

# 知恵 知っとこ生活の知恵

暮らしのアドバイス No.117  
ファイナンシャル 仲西 康至 (音江町在住)

昨今、空き家の増加が社会問題となっています。特に、田舎では高齢者世帯が多く、死亡を原因として空き家になるケースが高いようです。高齢者世帯の住宅は老朽化も進んでいることが多く、また相続人（所有者）が遠方にいる場合は、空き屋も放置されやすくなります。

こうした背景から、地方の自治体が運営する「空き家バンク」等を見ると、売却価格0円の物件を見つけることもあります。所有者にとれば、住む予定のない住宅は保有しているだけで税金がかかるため、「0円でも良いから手放したい」と思うのかもしれませんが。その一方で、田舎暮らしを考える人にとっては、こうした0円物件は魅力に見えるでしょう。さら

## 空き家を0円で取得した時の 注 意 点



に、0円の物件は不動産屋さんが介入しないことから、仲介手数料を支払う必要もありません。

しかし、一方で、こうした0円物件にはリスクもあります。不動産屋さんが介入しないことは、譲渡に伴う手続き全般を、自分で行わなければなりません。また、0円物件の購入者は、往々にして、物件の情報が乏しいままで所有者となることから、後々、トラブルを抱えやすくなります。

また、0円物件であっても、費用は発生いたします。ひとつは、所有権移転登記にかかる費用です。司法書士に依頼をする、所有権移転の手続き代行の費用、申請時の「登録免許税」などです。もうひとつは、不動産の取得に対する税金です。取得時に一度だけ課税される「不動産取得税」と「贈与税」、取得したことで毎年課税される「固定資産税」と「都市計画税」があります。

このように、0円物件を取得することで、様々な税金が課税されることがわかりますが、こうした税金の多くは、固定資産税評価額で算出されます。たとえ、0円の物件であっても、固定資産税が0円になることはありませんので注意が必要と言えます。