

現場へ!

0円の「負動産」なのに値段

固定資産税の攻防①

使いたい人がいなくて、管理費や固定資産税などの負担が重い不動産を「負動産」という。少子高齢化が進む日本では今、こうした負動産が増え続けている。

それならば、ただでもいいから手放したい所有者と、使いたい人を結びつけるサイトがある。「みんなの0円物件」だ。これまで197件の登録があり、100件以上が成約したという。どんな取引があるのか、サイトの発祥地、北海道に向かった。札幌市から北東に車で1時間ほ

どの美唄市。雪を保管して夏の冷房などに利用する雪屋。雪屋山商店の社長、本間弘達(66)は昨年10月、0円物件で同市の古い1戸建てを手に入れた。元の持ち主は2019年に相続したが、地元に住んでおらず、ただで手放すつもりでサ

イトに登録した。札幌市の自宅から通う本間は、仕事で帰れなくなった時のホテル代わりに使おうと、無償で譲り受けようとした。ところが、物件には「値段」がついていた。美唄市が算定する固定資産税の評価額だ。広さ445平方メートルの土地が約179万円、1970年築の木造2階建て164平方メートルの家が約167万円と評価されていた。

家は一部が壊れ、中は故人が住んでいた時のまま。民間の不動産取引であれば、築50年以上の家屋は値段がつくところか、更地の値段から建物の解体費などを差し引いて売買されるのが一般的だ。市が計3000万円以上と評価する物件をただで譲ると「贈与」とみなされ、国税の贈与税が約30万円かかる。この負担を考えて、

本間は結局、一般的な売買の例にならなくて買うことにした。これとは別に、不動産登記の際にかかる国税の登録免許税も固定資産税の評価に応じてかかり、約6万円だった。司法書士にも手数料を払った。さらに、不動産登記をしてしばらくすると都道府県から不動産取得税の請求が来るが、これも固定資産税の評価額に応じて計算される。今後は、市から請求が来る固定資産税を年に約3万円、都市計画税を年に約8千円支払うことになる。



0円物件のサイトを通じて雪屋山商店が買った1戸建て。築50年以上だが、固定資産税の評価額がついている。いずれも北海道美唄市



雪屋山商店が買った1戸建ての裏には屋根から落ちた雪が残っていた



JR美唄駅の近くでは雪の重みで空き店舗が壊れ、前を走る国道12号が一時不通になった



佐藤工務店が0円物件で入手した1戸建て。表は何もないようだが、裏に回ると雪の重みで屋根の一部が壊れている

雪屋山商店が買った1戸建ての裏には屋根から落ちた雪が残っていた

空の家は劣化が進みやすい。豪雪地帯の美唄市では、雪でつぶれる空き家も多い。だが、所有者不明や相続放棄などで、片づける人が現れないこともあるという。同市の佐藤工務店では、市内の1戸建てが売れず、昨冬の大雪で

屋根の一部が壊れて0円物件になったことを知り、入手した。近くリフォームして販売する予定だ。社長の佐藤勇治(66)は「実態とかけ離れた固定資産税評価が流通のネックになっている。例えばリフォームが終わるまで課税しないなどの仕組みが必要」と話す。一方、同市税務課は「固定資産税は使用の有無ではなく、所有しているかどうかでかかる。誰も欲しがらないから無価値だというような主観的な評価ではなく、全国一律の国の基準で評価している」と説明する。

0円物件サイトは、札幌市のコンサルタント、中村領(48)が自らの相続経験から19年に始めた。中村は言う。「空き家の放置は価値を下げる。一方、0円でも利用が進めば過疎地に人が集まるきっかけになり得る。固定資産税の柔軟な運用は結果的に税収増につながる」

敬称略(松浦新)