

実家が空き家になったらどうすべきか？ 空き家のままにしておいた場合のリスクと 今から相談しておきたい対処法

実家から離れて住んでいる場合、親が高齢者住宅に入居する、もしくは子どもと一緒に住むようになるといったタイミングで実家が空き家になるという可能性は誰にでもあります。今回は、空き家になってしまった場合にそのままにしておくリスクとどのように対処するべきかについてまとめました。

空き家のまま放置するリスク

①建物の劣化により資産価値が落ちる

住宅は人が住まなくなると、メンテナンスがされなくなるため急速に劣化していきます。特に定期的な点検もせずに放置していると、どんどん破損が蓄積されてしまい、塀が崩れる、屋根が落下するといったことを招く危険性すらあります。綺麗な住宅であればそのまま賃貸にするというような選択肢もありますが、このような状態ではほぼ不可能になってしまいます。

②近隣の方に迷惑がかかったり、トラブルに発展する

劣化によって建物自体が壊れる危険性はもちろんですが、それ以外にも空き家になっていることによって近隣住民の方に迷惑がかかり、トラブルに発展することもあります。たとえば管理する人がいないため不法投棄されやすくゴミが溜まったり、雑草もそのままなので害虫が住みつきます。こういった空き家によって何か問題が起きた場合は所有者の賠償責任となり、実際に数千万円の賠償金を支払えずに自己破産したというケースもあります。

③税金が高くなる可能性がある

危険性があつたり、周りに悪影響が出ると判断されると「特定空き家」に認定されます。これに認定されると、行政から所有者に対して改善を求める指導などの措置を行うことが可能になります。それでも放置し続けると、固定資産税の税制優遇が受けられなくなってしまいます。

実家が空き家になった時の対処法

実家が空き家になった場合、考えられる選択肢は大きく①売却②借地③活用の3つです。

売却

土地を手放す代わりに売却益を得ることができ、その後の維持費や固定資産税がかからない。ただし思ったような価格が付かず手元にほとんど残らない場合も。

借地

あまり投資をせずに安定した収入を得ながら土地を所有し続けることができる。ただし立地等によっては借主が見つからない可能性がある。

活用

初期投資は必要になるが、収益性は高く土地を所有し続けることができる。空室や家賃下落のリスクがあり、活用方法の見極めが重要。