



消費者問題  
アラカルト

# 空き家問題の現状と対策

—実家を「放置空き家」にしないために—

【取材協力】伊藤 雅一 Ito Masakazu 特定非営利活動法人 空家・空地管理センター 理事  
不動産の売買仲介や賃貸管理などを経験後、公的な借り上げ機関の業務に従事。現在、現職のほか、東京空き家相談センター長を務める

## 初の空き家条例制定とともに10年

私が理事を務める特定非営利活動法人空家・空地管理センター(以下、管理センター)は、2013(平成25)年に設立され、今年でちょうど10年になります。立ち上げのきっかけは、2010年に埼玉県所沢市が、全国に先駆けて空き家条例を制定したことです。

空き家問題は以前からありましたが、なかなか解決に至る手立てがありませんでした。そもそも空き家問題は、今ある空き家をどうするのか、これから空き家の増加をどう抑えるのかという2つの課題が大きな軸になります。しかし、10年前は、空き家を維持管理するだけでも、さまざまなハードルがありました。そのため、もともと不動産事業をしていた我々が、所沢市から「広く空き家問題の相談に乗る法人を作ってほしい」「もっと市民が使いやすいように、安価で空き家の管理ができないだろうか」と相談されたことが始まりです。

空き家をそのまま持ち続けないのであれば、不動産業者に相談して売却や賃貸にすることが選択肢になります。しかし我々のもとには「空き家を持っているが、何から手をつければよいのか分からない」と相談に来られる人が多いです。そのため個別に相談者から悩みを聞いて、家財の整理や建物の修繕などの選択肢を提示し、専門家を紹介するなどして、その人に合った方法をコーディネートして、問題解決に向けて伴走しています。また、埼玉県や東京都などから空き家の相談事業を委託されていることもあり、

さまざまな自治体と組んで空き家対策のセミナーや個別相談会を実施することもあります。

## 空き家が増え続けている原因

昨今、空き家が増え続けている背景には、長寿化、持ち家率の高さ、核家族化が連動していることにあると考えています。

人口の多い団塊の世代は、持ち家率が86%以上といわれています。核家族化が進んだ現在、後期高齢者になっても、子どもと同居していないケースも多いでしょう。やがて亡くなれば、その家は空き家となります。団塊世代がすべて後期高齢者となる2025年以降、日本では毎年150万人以上が亡くなる「多死社会」となります。今後、こうした空き家はさらに増えていくでしょう。

少子化もまた、空き家問題に拍車をかけています。昔であれば、親の持ち家を長男など子どもの誰かが引き継いで住み続けていました。しかし今は、子どもが少ないうえ、「実家には住まないのでは、実家は要らない」となれば、実家は空き家となってしまいます。さらに、子がいない高齢夫婦なら、住んでいる家が空き家になることは「待ったなし」です。

## 空き家を放置しておくことのリスク

空き家を放置すると、周囲の住宅に迷惑をかけてしまうことや、老朽化により売却や賃貸にすることができなくなることで、空き家が「負の不動産」となってしまふ場合があります。

空き家になったとしても、すぐに中古住宅として売却できれば問題ないでしょう。しかし、空き家になって年月が経ち、水回りや外壁が傷めば、当然ながら資産価値は下がります。何年も空き家で、家の中も家財が満載となると、家財を処分するのに50万円、修繕で200万円、更地にするために150万円など費用がかさみ、売却しても赤字になることがあります。

空き家をそのままにしておくにしても、離れて暮らす子どもが、実家に足しげく通えなければ、家の手入れもままなりません。すると、庭に雑草が生い茂り、家の中はカビだらけ、外壁はボロボロといった状態になり、売却や賃貸も困難になります。老朽化や地震などによって、ブロック塀や植木などが隣の家側に崩れてしまえば、管理責任は所有者にあるので、損害賠償を請求されるリスクもあるでしょう。

## 2024年4月から相続登記義務化がスタート

親の死後、空き家となった実家を売却も賃貸にもせず、取りあえず維持しておくにしても固定資産税などがかかってきます。

これまでは、相続登記が義務づけられていなかったために、相続後も登記変更されずに所有者不明となった不動産が増えてしまいました。そのような場合でも、自治体は所有者が亡くなって死亡届が出された後に、戸籍を調べるなどして相続人である長子などに固定資産税に関する書類を送るといった手続きを行ってきました。

今後は、法改正により2024年4月から相続登記が義務化されます。不動産取得を知ったときから3年以内に正当な理由なく名義変更登記をしないと、10万円以下の過料の対象となります。

空き家を維持するための費用(水道光熱費等)や固定資産税などを考えても、やはり所有者である親が認知症になったり亡くなったりする前に、実家をどうしていくのか話し合うことが非

常に重要になってくるでしょう。

## 都市部と地方の違い

日本の現状として、都市部などの便利な場所であれば、多少高くても不動産は売れますが、不便な場所ではタダでも売れないというほど、不動産価格が二極化しています。土地の値段が全然違うので、都市部では土地も建物も高く売れますが、土地が安い地域で売れるかどうかは建物が鍵になります。

昨今、改めて盛り上がりを見せているように感じる地方への移住ブームにより、地方の空き家も高く売れると思う人がいるかもしれませんが、そのような例は一握りです。地方では、建物が老朽化すれば、不動産の価値がさらに下がることは明らかなので、とにかく早く動くことが大事です。実家が必要なのか不要なのかについて親族間で相談し、売るなら早めに売る、ひとまず持ち続けるなら、外装や内装、庭の手入れなどの適切な管理をして維持してほしいです。

## マンションの空き家問題

空き家というと戸建てをイメージしますが、マンション特有の問題もあります。そもそもマンションは駅に近い物件など、購入時から売却や賃貸を想定しているケースが多いので、戸建てと比較して、市場に流通しやすいです。

そのため戸建てとは違う問題があります。例えば、マンションの所有者が亡くなった後に売却をしないと、管理費や修繕積立費の支払い問題が残ります。

また、かつてのニュータウンをはじめとして、少し古いマンションであれば、解体や建て直しなどで所有者の合意が必要なのに、持ち主がどこにいるか分からない、投資目的で購入した人が実際に住んでおらず、空き家化していてトラブルになっている、などの問題もあります。

## 相続資産の共有の課題

不動産資産を相続した子どもたちが、土地・建物をそれぞれ共同名義とすることもあります。将来的なことを考えるとおすすめできません。子どもの中の誰かが、共有不動産を売却したいと考えたとしても、全員の意見が一致しないと売りに出すことができません。子どもの中の誰かが亡くなると、その子ども(孫)が相続することになり、共有不動産をどうしていくかという話し合いで意見が合わなくなることもあります。このようなことから相続人が複数いるケースなどでは、「不動産は不動産」「お金はお金」と分けたほうがよい、とアドバイスしています。相続人の意向が早期にまとまるようであれば、共有となっている空き家は早いうちに売却し、お金で分けるほうが賢明だと思います。

## 空き家問題で困ったとき

管理センターの相談者の多くは、空き家問題に手をつけるのが遅すぎたことで困っています。親が認知症になって施設に入居したり、亡くなったりして、実家が空き家になってしまったが、これまで実家について何も決めてこなかったため、今後何をどうすればよいのか分からない、さらには既に空き家となっている実家が、管理が行き届かなくなったことで大変な状況になって困っているという人もいます。空き家問題は、不動産をどうするかというだけでなく、維持するのであれば管理方法をどうするか、家財の処分はどうしたらよいのか、名義変更や相続についてどうしたらよいのかなど、問題が複雑に絡み合っています。

自分で現状の課題が把握できていれば、自治体の相談窓口でも、それぞれの事情に合った専門家などを紹介してもらえます。しかし、「何をどうしたらよいのか分からない」と困り事が漠然としているのであれば、我々のような専

門の相談窓口を頼ったほうがスムーズではないでしょうか。

## 親世代と子世代ができること

最近、相談者には世代交代がみられ、所有者である親世代から子ども世代に切り替わっています。親の家を既に相続ずみの人もいれば、今後相続予定の人もいます。相談内容は「空き家の使い方に関して兄弟姉妹でもめている」「遺産分割協議がまとまらない」「子どもから実家を要らないと言われて困っている」などが多いです。いずれも空き家問題に直面する前に自分の家について考えたり、親子間で話し合ったりしておけばよかったと後悔する事案ばかりです。

親世代はできる範囲で、家財の処分をどうするか、不動産を誰に相続させるのか、相続後に家をどうしてほしいのかなどを決めておく必要があります。子ども世代は、親に「いつまで実家に住む?」「高齢者施設に入ったら実家はどうする?」と意思を確認しておく必要があるでしょう。親の死後の話に触れることになるので、話しにくいとは思いますが、親子で人生の設計図や年表を作って、実家の処分や売却時に必要な費用などについて話し合う「親子会議」はとても大切です。自分の老後資金から空き家の解体費用を出してくれる親ばかりではないですから、子どもたちも真剣に考えないといけないでしょう。先送りにしていたら急に親が亡くなって大ごとになってしまったという例も少なくありません。今から家を買おうと考えている人も、その資産を数十年後にどうしていくか、考えておく

とよいと思います。日本人の資産の中で、一般的に一番大きいのは不動産です。その不動産を「負動産」にしないためには、親子間で十分に話し合っておくことや、自分の死後に不動産をどのように活用してもらいたいかを事前に考えておくことが大切です。

(取材：国民生活センター広報部)