

公的評価と空き家問題 - ゼロ円物件を素材として

パネリスト（五十音順）

- ・ 荒井達也（弁護士・宅地建物取引士）
- ・ 勝木雅治（不動産鑑定士）
- ・ 中川雅之（日本大学教授）
- ・ 中村領（「みんなの0円物件」運営者）
- ・ 松浦新（朝日新聞経済部）【進行】

【趣旨】

人口減少と高齢化が進む一方で、東京一極集中に歯止めがかからないため、地方の不動産の価値が下がり続けている。地方では、公示地価やそれに基づいて算定される固定資産税の評価価格が実勢価格と比べてかなり高額であるにも拘らず、「ゼロ円物件地帯」が広がる実態が生じている。ところが、ゼロ円で手に入れた物件を登記しようとする、固定資産税の評価に基づいて不動産取得税や登録免許税が算定されるため、不動産の取引に際して都市部と比べて相対的に高額の費用が発生する。さらにこれを保有すれば、毎年実勢価格をかなり上回る評価額に基づく固定資産税の請求がなされる。

こうした負担が不動産の流通を阻害し、放置空き家を増やす一因になっている。「ゼロ円物件地帯」を広げずに、少しでも不動産の取引を活性化させ、不動産の価値に見合った有効利用を促進することによって、住民、事業所、店舗等を増やし、市場価格を回復するとともにために何ができるか、多角的に考察する。

【論点】

- ①ゼロ円物件の実態、マッチングで「ゼロ円物件」の市場を開拓し確立できた理由は何か
- ②市場価格と公的評価が乖離する原因、公示地価の基礎となる複数の評価の異同の原因は何か。公的不動産評価のプロセスの改善方策は何か
- ③ゼロ円物件の流通活性化のために何をすべきか、「脱ゼロ円物件地帯」のために何をすべきか
- ④空き家のニーズをどう高めるか。地方の魅力の向上対策、所有者にとっての課題、自治体・国等の役割は何か

以上