

# 増加の一途を辿る 「空き家問題」最新事情



今年4月、国内の空き家数が900万戸・過去最多になったという衝撃的なニュースが流れました。総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の速報推計値にて、空き家数が2018年の前回調査から51万戸も増加したということです。空き家の増加は賃貸経営者にとっても見過ごせない問題、最新事情を確認しておきましょう。

## ■ 空家特措法改正で「管理不全空き家」新設

まず空き家問題で押さえておくべきは、増え続ける空き家への対策として国が制定した「空家特措法(空家等対策の推進に関する特別措置法)」の存在でしょう。放置すれば倒壊等のおそれがある危険な空き家=特定空き家への対処等が示されている法律ですが、行政による踏み込んだ対応を可能とするべく、2023年12月には改正空家特措法が施行されました。

この改正による大きな変更点のひとつが、「管理不全空き家」という空き家区分の新設です。管理不全空き家とは“このままだと特定空き家になりかねない空き家”のことで、建物の一部が破損している、雑草や植木が管理されていない、敷地内にゴミなどが散乱している等の状態が放置された空き家が指定されます。

管理不全空き家に指定され、行政の指導・勧告によっても改善が見られない場合には、「住宅用地特例」による固定資産税の減額措置も解除に。金銭面のペナルティを設けることで空き家の適正な管理を促し、特定空き家の発生を予防しようという動きです。



## ■ 活用促すための規制緩和や報酬規定変更

空き家が増える背景には、立地や建物の状態の悪さに起因した利活用の難しさ、取引発生頻度の低さが挙げられます。そこで改正空家特措法では、自治体が「空家等活用促進地域」を設定し、建替えの規制緩和や用途変更の特例許可を出せる制度を創設。これ

により、自治体が建物や土地の再生を促せるようになりました。

また宅建業法においても、7月から空き家取引の活性化を目的に報酬規程が変更されています。仲介手数料など不動産会社の報酬は、取引金額に一定割合を乗じて算出する「上限」があるため、価格が安い物件は報酬も低くなる仕組みとなっています。条件の悪い空き家は販売に手間がかかるにもかかわらず、価格の安さから手数料報酬も低くなるため、不動産会社が積極的に扱いたがらないというのが現状です。

この課題に対して国交省は、2018年に「低廉(400万円以下)な空家等の報酬額の特例」を設け、更に今回の変更で800万円以下の空き家取引の報酬上限を30万円へと引き上げ。報酬額アップにより不動産会社の意欲を高め、空き家市場の活性化を目指しています。



## ■ 相続登記の義務化で責任の所在を明確化

さらに、所有者不明の空き家を減らすべく、今年4月からは相続した不動産の登記が義務化されています。3年という期限内に登記をしないと10万円以下の過料が課される可能性があるほか、義務化の効力は過去の相続の登記未了不動産にまで広く及びます。

登記未了のうえ共有相続となっている空き家は、管理も再生も売却も難しく、いずれ特定空き家となって除却される可能性が高まります。実際、令和6年5月に代執行で除却された大阪府堺市の空き家は、登記上の所有者が亡くなっているうえ、数十人と見込まれる相続人がおり、相続人全員の合意形成が困難であることから適正な利活用が叶いませんでした。

放置された空き家は、犯罪の温床や災害時の障害となるなど、個人の経済面だけでなく周辺地域にもデメリットをもたらします。空き家の所有・相続の予定がある場合には、運用・再生はもちろん、税制優遇を受けられる「低未利用土地の特例」を用いての売却、「相続土地国庫帰属制度」を利用した国庫返還など、新しく制度化されたものを含めた最善策を検討しましょう。

オーナー様向けニュースレター

# エステイター通信

## 円満相続実現の準備 注目の「自筆証書遺言」 作成ルールと注意点

## 満足度で差をつける 24時間利用可能ごみ置き場

## 制度改正も続々 増加の一途を辿る 「空き家問題」最新事情



## 円満相続実現の準備

# 注目の「自筆証書遺言」 作成ルールと注意点

円満相続を叶えるには、遺産分割が公平であることはもちろん、被相続人(故人)の考えが家族に正しく伝わることも重要です。自分のどの財産を、誰に、どのような想いで託すのか。人生最後の意思表示とも言える「遺言」、基本知識を押さえてぜひ早めに着手したいものです。

### ■遺言の3つの形式と特徴

遺言というと、ドラマや映画で目にする口頭での行為をイメージしがちですが、実は口頭での遺言は特別なケースを除いて法的には無効。効力のある遺言を残すには、書面としての「遺言書」を法律によって定められたルールに従って作成しなければなりません。

一般的な遺言書には「自筆証書遺言」「公正証書遺言」「秘密証書遺言」の3種類があり、それぞれ次のような特徴があります。

#### 自筆証書遺言

読んで字のごとく、遺言内容の全文を本人が手書きする遺言書。パソコン作成や代筆は不可。いつでも独力で作成できる一方、内容無効・紛失・改ざん等のリスクは自己責任。

#### 公正証書遺言

本人が口頭で述べた遺言の内容を、公証人が文書にまとめて作成する遺言書。証人2名が必要。公証役場保管のため紛失改ざんリスクなし。役場で作成が原則も、自宅等への公証人出張も可。

#### 秘密証書遺言

本人作成の遺言書が、封をされた封筒の中にあることを公証役場が証明する遺言書。パソコン作成や代筆も可能。証人2名が必要。内容を秘密にできるが、内容無効・紛失のリスクは自己責任。

公正証書遺言は、公証人が間に立つために不備が起きにくく、公証役場が遺言を保管して紛失・改ざん等を防げることから、従来より賃貸経営者にも人気の形式です。強いてデメリットを挙げるとすれば手間と費用がかかる点で、特に家族などの関係者を証人とできない中での「証人2名の確保」はハードルとなりがち。ただ、証人は報酬を支払えば弁護士や司法書士に依頼でき、多くの場合は10～30万円ほどで遺言書作成まで含めた一括サポートを受けられるため、最初から専門家の力を借りてしまうのも一手でしょう。

なお、同じく公証役場を利用する遺言書に秘密証書遺言がありますが、こちらは遺言の存在を証明するに留まるうえ、紛失リスクは自身で負う必要があるなど、使い勝手の悪さからあまり利用されない形式です。

### ■手軽な自筆証書遺言 書き方ルールに要注意

一方、他の形式と比べて費用がかからず、自分一人でいつでも作成できるのが自筆証書遺言です。メリットはやはり、思い立ったときに自分のペースで、相続についてじっくりと考えながら遺言を書ける点です。

ただし、自筆証書遺言にも書き方のルールがあり、形式に不備があるとされれば、遺言そのものが無効となる可能性があります。次の最低限のルールは覚えておきましょう。

#### ①全文自筆・署名押印・作成日付が必須

自筆証書遺言は、必ず本人が署名・押印をしたうえで、遺言書全文を本人が手書きしなければなりません。唯一、添付する「財産目録」のみパソコン等での作成が認められていますが、その財産目録も全てのページに本人の署名と押印が必要です。

また、遺言書には作成日付が必要で、「〇年〇月吉日」などのあいまいな表現は避け、特定の日付を記載します。年号は和暦・西暦どちらを使っても問題ありません。

#### ②訂正ルールを守る

遺言書に訂正が必要となった場合、その訂正にもルールがあります。具体的には、訂正箇所には二重線を引き、正しい文言を訂正箇所のそばに書き加え、訂正印を二重線の近くに押し、欄外などに訂正内容を記し、署名を加えて完了です。ルール通りでない訂正は無効となり、訂正前の内容が採用されることとなります。余力があるなら該当のページを書き直したほうが安全でしょう。

#### ③遺言者の想いは付言事項に

遺言書の中に家族への感謝の言葉や葬儀方法の希望など、ご自身の想いやメッセージを載せたいときは、見出しに「付言事項」と書きます。付言事項であれば、その記述に法的効力を持たせず、伝えたい内容を自由に書くことができます。

このような形式のルールに加え、自筆証書遺言の作成時に気をつけたいのが「遺留分」の存在です。遺留分とは、法定相続人に最低限保障されている遺産取得分のことで、自身の相続分が遺留分を下回る場合は「遺留分侵害額請求」という形で、他の相続人に一定額を請求する権利が認められています。つまり、「私の取り分は少なすぎるからお前の分をよこせ」と言えるのです。

たとえ「すべての財産は●●に相続させる」等の遺言を書きたい状況であったとしても、法律で定められた遺留分を侵害してしまうと、円満相続を目指して書いた遺言が、残された家族間の“争族”の引き金となりかねません。自筆証書遺言は自由な内容で書けるからこそ、自分の理想の押しつけではなく、事前に相続人らと話し合った結果のまとめ、といった具合にできるのが望ましいでしょう。



### ■リスク対策に「法務局保管制度」活用を

自筆証書遺言でもう一つ気をつけたいのが、遺言書の紛失や改ざん、隠ぺい等のリスクです。遺言書は原本にしか法的効力がないため、作成後は「どのように原本を安全に保管し、いざという時に見つけてもらうか」が課題となります。

この自筆証書遺言の長年の課題の解決策として2020年に登場したのが、法務局による「自筆証書遺言書保管制度」です。その名の通り法務局が遺言書を預かってくれる制度で、制度開始から既に7万件以上の利用があると発表されています。

この制度にはメリットが多く、法務局の預かりによって紛失等の心配がなくなることはもちろん、遺言書を預ける際に形式不備のチェックをしてもらえる、相続発生後は自動的に遺言書の存在が通知される、通常なら必要となる家庭裁判所の「検認」手続きも不要となる等、従来の自筆証書遺言の課題をほぼ解決。預けた後での遺言書の閲覧、内容変更、撤回の手続きも容易です。

制度を利用するには所轄の法務局で申請をし、保管手数料ほか3,900円程度の支払いが必要です。もちろん、法務局に持ち込む遺言書も作成することになりますが、昨今は書店等で「保管制度対応 遺言書作成キット」といった商品も購入可能。作成時の不備も防止でき、手続きもスムーズに進められるためオススメです。



## 空室対策コラム

## 満足度で差をつける 24時間利用可能ごみ置き場

毎年実施されている「賃貸契約者動向調査」(株式会社リクルート)において、7年連続で“満足度1位”に輝いているのが「24時間利用可能ごみ置き場」であることはご存じでしょうか。次に引越すときも「絶対欲しい」と言わせるその魅力を、空室対策や長期入居対策として取り入れてみましょう。

### ■大型物件でなくても工夫次第で実現可能

24時間利用可能ごみ置き場と聞くと、大型物件の一階に用意されたごみ集積スペースや、屋外設置の倉庫サイズのごみ置き場など、大掛かりな設備を想像することが多いようです。しかし、24時間ごみが出せる、という環境を整えるだけなら、近頃よく見かける「ごみ収集庫(ゴミステーション)」の活用によっても実現可能です。

【物置タイプ】… 設置スペースに余裕がある場合は物置タイプのごみ収集庫を検討できます。利点は、高さがあるぶん多くのごみを収納でき、庫内を「上段は資源ごみ、下段は可燃ごみ」等に区別するのも容易であること。



ビンや缶のごみを数日前から捨てられる便利さは大きな魅力です。難点は導入・維持のコストと、どこかあか抜けない見た目です。

【ストッカータイプ】… スペースや予算に余裕がない、またはそれほど容量が必要ない場合には、腰高程度のストッカータイプが適しています。値段も手ごろでスッキリとした見た目の製品が多く、入居者も扱いに迷いません。ただし、容量が少ないぶん複数種類のごみを同時に保管するには向かず、入居者メリットは「前夜のうちにごみを出せる」程度に留まりがちです。



### ■ポイントは容量と運用方法

ごみ置き場を24時間化する際の最大の注意点は、なんといっても収集庫の容量。物件から出るごみの容量をしっかり推測しないと、収集庫からごみが溢れる悲惨な状況に陥ります。また、ごみ出しルールの周知や定期的な清掃を徹底しないと、あっという間に「汚いごみ置き場」に。入居満足度を高めるための設備だからこそ、清潔感に気を配って厳格に運用していくことが大切です。