【大阪版】2016年最新情報：空き家を持っていると得する？損する？

大阪府の空き家率ってご存知ですか？

平成25年住宅・土地統計調査（速報集計結果）によると・・・

全国の空き家は約820万戸、空き家率は13.5%となっています。

この数字は、前回調査の平成20年に比べ、0.4ポイント上昇し、過去最高となっています。

大阪府においても、空き家数は年々増加しており、平成25年では、空き家数約68万戸、空き家率が14.8%に昇り、平成20年に比べ、5.4万戸、0.4ポイント増加しています。

空き家って良く言うけど、実際はどんな空き家が多いの？

大阪市内の空き家で説明いたします。

大阪市内の空き家数は約25.5万戸（大阪府内の空き家（62.5万戸）の約40%）で、その空き家の多く（約16.4万戸）は、「賃貸用の住宅」の空き家となっています。

この数字（約16.4万戸）は、大阪市内の空き家の約6割を占めており、利活用されていない空き家（空き家のうち、「その他の住宅」）も6.9万戸ある。

特に、木造賃貸住宅で空き家率が高く、長屋建では27.6%、文化・アパートでは42.7%となっている。

非木造の共同住宅では、木造賃貸住宅に比べて空き家率は低いものの一定のボリュームの空き家が存在しています。

というか・・・なぜ？空き家のままなの？

上記で説明したように空き家は、賃貸住宅（賃貸用の住宅の空き家）の数が多いです。

築年数の古い物件、性能の低い物件、家賃の高い物件。
入居者に住みたいと思わない物件が多いということです。

また、入居がきまらないからリフォーム費用もかけられない。

実際リフォームといっても（古家専門ではない）通常の業者にお願いすると結構な金額を取られてしまいます。なので、何もせずに放置。結果、入居がきまらない。空き家・・・。

その他の理由としては、住み替えや相続により住宅を取得した。
しかし、現時点で利活用の目処がたっておらず、そのまま放置。

などが考えられます。

空き家を放置するとどうなる？

放置する期間が長くなればなるほど、

- 建物の傷みが早くなったり
- 犯罪の温床となったり

します。

要は、デメリットがいっぱいです。

人が住まない家（空き家）がボロボロなる理由

家は、誰も住まなくなると、湿気がこもりやすくなります。
結果、カビの温床になりがちです。

その他には、誰も住んでいない為、家の変化（雨漏り等）に気付くこともありません。
結果、柱や土台の腐食が早まります。

さらには、人がいない為、ネズミやハクビシンなどの小動物が住みつきやすく、
家をボロボロにしてしまうこともあります。

つまり、放置すればするほど、
自らその住宅の資産価値を下げていることになるのです。

空き家を持っているだけでは損をする？

以下特例をご存知ですか？

固定資産税における住宅用地の特例

土地についてかかる固定資産税のうち、
住宅の敷地については以下の減額措置が適用されています。

- 200㎡以下の部分 固定資産税 1/6
- 都市計画税 1/3
- 200㎡超の部分 固定資産税 1/3
- 都市計画税 2/3

建物の課税床面積の10倍が上限となる。
この特例が、平成27年度税制改正によって、一定の空き家の敷地の場合は受けられなくなります。

また、3年以上経つと、売却の税制特例は受けられない。
相続などで取得して以降の期間が長くなると、税制面でも不利になってきます。

例えば、3年以上居住していない家は、非居住物件として扱われるため、売却しても譲渡所得3,000万円控除の特例が受けられません。

逆に、空き家を上手く活用すれば儲かる？

その為、空き家の活用で得られる本来の収益を取得されている方が少ないように思います。

本来の収益って??

例えば、空き家のリフォーム費用に250万円が掛かったとします。

でも、その空き家を5万円で貸すことが出来れば、24%の利回りになります。

4年で投資金額を回収できます。

そんな定期預金がありますか？ほかにそんな投資がありますか？

しかも、そのあとも収益を出し続けるし、売却も可能です。

なぜ売却が可能？なのかというと・・・

一部の人は土地と建物を買ってリフォームして12～13%の利回りでも高利回りの投資だと思っています。

空き家を持っている。ということは、初期費用（投資）がとても少なくて済みます。そりゃそうですね。

リフォーム費用のみなので当然、土地と建物を購入してリフォームされる方より**数倍の利回り**になることが多いです。

だから、空き家を持っているということは
上手く活用することで、儲けることができます。ということです。

実際の空き家の活用例

[全国古家再生推進協議会](#)の事例を元にご紹介します。

空き家活用事例 1

ある方が、築43年、15坪、4DKのお家を相続で取得されました。
その物件ですが、どのように活用していいのかわからず

- リフォームをして自分で住むというのも、今住んでいる家があるので意味がない・・・
- 誰かに貸すといってもリフォームしなければ貸せない・・・
- そもそも、そんな知識がない・・・
- 業者もしらない・・・など

とっても困っておられたそうです。

ネットで関連を探していると、[全国古家再生推進協議会](#)を知り、相談したところ
活用方法を教えてもらい、リフォーム（180万円 弊社実施）を行いました。
結果、現在55,000円で貸しだされています。
（なんと利回り36%！！）

今は、投資額を既に回収され、
得た収益で、毎年、家族で海外旅行に行かれているそうです。

空き家を活用の成功ポイントは、リフォーム！！

- ボロだから・・・
- 場所が悪いから・・・
- お金がないから・・・

私の持っている物件では、無理！
とあきらめないでください。

そのポイントは活用の仕方と工事額（工事の方法）です。
それには古家の専門業者で多くの事例を持っている業者が必要です。
リフォーム力が優れた弊社カラースバリューにお任せください。

[リフォーム業者の選び方](#)についても記事がありますので
そちらもご参考に読んでみてください。