

# 事例でつかむ 相続コンサルティングのポイント (8) 【最終回】 しっかり知って活用する！ 相続空き家の3,000万円控除の特例

**松尾 企晴**

プロサーチ株式会社 執行役員  
 コンサルティング事業部 部長

今回取り上げたいテーマは、『空き家を取り巻く環境と、不動産プロが把握しておくべきこと』です。皆さんもご存知のとおり、空き家問題は日本全体の問題として様々なところで取り上げられ、今ではすでにいろいろなビジネスも生まれています。不動産業界に身を置く我々が、空き家を持つ（将来的にも）お客様に対してどのようなアドバイスをすべきなのか、①空き家を取り巻く環境の把握、②空き家に対する税制措置の把握、③実例を基に不動産コンサルタントとしてのお客様への姿勢、についてお伝えしたいと思います。

（ここでいう空き家とは、アパートなどではなく、ゆくゆくは誰も利用しない（又は使っていない）“実家”のことを言います。）

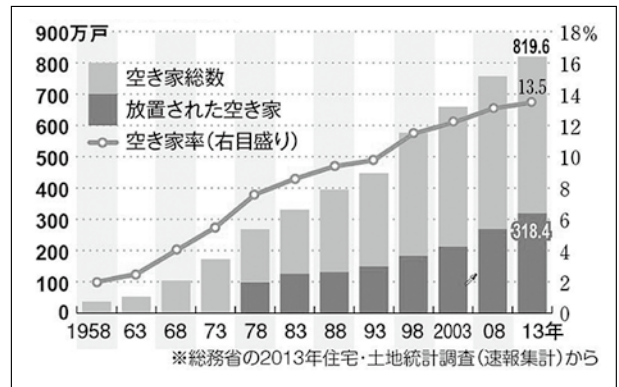
## ◆ 1. 空き家を取り巻く環境

### ● 全国に空き家の数はどのくらいあるのか

いま、全国で空き家は820万戸（東京都は677万世帯/2014年時点。つまり、簡単に言い換えますと、東京都がすべて空き家になるくらい全国に空き家が！）あるという統計がでており、その数は年々増え続けています。そして、なんと2050年には1,548万戸が空き家になるという試算もあるのです（2013年時点の総住宅数が6,063万戸。将来推計からみると25%が空き家、つまり4軒に1軒しか人が住んでいないことに）。このような空き家が増え続ける背景として、子世代が住宅を取得すると、親世代の家が2戸余るといふことになり、人口減少と相まって、ということが言えます（図1）。

【まつお・きはる】 賃貸管理会社で賃貸の募集/管理営業や不動産オーナーへの賃貸経営アドバイスを経験し、祖父母などの相続をきっかけに、プロサーチ（株）へ入社、現在に至る。不動産相続のコンサルタントとして300件以上の案件に携わり、現在も年間100件近い相談を受け、お客様の「想い」や「気持ち」を大切にしながら提案と実行を行っている。近年注目されている「家族信託」を世間に広く認知させることにも注力している。公認 不動産コンサルティングマスター、2級ファイナンシャル・プランニング技能士・AFP、相続診断士、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士。

図1 空き家数と空き家率



※この空き家の数には、貸付（アパート等）や売却や別荘用のものも含まれており、今回のテーマである実家の空き家に限ると約320万戸です（図1の濃いグレー部分）。

### ● 空き家の問題とは？ なぜ放置されるのか？

この空き家問題については、このような“数”で語られることが多いのですが、我々が把握しておかなければならない本当の問題は何でしょうか。何百万戸が空き家である事実自体は一個人にはさほど影響しないようにも思えます。

空き家であることの問題について、自分の実家ももしも空き家になったら？ と考えてみました。私が思ったことは、

- ・ 倒壊や強風により飛散の可能性があり不安
- ・ 動植物や虫が繁殖し、不衛生（臭気、ハエ）
- ・ 不審者等の棲家、放火等による不安
- ・ 不法投棄（家電、産業廃棄物等）等でごみ屋敷化
- ・ 景観上の問題（周辺の資産価値）

などです。

実家の周辺には、小さなころからお世話になったお