

タイムスケジュール

◆事前勉強会（令和6年8月17日（土）9：30～）

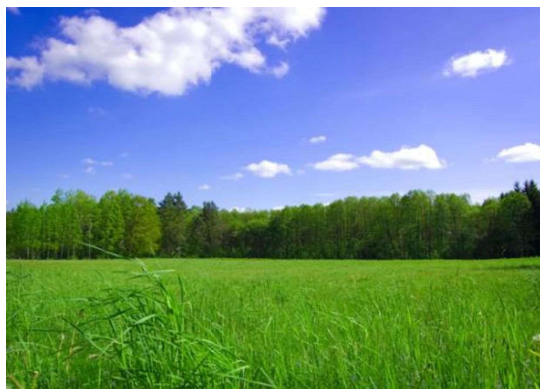
時間	内容
9：30	開会、実行委員長・半田青年会議所理事長・半田市長挨拶
9：40	討議会説明
10：00	アイスブレイク
10：10	情報提供①
11：05	休憩
11：15	情報提供②
12：25	本日のまとめ、次回の説明
12：30	閉会

◆討議会（令和6年9月29日（日）9：30～）

時間	内容
9：30	開会、実行委員長挨拶
9：35	チェックイン、アイスブレイク
9：55	討議①
11：00	休憩
11：10	討議②
12：10	休憩
13：10	中間発表
13：25	討議③
14：20	休憩
14：30	発表
15：00	発表資料閲覧
15：10	投票
15：20	休憩
15：30	投票結果発表
15：40	半田青年会議所理事長挨拶、半田市長挨拶
15：45	閉会
15：50	全員写真撮影

HANDA 市民討議会

【事前勉強会資料】



2024年8月17日



講師プロフィール

吉田貴彦(よしだたかひこ) 立教大学法学部法学科卒

住宅の新築や購入、土地活用をするお客様の側に立った住宅・不動産アドバイスを行っている

経 歴 証券系不動産会社を経て、ハウスメーカー入社。営業責任者を務めた後、2004 年独立し、
現在 (株)住宅相談センター 代表取締役。

資 格 ●CFP® ●宅地建物取引士 ●賃貸不動産経営管理士 ●神社検定 1 級

その他 ●平成 29～令和元年度 国土交通省『地域の空き家・空き地の利活用等に関するモデル事業』で採択

●令和 2～6年度 国土交通省『空き家対策の担い手強化・連携モデル事業』等で採択を受ける

●愛知県宅地建物取引業協会『空き家マイスター養成講座』講師

●趣味:古代日本を訪ねる旅・日本酒をたしなむ

勤務先 〒460-0003 名古屋市中区錦 2-9-27 MNF 名古屋伏見ビル 11 階

株式会社住宅相談センター 電話 0120-756-365

1. 空き家の何が問題か？＝外部不経済の増大



【放火による火事・火災】



【地震・台風・積雪等による倒壊】



【不審者や動物の侵入・住み込み】



【景観の悪化】

※約50mに長期空き家が1戸増える毎に売買価格は約3%低下する（東京大学空間情報科学研究センター鈴木雅智氏）

2

2. 空き家の実情

図2 空き家数及び空き家率の推移ー全国（1978年～2023年）



出典：総務省
「令和5年住宅・土地統計調査」

■空き家率ランキング ①和歌山県 ②徳島県 ③山梨県

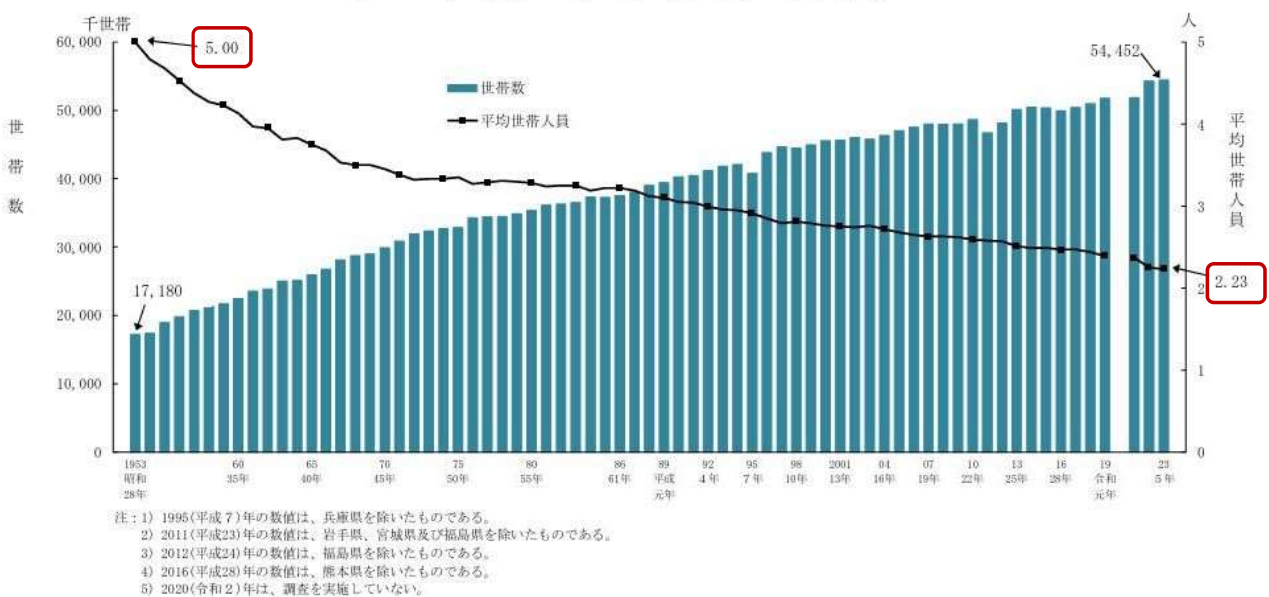
3

「賃貸・売却用、二次的住宅を除く空き家」の空き家率が高い県	人口減少率	高齢化率	世帯に占める高齢者世帯の割合
1. 鹿児島県	1. 秋田県	1. 秋田県	1. 秋田県
2. 高知県	2. 青森県	2. 高知県	2. 山口県
3. 徳島県	3. 岩手県	3. 山口県	3. 和歌山県
3. 愛媛県	4. 山形県	4. 徳島県	4. 鹿児島県
5. 和歌山県	5. 福島県	5. 青森県	4. 島根県
6. 島根県	6. 高知県	6. 山形県	6. 富山県
7. 山口県	7. 長崎県	7. 島根県	7. 高知県
8. 秋田県	8. 徳島県	8. 岩手県	8. 長崎県・佐賀県
	19. 鹿児島県	15. 鹿児島県	

※鹿児島県は、世帯人員数が2.11人と東京都・大阪府・北海道について4番目に少ない。

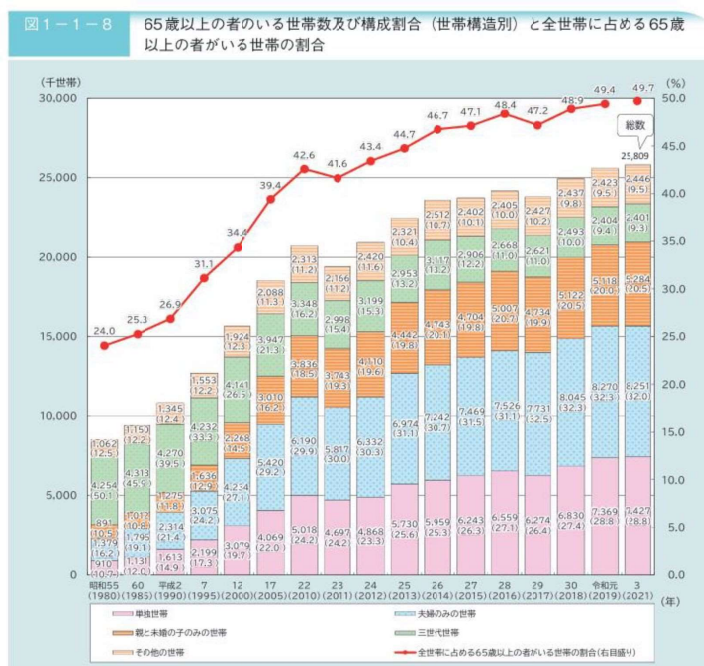
4

図1 世帯数と平均世帯人員の年次推移



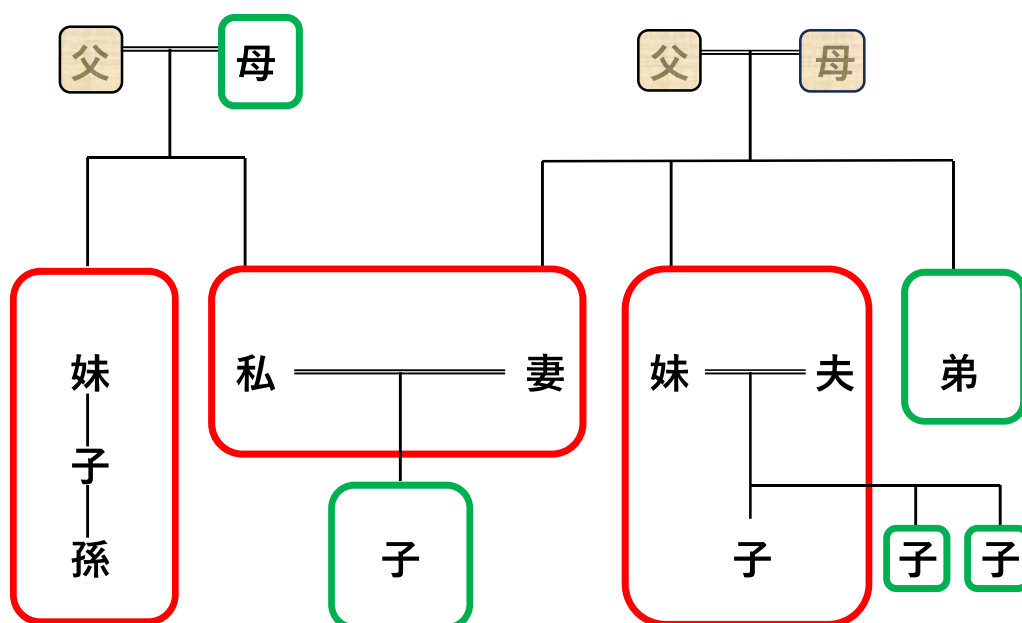
【出典：令和5年(2023年)厚生労働省 国民生活基礎調査】

5



【出典:内閣府 令和 5 年(2023 年)版高齢社会白書】

空き家発生の原因を吉田家を例にして確認してみましょう



空き家となった住宅を取得した経緯

相続	54.6%
新築住宅(注文・購入)	24.1%
既存住宅(購入)	14.0%

空き家にしておく理由(複数回答可)

物置として必要だから	60.3%
解体費用を掛けたくないから	46.9%
特に困っていないから	24.7%

所有者の 4 分の 1 は遠隔地に居住

【出典:国土交通省 令和元年(2019年)空家所有者実態調査】

8

3. 将来、空き家で困る住宅・2つの条件

第1条件 高齢者だけが住んでいる住宅

現在だけでなく、将来その可能性がある住宅も含む

「単身世帯化」 + 「高齢化」 = 空き家！



9

第2条件 所有者の意思で処分できない住宅

1)所有者が認知症

認知症の人は行為能力がないとされ、売却・賃貸・解体・改修はできません

2)所有者が不明

3)共有者の間で合意ができない



※建築基準法や都市計画法、農地法などで適合しない住宅は、
申し訳ありませんが、空き家でなくても対策困難です
【例】・敷地が道路に接道していない ・市街化調整区域内の農地

10

4. 空き家で困らないためにやっておくべき3つのこと

【1】 今すぐ家族で実家のことを話し合いましょう！

□1 将来誰が引き継ぐのか？

□所有権は誰に？

□そのとき相続に問題はないか？

□維持管理は誰がするのか？

□その費用は誰が払うのか？

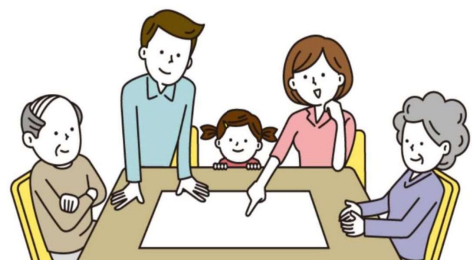
□2 誰も住まなくなったらどうするのか？

□売却する

□賃貸する

□そのままにしておく（いつまで？）

□解体する（そして？）



□1個の不動産は1人名義で相続すること

共有名義は避ける

今は仲が良くても・・・



12

【2】空き家のことを真剣に考えるタイミング

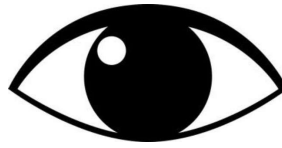
- ①独りで生活することになったとき
- ②家の所有者が余命宣告を受けたとき
- ③家の所有者に認知症の症状が出始めたとき・長谷川式テストを受けたとき
リスパリトン・アリピプラゾール・オランザピン・クエチアピン・抑肝散
- ④子供がマイホームの計画を始めたとき
- ⑤子供が独立するとき(就学・就職など)

13

5. 相談実務から見える課題

① 空き家の解消が難しい所有者側の理由

1. 所有者が聞く耳を持たない
2. 所有者に行為能力がない ⇒ 健常なうちに対策をすべし
3. 相続登記ができない ⇒ 改正民法
4. 所有者が不明 ⇒ 改正民法
5. 共有者の意見が合わない ⇒ 1つの不動産は単独名義で相続すべし
6. 倉庫代わりに使っている・仏壇がある（32.8%）⇒ 手入れすべし



14

②「物件」として解決が難しい空き家等

1. 接道要件を満たしていない → 収益物件化して売却も？
2. 市街化調整区域内の宅地や農地付の家
→ 農地の権利取得における下限面積の緩和
3. 土砂災害警戒区域内・津波災害警戒区域内
4. 著しい劣化（雨漏れ・シロアリ被害・傾き・腐朽）
5. 別荘地 → 一部人気のエリアは売却可能
6. 山林 → 林地台帳に掲載があっても切り出し不可能の場合は×



15

③所有者が認知症の場合

認知症の人は行為能力がないとされ、売却・賃貸・解体・改修はできません

対策 成年後見制度

- ステップ1** 成年後見人を選任する（選任に関する費用の目安：20万円程度）
 認知症の本人の財産管理や身上保護をする人
 弁護士や司法書士になることが多い（報酬の目安：月額2万円～）
- ステップ2** 先に買主を探して停止条件付売買契約を締結
- ステップ3** 家庭裁判所に「居住用不動産処分の許可の申し立て」をする
 居住用不動産の売却は原則として許可されない

16

対策 任意後見制度の活用

- ステップ1** 将来の判断能力低下に備えて、本人の判断能力があるうちに、
 任意後見人との間で、公正証書で任意後見契約を締結しておく
- ステップ2** 本人の判断能力が低下し、任意後見人の後見事務を監督する
 「任意後見監督人」が選任されたら、任意後見がスタート

考えられる利用形態

- (1) 将来型 将来、判断能力が低下したら任意後見を開始する
- (2) 移行型 判断能力があるときは、第三者が委任契約によって財産を管理する
 「任意財産管理」を行い、判断能力が低下した後に任意後見に移行
- (3) 即効型 任意後見契約を締結し、すぐに任意後見をスタートする

17

6. 空き家等に関する法・税制の改正

相隣関係の見直し	
1. 隣地使用权	26
2. ライフラインの設備の設置・使用权	27
3. 越境した竹木の枝の切取り	29
共有の見直し	
○ 共有物の利用促進	
4. 共有物の変更・管理に関する見直し	30
5. 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化	31
6. 共有物を使用する共有者がいる場合のルール	32
7. 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理	33
8. 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理	34
9. 共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分	35
○ 共有関係の解消促進	
10. 裁判による共有物分割	36
11. 所在等不明共有者の不動産の持分の取得	37
12. 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡	38
財産管理制度の見直し	
○ 土地・建物の管理制度の創設	
13. 所有者不明土地・建物管理制度	39
14. 管理不全土地・建物管理制度	41
15. 財産管理制度の相互関係	43
○ 既存の財産管理制度の見直し	
16. 相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し	44
17. 財産管理制度に関するその他の見直し	45
相続制度（遺産分割）の見直し	
18. 遺産分割に関する見直し	46
19. 具体的相続分による遺産分割の時的限界	47
20. 遺産共有と通常共有が併存している場合の特則	49
21. 不明相続人の不動産の持分取得・譲渡	50
	25

出典：国土交通省：民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

18

6-1 空き家等対策推進特別措置法改正（2023年12月13日施行）

【1】 おさらい「住宅用地の固定資産税等の軽減措置」

住宅1戸あたりの 土地面積	固定資産税	都市計画税
200 m ² まで	6 分の 1	3 分の 1
200 m ² 超 ※住宅の延床面積の 10 倍まで	3 分の 1	3 分の 2

注意 住宅を解体すると、必ず固定資産税が上がる？

【2】今までの法律「特定空家等」

特定空家等：現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるものや、将来そのような状態になることが予見されるもの



【特定空家等に対する措置状況】（ ）は市区町村の数

	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行	合計
平成27年度	2,440 (125)	60 (24)	6 (5)	2 (2)	8 (8)	2,516 (129)
平成28年度	3,288 (208)	215 (73)	19 (16)	10 (10)	28 (24)	3,560 (222)
平成29年度	4,252 (274)	303 (92)	37 (27)	12 (12)	40 (33)	4,644 (300)
平成30年度	4,690 (326)	383 (107)	42 (20)	18 (14)	51 (46)	5,184 (360)
令和元年度	5,587 (402)	442 (136)	40 (32)	28 (25)	67 (55)	6,164 (445)
令和2年度	6,122 (406)	473 (145)	65 (46)	24 (22)	67 (55)	6,751 (454)
令和3年度	6,081 (422)	564 (157)	84 (60)	47 (43)	83 (73)	6,859 (490)
令和4年度	4,961 (418)	638 (159)	89 (57)	39 (36)	71 (54)	5,798 (473)
合計	37,421 (808)	3,078 (417)	382 (180)	180 (129)	415 (228)	41,476 (853)

【出典：国土交通省 令和5年空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について】

20

【3】法改正

法改正の趣旨

- 特定空家等になる前に対策ができるように
- 住宅の所有者が適正管理に努めること
- 市区町村長の権限の強化



1) 管理不全空家等：適切な管理が行われていないことで、放置すれば特定空家等に該当するおそれがある状態



21

6-2 空き家を売った時の特別控除の改正 (2024年1月1日～)

相続や遺贈で空き家を取得した人が譲渡したとき
譲渡所得から 3,000 万円まで控除できる

注意 相続人が 3 人以上の場合は 2,000 万円

※相続の開始があった日から 3 年を経過する日の
属する年の 12 月 31 日までに売ること

※売却代金が 1 億円以下であること



22

【家屋の条件】

- ①昭和 56 年(1981 年) 5 月 31 日以前に建築されたこと
- ②区分所有建物登記(マンション等)がされている建物でないこと
- ③相続の開始の直前に被相続人以外住んでいた人がいないこと
- ④相続時から譲渡の時まで事業用、貸付用、居住用にしていないこと
- ⑤ **注意** 譲渡の翌年の 2 月 15 日までに解体するか、
耐震改修工事をする(売買契約書に書いてあること)
- ⑥ 市区町村長が発行する空家証明書(被相続人居住用家屋等確認書)
を添付して確定申告すること

23

6-3 相続登記申請の義務化（2024 年 4 月 1 日～）

相続登記申請が必要なケース①

被相続人が死亡（相続）したことと、自分が相続人であることを知る



被相続人がその不動産を所有していたことを知る



自分が不動産を相続したことを知る



3年以内に相続登記の申請をしなければならない

24

相続登記申請が必要なケース②

遺産分割協議が成立



自分が不動産を相続することになった



遺産の分割の日から **3 年以内**に
所有権の移転の登記を申請しなければならない

注意 現在未登記の過去の相続分にも適用されます

※ 違反者は 10 万円以下の過料

※ 2026 年 4 月までに住所や氏名の変更登記も、変更後 2 年以内の申請が義務化される予定

25

【利活用事例①】 愛知県高浜市

物件情報	昭和 5 年(1930 年)築 平屋住宅+土蔵 市内在住者の実家
調 査 等	所有者がトイレ・洗面台・シャワーの設備のみ改修
活 用 法	外国人介護技能実習生の共同住宅として賃借（バディ制度採用）



26

【利活用事例②】 愛知県一宮市

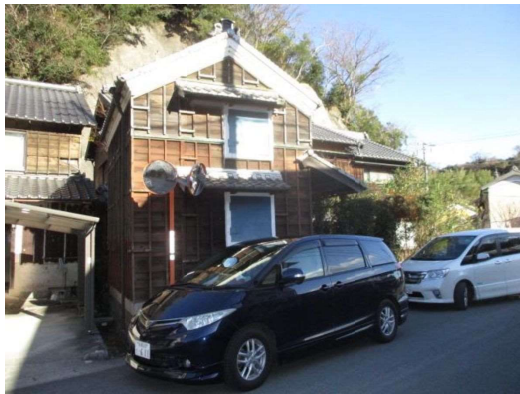
物件情報	昭和 58 年(1983 年)築 軽量鉄骨造 檀家がいなくなった寺の庫裏
調 査 等	目視による調査のみで良好 リフォーム費用全額借主負担
活 用 法	障がい者向けグループホームとして施設運営事業者に賃貸



27

【利活用事例③】 愛知県南知多町

物件情報	昭和 30 年代築 住宅+土蔵 所有者はここに住む高齢者
調 査 等	ホームインスペクション(住宅診断)は良好判定 改修費用は借主負担
活 用 法	介護事業者が認知症の入所者のレクレーションルームとして賃借



◇ 特集 不動産業の新局面とその課題



空き家増加の原因と、利活用事例と課題

氏名 吉田貴彦（よしだたかひこ）

所属・役職 株式会社住宅相談センター 代表取締役

著者略歴 立教大学法学部卒 証券系不動産会社・ハウスメーカーを経て現職。
F Pやモーゲージブローカー・ホームインスペクターなどアメリカの住宅制度を
導入して、顧客側に立った住宅コンサルティングを行っている。
平成 24～令和元年度 国土交通省『地域の空き家・空き地の利活用等に関するモ
デル事業』、令和 2 年度同省『空き家対策の担い手強化・連携モデル事業』で採
択を受けている。

資格 CFP®・宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士・神社検定 1 級

本稿では空き家が増加する原因を検証したうえで、空き家の解消策を提示し、それを踏まえて筆者が関わった空き家の利活用事例を実務者の立場から紹介する。

1. 空き家増加の原因

空き家が増加する原因について多くの人が人口減少を挙げるが、これには疑問が残る。原因把握を誤れば対策も間違ふことになる。そのため本章ではまず空き家が増加する原因を検証することから始める。

空き家に関する統計は、総務省が昭和 23 年から 5 年毎に行っている「住宅・土地統計調査」（以下「統計調査」）が公的な統計として知られる。最新の「統計調査」は平成 30 年 10 月 1 日に実施されたもので、空き家に関する主な数値は以下のとおりとなった。

- ・空き家総数 894 万戸
- ・空き家率 13.6%
- ・空き家の内訳 賃貸用の住宅 51.0%・売却用の住宅 3.5%・二次的住宅 4.5%。その他の住宅 41.4%

「統計調査」で規定する空き家は①賃貸用の住宅、②売却用の住宅、③二次的住宅、④その他の住宅、に分類されているが、①②③は入居者募集中、売却手続き中の住宅や別荘などで利用目的がはっきりしている住宅であり、空き家であっても現在問題となっている空き家には当たらない。ただし賃貸用の住宅が空き家総数の過半数を占めていることについて、供給過剰や賃貸住宅の経営方法に問題があることについては本稿とは別に注意しておく必要がある。

一方④は「空家等対策の推進に関する特別措置法」

（以下、「空家特措法」）に定める「特定空き家等」を含む空き家で、賃貸も売却も利用もしていない住宅を指し、この部分が問題となっている空き家を含んでいる。

空き家率が高い都道府県を「統計調査」に従ってランキングすると①山梨県、②和歌山県、③長野県となるが、これらの県は別荘など「二次的住宅」の割合が高い県に当たり、空き家が問題化している県とは必ずしも一致しないことに注意が必要である。よって本稿ではこの「その他の住宅」を中心的対象として論を進める。

なお「統計調査」の空き家数や空き家率については、筆者が連携して空き家対策を行っている複数の自治体を実施している独自の調査と比較すると、ほとんどの自治体で「統計調査」の数値を 6～7 割下回っている。自治体の調査は、空き家と思われる住宅の所有者に直接アンケート調査を実施したり、水道メーターで使用水道量を計測した上で、現地調査を行っているので、空き家の実態をより反映しているのではないかと考えられる。

しかし現在のところ各自治体の調査結果を全国的にまとめた資料はなく、他に信頼に足るべき公的統計が見当たらないことから、本稿ではこの「統計調査」を基にして論を進める。

1.1 人口減少

「統計調査」では昭和 23 年の調査開始以降、空き家数・空き家率共に一貫して右肩上がりに増加している。例えば昭和 48 年から平成 20 年の 35 年間

では、空き家数は 172 万戸から 757 万戸と 440.1% 増加し、空き家率は 5.5% から 13.1% に上昇した。

一方この間の日本の人口は 104,665 千人からピーク時の平成 22 年 128,084 千人まで増加している。
(人口増加率 22.3%)

また同時期の世帯数も 25,320 千世帯（沖縄県除く）から 52,453 千世帯（沖縄県含む）と人口の増加を大きく上回る勢いで増加し（増加率 207.1%）、現在もなお増加中である。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、そのピークは令和 5 年と予測されている。

以上のことから、空き家の増加は人口増加や世帯数の増加の中でも進行していたことが確認され、人口減少に原因があるのではないことがわかる。

【図 1】は、直近 10 年毎の「統計調査」の結果である。人口増加期にある平成 10 年から平成 20 年までの 10 年間と、人口減少期を含む平成 20 年から平成 30 年の 10 年間を比較した場合、空き家増加率は 131.4%→118.0%と後者の方が鈍化している。

また人口減少期に入った平成 25 年調査の空き家率が 13.5% で、その後の平成 30 年調査では 13.6% と鈍化し横ばいになったことを見ても同様の結果が得られ、少なくとも現時点までは人口減少期の方が空き家の増加率は低くなっていることがわかる。

【図 1】

調査年	平成 10 年	平成 20 年	平成 30 年
空き家数	576 万戸	757 万戸	894 万戸
空き家増加率	—	131.4%	118.0%
空き家率	11.5%	13.1%	13.6%
人口数	126,486 千人	127,693 千人	126,443 千人
人口増加率	—	0.95%	▲0.97%

【図 2】は「その他の住宅」の空き家率が高い県を上位 8 位まで表示しているが、すべて西日本に分布している。

それに対して人口減少率が高い県は東北地方に多く見られ、「その他の住宅」の空き家率が高い県は 3 県が該当するのみで、空き家率と人口減少率の間に明確な相関関係は見出すことができない。

【図 2】

その他の住宅 の空き家率	人口減少率	高齢化率	世帯に占める 高齢者世帯の 割合
1. 高知県	1. 秋田県	1. 秋田県	1. 秋田県
2. 鹿児島県	2. 青森県	2. 高知県	2. 山口県
3. 和歌山県	3. 高知県	3. 島根県	3. 鹿児島県
4. 鳥取県	4. 山形県	4. 山口県	4. 和歌山県
5. 徳島県	5. 岩手県	5. 徳島県	5. 島根県
6. 愛媛県	6. 和歌山県	6. 山形県	6. 富山県
7. 山口県	7. 長崎県	7. 和歌山県	7. 高知県
8. 香川県	8. 徳島県	8. 愛媛県	8. 佐賀県
	14. 鹿児島県	15. 鹿児島県	19. 鹿児島県

1.2 高齢化と単独世帯化

【図 2】において、高齢化率が高い県の上位 8 位までに「その他の住宅」の空き家率が高い 5 県が入っており相関関係が推測される。また総世帯に含む高齢者世帯の割合の順位でも、4 県が含まれており同様の推測ができる。

一方、「その他の住宅」の空き家率が 2 番目に高いにもかかわらず、人口減少率や高齢化率、高齢者世帯の割合が 14 位以下と相関関係が認められない鹿児島県について検討すると、世帯当たりの人員数が 2.25 人と東京都・北海道について 3 番目に少なく、それに続く 4 位が「その他の空き家」率が 1 位の高知県の 2.29 人であることを考慮すると高齢化とは別の要素との関連が疑われる。

そこで厚生労働省の「令和元年国民生活基礎調査」で世帯当たりの平均人員数を見ると、昭和 28 年 5.00 人であったものが漸減し令和元年には 2.39 人となっている。昭和 28 年には 6 名以上で構成されている世帯が 40%以上あったのに対して、現在は 2%を切っている。

また令和元年現在の世帯を世帯構造別にみると、①単独世帯 28.8%、②夫婦と未婚の子世帯 28.4%、③夫婦のみ世帯 24.4%、④ひとり親と未婚の子のみ世帯 7.0%、⑤三世帯世帯 5.1%となって少人数世帯が上位を占めている。

さらに 65 歳以上の高齢者がいる世帯（全体の

49.9%)に限ってみると、①夫婦のみの世帯 32.3%、②単独世帯 28.8%となっており合わせて 60%超を占めている。「統計調査」開始後、世帯数は急増していたことから、大家族→核家族化→単独世帯化が急速に進んだことがわかる。

以上を考慮すると高齢化と少人数世帯化（単独世帯化）が空き家数・空き家率の増加と相関関係があるように認められる。

その点人口減少率・高齢化率・高齢者世帯の割合がすべて 1 位の秋田県が、「その他の住宅」の空き家率で上位に入らないのは、世帯当たりの人員数が 2.71 人で 11 番目に多いことによるものと推測できる。

1.3 世帯当たりの住宅数

もう 1 点「統計調査」で注目しておきたいのは「世帯当たりの住宅数」で、昭和 43 年に 1.01 戸であったものが徐々に増加し、平成 25 年には 1.16 戸（平成 30 年も 1.16 戸で横ばい）となり、空き家が比較的少ないと言われるドイツ（1.04 戸）やイギリス（1.06 戸）などを大きく上回っていることである。ちなみにドイツでは、政策的に新築住宅の供給制限を行っている関係で空き家が少ないと言われている。

これは日本では住宅がすでに量的には満たされていることを示しており、特段の事情がなければ新規で住宅を必要としない、あるいは余程条件が満足できる住宅でなければ求める必要がない状態になっていることを示している。この点が仮に空き家を売却・賃貸しようとしても、容易に次の買主、借主が見つからないことの要因となっている。

1.4 多死社会

国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」において、空き家の所有者がその空き家を取得した経緯について尋ねているが、①相続 54.6%、②新築・建て替え 18.8%、③中古住宅を購入 14.4%となっており、相続によって取得した住宅が半数を超えている。この傾向は前回調査でも同様であった。

厚生労働白書によれば、相続の発生数は昭和 48 年に 709,416 人であったものが、令和元年には

1,393,917 人となり、高齢化の進展とともに倍増し、令和 22 年に約 166 万人となってピークを迎えると予想されている。現在の日本は多死社会と言っても過言ではない。

「統計調査」の「家計主の年齢階層別持ち家率」によると、70 歳以上の高齢者の持ち家率は 80.4%となっているので、この層に相続が発生すれば、住宅の相続が課題になることは自明と言える。

以上 4 項目を総合すると、現在の日本の住宅市場は量的に満たされているところに、単独世帯化が進行し、そこに居住していた高齢者に相続が発生した後、その住宅に居住したり利活用する人が見当たらず空き家になることがわかる。ここまでの空き家の増加は、人口減少ではなく、住宅飽和状態の中で単独世帯化の進行と高齢化によってもたらされたと考える。

2. 空き家の解消策

空き家を解消する方策には①空き家の除去、②新築住宅の供給制限、③利活用するの 3 つが挙げられる。本稿の趣旨には直接関係しないが①と②について簡単に触れておきたい。

2.1 除去と供給制限

空き家の除却は、そのまま空き家数を減らすことに直結するため、空き家の解消策としては最も有効と考えられる。

国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」において、「空き家をそのままにしておく理由」について複数回答可で質問しているが、回答は①物置として必要 60.3%、②解体費をかけたくない 46.9%、③更地にしても使い道がない 36.7%となっている。

また「除却費の用意は」という質問に対して①貯蓄から 55.3%、②未定 29.1%、③補助金を利用して 17.1%となっている。

このうち除却費の補助については、一部の自治体ですでに用意されているが、全体から見るとわずかである。またその補助額は解体に要する費用の総額からすると一部であることがほとんどで、除却のインセンティブになるまでに至っていない。

また自治体主催の空き家相談で筆者が受けた事例

では、空き家を除却すると建物部分の固定資産税等とはなくなるものの、土地部分の固定資産税等の評価額の軽減措置（図 3）が受けられなくなって、かえって増税になるから解体しないという回答も多く見られた。

【図 3】

区分	住宅 1 戸に 対する土地面積	評価額の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 ㎡以下	1/6	1/3
一般住宅用地	200 ㎡超	1/3	2/3

さらに空家特措法に基づく特定空き家等に指定され、そのまま放置しておけば公費で代執行されるので、除去費用を負担しなくて済むのではないかというモラルハザードもわずかではあるが見られる。

国土交通省「建築物滅失統計調査」では、住宅の除却数の推移は【図 4】の通りとなっており、徐々に建て替えにともなう除却ではない除却が増えていることが伺えるが、明確に空き家の除却を目的としたものが増えていると判断できる材料はない。

【図 4】

平成（年）	15	20	25	30
除却数（件）	153,729	122,337	123,415	108,435
新築住宅着工件数の持ち家に対する割合（％）	41.2%	38.4%	34.7%	37.5%

以上のとおり、現状のままでは所有者の負担で除却を推進することに大きな期待できない。

新築住宅の供給制限については、経済的波及効果が高いとされる持ち家住宅の供給を制限することは、戦後一貫して続いている経済対策としての住宅供給を根本的に見直さなければならないため、早期の効果は期待できない。

2.2 空き家解消策としての利活用の課題

前章での考察から、空き家を解消するためには①これ以上住宅ストックを増やさない、②単独世帯を増やさない（特に高齢者のみ世帯を増やさない）の 2 点を満たしていることが必要になるというのが筆

者の見解である。

②の対策として考えられるのが、令和 3 年度に開始されるグリーン住宅ポイント制度に見られる要件にある。このポイント制度は、一定要件の住宅の取得やリフォーム等に対してポイントを付与することとしているが、その中でポイントを加算できる特例条件が用意されている。それには①東京圏から移住するための住宅、②災害リスクが高い区域から移住するための住宅、③多子世帯（子供 3 人以上）が取得する住宅のほかに、④三世代同居仕様である住宅が含まれている。

近年の住宅政策では、三世代同居仕様を優遇する制度が多く見られるようになったが、これも単独世帯の増加防止を狙ったものと推測され、現在すでに集住している複数世帯が、そのまま集住し続けるための三世代同居仕様の住宅の取得であれば、将来の単独世帯化を防止することに役立つと考えられる。

しかしすでに少人数世帯や単独世帯が多数を占めている状況で、この制度を推進すると、現在別々に居住している世帯が 1 つの住宅に集住することになり、現在居住している住宅が空き家になってしまう可能性があり、かえって空き家を増加させる恐れがある。このように単に多世帯が集住する住宅の取得を促進するだけでは、空き家を解消することができない。

2.3 効果的な空き家の解消法

以上のことから空き家解消の 2 つの要件を満たす利活用とは、①これ以上住宅ストックを増やさない→現状の住宅ストックを利用すること、②単独世帯（特に高齢者のみ世帯）を増やさない→比較的若い世代が複数人で、しかも供給が行き渡っている中でも住宅を必要としている人に提供する形での利活用が必要と考える。これを満たせば、利活用によって他で空き家を増加させる恐れはない。

国土交通省が平成 30 年の「統計調査」を踏まえて発表した「空き家の現状について」では、「利用可能な空き家の推計」として、一定条件下¹⁾で利用可能と考えられる空き家の数は約 48 万戸と算出している。

空き家の利活用では、必ずしも駅歩圏内であることを重視しないが、比較的利便性が高く利活用しやすい空き家を優先して解消すると考えるのであれば、この数値は空き家解消件数の1つの目安になると考える。

空き家の利活用と言えばカフェやレストラン、ギャラリー、民泊、ホテル、アグリツーリズム用の宿泊施設などへの転用が注目されるが、商業施設への転用の場合、市場性の有無や経営主体の確保の問題、建築基準法上の用途地域の制限や用途変更などの課題²⁾もあり、48万戸を利活用の目標値とするにはもの足りない。これだけのボリュームの空き家を解消するためには、やはり居住用の建物として広範囲に利活用しなければ追いつかない。

そこで考えられるのが、急増する外国人技能実習生や特定資格者のための住宅、身体障害者のためのグループホーム、シングルマザーのための住宅などに利活用することである。外国人技能実習生や特定資格者は、現在すでに日本社会を支える重要な市民であって若い世代が多い。しかもニューカマーであるため、仮に彼らが1つの空き家に集住したとしても他で空き家が増える心配はまったくない。

一方、身体障害者やシングルマザーは、そもそも住宅を必要としているにもかかわらず、適切な条件の住宅が見つからずに困っているのが実情で、空き家に集住したとしても問題はない。

これらの層に空き家を住宅として提供することは、そのまま空き家の利活用に直結するので空き家の解消に寄与し、量的にも潜在的需要を見込むことができる。

3. 空き家の利活用事例

本章では筆者が関わって実現した空き家の利活用のうち、前章までの趣旨に合致した事例を紹介する。利活用を実現することで、他で空き家を増やすことなく、また将来にわたっても空き家化する可能性を極力低下させた事例を挙げる。

3.1 事例①バディを活用した技能実習生の住宅

外国人技能実習生制度は、外国人が日本において

製造業、建設業、サービス業など一定の職種に期限を定めて従事することで得たノウハウを祖国に戻って還元することを目的とする制度で、令和元年10月現在1,668,804人が日本に滞在している。

【事例の概要】

- ・空き家の所在地：愛知県高浜市（令和3年1月現在の外国人住民比率8.5%で県下1位）
- ・空き家の概要：木造平屋建て住宅、昭和6年築、土蔵付き
- ・利用形態：普通借家による賃貸借契約
- ・借主：実習生の監理団体
- ・改修工事：貸主がトイレ・キッチン・浴室のみ改修工事を実施
- ・入居者：5名

【外国人介護技能実習生に住宅を提供する理由】

事例ではインドネシアから来日する外国人介護技能実習生（以下、実習生）の住宅として、空き家を活用した。実習生の住宅については、雇用先が住宅を確保していることが雇用要件となっているが、用意されている住宅は、通常ワンルームタイプの賃貸マンションであることが多い。

また一般に雇用先は実習生に対して勤務時間中の職務上の注意は払うものの、勤務時間外の日常生活についてまで面倒を見ることはない。これでは異国の地で生活する実習生は孤立しやすく、ひいては業務にも悪い影響を及ぼす。また出身国の仲間に対して住環境の悪さを訴えることで、次の優秀な実習生の獲得が難しくなるという問題もある。

そこで同じ国の出身者が集住して暮らすことができるシェアハウスタイプの戸建て住宅を、空き家を活用して提供することで課題を解決した。

また実習生はまったくのニューカマーであるため、複数人数で集住したとしても、他で空き家が増える心配はない。

【実習生が入居することの課題】

外国人が空き家に集住することについては、一般の住宅と同様に敬遠される傾向にあり、貸主がなかなか見つけられない。その理由として、

- ・特に愛知県においては、過去に地域住民と外国人入居者の抗争事件や殺人事件が起こり、大きく報道

されたので周知の事実となっている。

- ・愛知県は令和元年まで侵入盗の認知件数が 12 年連続全国 1 位の記録を作った。(外国人による凶悪侵入盗として全国ニュースでも流されている有名な映像がある)
- ・外国人入居者の 3 大トラブル：交通ルールを守らない、ゴミ出しルールを守らない、夜大声を出す。
- ・設備の使用方法に対する考え方が異なるため、大量の油で配管が使えなくなったり、トイレが詰まる、壁に落書きをするなど。
- ・リーマンショック時やリオデジャネイロオリンピック時には、何の連絡もなく退去・帰国したために家賃の不払いが発生した。

【課題の解消】

前記の課題を解消するため、外国人と地域住民との架け橋となる「バディ」を付帯することとした。バディとは「相棒」と訳し、ベルギーのメヘレン市で地域住民と移民の対立が激化していた中、平成 13 年（2001 年）に就任したソーメルス市長が、移民 1 人に対して住民 1 人をバディとして付帯することで、コミュニケーションを図り、地域の治安改善を果たしたことで知られる。その後平成 28 年（2016 年）に市長は「世界一の市長」の称号を受けた。

バディは事業性のものではなく、実習生の隣人、友人として、まったくのボランティアで活動する人たちである。6 歳から 84 歳までの老若男女、そのうち女性が 4 分の 3 以上を占めた。

【利活用の効果】

- 本事例における効果には以下の点が挙げられる。
- ・長期間放置されていた空き家を利活用できた。
 - ・バディを付帯したことにより近隣住民とのコミュニケーションが円滑に進み、他の空き家所有者からも所有する空き家をバディを付帯して賃貸したい旨申し出があった。
 - ・市内全域に外国人がいる状況にもかかわらず、互いにあいさつもしなかったが、バディの活動によって住民が外国人に声をかけるようになり、ドブ掃除や祭りなどにも参加したことで地域が活性化した。
 - ・雇用先介護施設からは、バディを付帯した住宅の評判が良いため、追加で借りられる空き家を探すよ

う依頼があった。

- ・民間の活動による多文化共生事業として多くの自治体から視察があった。
- ・入居者である実習生の満足度が高い。他地域に就職した同国出身の実習生からも高い評価を受けた。

3.2 事例②バーターによる空き家の活用事例

前述のとおり、空き家は単独で生活する高齢者に相続が発生することで生まれることが多い。本事例は相続発生前に、施設に入所する高齢者の住宅を利活用することができたため、未然に空き家化を防止できた事例である。

【事例の概要】

- ・空き家の所在地：愛知県南知多町（統計調査による空き家率 21.6%で県下 1 位）
- ・空き家の概要：木造 2 階建て住宅、昭和 30 年代築、土蔵付き
- ・利用形態：普通借家による DIY 型賃貸借契約³⁾
- ・借主：介護事業者
- ・改修工事：すべて借主負担で実施
- ・入居者：5 名

【利活用の経緯】

住宅の所有者は 80 歳超の高齢者で単独世帯であったところ、要介護となって施設に入所することになった。所有者と入所先の介護事業者に対して、施設に勤務する実習生のために本住宅を利用することを提案したところ合意。

【利活用の効果】

- ・所有者の施設への入所と同時に改修工事を開始、工事完了後直ちに実習生が入居したため、空き家になることを防止できた。
- ・住宅所有者は、賃料収入を施設入所費用に充てることができ経済的な不安を解消できた。
- ・入所先が借り上げるため所有者には安心感がある。

本事例のようなケースでは、通常であれば所有者が健常であるうちに民事信託を利用して、所有者が認知症になった後の自宅の維持管理や経営を委託者に信託して任せる方法しか考えられないところであったが、賃貸を継続するための最低限の住宅の維持管理や賃料等の精算方法にかかる課題は残るものの、

空き家として放置される事態は避けることができた事例と言える。

3.3 事例③廃寺の利活用

近年では信仰心の変化や人口減少の影響を受け、檀家が減少することで運営に困難をきたしている寺院が増えている。本事例もそのような状況で廃寺を検討していた寺院の建物を利活用したものである。

【事例の概要】

- ・空き家の所在地：愛知県一宮市（名古屋市中心部から急行電車で10分、駅徒歩圏）
- ・空き家の概要：軽量鉄骨造2階建ての庫裏、昭和58年築
- ・利用形態：定期借家によるDIY型賃貸借契約
- ・借主：グループホーム運営事業者
- ・改修工事：すべて借主が実施
- ・入居者：10名程度

【利活用の経緯】

寺院の住職から、本堂の雨漏れの改修工事の依頼があったが、檀家がほとんどいないため工事費を捻出することができないので、廃寺を検討することになった。

境内の庫裏を賃貸することで賃料を工事費に充ててを提案。賃貸のための庫裏の改修工事費も出せないことから、DIY型賃貸借契約で賃貸することを条件として入居者を募集。精神障害者のためのグループホームにするため運営事業者が借り上げた。

【精神障害者が入居することの課題】

精神障害者に対する偏見は根強く、グループホームを開設することに対する近隣住民の反対はどの地域でも見られ、入居希望者は大変に困っているのが実情である。

【課題の解消】

実際は障害にも程度があり、施設によっては地域住民が想像しているような事態が発生することはまったくない。この点を運営事業者が開設前に地域住民に説明することが一般的であるが、今回は広い寺の境内の庫裏ということで、周辺に住宅がないため説明会開催の必要もなく、開設まで円滑に進んだ。

【利活用の効果】

- ・空き家であった庫裏を活用することができたとともに、本堂の改修工事費調達の見込みが立った。
- ・地域の精神障害者の住まいと雇用を確保することができた。
- ・貸主である住職は、地域に貢献できる業態に借りてもらったことを評価している。寺院は歴史的にそのような役割を担ってきた。

4. まとめ

従来の空き家対策はリフォーム・リノベーションの推進、税制優遇⁴⁾、制度改正⁵⁾などを中心に行われてきたが、いずれも期待したような効果が出たとは言いがたい。

そのような中、国土交通省「平成31年度 地域の空き家・空き地の利活用等に関するモデル事業」の総括報告会では、空き家の利活用を促進するためには、キーマンとなる「人」が重要であるという1つの報告が出された。

単に空き家をリスト化してホームページ等で公開するような一般的な不動産取引と同様の告知だけでは、空き家の借主や買主を探すことは難しく、事務的に両者の間をコーディネートできる仲人的な人がいればスムーズにマッチングできた事例が多いとの報告がなされた。例えば空き家の賃借希望者に、その地域の実情を説明し、地域住民との面談をセットして面接することで、地域社会と共生ができるかなどを確認する作業など、世話役的な役割を担える人がキーマンになる。不動産業として単に空き家の賃貸借契約や売買契約を媒介して終わりではなく、その後の地域社会での生活までアドバイスするなど深く関わってくれる人が必要となる。

従来そのような人は地域に何人かいたはずだが、近年では見当たらなくなってしまった。今後の空き家対策では、不動産取引のノウハウはもちろん、そうしたコーディネート力を持つ人が望まれる。

また住宅は量的には充足しているとは言え、実際に住宅に困っている人たちが多数いる現実がある。この人たちは賃貸住宅の所有者から入居を敬遠⁶⁾されることが多い層でもある。この層に対して所有者が安心して賃貸できるような仕組み作りが最低限必

要であり、またこの人たちが居住した後にも、所有者だけでなく周辺住民と良好な関係を維持することができるようサポートするバディ的役割を担える人も必要になる。

筆者が関わる空き家対策事業では、シングルマザーや生活保護者、一般的な高齢者まで入居対象を広げて利活用することを検討している。こうした人たちにとって空き家は、十分利用に値する住宅として映っている。

【補 注】

- 1) 駅から 1 km 以内で、簡易な手入れにより利用できる「その他の住宅」に分類される空き家
- 2) 令和元年 6 月の建築基準法改正では、延床面積 200 ㎡までの住宅の商業施設等への用途変更では、建築確認申請が不要となる緩和などが行われた。
- 3) 工事発注者が誰かに関わらず、借主が希望する内装工事をするのを貸主が承諾する賃貸借契約。賃料は相場より低くなることが多いが、貸主は内装工事費を負担しなくて済む。
- 4) 「相続によって取得した空き家の譲渡所得の 3,000 万円の特別控除」や「低未利用土地等を譲渡した場合の譲渡所得の 100 万円控除」の創設など
- 5) 全国版空き家バンクの創設、低価格不動産の媒介報酬額の改定など
- 6) 2016 年には「障害者差別解消法」「部落差別解消推進法」が施行されているが、入居拒否は現在もなくなっていないと言われている。

【参考文献】

- 1) 橘川武郎他編「日本不動産業史」名古屋大学出版会
2007 年
- 2) 山本理奈著「マイホーム神話の生成と臨界」岩波書店
2014 年
- 3) 野澤千絵著「老いる家 衰えぬ街」講談社現代新書
2018 年
- 4) 澤田晃宏著「ルポ技能実習生」ちくま新書 2020 年