

建築後 150 年経過した住宅をリフォームするか解体するか迷っている

相談 内容	<p>築後 150 年経過した住宅に現在居住しており、この場所にまだ住み続けたいと考えているが、リフォームがよいか解体して新築した方がよいか悩んでいる。リフォームした場合、また、解体した場合に固定資産税がどうなるか、様々な情報を基に検討したい。なお、住宅の所有者は義父となっているが何か問題はあるか。</p>
回答 内容	<p>今後の住宅の利用や処分などは所有者、使用者が最終判断することとなります。</p> <p>リフォームすることが良いか解体したほうが良いのかの判断は、目的とする居住性を得るための費用がどの程度となるか見積を業者に依頼し、その工事金額が解体して新築する費用とどの程度の差があるのか、その差が新築して居住性が高まることとの比較で許容できる金額なのかを判断することとなります。</p> <p>築後 150 年経過しているとすれば、建築基準法の耐震基準には適合していないことは想像でき、省エネ性能も相当劣るものと考えられます。間取りや設備に関しても最近の住宅の居住性からは大きく劣っていることが想像できます。</p> <p>一方、150 年といった長い年数をたどった住宅には昔ながらの趣があり、こうした古民家を好む方もおられ、場合によってはこうした古い住宅としての価値を活かして転売する方法もあることから、一概に解体して新築するといった考え方のみを選択肢とするのではなく、様々な角度から実際に住まわれる方が検討すべきものと考えます。</p> <p>所有者が義父ということですが、こうした今後の活用方法などを検討するに当たっては所有者とも十分協議することが重要です。特に解体となると固定資産税が高くなることなど、土地の所有者とも協議が必要となります。</p> <p>固定資産税に関するお問い合わせですが、一般的にリフォームを行う場合は建物の主要構造部（柱、梁、屋根など）を取り替えるなどの大規模なリフォーム以外は固定資産税額の変更はありません。具体的には市町村が課税機関となっていますので相談ください。一方、耐震改修や省エネ改修、バリアフリー改修等、一定の基準に基づく改修を行った場合は固定資産税が減額になる場合があります。これも具体的な内容は市町村の税務関係部署に相談ください。</p> <p>住宅を解体した場合の固定資産税については、建物はなくなるため固定資産税は課税されなくなりますが、宅地に対する課税は逆に住宅用の土地であった優遇措置がなくなることから高くなります。築 150 年の解体する住宅の固定資産税と土地の固定資産税を比較すれば、敷地の規模や所在する場所にもよりますが 2～4 倍となるといわれています。これも詳しくは市町村の税務関係部署に相談ください。</p>