

## 空き家問題を抱える自治体の現状と対策について

～独自に実態把握している区は23区中11区～

不動産買取査定・買取オークションサイト「さてオク」を運営する株式会社KTは、この度、東京23区の各自治体における空き家問題に対する取り組みについて各区から聞き取り調査しましたので、その結果をお知らせします。



空き家のイメージ画像

総務省が2014年7月に公表したデータによると、全国で空き家は820万戸。2015年5月に施行となった「空き家対策特措法」や国土交通省が掲げる「住生活基本計画」等により各自治体でも空き家に関する取り組みが本格化してきました。

そこで、東京都23区内を見てみると、自治体により対策はさまざまであり、空き家問題に積極的な自治体とこれからの自治体に分かれているのが現状です。

### 【空き家実態調査】

空き家の実態調査をこれまでに実施した・実施中の自治体は23区中11区。特徴的なところでは、千代田区、中央区、港区の3区は、戸建てよりマンションの割合が多く、また空き家も少ないため、空き家の実態調査の必要性を感じていないようで、区独自に実態調査、独自調査による実態把握もされておりました。

### 【空き家対策への取り組み】

東京23区の中でも空き家の数が多い大田区や世田谷区では、対策も進んでおります。大田区では、「大田区空き家活用相談窓口」を平成26年12月1日から設置し、マッチング事業を展開。世田谷区では、空き家等の公益的な活用の普及・促進を図るため、空き家等の地域貢献活用モデル事業を展開し、平成25年度の実績としては、地域の様々な年代が集る場として活用するプロジェクト「いいおかさんちであ・そ・ぼ」等があります。

### 【空き家問題の今後と弊社の取り組み】

平成 28 年の税制の改正により、「空き家を売却した際の譲渡所得の特別控除」が新設されます。相続により生じた空き家で、旧耐震基準しか満たしていないものに関し、相続人が必要な耐震改修又は除却を行った上で家屋又は土地を売却した場合の譲渡所得について特別控除（3,000 万円）が導入されます。相続の時から当該譲渡のときまで事業や賃貸に出すと、適用の除外となってしまうので注意が必要です。

「さてオク」では、空き家問題を解決する手段として、不動産買取オークションを実施しております。買主は弊社による厳選な審査により選ばれた得意分野の異なる買取業者のため、放置された空き家でも買い手が即見つかります。空き家の処分に時間がかかっていた方には即時に解決可能な解決方法をとってサービス提供しております。売主は売却時の仲介手数料が無料でご利用頂けるサービスとなっております。（2016 年 2 月現在の査定・買取対象エリアは、東京・神奈川・千葉・埼玉県内。但し一部対応できないエリアがございます。）

	メリット	デメリット
放置	・更地に比べ固定資産税が 1/6 (但し H27.5.26 より空き家と認定されると、 更地と同率の税額に)	・固定資産税がかかる。 ・近隣からの苦情 (危険、環境悪化など)
売却	・管理から解放される ・売却により現金が得られる (相続した家屋を H28.4.1～H31.12.31 に譲渡した場合、 譲渡所得の 3,000 万円特別控除が新設)	・所有権、愛着のある土地・建物を手放さなければ ならない
賃貸	・定期的に家賃収入が得られる	・管理が大変 ・維持費(管理費、固都税)がかかる

### 【会社概要】

会社名：株式会社 KT

所在地：東京都渋谷区神泉町 5-2 塩入小路Ⅱ 2F(渋谷オフィス)

URL：さてオク：<https://sateoku.jp/> コーポレートサイト：<http://ktinc8.jp/>

代表者：代表取締役 松山英明

事業内容：不動産買取査定・買取オークションサイトの運営、不動産の売買・仲介

免許番号：国土交通大臣 (1) 第 8812 号

### <本件に関するお問い合わせ>

TEL：070-6574-3814/ 03-5784-0307 FAX：03-5784-0308

E-mail：tatsuya.ueno@kt8.co.jp

株式会社 KT「さてオク」運営事務局 担当：上野