

近隣襲う竹林管理限界

「家の裏の崖から竹が落ちてくるんですよ。命の危険すら感じます。でも誰も取り合ってくれなくて」。福岡市西区姪の浜2丁目の中島美佐子さん(67)から、特命取材班にSOSが寄せられた。現場では確かに危険を感じた。ただ、取材を進めると「手放したくても手放せない」、土地所有権の問題に行き着いた。

あなたの
特命取材班
特設サイト



緑の屋根が中島美佐子さん宅。裏の崖の上から竹が張り出すように生えていた。福岡市西区姪の浜2丁目(本社へりから、撮影・菊地俊哉)

相続の80代 資金が底

中島さんによると、それは、台風に見舞われた2016年の夏の日のこと。庭先に長さ7メートルほどの竹が落ちていた。屋根の上にも枝が散乱。以来、風が強いと竹が落ちてくるようになってきたという。洗濯物を干しに庭に出ると、雨どいにすっぽりはまっていたこともあった。恐怖を覚えたのは昨年11月。庭を掃除していると背後でストン、と音がした。「凶器みたいでしたよ」。折れて落ちてきた竹だった。自宅前には今も5メートルほどの竹が約20本積み上がる。

中島さんは当初、行政に助けを求めた。消防署の職員が3回、竹を切りに足を運んでくれたが4度目はなかった。西区役所の職員は「間違った対応だった。個人所有の土地なので行政が介入するべきではなかった」。樹木は財産にもなり得るため「慎重に対応しなければならなかった」と申し訳なきように話した。取材用のへりで上空から確認した。木々がこんもり茂る斜面のすぐそばに住宅が張り付いている。伸び放題であふれ返った竹が横に張り出し、小道を挟んだ中島さん宅に飛びかかろうとしているように見えた。



中島美佐子さん宅に落ちてきた竹。「小さい枝ならごみ袋に入れて捨てるが、長いものは処理しきれません」とため息をついた。福岡市西区姪の浜2丁目

放棄は法で認められず

け工事にかかった費用は367万5千円。親戚などから借金して支払った。今度は竹が落ちるようになる。近隣の苦情を受けた西区役所からは「事故が起きたら誰かを殺してしまうかもしれない」と頭が真っ白になったという。足が悪く、とても自分で処分はできない。年金生活で業者を雇う余裕もない。「もう諦めました。事故があったら刑務所にも入れてください」。女性は目に涙を浮かべていた。

福岡市財政局によると、市が譲渡を受けるのは「使い道がある場合」に限られる。16年度に寄付を受けた土地は道路用地154件、農業用のため池1件。山林は難しそうだ。そもそも「土地」は手放せないものなのか。早稲田大学院法務研究科の吉田克己教授(民法)に尋ねると、土地所有権の放棄が可能か否かは民法にも規定がない。「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」という条文はあるが、今回のように管理に負担がかかる土地の放棄は一般的には認められないという。土地の相続放棄を目的に国に所有権移転登記を求めた裁判では松江地裁が「昨年5月、土地の負担、責任を国に押し付けるもので社会の倫理観念に反する」とし、所有権放棄は無効と判断。広島高裁松江支部もこれを支持している。

一方、NPO法人相続・遺言サポートセンター(福岡県)によると、土地を手放したいという相談はこの1年で増加中。「山林は使い道がないので特に深刻。管理負担を避けるため登記をせず、所有者不明の土地を生む原因にもなっているはずだ」と分析する。

情報をお寄せください
LINEで西日本新聞を友達追加してください
FAX 092-711-5110

厄介な土地 私にも

「竹林管理限界」記事に反響

税金、草刈り、相続の壁



崖上の土地から竹が落ちてくるが、所有者の女性に管理する資力はなく、法的にも手放せない。土地所有を巡る問題を報じた西日

本新聞の記事(4日付朝刊)に多くの反響が寄せられている。利活用できない土地が「負の遺産」となり、苦悩する人が少なくない現状が見えてきた。

4日の朝刊で取り上げた竹が落ちてくる土地の崖下に住む女性(67)は所有者の

80代女性から区役所を通じて竹を切る許可を得た。女性記事掲載後、竹林の伐採に着手。費用数十万円は女性側が手出した。「余裕があるわけではないが、自分や近所の人がかげをしないでほしいという思いで決断した」と言う。土地所有

者の女性は「皆さまに大変ご迷惑をおかけし、申し訳ない」と取材班に手紙を寄せた。記事が出た後、土地を引き取りたいとの申し出もあつたという。「これで事態が動けばいいのですが」

福岡県糸島市加布里の山平方丈を約30年前に相続。土地管理の負担は世代を超えて受け継がれる。同県久留米市の60代男性は先祖代々の市内の土地約330平方丈を約30年前に相続。管理費は年10万円以上かかるものを使い道はなく、もらい手は見つからない。「息子に相続させたくない」と話す男性だが、法が壁が立ちほだかる。NPO法人相続・遺言サポートセンター(福岡県)によると「相続の放棄は全部放棄が原則」。財産のうち一部を放棄することはできない。男性は「息子に資産を残してやりたいが、この土地も付いていってしまう。死ぬ前に手放せばいいが」と声を振り絞った。(西田昌矢、本山優紀)

自宅裏は特別警戒区域

「自宅裏に崖があり、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定され、建て替えもできない。諦めるしかないのか。土地を巡る新たなSOSが特命取材班に届いた。梅雨入りを控え、大雨が心配な季節になる。現場に急行した。連絡をくれた福岡市中央区小笹4丁目の佐田千栄子さん(58)方真には高さ13mの崖があつた。上には福岡県住宅供給公社が管理する小笹団地。崖は草や木で覆われ、もし

地滑りをしたら危ないと感じた。実際に佐田さんが幼少だった50年ほど前、大雨で地滑りしたことがあつたという。2016年夏、家を建て替えようと、ハウスメーカーに相談すると「危険地域で建て替えてできない」と断られた。その時、自宅がゾーンに含まれていることを初めて知ったという。県砂防課によると、この地域は13年12月、土砂災害防止法に基づくレッドゾーンに指定。ゾーンは住宅のある土地と崖にまたがっている。指定の際に地域で説明会を開いた

ものの、個別の訪問などはしなかった。レッドゾーンに指定されると、開発行為や建物の建築が規制され、建て替えの場合も崖が崩れた際の衝撃に耐えられる構造が求められる。市建築審査課によると、佐田さん方の場合、高さ2・3mのコンクリートの壁でゾーンの範囲を覆うことなどが求められ、かなりコストがかかる。崖の所有者である同公社に聞くと「予算や緊急性などを総合的に判断し、現時点で工事の予定はない」。小笹団地は1950〜60年代に整備さ

れ、築約60年が経過。一部は建て替えが進むが、今回の区域は未定という。「熊本地震や九州豪雨など自然災害が続いている。もし何かあつたらと思うと怖い。公的な機関が土地を持っているのだから何とかしてほしい」と佐田さん。レッドゾーンは福岡市内だけで1544カ所。こうしたケースは水山の一角なのかもしれない。(金沢皓介、本山優紀)



崖の下にある佐田千栄子さん方。上には小笹団地が見える。福岡市中央区

建て替えに制約、高コスト

所有の県公社対策の予定なく

情報をお寄せください
LINEで西日本新聞を友達追加してください。
FAX 092-711-5110

ナポレオン故郷に「負動産」 島の半分が一時所有者不明

2018/05/14 18:01 朝日新聞速報ニュース 1517文字

■負動産時代

皇帝ナポレオン1世の生まれ故郷として知られる仏南部・コルシカ島。土地の所有者が死亡しても相続登記されず、多くの土地が所有者不明になるという日本と同じような問題がこの島で起きている。売り買いのままならない「負動産」の解消に向け、仏政府も対策に本腰を入れているという。日本の所有者不明地問題の解決に向けたヒントを探るため、記者が島を訪ねた。

現代はゴルフや海水浴など観光客でにぎわうコルシカ島。島の面積は広島県とほぼ同じだ。その島全体の約半分が一時期、所有者不明になっていたという。

きっかけは、かつての島民の「貧しさ」にあった。フランス革命から間もない1801年、当時の仏国内には土地の所有者が亡くなると半年以内に相続税の申告をしなければ罰金などの制裁を科されるルールがあったが、コルシカ島民については申告しなくても制裁を科さないとする特例が認められた。

これにより、土地所有者が死亡しても相続登記されない土地が続出。住民の島外への移住が加速したことも災いした。相続登記されないままだと、土地の所有者は子や孫の代になってねずみ算式に増えていく。日本と同様、一区画の所有者が100人を超えるようなケースもあったという。こうなると土地を売買しようにも交渉すらできず、塩漬けの「負動産」になってしまう。

仏政府が対策に本腰を入れ始めたのは21世紀に入ってから。相続税の申告をしなくても制裁が科されないという200年来の「島の特権」が、国全体の公平性の原則に反するとして仏議会で問題視され、2002年に廃止されたのが契機となった。

まず着手したのが、所有者不明地の実態把握だ。政府は06年、専門機関「ジルテク」を設立。相続登記などの手続きを担う公証人の経験者や情報システムの専門家ら8人が5年かけ、ナポレオン時代からの地籍や相続人に関する情報を整理し、データベース化した。公証人からの問い合わせに無料で応じる態勢も整えた。

同じ06年には所有者不明地の解消をめざす法律が制定され、昨年3月には改正された新法も成立した。対象はコルシカ島限定で、原則27年までの時限立法だ。たとえば、複数の人が持っている共有地の処分について、従来は所有者全員の同意が必要だったが、3分の2の同意で済むようにした。登記を促すため、相続税だけでなく、贈与税も5割減免する特例を認めた。

新法を提出した元国民議会議員のカミーユ・ドロッカセーラさんは「住民に行動を起こしてもらうにはインセンティブ（動機付け）が必要だった。新しい法律は民法と税法の両面からアプローチし、画期的といえる」。コルシカ島公証人評議会のアラン・スパドー二会長も「私たちは、所有者不明地とたたかうあらゆる『武器』を手に入れた」と話す。

親族が新法の恩恵を受けたという団体職員のコンスタンティーニ・アルノーさん（32）と、公証人のマリーアン・ピエリさんが取材に応じてくれた。

アルノーさんの祖父のポールさん（97）とその兄（故人）は、曾祖父が持っていた別荘の土地を分割して相続する口約束をしていたという。曾祖父は1947年に亡くなったが、土地の所有権を確認できる証書がなく、相続できない状態が続いていた。

新法のもとでは、関係者の証言や地籍に関する情報を添え、その土地を占有していることを示す「公証人作成公知証書」を自治体庁舎などに貼り出し、5年間、第三者からの返還請求がなければ相続に向けた話し合いに入ることができる。この仕組みを使い、別荘地の相続に向けた手続きを進められるメドが立ったという。ピエリさんは「以前なら何十年もかかっていた作業が、数カ月から数年で済むようになった」と話す。

本サービスで提供される記事、写真、図表、見出しその他の情報（以下「情報」）の著作権その他の知的財産権は、その情報提供者に帰属します。

本サービスで提供される情報の無断転載を禁止します。

本サービスは、方法の如何、有償無償を問わず、契約者以外の第三者に利用させることはできません。

Copyrights © 日本経済新聞社 Nikkei Inc. All Rights Reserved.

日経電子版



- MONO TRENDY
- WOMAN SMART
- ヘルスUP
- Men's Fashion
- エンタメ!
- マネー研究所
- 出世ナビ
- トラベル
- オリパラ
- ナショジオ
- グルメクラブ
- 未来ショッピング

マネー研究所

マネートレンド

実家の家や土地、最大の「遺品」に 放置で空き家化も

終活見聞録 (12)



2018/1/12



終活のテーマのひとつに家の片付けがある。遺品整理や生前整理など家の中にあるものだけではなく、亡くなった人が住んでいた家の建物や土地だ。今やこの不動産が最大の「遺品」とも呼ばれる。現役世代にとっては実家という事例も多いだろうが、引き継がれたその家は手に余り、放置されるケースも珍しくない。近年話題の空き家問題とも深く関わっていきそう。そんな不動産の終活の事情を調べてみた。

■ 売りたいけど買い手がつかず

日本経済新聞社が2017年夏、終活について読者に聞いたところ、エンディングノートや葬儀、墓などと並んで、不動産の処分に関する回答が多く寄せられた。「空き家の実家を苦勞の末に何とか売却した」「田舎の不動産は売れないので家の取り壊しから土地の売却まで大変だった」などすでに処分を済ませた人の苦勞話もあれば、「田舎に無人の実家がある。売りたいけど買い手がつかず頭が痛い」といったぼやき声もあった。共通するのは売りたいけどなかなか売れず、不動産の処分は容易ではないという現状だ。

神奈川県に住む会社員のKさん(57)もそのひとりだ。3年以上にわたった土地売却の経緯をたどってみると――。

「80代の父親が弱ってきたので法定後見人をつけようと財産を調べたのが始まりだった」とKさんは振り返る。13年夏のことだ。その中に千葉・房総半島の土地があった。以前実家があった場所だ。面積は400平方メートル弱あったが、その一部に抵当権が設定されていた。相手は農協の前身である農業会。祖父が戦前に借金をして見返りで付いたよう

American Century Investments
アメリカン・センチュリー・インベストメンツ (ACI) のご紹介
 "Prosper With Purpose™"
 ~豊かな未来のために~
野村アセットマネジメント

使わなきゃ損!
個人型DC<iDeCo>
 ▶ あなたの老後資金、どう作る?

初めての投資
つみたてNISA塾
 ▶ 長期投資のロードマップとは?

Daily Ranking

- By マネー研究所 -

- 1 **お金で考える人生100年の計**
 退職後の資産計画 85歳まででは安心できない
 ○ 4
- 2 **Money&Investment**
 年金、70歳まで働く? 厚年+繰り下げで大幅増
 ○ 58
- 3 **美味しいお金の話**
 あなたは後払い派? キャッシュレス決済は相性が肝心
 ○ 14
- 4 **日経マネー 特集セレクト**
 株価はまだ上がり続ける 億万投資家の投資先はここ
 ○ 16
- 5 **眠れぬ人の法律クリニック**
 マンションで英会話教室、契約違反? 大家が解除通告
 ○ 0
- 6 **プロのポートフォリオ**
 私が選ぶ 日本の「もしバフェ」5銘柄 (窪田真之)
 ○ 11
- 7 **定年楽園への扉**
 定年後の働き方をぐんと広げる 副業はやらないと損
 ○

だ。有利に処分するには抵当権を外す必要がある。ところがその農業会はすでに解散していた。借金を返したかどうか分からない。頭を抱えたKさんは14年春にA弁護士に相談する。交渉は農業会の清算人が相手だが、こちらも死亡していた。そこで裁判所に新たな清算人の選定を申し立てた。



Kさんが引き継いだ土地、管理は地元の知り合いに委ねていた

同年8月に新しい清算人が決まり、ようやく手続きが進むとほっとした直後に今度は父親が亡くなってしまふ。葬儀を執り行い、死後の手続きもこなしながら土地の相続登記を済ませた。祖父の借金はすでに時効で払う必要はなかった。15年1月にやっと抵当権を抹消し、晴れて土地を売却できることになった。以上が前半戦。ここまでで1年半近く経過していた。

■ 「大手じゃないと話が進まない」

15年6月に土地の売却についてB弁護士に相談に行く。とはいえこれまで土地の管理をしてくれた地元の知り合いをないがしろにはできない。そこで知り合いに紹介してもらった地元の不動産業者に売却を依頼する。「昔は1000万円の値が付いた」と知り合いは言ったが、とてもそんな値段は付かないと、Kさんは希望価格を半値の500万円とした。それでも、半年たっても1年たっても何の音沙汰もない。不動産業者に聞くと、周辺に声をかけたが色よい返事はなかったという。

1 2 3 次へ>

【関連情報】

老後の「下流」転落防ぐ 夫婦で無理なくできる対策は
 転ばぬ先の生前整理 放っておけば遺品の山に
 増えるお墓の新形態 家族の負担軽く、生前予約も
 「終の棲家」どう選ぶ？ 種類多く複雑な高齢者施設
 ロマンチックな「散骨」 高まる認知度、薄れる抵抗感

【関連キーワード】

エンディングノート 不動産 固定資産税 実家 家の片付け 抵当権 持ち家信仰 相続登記
 終活 終活見聞録 葬儀 土地 空き家問題

[PR] 「スケジューラ」が勝手に埋まるあなたに快適オフィス貸します—OFFICE PASS

[PR] 新事業・新商品のテストマーケティングを低リスクで実現/未来ショッピング

[PR] 今いくら？自宅マンションの現在価値をWeb査定【東京レジデンスマーケット】

Book

Book

368

投信調査隊

8 人生100年だから資産寿命も長く
 低リスク投信に注目
 0 25



Money&Investment

9 NISAの資産 非課税期間を10年
 に延ばす方法
 0 2



ポイント賢者への道

10 2種類のカードで同時にポイント
 併用できる店舗増加
 0 4



keyword

アート&レビュー	家計
くらし&ハウス	株式・投信
フード・レストラン	外貨投資
旅行・レジャー	不動産・住宅ローン
健康・医療	保険
女性	年金・老後
趣味・ガジェット	相続・税金
働き方・学び方	マネーコラム
ライフコラム	動画
ランキング	

Trend Watch [PR]

一覧

伊藤洋一さんの注目コラム

マーケットを取巻く、政治・経済・
 社会・トピックス等を徹底解説 ★金
 融そもそも講座



拡充される個人型DC

税優遇のメリットを徹底研究/資産
 形成応援プロジェクト年金編



投資先検討中の方、必見！

2018年の優良銘柄とは？/日経電子
 版 IRフォーラム



マネー研究所の最新情報をお届け

NIKKEISTYLE



マネー研究所 連載一覧 >

日経電子版



- MONO TRENDY
- WOMAN SMART
- ヘルスUP
- Men's Fashion
- エンタメ!
- マネー研究所
- 出世ナビ
- トラベル
- オリパラ
- ナショジオ
- グルメクラブ
- 未来ショッピング

マネー研究所

マネートレンド

実家の家や土地、最大の「遺品」に 放置で空き家化も 終活見聞録 (12)



2018/1/12

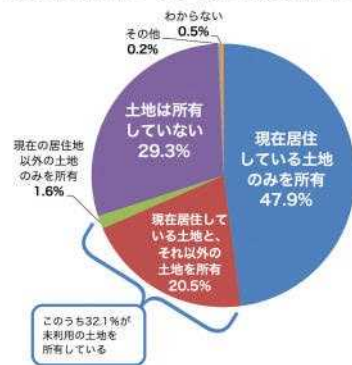
今後について思案していた16年秋にB弁護士から「250万円なら買うという不動産業者が東京にいる」と連絡があった。早く売却したかったKさんがこの話を地元の知り合いに伝えると「ちょっと待て」との返事。しばらくすると地元の不動産業者が「こちらも250万円で買いたい」と言ってきた。「地域に縁もゆかりもない業者が買って勝手なことをされたら困ると思ったのだろう」とKさん。そこからはトントン拍子に話が進み、16年末に売買契約が成立、所有権移転登記も済ませた。

売却価格は250万円だったが、抵当権抹消と土地売買にかかわったA、B両弁護士の手数料や報酬に加えて、売却には譲渡所得税もかかり、費用は合計で140万円を超えた。結局、手元に残ったのは100万円強。それでも地元の不動産業者に売れて知り合いのメンツも保てたとKさん。「地元の不動産業者に頼んでもなかなか売れない。多くの売買情報や幅広いネットワークを持つ大手じゃないと話が進まない」という。それから1年たったが、その土地には今も売りの看板が立っているという。

■ 相続したが利用する予定がない

抵当権はさておき、こうした話は決して珍しくないだろう。相続などで土地や家屋を引き継ぐ人は増えている。国税庁がまとめた16年分の相続税の申告状況によれば、相続財産では土地（6兆359億円）と家屋（8716億円）を合わせた不動産が全体の43.5%を占める。また、国土交通省の16年度の「土地問題に関する国民の意識調査」では、居住地や居住地以外に土地を所有している人は合計で70%に達した。居住地以外にも土地を所有している人では32.1%が「特にこれといって利用していない土地がある」と答えた。なぜ利用していないのかを聞くと「遺産として相続したが、今のところ利用する予定がないため」が36.7%と最も多かった（複数回答）。

土地を所有している人は7割に上る



国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」より作成



ITベンチャー 事業開発 年収600万円
 製薬会社 人事部 研修担当 年収700万円
 デベロッパー会社 海外事業企画担当 年収900万円
 ハードウェアメーカー 開発本部長 年収1,200万円

ワンランク上のキャリアを目指す、ハイクラス転職サイト
BIZREAC [詳しくはこちら >](#)

使わなきゃ損！ 個人型DC<DeCo>

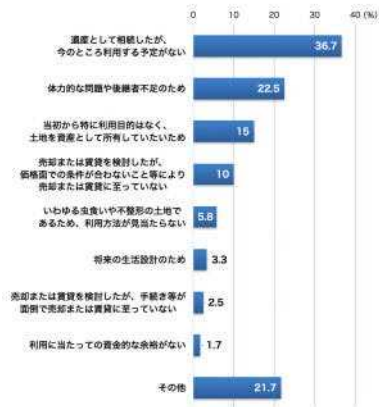
初めての投資 つみたてNISA塾
 ▶ 長期投資のロードマップとは？

Daily Ranking

- By マネー研究所 -

- 1 **お金で考える人生100年の計**
退職後の資産計画 85歳まででは安心できない
04
 - 2 **Money&Investment**
年金、70歳まで働く？ 厚年+繰り下げで大幅増
058
 - 3 **美味しいお金の話**
あなたは後払い派？ キャッシュレス決済は相性が肝心
014
 - 4 **日経マネー 特集セレクト**
株価はまだ上がり続ける 億万投資家の投資先はここ
016
 - 5 **眠れぬ人の法律クリニック**
マンションで英会話教室、契約違反？ 大家が解除通告
00
 - 6 **プロのポートフォリオ**
私が選ぶ 日本の「もしバフェ」5銘柄 (窪田真之)
011
- 定年楽園への扉

土地を利用しない理由は...



国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」より作成



親世代と子世代が同居していたり、親・子・孫の3世代がひとつ屋根の下で住んでいたたりすれば、親が亡くなっても子どもたちはそこに住み続けることが多いだろう。また子どもの独立や退職といった人生の節目に、親たちが利便性のよい場所に住み替えていけば、子どもたちはもっとその家を処分しやすかったかもしれない。現在のシニア世代の多くは、1970～80年代に家を建てた人たちで、持ち家信仰が強く、自分の家に対する愛着も強い。家族が最も多いときに建てたその家に、夫婦ふたりやひとりになっても住み続ける人も少なくない。一方でその家を離れた子どもたちはすでに自分の家を構えており、親の家を引き継いだとしても、結局は持て余してしまうというのもよくある。

< 前へ 1 2 3 次へ >

【関連情報】

- 老後の「下流」転落防ぐ 夫婦で無理なくできる対策は
- 転ばぬ先の生前整理 放っておけば遺品の山に
- 増えるお墓の新形態 家族の負担軽く、生前予約も
- 「終の棲家」どう選ぶ? 種類多く複雑な高齢者施設
- ロマンチックな「散骨」 高まる認知度、薄れる抵抗感

【関連キーワード】

- エンディングノート
- 不動産
- 固定資産税
- 実家
- 家の片付け
- 抵当権
- 持ち家信仰
- 相続登記
- 終活
- 終活見聞録
- 葬儀
- 土地
- 空き家問題

- [PR] 今いくら? 自宅マンションの現在価値をWeb査定【東京レジデンスマーケット】
- [PR] 「スケジューラ」が勝手に埋まるあなたに快適オフィス貸します—OFFICE PASS
- [PR] 新事業・新商品のテストマーケティングを低リスクで実現/未来ショッピング

Book
不動産格差
長嶋修 (著)

Book
実家の片づけ 活かし方
千葉利宏 (著) / 谷内信彦 (著) / 村島正彦 (著) / 森...

Book
不動産で豊かになる10年先の読み方
幸田昌則 (著)

Book
よくわかる実家の相続&路線価マップ 2015-2016年版
税理士法人レガシィ

- 7 定年後の働き方をぐんと広げる副業はやらないと損
368
- 8 投信調査隊
人生100年だから資産寿命も長く低リスク投信に注目
25
- 9 Money&Investment
NISAの資産 非課税期間を10年に延ばす方法
2
- 10 ポイント賢者への道
2種類のカードで同時にポイント併用できる店舗増加
4

keyword

アート&レビュー	家計
くらし&ハウス	株式・投信
フード・レストラン	外貨投資
旅行・レジャー	不動産・住宅ローン
健康・医療	保険
女性	年金・老後
趣味・ガジェット	相続・税金
働き方・学び方	マネーコラム
ライフコラム	動画
ランキング	

Trend Watch [PR]

一覧

伊藤洋一さんの注目コラム
マーケットを取巻く、政治・経済・社会・トピックス等を徹底解説 ★金融でも何でも講座



ひらめきブックレビュー
良い本に出会いたい。ビジネスに活きる必読の8冊



拡充される個人型DC
税優遇のメリットを徹底研究/資産形成応援プロジェクト年金編



マネー研究所の最新情報をお届け

NIKKEISTYLE

メールマガジン登録

マネー研究所 連載一覧

日経電子版



- MONO TRENDY
- WOMAN SMART
- ヘルスUP
- Men's Fashion
- エンタメ!
- マネー研究所
- 出世ナビ
- トラベル
- オリパラ
- ナショジオ
- グルメクラブ
- 未来ショッピング

マネー研究所

マネートレンド

実家の家や土地、最大の「遺品」に 放置で空き家化も 終活見聞録 (12)



2018/1/12

17年秋に東京・有楽町で「学べる終活テラス」と題したイベントが開かれた。そこで「早めが肝心！ 終活不動産のすすめ」というテーマのセミナーがあり、不動産仲介を手掛ける野村不動産アーバンネット（東京・新宿）の伊東秀二氏が講師を務めた。「エンディングノートを書いたり、お墓やお葬式の準備をしたりするだけが終活ではない。資産の半分を占める不動産をどうするか考えることが重要」と話す伊東氏は、不動産の終活のポイントとして、(1)保有する不動産をしっかりと把握する (2)子孫に残す財産とそうでない財産の見極めをする (3)不必要な不動産は早めに処分換金する——などを挙げた。



有楽町で開かれた「学べる終活テラス」。セミナーのほか相談窓口も設けられた

(1)については、自分の不動産の地番を確認し境界線の画定をしたうえで、売却した際の価格や相続税がいくらかかるのかまず知ることが重要とし、(2)では親の不動産を欲しがらない子どもは意外に多いと話した。そして(3)については、売れる土地の範囲は徐々に縮小しているとし、「早いうちに気付いてほしい」と説明した。

■ 価格維持・上昇は全体の15%弱

不動産コンサルティングを手掛けるさくら事務所（東京・渋谷）の長嶋修会長は、「不動産市場は『価格維持・上昇』『ダラダラ下落』『無価値もしくはマイナス価値』に三極化している。引き継いだ不動産がどれに当てはまるかでどうするか決めるのがよい」と指摘する。価格維持・上昇は全体の15%弱。残りについては「経済合理性だけで考えるならば早めに売ってしまうのがよい」という。



空き家が増えている。売却するのも再利用するのも難しい問題だ

とはいえ、前述の読者の声のように、売りたいくてもなかなか買い手が現れない場合もある。長嶋会長は「不動産仲介会社に広く売り出してもらい個人に買ってもらう」ことや「空き家バンクに登録する」ことを選択肢に挙げた。中には解体費用を渡して、周辺の住人に引き取ってもらう事例もあるという。

売却ではなく、再利用で貸すという場合もある。ただ、家が古ければリフォームが必要にな

使わなきゃ損！
個人型DC*iDeCo*
▶ あなたの老後資金、どう作る？

初めての投資
つみたてNISA塾
▶ 長期投資のロードマップとは？

Daily Ranking

- By マネー研究所 -

- 1 **お金で考える人生100年の計**
退職後の資産計画 85歳まででは安心できない
0 4
 - 2 **Money&Investment**
年金、70歳まで働く？ 厚年+繰り下げで大幅増
0 58
 - 3 **美味しいお金の話**
あなたは後払い派？ キャッシュレス決済は相性が肝心
0 14
 - 4 **日経マネー 特集セレクト**
株価はまだ上がり続ける 億万投資家の投資先はここ
0 16
 - 5 **眠れぬ人の法律クリニック**
マンションで英会話教室、契約違反？ 大家が解除通告
0 0
 - 6 **プロのポートフォリオ**
私が選ぶ 日本の「もしバフェ」5銘柄 (窪田真之)
0 11
 - 7 **定年楽園への扉**
定年後の働き方をぐんと広げる副業はやらないと損
0 368
 - 8 **投信調査隊**
人生100年だから資産寿命も長く低リスク投信に注目
0 25
 - 9 **Money&Investment**
NISAの資産 非課税期間を10年に延ばす方法
0 2
- ポイント賢者への道

る。駐車場にするという手もあるが、更地にすれば固定資産税が高くなる。これらはつ
くったはいいが借り手がいなければ無駄な支出になってしまう。周辺のニーズを把握した
うで収益性の検討が欠かせない。

ワンポイント：家の解体にも多額の費用

総務省の調査（13年）では全国の空き家数は約820万戸で、総住宅数の13.5%を占め
る。今や7軒に1軒が空き家という計算だ。今後も増加する見通しで、この空き家率が33年
には30%を超えるという一部のシンクタンクの予想もある。

家が立っている土地は更地に比べて固定資産税が安くなるため、引き継いだ家をそのま
まにしておけば税金を低く抑えることができる。これが空き家増加の一因になっていたこ
とから、15年に施行されたのが「空き家対策特別措置法」だ。倒壊の恐れがあったり景観
上問題があったりする空き家については、市町村が「特定空き家」に指定して所有者に修
繕や解体を指導・命令できるようになった。

指定されると土地の固定資産税が更地
に比べて6分の1になる措置がなくなる。
これまで市町村でも手を出せなかった私
有不動産を指導できるようになったこと
は意味があるが、「該当するのは役所に
多数のクレームが寄せられるような迷惑
空き家。全部の空き家が対象ではないの
で空き家対策としての効果は小さい」と
さくら事務所の長嶋会長は指摘する。

家を解体するにもかなりの費用がかか
る。解体費用は1坪（3.3平方メートル）
当たり5万～7万円といわれており、30坪
の家ならば150万～210万円かかる計算
だ。住宅密集地などで重機が利用できなければさらに金額はかさむ。空き家は半年も放置
すると傷んでしまうという。住む人がいなければ換気も悪くなり、故障や不具合に気が付
にくいので劣化が進む。利用するにしても売るにしても早く動き出すことが重要だ。

（マネー報道部 土井誠司）

< 前へ 1 2 3

【関連情報】

老後の「下流」転落防ぐ 夫婦で無理なくできる対策は
転ばぬ先の生前整理 放っておけば遺品の山に
増えるお墓の新形態 家族の負担軽く、生前予約も
「終の棲家」どう選ぶ？ 種類多く複雑な高齢者施設
ロマンチックな「散骨」 高まる認知度、薄れる抵抗感

【関連キーワード】

エンディングノート 不動産 固定資産税 実家 家の片付け 抵当権 持ち家信仰 相続登記
終活 終活見聞録 葬儀 土地 空き家問題

Book
不動産格差
長嶋修（著）

Book
実家の片づけ 活かし方
千葉利宏（著）/谷内信彦（著）/村島正彦
（著）/桑...

10 2種類のカードで同時にポイント
併用できる店舗増加
0.4



keyword

アート&レビュー	家計
くらし&ハウス	株式・投信
フード・レストラン	外貨投資
旅行・レジャー	不動産・住宅ローン
健康・医療	保険
女性	年金・老後
趣味・ガジェット	相続・税金
働き方・学び方	マネーコラム
ライフコラム	動画
ランキング	

マネー研究所の最新情報をお届け

NIKKEISTYLE



マネー研究所 連載一覧 >

Twitterでも最新情報を配信します。

- マネー研究所 フォロー
- 公式 NIKKEI STYLE フォロー
- MONO TRENDY フォロー
- WOMAN SMART フォロー
- ヘルスUP フォロー
- Men's Fashion フォロー
- エンタメ! フォロー
- 出世ナビ フォロー
- オリバラ フォロー
- グルメクラブ フォロー

