

草の芽の揃う空き地の蔭日向 変哲(H24. 4)\*

\*自称良寛の末裔小沢昭一の俳句集「変哲半生記」より

掲句は十数年前の空き地を詠んだもので、まだ長閑な感じが残っています。といっても、空き地も、闇の部分と光の部分があって、ひいては空き家・空き地等問題が社会問題化しています。空き家を持つに至ったのは相続時からとの調べ(下図)で過半を示しています。今や‘負’動産という言い方もされます。相続関連で喪中を過ぎると厄介な相続問題が残ります。遺言などで問題が残らなければ良いけれど、相続税申告期限等(10ヶ月)をめどに解決しない場合、例えば実家は空き家予備軍となり、将来にいたっては、所有者不明土地問題までに発展する可能性を秘める場合があります。これらはかなり深刻と判断されて、この新年度以降以下の「所有者不明土地」対策関連法等が施行され、また施行される予定となりました。

空き家は、新聞紙上で掲載の通り、総務省の住宅・土地統計調査で H25(2013)総数820万戸、空き家率13.5%。令和元年 840 万戸で20年前の約1.5倍に増加。民間(野村総研)の予測では、2030年に30%台になるとしている。「空き家対策法」(空き家等対策の推進に関する特別措置法)によるいわゆる特定空き家等はH27からR 3 まで行政代執行は全国で140件、略式代執行(342件)を合わせると計482件。その他除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は勧告、命令等を含むと 34 千件弱。国内の国・地方自治体の住宅新築を優遇する基本姿勢(税制等)が人口減少下でも変えていないことが空き家問題の根本的な要因(長島修「空き家」が蝕む日本)、砂原庸介「新築がお好きですか?」)との指摘もある。なお、定借付分譲マンションが建物解体準備積立金を設け解体時費用を担保しているが、循環型社会で参考になる。

また、H28(2016)地籍調査(163市区町村における計62万筆)の約20%が登記簿上の所有者の所在が不明な土地。面積は約410万 ha と推計され、放置すれば2040年には約720万 ha に増加すると推計される。(国交省) それぞれ九州(約367万 ha、北海道(約780万 ha)に相当する。経済的損失は、機会損失や管理不全コストで約1800億円/年。‘40年までの累積で約 6 兆円に相当。H30年1月所有者不明土地と対策の推進のための関係閣僚会議が立ち上げられている。以下、① H30年所有者不明土地法(所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法)制定、② R 1.2土地基本法改正③R3民事基本法制の見直し④R4所有者不明土地法改正。③の成果等が本年以降施行または施行予定で次の通り。

(1)改正民法(4/1)施行…相続分割協議は10年以内にすべきという期間を設定。

(2)相続土地国家帰属法(4/27施行)

(3)改正不動産登記法(R 6.4.1から)…土地・建物の相続登記の義務化。

(4)空き家譲渡所得税等の特例の延長と改正

(1)、(2)は施行済み。

(1)はR3年民法改正で、相続開始後10年経過すると特別受益(被相続人から一部の相続人が生前贈与や遺贈、死因贈与で受け取った利益)、寄与分(相続財産の維持・増加への貢献度に応じて認められる相続分の増額分)について主張できなくなった。したがって相続分割協議自体に期限は無いものの、特別受益・寄与分について10年超で主張できなくなる。10年超で

は原則法定相続割合による分割となる。なお、経過措置で施行日以前に発生した相続も含むが、施行日から5年以内に期限が来る場合は、猶予期間として施行日から5年以内であれば主張できる。

(2)…バブル期も終わって‘負’動産となった土地を相続したが、不要と言うことで窓口を設けたもの。土地管理の煩わしさなどから、国も国税局の物納並みでかつ‘相続土地’の名の通り建物付はゲームなど結構シビアな条件を付し有料。(審査手数料は、土地一筆 14,000円。負担金は宅地等20万円外)詳細はQRコード



(3)は来年 4 月施行予定で、相続が発生し、不動産の所有権を取得したことを知った時から、また、遺産分割協議が成立したときは、その日から3年以内に不動産の名義変更をしなければならない。違反の場合、10万円以下の過料。救済的措置として、相続人申告登記制度あり詳細未定。

(4)について、被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除は H56年(5.31)以前に建築された家屋で、相続開始があった日以後、3年を経過する日の属する年の12月末日までに耐震リフォームし、又は家屋取り壊し等後に敷地等を譲渡した場合、譲渡所得の金額から最高3千万円まで控除できるというもの(措法35 ③~⑤)で、R5.12.31までの間の譲渡に適用と延長となった。

さらに R5税制改正でR9年12月末まで4年間延長され、(新措法35 ③)売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修または除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡等後であっても適用可(新措法35③三)と譲渡前に工事を実施するのが空き家流通の支障になっていないかという問題意識から拡充された。

因みに当特例が適用された場合被相続人居住用家屋等確認書が交付され、同件数は制度創設の H28 年度以降増加。R3 年度 1 万 2 千件弱(前年度比+22.3%) H30 年に当社顧問が手ずから申請し適用された。空き家は実際には何らかの問題を抱えている場合もあり、(例えば再建築不可：市街化調整区域の線引き後宅地、接道が公道でない等含む。リーフ用地では所有者が海外在住等はあることで、名駅西の古空き家の所有者実態は 10 数人の共有等)、なかなか解決の道筋が見つからない場合も多い。また当手続きは抜かりなくやって確定申告をすることになる。詳細は税理士事務所にご確認ください。空き家等問題についてのご相談は当方でもお受けします。

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

