんてい)や除草もしないと近所への迷惑に。放置された家は、ごみの不法投棄や、不審者の侵入や放火などのリスクもあります。また、建物の倒壊など、近隣住民や通行人に被害を与えた場合、空き家の所有者が損害賠償の責任を負うことになります。

夏に帰省したとき、「この先、実家をどうするか」って姉ニヤンと話したニヤ。将来的にどちらも故郷に戻る予定はないんだけど、なんだか心配ニヤン。

「ごみ屋敷」になつた空き家つて、たまに見かけるニヤ。

**小** そうした衛生上や保安上の問題がある空き家(特定空き家)には、自治体から所有者に管理や修繕の指導が出されます。その指導に従わず放置しておくと固定資産税が6倍に。さらに放置を続けた場合は「命令」に切り替わり、従わないと50万円以下の罰金が科せられます。

親が認知症になつて「空き家」になることも

「空き家」のトラブル、結構いろいろあるニヤ…。

**小** 親が亡くなつて「相続」が発生すると、きょうだいなど相続人全員で遺産分割協議を行ない、10カ月後までに相続税の申告をしなければなりません。相続財産が土地・建物の場合、誰かがいたん相続して、売却したり現金を分割するか、ひとまずできようだいなどで共有名義にしておくことに。スムーズに売却できず、誰も住まないなら「空き家」となります。困るのは相続の発生時だけではあります。両親のどちらかが亡くなつて、残された親が認知症となつた場合、親の財産が凍結されてしまうリスクも。「実家を売却して、施設や介護費用に充てたい」と思つても、不動産を売却することはできなくなります。

**小** どうしたらしいのかニヤ。家庭裁判所によつて選任された後見人が財産管理してくれることで成年後見制度を活用するのも一法。ただし、月に2万円(※3)の報酬がかかること、親族の望む柔軟な財産管理が難しいことを考えると、親の判断力があるうちに生前贈与や家族信託などの対策をしておいたほうがいいでしょう。

**小** 都心に比べ、需要が少ないで厳しい面も。地域の不動産会社に相談したり、自治体が提供する「空き家バンク」に登録したりするのもいいでしょう。

**小** まずは、親が元気なうちに話し合つておくべきだニヤ。タイミングで、フランクに相談ングノートも書いておいてもらえば安心。思い出のある実家貸・売却は難しそうニヤ…。



この人に  
聞きました



コジマ社長  
小島一茂さん

不動産の管理・売買や仲介、コンサルティングなど幅広く手がけ、相続や空き家・空き地問題にも取り組む。著書に『“負動産”にしないための実家の終活』(同文館出版)。

**A. 空き家の維持はデメリット多し。  
親が元気なうちに事前の対策を**