

第13回東京都空き家対策連絡協議会

空き家の発生予防に向けた「住まいの終活」とは

2020.12.1

明治大学 野澤千絵

お願い

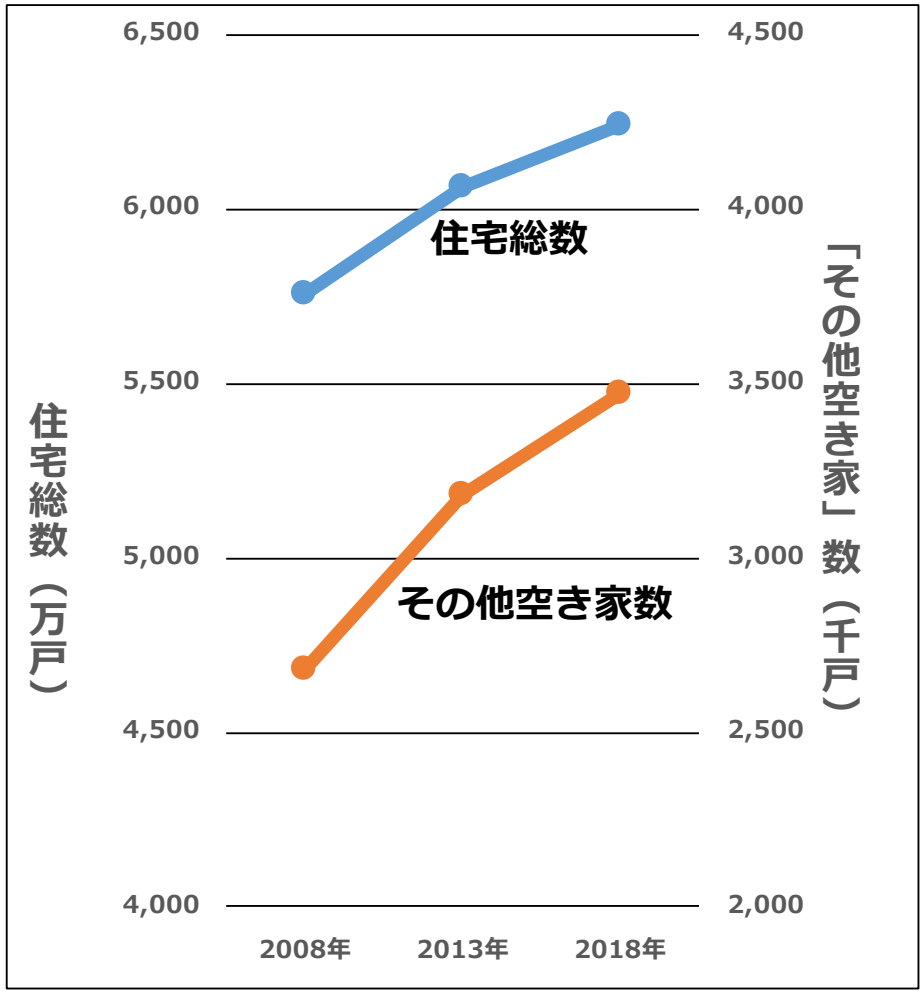
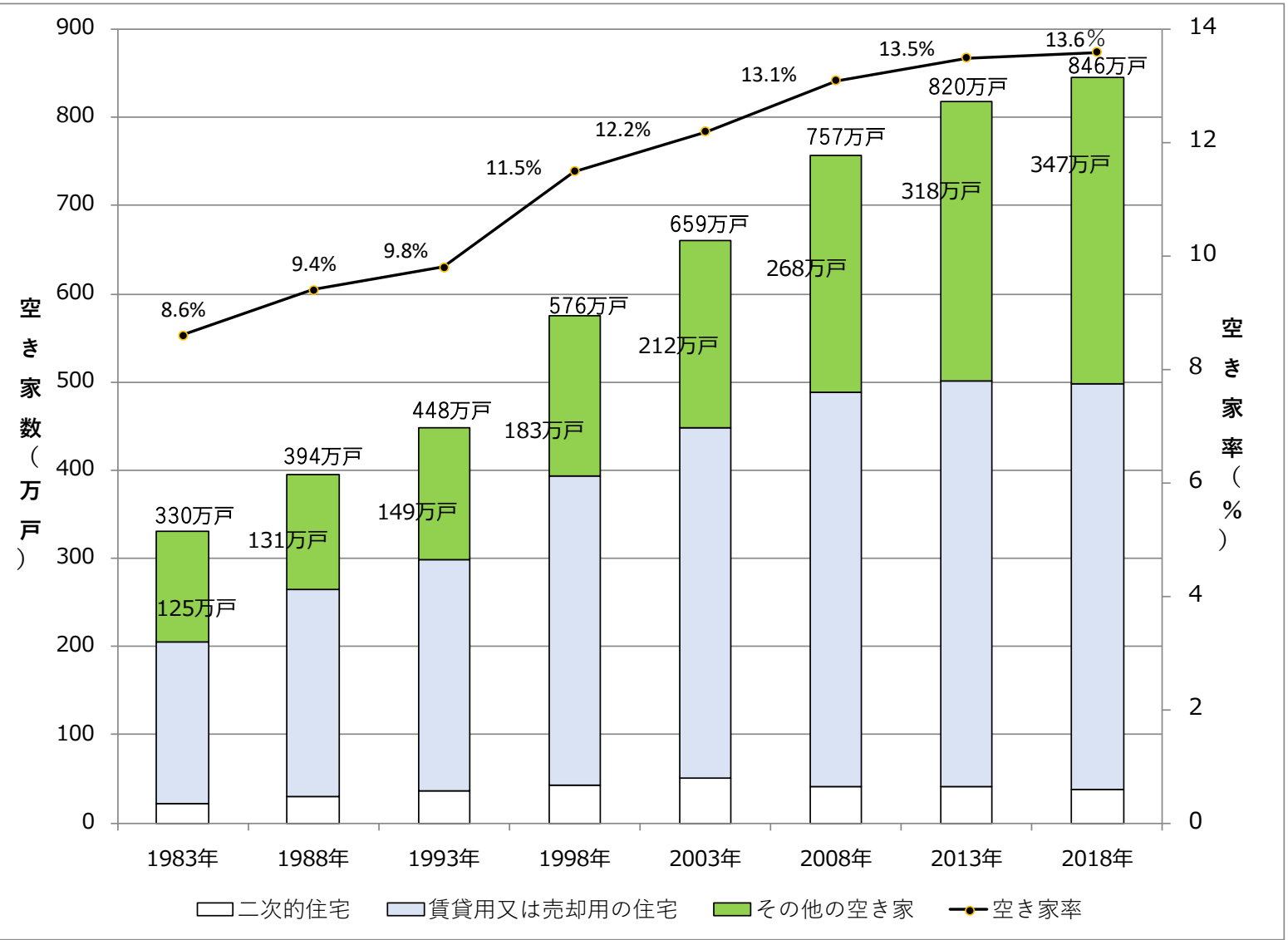
オンライン講義で画面に表示する画面・写真等のスクリーンショット、動画撮影、及びそれらをインターネット上への無断公開は厳禁です。

何卒、ご理解・ご協力の程、よろしくお願いいたします！

住宅過剰社会の到来

右肩上がりに増加する住宅総数と空き家

最新の住宅・土地統計調査では、
空き家率は横ばいに
…住宅総数の増加も要因



図表 空き家数の推移 (出典：総務省「住宅・土地統計調査データを元に作成)

日本の空き家政策史

日本の空き家政策：周辺に危険が及ぶ空き家（特定空き家等）が中心

	空き家総数 (空き家率)	主な法制度・税制等の改正
2000年頃～	576万戸 (11.5%)	主に、地方の移住促進施策として空き家バンクの取り組みが本格化
2003年	659万戸 (12.2%)	建築基準法に基づく代執行：1994年～2003年で4件
2008年	757万戸 (13.1%)	国による空き家補助制度「空き家再生等推進事業」スタート
2010年		全国初の空き家等の適正管理に関する条例施行（所沢市）
2013年	820万戸 (13.5%)	建築基準法に基づく代執行：2004年～2013年で6件* ²
2015年		「 空き家等対策の推進に関する特別措置法 」施行 →市町村による空き家対策の本格化 ・市町村の固定資産税課税情報の内部利用が可能に。特定空き家等に対する固定資産税の軽減措置の解除可能に
2016年		全国初の空家特措法に基づく行政代執行（横須賀市）
		住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」改定【成果指標】2013年→2025年で、既存住宅流通の市場規模4兆円→8兆円、賃貸・売却用等以外の「その他空き家」：318万戸→400万戸程度におさえる
	空き家の譲渡所得の3000万特別控除、買取再販事業の不動産取得税の軽減措置などの税制改正（2023年12月末まで延長決定）	
2017年	買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合の不動産取得税減額の特例措置（2021年3月末まで延長決定）	
	個人所有の住宅の賃貸化に向け、借主の意向を反映して回収を行うことができるDIY型賃貸借の契約書式例・ガイドブック等の公表	
	「全国版空き家・空き地バンク」試行、2018年4月より開始	
2018年	846万戸 (13.6%)	安心R住宅（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）告示公布
		物件価格が400万円以下の低廉な宅地建物の売買等を促進するための仲介等にかかる報酬額の告示改正
		都市のスポンジ化対策として、都市再生特別措置法等改正
		戸建て住宅等の用途転用の円滑化に向けた建築基準法改正（用途変更の際の建築確認手続き不要規模：100㎡→200㎡以下に）
		「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」制定
		特定空き家等に対する措置の実績（2015年～2018年10月まで） 命令：計88件 代執行：計29件 略式代執行：89件

空き家問題の根本要因① = 相続発生後の問題先送り

所有者が鍵すら持っていない
とりあえず置いてある空き家

写真

個人情報のため記載できません

【放置されていた理由】

所有者は遠方居住。所有者はすでに鍵を紛失。売ろうとするわけでも、貸そうとしているわけでもなく「とりあえず置いてある」空き家。今後、相続が発生すると更に放置されるリスクあり。（この地区は空き家がすでに多いエリア）

北側の住民が、この空き家を購入したいと希望しているが、相続人の連絡先がわからず・・・

「問題先送り空き家」
というやっかいな存在



自治体の解体費助成制度のスタートを機に、解体し、現時点では北側住民の庭として利用

空き家問題の根本要因② = 住宅を「たたむ」支援策の不足

住宅を「つくる」支援策

住宅を「使う」支援策

住宅を「たたむ」支援策が不足

	新築	中古住宅	解体の際の税制の現状
所得税・住民税	住宅ローンの残高の一定割合を一定期間、所得税額から控除	【投資型・現金購入者向け】長期優良住宅や低炭素住宅に対応した住宅の場合、標準的な費用額の10%を所得税額から控除（限度額あり） 【ローン型・ローン利用者向け】ローン残高の一定割合を一定期間、所得税額から控除	<ul style="list-style-type: none"> ■ 固定資産税の住宅用地の軽減措置 ：解体した方が不利 ■ 空き家の譲渡所得の3000万特別控除 ：売った場合にしか、譲渡費用として解体費を差し引けない ■ 売れていない段階での解体費 ：「家事費扱い」で減税措置なし ■ 相続人（所有者）は解体費に負担感
固定資産税の軽減	新築の場合、税額を3年間（中高層耐火建築物の場合は5年間）1/2に減額	リフォームをした翌年分の税額について、長期優良住宅化、耐震改修、省エネ・バリアフリー改修の場合に、一定割合を減額	
住宅取得資金にかかる贈与税非課税	直系尊属から贈与を受けて新築した場合、一定額までの贈与税を非課税	直系尊属から贈与を受けて中古住宅を取得した場合、一定額までの贈与税を非課税	



■ 特定空き家等レベルに至る空き家の数を減らし、地域への悪影響と共に、空き家問題に対する将来の市町村の税負担の軽減

■ 解体後の跡地において時代のニーズに合った新築をつくる余地を生み出し、街の世代交代や地域経済の活性化に寄与

■ 問題先送り空き家を減らし、空き家となった実家等を抱える相続人（相続予定人）が救われる

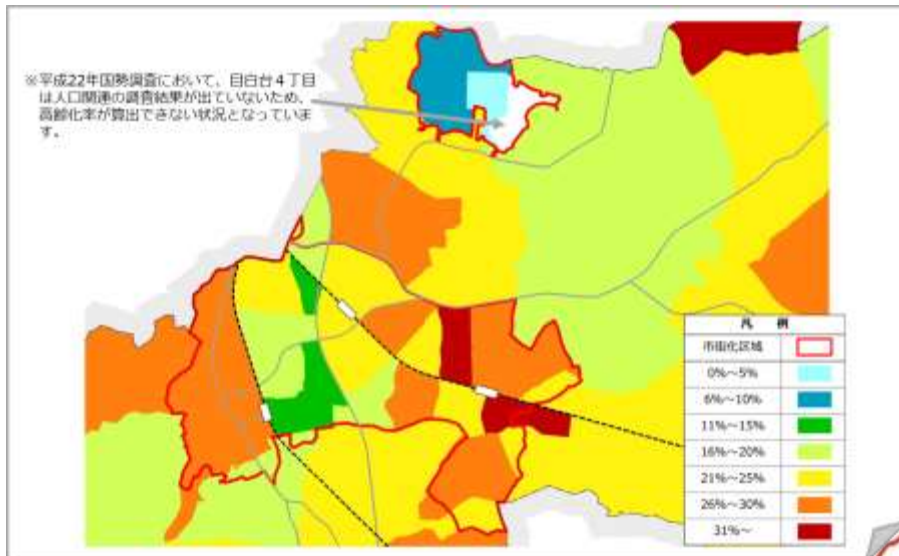
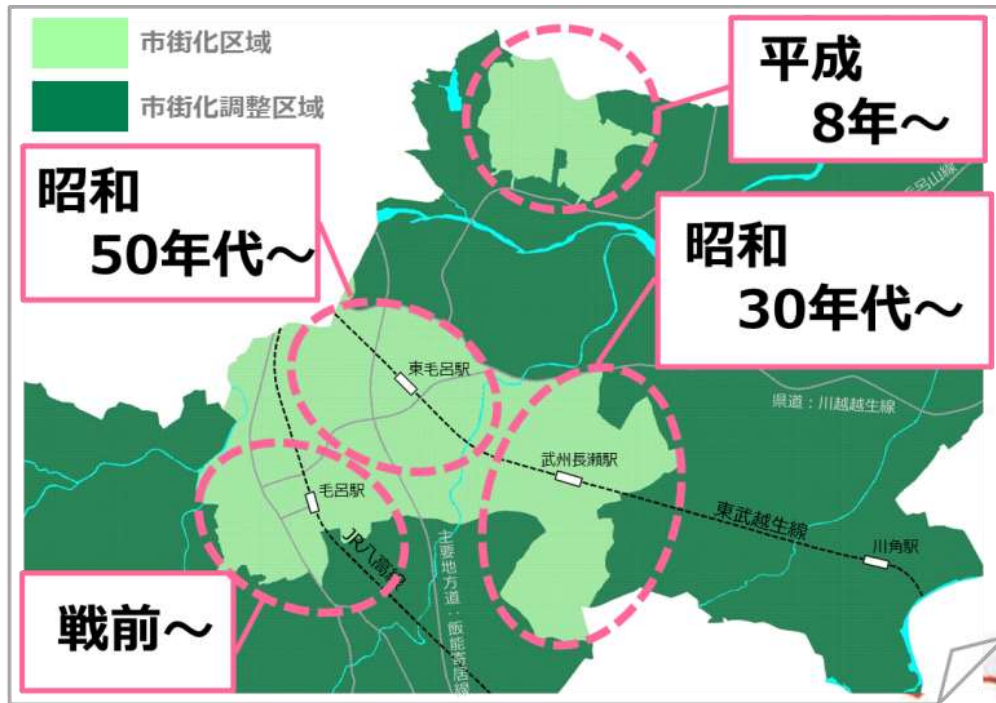
※解体費：地価に関係なくコストが必要

【先進的な市町村の動き】

- **神戸市：空き家の固定資産税優遇を廃止**(2020/10/30 20:25日本経済新聞)
老朽化が目立つ空き家について、固定資産税の税優遇を2021年度から本格的に廃止する
→長年放置され地域の景観を損なう建物については住宅と見なさず、所有者などに解体・修繕の意思がなければ「更地」と同様に固定資産税の支払いを求める。
- **川口市：特定空き家等に認定していなくても、管理がなされていない空き家がある住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の解除について検討着手**
→居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で、今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められる空き家を対象に、空き家対策部門から候補となる対象リストを税務部門へ提供し、今後、税務部門が精査していく予定
- **高崎市空き家解体助成金制度**（2014年6月から、高崎市空き家緊急総合対策の一つとして実施）
住居として建築した建築物で、おおむね10年以上居住その他の使用がなされていないことが確認でき、周囲への危険や悪影響がある、またはその恐れがある空き家等（戸建て、店舗が廃業した併用住宅の空き家）に対する解体費用の一部（上限100万円）を助成
2014年6月から5年間で解体助成実績：679件、6.2億 →約半数が何らかの土地利用あり（高崎市調査）
- **毛呂山町建築物不燃化推進事業補助金**（2019年11月1日から、老朽建築物の除却及び隣地を取得しての建替えを促進するために実施）
空き家が多い住宅団地（不燃化推進地域・居住誘導区域）を対象に、旧耐震、または耐用年数（木造22年）をすぎた住宅を解体する際に解体費用の一部（上限50万円）を助成する制度をスタート

非公開

開発時期が古く、高齢化率が高い地区で空き家が急増



8
毛呂山町空き家分布図(H28空き家実態調査)

地図出典：第1回 毛呂山町空き家対策協議会資料

65歳以上のみ世帯の住宅 = 「空き家予備軍」が大量に控えている

高齢者の現在の住まい（持ち家）の将来の予定

	家族や親族が 相続するが居 住予定なし	わからない	特に 考えてない	家族や親族が 相続し居住予 定	家族や親族が 相続させず処 分予定	その他
高齢男性 単身世帯	21%	15%	34%	17%	9%	4%
	70%			30%		
高齢女性 単身世帯	15%	27%	21%	30%	5%	2%
	63%			37%		
高齢夫婦 のみ世帯	16%	23%	19%	35%	7%	1%
	57%			43%		
高齢者の み世帯計	16%	23%	20%	33%	7%	2%
	59%			41%		

出典：内閣府「平成28年高齢者の経済・生活環境に関する調査」に基づき作成

※本調査は、全国の60歳以上の男女を3000人無作為抽出した個別面接聴取法により平成28年5～6月頃実施されたもの。（有効回収数1976人（熊本地震による調査不能を除く））

世界の人口減少都市：産業構造の変化に伴う人口流出
これからの日本：人口流出と多死に伴う世帯消滅
→2030年頃、持ち家世帯は倍速で消滅＝空き家化リスク

関東地方

順位	市区町村名	戸建ての 空き家予備軍 （戸建てに住む 「高齢者のみ世帯」）	戸建ての 空き家予備軍率 （戸建て総戸数に占める「高 齢者のみ世帯」の割合）
1位	横浜市栄区	7,160	32.2%
1位	東京都品川区	12,710	32.2%
3位	東京都練馬区	34,050	31.9%
4位	東京都北区	13,140	31.6%
5位	千葉市若葉区	12,050	31.0%
6位	東京都杉並区	24,450	30.8%
7位	我孫子市	10,170	30.7%
7位	東京都豊島区	8,650	30.6%
8位	千葉市花見川区	10,000	30.2%
9位	桐生市	10,440	30.0%

※戸建ての総戸数2万戸以上の市区町村を対象。
住宅・土地統計調査（2013年）のデータにより作成

空き家には、 様々なフェーズがある

フェーズ0
空き家予備軍レベル

相続
住み替え
施設入居等

問題先送り

フェーズ1
空き家化初期レベル

フェーズ2
利活用可能レベル

- 既存住宅の売却
- 既存住宅の賃貸
- 解体後、土地売却
- 解体後、土地保有

フェーズ2までに
住まいの終活を完了する
ことが重要！

フェーズ3
特定空家等
未済レベル

フェーズ4
特定空家等レベル

フェーズ5
対応困難レベル

- 所有者の高齢化・認知症・海外居住
- 相続問題が解決の見込みなし
- 当事者意識が少ない相続人への代替わり
- 所有者が多数・所在不明による所有者不明化
- 相続放棄等に伴う相続人不存在化
- そもそも相続人不存在

市町村から所有者等に適正管理の
お願いの連絡スタート

市町村等による主な取り組み

- 空き家実態調査
- 空家等対策計画の策定
- 空家等対策協議会の設置・運営
- 特定空家等への助言・指導・勧告
- 空き家等の解体・活用支援のための
助成制度の創設
(解体費、空き家改修、家財道具整
理費等への助成)
- 空き家バンクの設置・運営
- 行政代執行

公費解体（代執行）
相続財産管理人制度を利用した
国庫への帰属など

市町村もお手上げ
一定数は、塩漬け状態
のまま、地域で残り続
ける
→将来に対応押し付け

※市町村：緊急性・公共
性が高いのみ対応（市町村
の財源・人員不足、モラルハ
ザード等の問題）

「住まいの終活」
が社会システム
として根付く
ことが必須

住まいの終活が当たり前となる社会システムへ

【住まいを終活するとは】

相続が発生する「前」の段階から、所有者やその相続予定者が住まいを円滑に「責任ある所有者・利用者」へ引き継ぐための活動

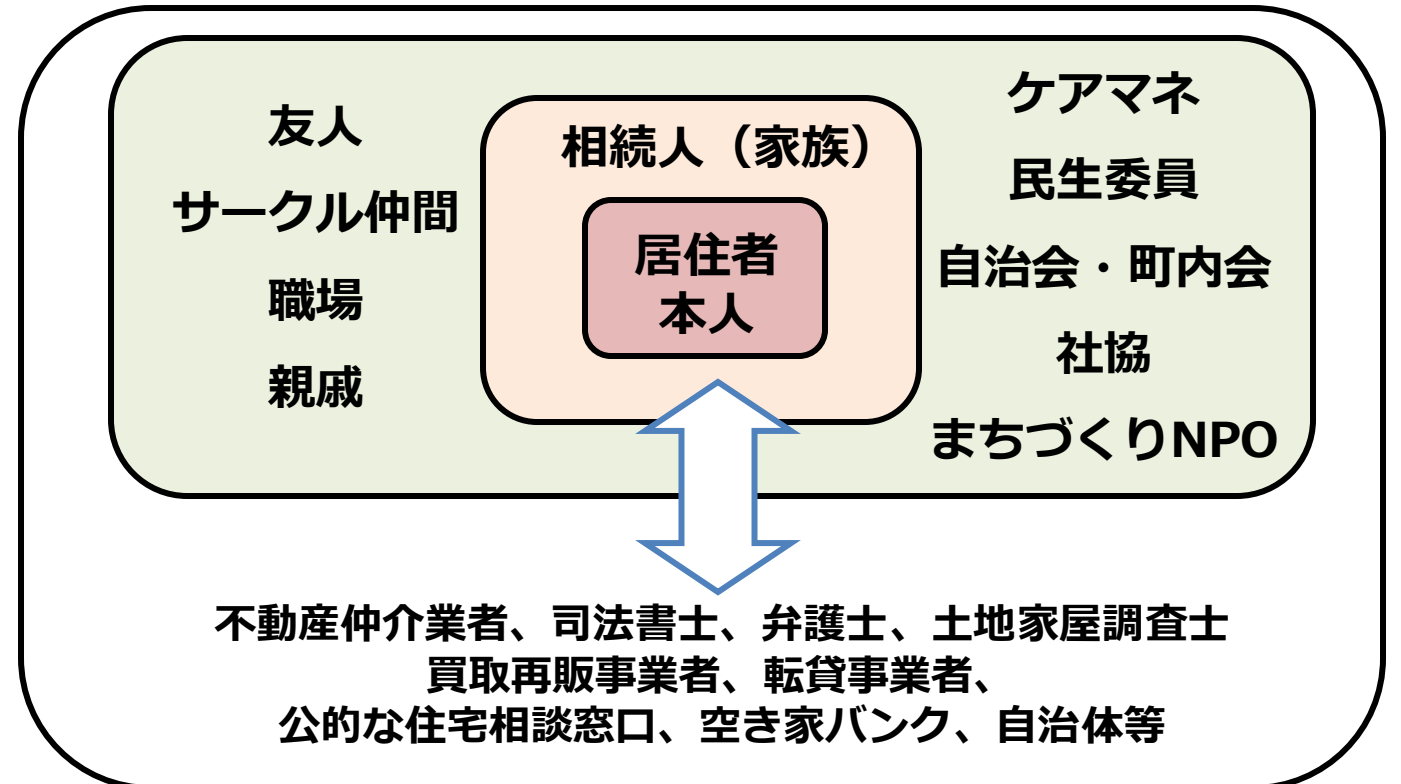


- 住まいに関わる様々な情報を整理・共有
- 相続発生後の選択肢を考える
(= **住まいとまちの未来を考える**)
- そのために、必要な前提条件の整理と安心して相談できる人的なつながりをつくっておく

etc

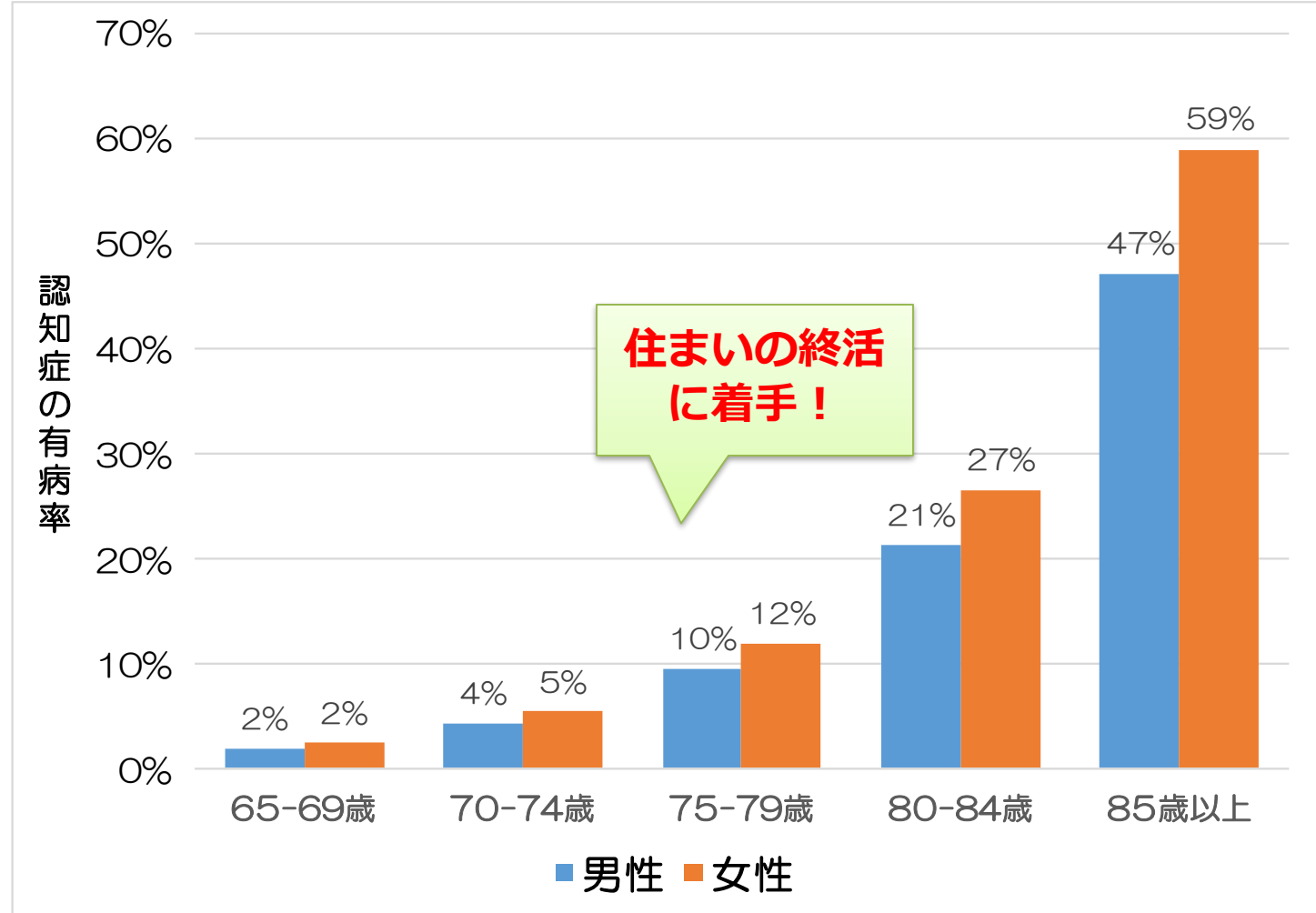
自治体による住まいの終活支援

- **相続発生前の段階**からの所有者の相談窓口
・体制の強化
- コミュニティ部局や福祉部局との連携
- 地域に根差した担い手育成・支援
- **街の多機能化**に向けた各種規制の見直し
・支援策の導入



住まいの「終活」は75歳を機に始めよう

住まいにも「エンディングノート」が必要



年齢別の認知症有病率の推計

出典：二宮利治「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究総括研究報告書」(2015年3月)の数学モデルにより算出された2012年の性・年齢階級別認知症有病率のデータをもとに作成

住まいの「終活」の手順

問題がある場合、**早めに専門家に相談・対応する！**

Step 1 住まいの思い出の記録を整理 (住まいの終活のための心の整理に向けて)

Step 2 不動産のリスト化と基礎資料を揃える

例) 固定資産税納税通知書、登記事項証明書、購入時の契約書類、重要事項説明書、設計図書等

【戸建て】 土地の測量図関係・建築確認済証・検査済証等

【マンション】 最新の管理規約・定期総会資料等

Step 3 不動産に関する情報を整理

例) 登記名義人や共有・抵当権設定の有無

【戸建て】 土地の境界確定の有無、接道状況や他人の敷地に上下水道管や越境物がないか等

【マンション】 長期修繕計画・修繕積立金の状況、マンション内の管理費等の滞納・漏水・事故住戸の有無等。

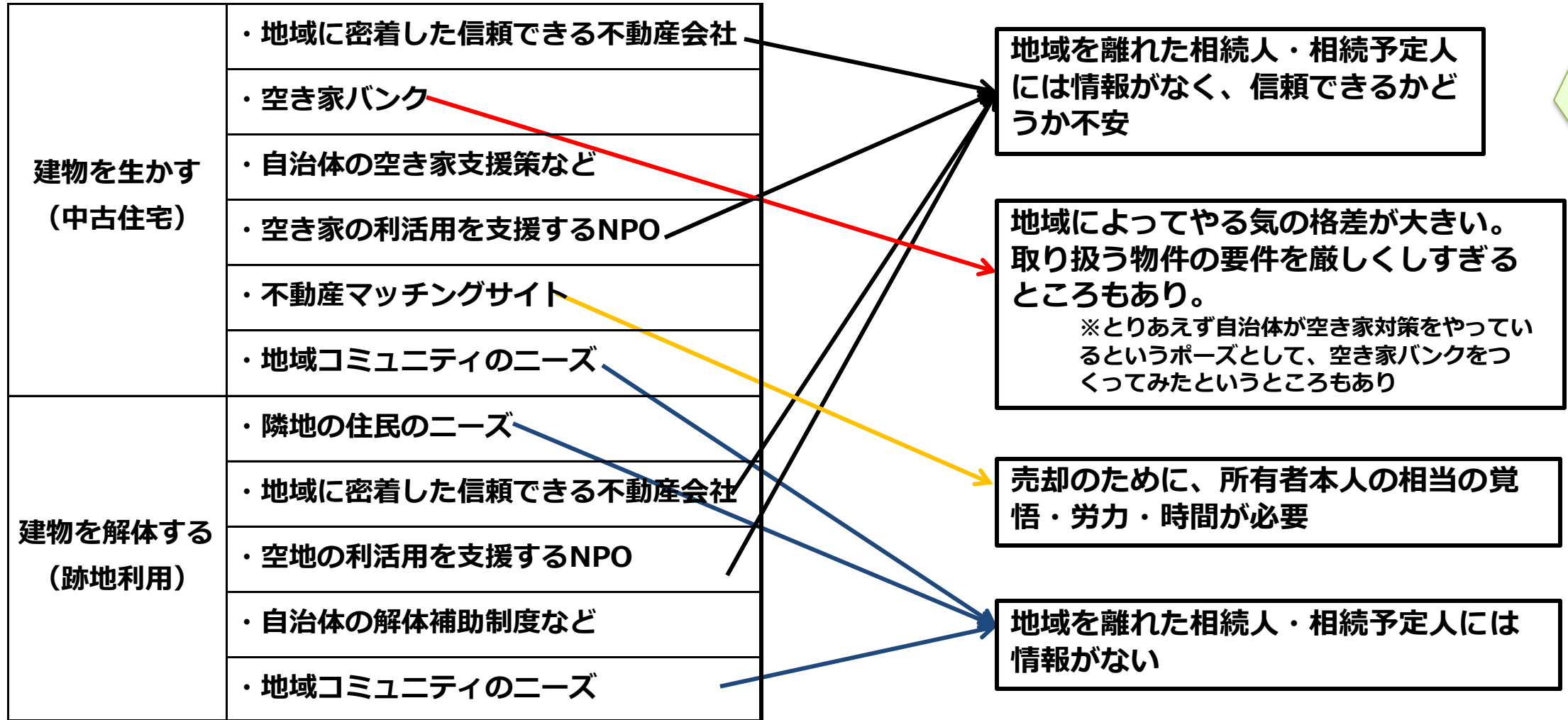
Step 4 民間市場での流通性を判断 (現在の周辺相場や取引事例を調査)

流通性が低い物件の例：権利関係が複雑、土地の境界について隣地ともめ事がある、再建築不可、管理費滞納が積み上がった老朽マンション、物件価格が低額すぎて仲介手数料が非常に安い場合等

Step 5 住まいの将来の選択肢と相談先の検討

例) 公的な相談窓口、信頼できる不動産仲介・転貸・買取再販等の事業者、まちづくりNPOなど。

流通性が低い物件・エリアの担い手問題



相続発生前の段階で、**地域とのつながりが切れていない時期の方が、はるかに有効な情報がゲット可能！**

- 個人：地域に密着した情報が必須→相続が発生する「前」からの取り組みが重要に
(自治体としては、コミュニティ政策・生涯学習などとの連携重要)
- 自治体：民間市場の流通性が低い物件・エリアの担い手育成と支援策が必要に

非公開

住まいの終活のポイント②

信頼できる地域に根差したまちづくりNPOや空き家バンクの存在・連携

前橋市空き家利活用センター（群馬県）

○ 空家利活用センターを開設しました

前橋市では平成27年4月1日より空家利活用センターを開設しました。
市内にある戸建て空家の利活用などについて、その方法等をアドバイスします。

- ・ 転勤や相続などで、使わない空家を持っているけれど活用の仕方が分からない。
- ・ 一戸建ての空家を買いたい！借りたい！
- ・ 空家の樹木が生い茂っていて、きちんと管理したい！
- ・ 隣の空家が危険なのですが...

そんなお悩みがあれば、空家利活用センターまで、ご連絡ください。

○ 前橋市空家等利活用ネットワークを実施しています。 **102の事業者が登録** (R2.7.31現在)

市内の空き家を「売りたい！、買いたい！、貸したい！、借りたい！」といった要望に対応するため、平成27年5月に締結した不動産関係団体との協定に基づき、平成27年7月27日から前橋市空家利活用ネットワーク（通称：空家ネット）事業を実施しています。

「空家ネット」って何？

全国的には、市町村が空き家物件を登録し、希望者に照会する「空き家バンク」という制度を取り入れている自治体があります。

しかし、本市には不動産業者が数多く所在し、各不動産業者が多くの空き家情報を保有していることから、不動産業者と連携を取ることで、より迅速かつ活発な市場流通を促すものです。

NPO法人 空き家コンシェルジュ（奈良県）



特定非営利活動法人

空き家コンシェルジュ

▶事業成果報告 ▶法人概要 ▶入会・寄付

▶サイトマップ ▶リンク

空き家の管理、賃貸、売買、活用など、奈良の空き家ならなんでもご相談ください！

空き家を
所有している方へ

空き家に住みたい・
利用したい方へ

空き家バンク

相談会・セミナー
スケジュール



NPO法人 いんしゅう鹿野まちづくり協議会（鳥取市）



NPO 法人

いんしゅう鹿野
まちづくり協議会

鳥取県鳥取市鹿野 〆

TOP | NEWS | スケジュール | BLOG | アクセスマップ | お問い合わせ | LINK |

組織の概要

これまでの活動

イベント

プロジェクト

空き家バンク



空き家バンク

16

住まいの終活のポイント③

空き家発生抑制に向けた住宅政策の取り組み

令和2年度民間空き家対策東京モデル支援事業（空き家の発生抑制対策）の採択事業を決定しました

東京都では、民間の力や知見を最大限に活用しながら、重層的な空き家対策を展開するため、区市町村と連携したこれまでの取組に加え、新たに、民間事業者等に対して都が直接、財政支援を行う「民間空き家対策東京モデル支援事業」について、8月7日（金）から8月19日（水）まで標記事業の募集を行ったところ、11者からの応募がありました。

このたび、実現可能性、発展性等の観点から審査を行い、2者（2件）を採択しましたので、お知らせします。

1 採択事業者及び採択事業

(1) 採択事業者：株式会社こたつ生活介護

採択事業：「空き家になるその前に『活き家』登録推進事業」

高齢者介護事業や居住支援事業と連携しながら、高齢者が愛着ある住まいを将来の「空き家」とすることのないよう、「活き家（いきや）」登録カードの作成、相談窓口の設置、住まいの活用に関する情報紙等の発行などによって、高齢者とその住まいを相続する子世代の間の情報共有や活き家とするための検討を促し、空き家の発生抑制に取り組む。

(2) 採択事業者：株式会社ジェクトワン

採択事業：「空き家の発生抑制・有効活用・適正管理における啓発事業」

将来空き家となることが懸念される住宅を所有する高齢者や、住宅を相続する子世代に対して、住宅の将来的な維持管理・活用・処分等について、紙媒体やWEBなど世代に応じたアプローチによる意識啓発と共に、将来、相続が発生した際の選択肢の検討を促す。高齢者のみならず、子世代及び孫世代など潜在的な層へ向けて積極的な働きかけを行い、住宅の将来的な空き家化の防止に取り組む。

株式会社こたつ生活介護

立川市・昭島市のデイサービス運営やケアプラン作成などの在宅介護サポート・高齢者住まいの無料相談・有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の紹介・見学同行を行う

空き家になるその前に
活き家
IKIYA
登録推進事業

空き家になるその前に『活き家』登録推進事業とは

ご自宅の将来のことを気軽に相談ができる「活き家の窓口」から相談が可能です。「活き家」として登録して頂いた方には、情報紙や見学会などを通して、「活き家」としての活用事例や情報を提供します。また、定期的な訪問をすることで、住まいと住まう方の変化を把握し、地域包括ケアシステムによる切れ目のない支援を提供いたします。

我が家を将来、こんな風に使ってくれたら…

- * 地域交流の場所
- * 介護や福祉施設
- * リモートワークスペース
- * シェアハウス
- * 子どもや孫に住んでほしい
- * 売却して老人ホームの入居資金に

「活き家の窓口」 → 「活き家宣言」
あなたの想いをお聞かせください。 → 「活き家」登録

地域コミュニティの拠点や、介護・福祉施設の事業者など、利用したい方とのマッチングも行います。

「活き家」情報紙の発行
「活き家」見学会の開催

取組の背景

- これまで行ってきた居住支援事業を通じ、在宅生活の継続が難しくなった高齢者の施設入居の支援を行う中、持家で独居の場合では、空き家となる可能性が高いと感じています。このため、施設入居相談の段階で、本人や家族の方に意向を確認し、施設探しと同時にご自宅の今後について検討を行い、入居の為の資金計画と合わせてご自宅の利活用の提案も行ってまいりました。
- その結果、空き家になる前に、既存住宅として売却を支援したり、地域コミュニティの場所、シェアハウスとしての活用や建物解体後駐車場として賃貸の支援を行ってまいりました。これからも『活き家』登録推進事業を通じ、空き家の発生抑制に努めてまいります。

取組内容・期待される効果

1 空き家ではなく『活き家』という発想

【取組内容】

- 空き家になる主な原因は、そこに住んでいる人が高齢者施設等に入居されるか、逝去された場合のどちらかです。
- 住んでいる方が元気なうちに空き家にしないように、手を打つことが大切です。
- 具体的には、将来の我が家の在り方や想いを『活き家宣言書』に記し、『活き家』登録を行います。
- 『活き家』情報紙や『活き家』見学会への参加を促し、将来の住まいの在り方のイメージを高めます。

【期待される効果】

- 将来利用したい方とのマッチングがしやすく、移行が円滑になり、空き家の発生を抑制できます。

2 住まい、そしてそこに住まう人も経年変化します。

【取組内容】

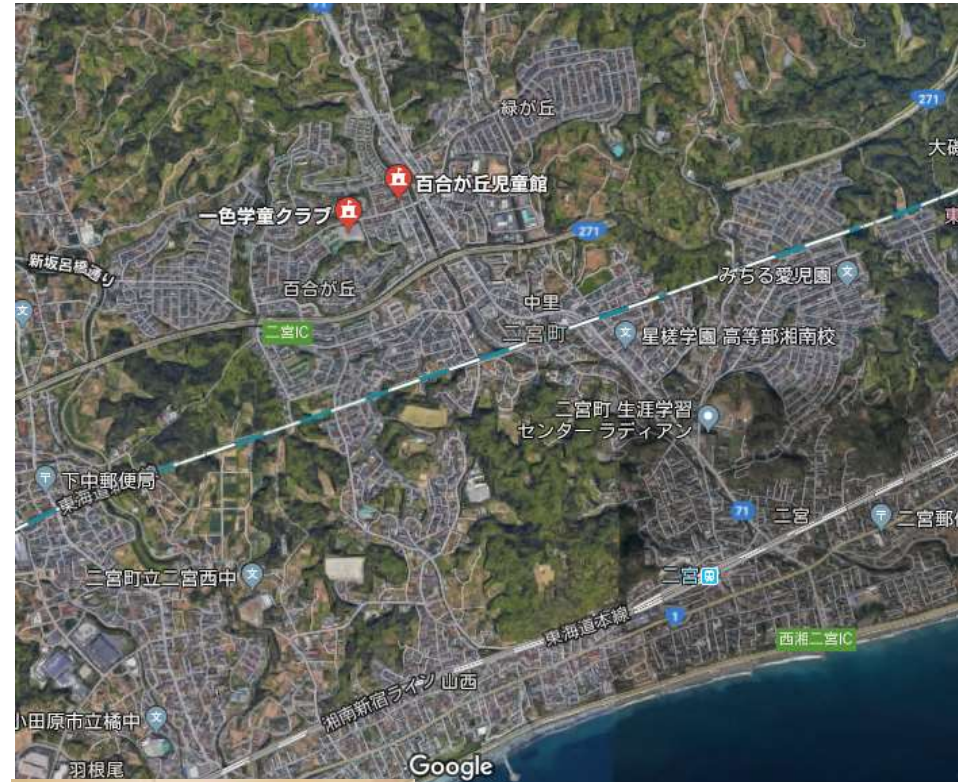
- 住まいは、「ホームインスペクション（既存住宅現況検査）」を実施することで、現時点での建物の劣化状況を把握できます。
- 住まう人は、地域包括ケアシステムによる、医療や介護、福祉サービスが適切なタイミングで提供される環境を整えることで変化に対応できます。

【期待される効果】

- タイミングを逃すことなく利用や売却が円滑に進み、空き家の発生を抑制できます。

住まいの終活のポイント④～意欲的な公社等の公的組織との連携

二宮町一色小学校区地域再生協議会空き家部会



協議会：50年前に公社が開発した約80haのニュータウンの再生を目的に、地域住民・二宮町・神奈川県住宅供給公社で結成

■協議会による空き家シンポ例

売買相場を知り、地域の価値を上げよう！

～二宮北部の土地・建物の市場動向を踏まえて

講師：地元の不動産屋の店長・不動産鑑定士(ほか)



公社所有地の共同農園



商店街のコミュニティダイニング

地域内循環居住の実現に向けて

循環居住とは：移住も含めた地域内の持ち家や賃貸住宅などでの住み替え
団地の居住実態：近居の割合が高い



一度住むと団地や地域への愛着が生まれる

地図出典：google

その他の出典：二宮団地HP



県営団地
リノベーション



住まいの終活のポイント⑤～地域コミュニティとの連携

K市T地区の住まいのよろず相談会



■ T地区の人口：22,494人
■ 高齢化率：26.1%
後期高齢化率：8.7%
※ K市の高齢化率：24.3%



地区内での講演&演奏会時のアンケート調査 (135名が回答)

■ 住まいのよろず相談所の参加について

相談員をしてもよい：3名

相談したい：20名 (14.8%)

情報が欲しい：62名 (45.9%)

} **回答者の
約6割!**

(2019.5.1)

Y市S地区の空き家にしないまちづくり

地域の自治会（若手）が、**空き家にしないまちづくり**を目指した取り組みを検討中



1960～70年代にかけて開発された民間分譲住宅地
住環境が良質なニュータウン（台地の上のバス便のみ）
高齢化率40.5%（2010年）
現在、**高齢化率：50%超え**

出典：google

人口減少時代の土地利用コントロール



デトロイトのHantz財団「Hantz Woodlands」による空き地の樹林地化エリア



日本の空き地率約8割の某住宅団地(1970年代開発)

都市計画として土地利用方針を決められたとしても、日本は、所有者が空き家を解体もせずに放置することが多く、空き家・空き地には個々に所有者がいる中で、どう実現していくのか？

これまでの都市計画
「新しく建てる」
際にしか効かない
土地利用コントロール

これからの都市計画
「相続・住み替えの機会」
=住まいを「終活」する機会
をとらえた土地利用再編へ

参考図書
のご案内

講談社現代新書

老いた家 衰えぬ街 — 住まいを終活する

私たちは、売れそうにない家や土地をどうすればよいのか？
大量相続時代。「住まいの終活」をしなければ、どうなるのか？
空き家・空き地対策を最も網羅的に提示



2018年不動産協会賞受賞

第1章 国民病としての「問題先送り」症候群

1. 「問題先送り空き家」の実態
2. 誰のものかわからない戸建て、分譲マンション
3. 「空き家予備軍」は大量に控えている

第2章 他人事では済まされない相続放棄

1. 相続放棄というサイレントキラー
2. 相続放棄空き家への対応には限界がある
3. 老いた分譲マンションと相続放棄
4. 不動産のまま国庫に帰属できるのか？

第3章 世界でも見られる人口減少という病

1. アメリカ・ドイツ・韓国の人口減少都市
2. デトロイト市ランドバンクの取り組み
3. 人口減少都市の土地利用転換に向けて

第4章 空き家を救う支援の現場から

1. 住まいのトリアージとは何か
2. 空き家バンクの最前線～島根県江津市の尽力
3. 売り手支援の最前線～マッチングサイトの仕組み
4. 空き家解体支援の最前線～和歌山県田辺市の先進性

第5章 さあ、「住まいの終活」を始めよう



特別付録「住まいのエンディングノート」