

四日市市における
民間住宅関連企業による特定空家等敷地の循環について

令和2年度

三重大学大学院 地域イノベーション学研究科

博士前期課程 地域イノベーション学専攻

長野 康弘

目次

第1章	序論	6
第1節	研究背景	6
第1項	空き家数と住宅数の現状	7
第2項	空き家の区分	11
第3項	腐朽・破損のある空き家数	13
第4項	所有者不明土地等の対策に関する現状	14
第5項	空家法と市町村の取り組みによる除却の進捗状況	16
第2節	問題意識	17
第3節	研究目的	17
第4節	論文構成	17
第2章	既往研究	18
第1節	特定空家とその予備軍に対する取り組み	18
第1項	空家法の活用状況	18
第2項	空家法における空き家と特定空家の定義について	30
第3項	空き家の「予備軍」について	31
第2節	「民間企業による空き家の流通化」についての所有者と行政の見解	37
第1項	所有者が考える「空き家にしておく理由」「流通化への課題」	37
第2項	国と行政による「民間企業を活用した空き家対策」	39

第3節	四日市市の空き家及び特定空家等に対する取り組み	40
第1項	四日市市の空き家数の現状	40
第2項	四日市市の空き家取り組み	42
第3章	実例分析	44
第1節	民間住宅関連企業による腐朽・破損のある空家等敷地の循環化	44
第1項	管理不全の空き家等敷地の所有者を特定し流通化した事例	44
第2項	周辺所有者と一体的に機会を合わせて流通化した実例	47
第3項	民間住宅関連企業による管理不全の空き家の循環化の特徴	51
第2節	特定空家等敷地の循環化と路線価の関係性の分析	53
第1項	「路線価図」を指標とした「市場性判断」「価格判断」「公開性」	54
第2項	実際の不動産取引事例と路線価の関係性	57
第3項	特定空家等敷地の売却にかかる費用	60
第4項	路線価と不動産取引価格・売却にかかる費用の考察	61
第3節	民間住宅関連企業を有効に活用した空き家対策の考察	62
第1項	民間と行政の特性区分	62
第2項	「特定空家の認定」又は「条例の適用有無」がある場合	63
第4章	終論	67
第1節	本研究の成果	67
第2節	今後の展望	68
	引用文献	69

謝辭.....	71
---------	----

Research on the circulation of sites such as specified vacant houses by private housing related companies in Yokkaichi

Yasuhiro Nagano

March 2021

Introduction

The number of vacant houses in Japan continues to increase, and the total number of vacant houses reached 8.49 million according to the 2018 Ministry of Internal Affairs and Communications Survey of Housing Land Statistics. The Unoccupied House Law came into effect in 2015, and various efforts are being made in municipalities. The Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism has made various announcements about measures such as vacant houses utilizing private companies by the government. The Unoccupied House Law defines unoccupied houses that have a significant adverse effect on the surrounding area as "specific unoccupied houses" and reports the progress of measures for these specific unoccupied houses every six months.

The purpose of this research is "Circulating unmanaged vacant houses that have been left rotten or damaged in the city" and "Dissemination of measures for vacant houses that private housing related companies are working on". This study is being conducted to lower the bar for leveraging private housing companies when tackling unmanaged vacant homes by local governments.

Methods

As a past study, "Research on progress information and guidelines of the Unoccupied House Law" was conducted. The vacant house law has a certain effect on the removal of specific vacant houses. The Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism has published a nationwide example of measures for vacant houses utilizing private companies. We also analyzed the situation of vacant houses in Yokkaichi City and our own efforts. The actual case analysis was performed from two cases. There are two cases: "a case where the owner of an unmanaged vacant house is identified and circulated" and "a case where the site such as a vacant house is circulated around the area". From this example, we analyzed the characteristics of private housing-related

companies regarding the circulation of vacant houses and other sites.

Conclusions

As a consideration, the characteristics of the circulation of vacant houses and other sites by private housing-related companies will be described. Its characteristics are "a plan after retirement has been decided in advance and the business has been started", "a cross-sectional contact with related parties has been carried out", "cooperation between business operators", and "planning ability for site utilization". "Flexibly close to the owner's intention" "The project can be completed in a short period of time."

In order for a private housing-related company to circulate a site such as an empty house, the site must be a "marketable location". As an index for public and objective judgment, the land price was compared and analyzed together with past examples of real estate transactions. However, it turned out that a simple route price alone is not sufficient as an index. In the future, I would like to deepen my research on new indicators by adding some supplementary items to the route price. It is thought that it can be diverted to efforts to circulate the site of specific vacant houses, etc. by simply replacing what private housing-related companies carry out as a daily business. We believe that the possibility that the measures for specific vacant houses, etc. that the municipalities have been working on will be further promoted by utilizing private housing-related companies.

References

- [1] Issues on vacant homes and municipal measures to survey and cope with owner-unknown homes/ Authors Kouki Takada, Chie Nozawa.: J.Architect Plan.AIJ Vol. 83, No. 751, 1747-1755, 2018.
- [2] Study of Effective Measures for Market Circulation of Vacant Houses-Based on Started Preference Survey to Vacant House Owners / Authors Azumi Waki, Taketo Ujihara, Kyohei Oda.: Journal of the City Planning Institute of Japan Vol.54 No.38, 2019

第1章 序論

我が国の住宅産業は様々な問題解決を通じて変化と成長を繰り返してきた。

近年は、増え続ける空き家が問題化される中でも、不思議と新築住宅の供給は毎年一定数を維持している。耐用年数が経過しているインフラは予算がなく改修することができないが、住宅供給のための農地や山林の開発は進んでいる。また、直下に活断層がある場所や、ハザードマップ上で危険とされる場所での新たな住宅の供給も継続している。他国と比べて極端に耐用年数が短い日本の住宅。勤勉な外国人労働者に対して劣悪な住環境しか提供しない日本人の姿勢。毎年のように現れる、建築中に業者が倒産し困窮する住宅購入者等。

このような住宅産業に対するネガティブな情報や、住まいに関わる社会問題は多くある。一方で、人は必ず住まいを持ち、新しく住宅を購入する者は、誰もが夢と希望に満ちている。また、1棟の住宅の購入にはどれくらいの経済波及効果があるのだろうか。どれくらいの人々が携わり、どれくらいの部材が使用されているのだろうか。

筆者の研究に対する強い思いは「民間住宅関連企業が住まいの社会問題を解決する」ことである。

本論での「循環」という表現であるが、一般的には不動産の「流通」という言葉が使われている。これは単なる一次的で個別の不動産の売買や取引ではなく、地域や社会の財産が管理不全の状態から有効に活用されていく「好循環」をイメージして「循環」という表現を採用した。また「空き家」と「空家」の表記については、通常は「空き家」を用いているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」での「特定空家」「空家等」「空家法」等のような個別の法令等の呼称がある場合は「空家」を採用している。

第1節 研究背景

人口減少や少子高齢化が進行する社会情勢において、戦後からの経済成長に合わせて大量に供給された住宅は「空き家」という形となって存在している。管理不全な空き家の増加が日本各地、特に大都市郊外圏と地方都市において深刻な問題として存在している。

まちの中で腐朽・破損したまま放置されている空き家は安全・衛生などの面から周辺住民にとって不安なものであり、本来その敷地は地域の資産として有効に活用されていくものであると思われる。

政府は平成 27 年（2015 年）に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法）を施行した。この定めにより地方自治体に空き家の調査及びその情報の管理が努力義務として定められた。

この特措法では新たな空き家の区分として「特定空家等」が定められている。安全上・衛生上著しく周辺に悪影響があると考えられる等の空き家は市町村により特定空家等の指定を受け除却などの対策は一定の効果が見えている。

しかし一方で空き家問題の取組人は地方公共団体や N P O や自治会等が一般的であり、民間企業がうまく機能している空き家対策の実例は乏しいと考えられる。特に「特定空家等」にあたっての民間企業による取り組みは先行研究も含めほとんど実例がないと考えられる。

本章では空き家数と住宅数の推移、区分ごとの空き家数、腐朽・破損のある住宅数、所有者不明土地の状況、特定空家等の現状などの取り巻く背景、それらを通して見える問題、そして本研究の目的について述べる。

第 1 項 空き家数と住宅数の現状

住宅・土地統計調査は総務省統計局により 5 年ごとに行われる標本調査である。統計局 HP によれば「住宅・土地統計調査」（5 年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と実態を明らかにする調査であり、対象世帯による調査票及び調査員による外観目視調査から構成される。標本調査故にそのデータの制度の完全性は担保されないが、全地域を統一指標で横断的に扱っているため頻繁に活用されるデータである。

平成 30 年度（2018 年度）の住宅・土地統計調査では [1] [2]、わが国の空き家数は 848.9 万戸となり 5 年前に比べて 29.3 万戸増加し過去最高となった。（図 1）昭和 63 年（1988 年）の空き家は 394.0 万戸であり実に 30 年で 454.9 万戸増加しているという結果になった。

また、空き家率（総住宅数に占める割合）は昭和48年（1973年）に5.5%であったが年々上昇を続け平成10年（1998年）に初めて1割を超えて11.5%となり、平成30年（2018年）には13.6%とほぼ7戸に1戸が空き家であるという結果になった。

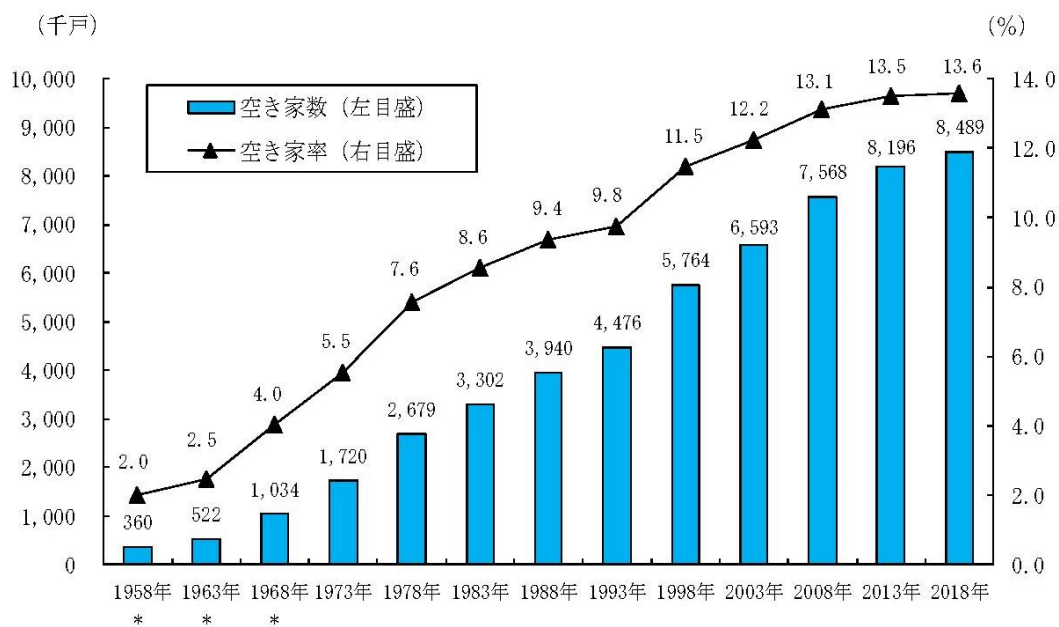


図1 空き家数及び空き家率の推移 2018年総務省「住宅・土地統計調査」より

総世帯数が5,400万世帯に対して総住宅数は6,240万世帯である。総世帯数を総住宅数が初めて上回ったのは昭和48年（1973年）であるが、この年と比較をすると現在の総住宅数は約2倍に増えまた世帯数は1.8倍に増加している。（図2）

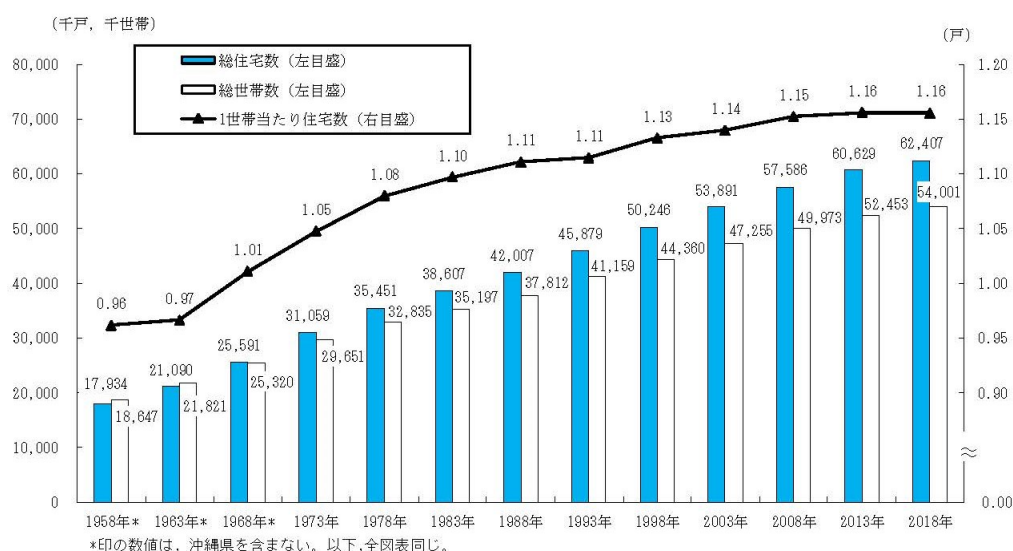


図 2 住宅総数・総世帯数及び一世帯あたりの住宅数の推移

2018年総務省「住宅・土地統計調査より

住宅着工統計調査は国土交通省HPによると全国における住宅の着工状況（戸数、床面積の合計）を構造、建て方、利用関係、資金等に分類されて把握される統計調査で、毎月調査結果が公表されている [2]。

令和元年度（2019年度）の新築住宅着工件数は88.4万戸となっている。平成20年度（2008年度）以前は年間100万戸以上の件数であったが近年は80万戸代から90万戸代にて推移している。（図3）

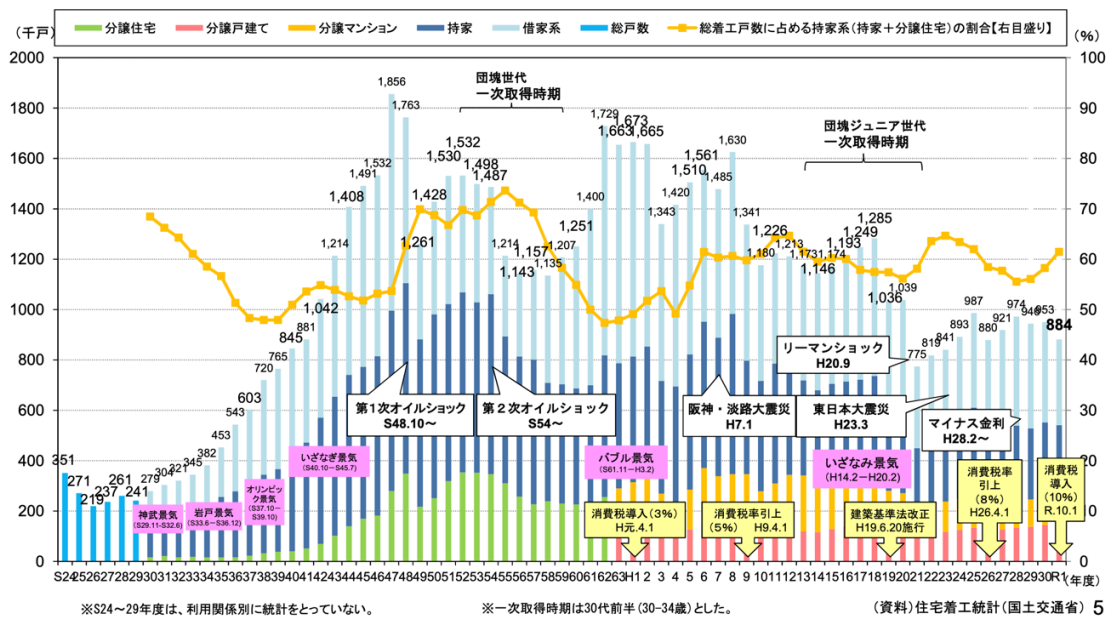


図 3 国土交通省「住宅着工統計」より

これらの資料を基に5年ごとの空き家の増加数と新築住宅着工数を比較した。平成20年(2008年)から平成24年(2012年)の5年間の新築住宅の着工戸数の合計は376.7万戸であり、空き家数の増加は62.8万戸であった。次の平成25年(2013年)から平成29年(2017年)目での5年間の新築住宅の着工戸数は470.8万戸であり、空き家数の増加は29.3万戸であった。市場に空き家が溢れている中で新築住宅の供給が進んでいるのを不思議に思ったことが研究のきっかけとなった。

第2項 空き家の区分

空き家の区分と定義は「住宅・土地統計調査」と「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）」にて明示・運用されている [3] [4]。

住宅・土地統計調査において空き家は「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」の4種類に区分されている。（図4）この調査の対象は、家庭生活が営むことができるように建築または改造された住宅そのうち、ふだん人が居住していない住宅については、調査員が外観等により居住世帯のいない住宅の種類、建て方、構造、不朽・破損の有無、建物全体の階数、道路の幅員を把握とされている。

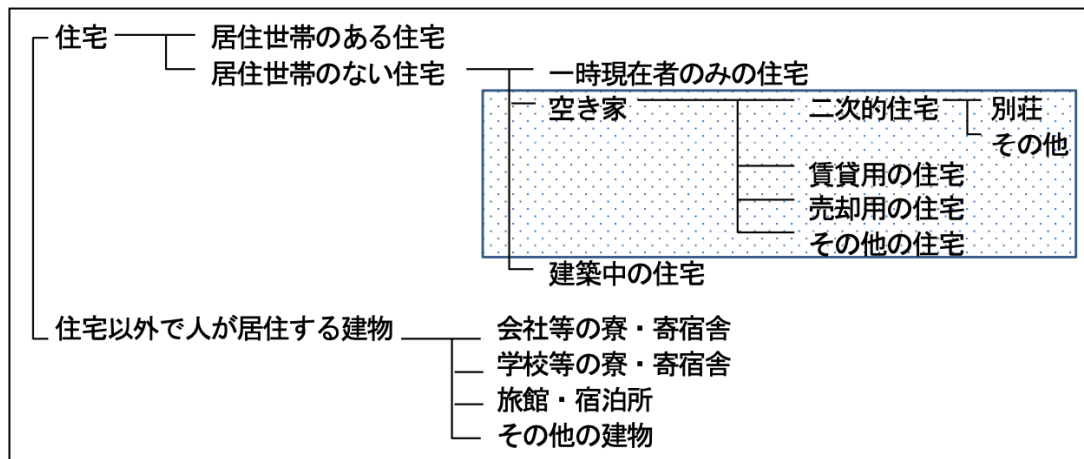


図4 住宅・土地統計調査の対象となる「空き家」 総務省 住宅局 より

区分	内容	
一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
空き家	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	
建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。	

図 5 「居住世帯のない住宅」の区分と内容 総務省資料より

区分ごとの空き家数は平成 30 年度（2018 年度）の住宅・土地統計調査において、空き家総数 849 万戸のうち「賃貸用の住宅」が 432.7 万戸（51.0%）「その他の住宅」が 348.7 万戸（41.1%）となっている。（図 6）[1]

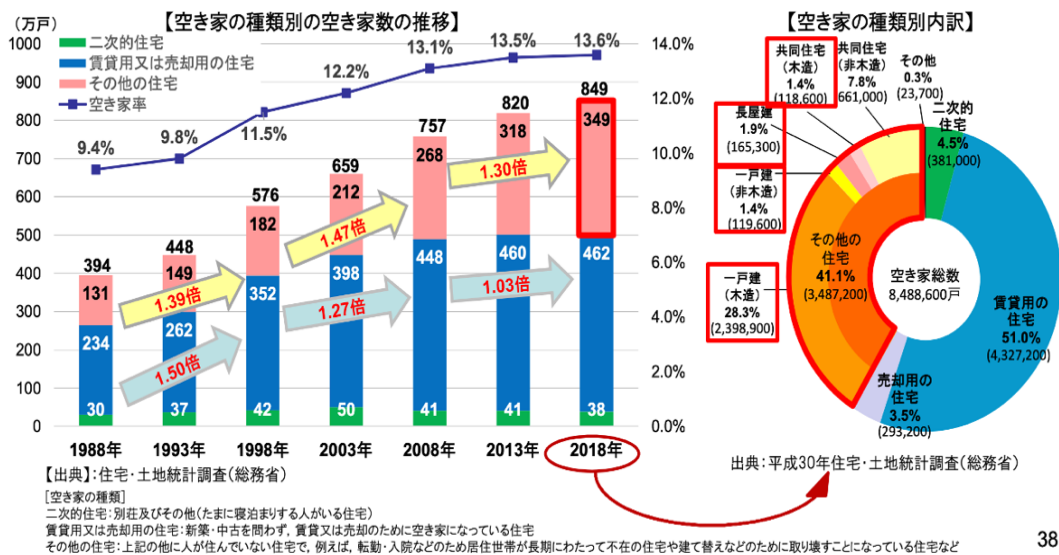


図 6 空き家の種類別内訳と推移 「総務省」住宅・土地統計調査より

第3項 腐朽・破損のある空き家数

平成30年度(2018年度)の住宅・土地統計調査で不朽・破損のある空き家総数は189万戸で空き家総数848.9万戸に対して22.35%となっている。そのうちその他の住宅の腐朽・破損のある空き家数は100.6万戸となっておりその他の住宅348.7万戸に対して28.85%になる。(表1) [1]

表1 全国の不朽・破損のある空き家数 2018年

総務省「住宅・土地統計調査」より作成

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	合計
空き家数	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	8,488,600
腐朽・破損のある空き家数	39,500	805,900	45,900	1,006,000	1,897,300
腐朽・破損割合	10.37%	18.62%	15.65%	28.85%	22.35%

第4項 所有者不明土地等の対策に関する現状

所有者不明土地は、相続が生じても登記がされないことなどを原因として発生し、管理の放置による環境悪化を招くほか、公共事業の用地買収、災害の復旧・復興事業の実施や民間の土地取引の際に、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、国民経済にも著しい損失を生じさせている。人口減少・超高齢化社会が進展し、相続多発時代を迎えようとする中、所有者不明土地等の解決は喫緊の課題となっている。（2020年7月3日所有者不明土地対策の推進のための関係閣僚会議） [5]

土地の真の所有者を捕捉するシステムがない我が国においては、ある土地の利用・管理等のため所有者に連絡を取るべく所有者の調査を行った際に初めて実態が明らかになるものであり、その全体像を示すデータは存在しない。

国土交通省「平成28年度（2016年）地籍調査における土地所有者等に関する調査」では調査対象である1,130地区（563市町村）の62.2万筆の土地のうち12.5万筆が不動産登記簿で土地所有者等の所在が確認できていないとされておりその割合は20.1%となっている。（表2） [6] [7]

表2 土地所有者が不動産登記簿から所在確認できない割合

国土交通省「平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査」より

	地帯別※の調査結果				
	【（）内の数字は調査対象筆数に対する割合、[]内の数字は登記簿のみで所在不明に対する割合】				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622,608	79,783	98,775	200,617	243,433
① 登記簿上で所在確認	497,549 (79.9%)	68,203 (85.5%)	81,610 (82.6%)	166,648 (83.1%)	181,088 (74.4%)
② 登記簿のみでは所在不明	125,059 (20.1%)	11,580 (14.5%)	17,165 (17.4%)	33,969 (16.9%)	62,345 (25.6%)
②-1 所有権移転の未登記（相続）	83,371 [66.7%]	5,152 [44.5%]	10,399 [60.6%]	24,375 [71.8%]	43,445 [69.7%]
②-2 所有権移転の未登記（売買・交換等）	1,192 [1.0%]	30 [0.3%]	198 [1.2%]	786 [2.3%]	178 [0.3%]
②-3 住所変更の未登記	40,496 [32.4%]	6,398 [55.3%]	6,568 [38.3%]	8,808 [25.9%]	18,722 [30.0%]
③ 最終的に所在不明	2,526 (0.41%)	304 (0.38%)	134 (0.14%)	689 (0.34%)	1,399 (0.57%)
参考：筆界未定	10,140 (1.6%)	2,014 (2.5%)	1,438 (1.5%)	2,264 (1.1%)	4,424 (1.8%)

資料：国土交通省「平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査」

注：調査地区には、様々な地帯（DID、宅地、農地、林地）が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

平成 29 年（2017 年）の法務省における「不動産登記簿における相続登記未了土地調査」では、全国 10 箇所の地区の約 10 万筆の土地の所有権の登記について、最後の登記からの経過年数を調査した。その結果、登記名義人が自然人であるもののうち、最後の登記から 50 年以上経過しているものが、大都市で 0.4%、大都市以外で 7.0%であった。

（表 3）

老朽した管理不全の空き家の所有者特定に当たっては登記簿情報から調査が始められている。所有権移転登記がなされぬまま長期間経過したものは相続登記が未了であるものと考えられ、老朽しているほど所有者特定が難しくなってくると考えられる。 [8]

表 3 最後の登記から 50 年以上経過している土地

法務省「不動産登記簿における相続登記未了土地調査について」より

調査対象とした自然人名義に係る所有権の個数：118,346
 （参考：国，地方公共団体，会社法人等を入れた場合：152,232）

※割合は累積値

	最後の登記から 90 年 以上経過しているもの	最後の登記から 70 年 以上経過しているもの	最後の登記から 50 年 以上経過しているもの
大都市 (所有権の個数：24,360 個)	0.4%	1.1%	6.6%
中小都市・中山間地域 (同上：93,986 個)	7.0%	12.0%	26.6%

資料：法務省「不動産登記簿における相続登記未了土地調査について」

第5項 空家法と市町村の取り組みによる除却の進捗状況

政府は平成27年（2015年）に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法）を施行した。適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための法制定である。ここで「特定空家」も定義されている。

令和2年（2020年）3月31日時点で管理不全の空き家の所有者特定数33.9万件となった。管理不全の空き家の除却件数は89,808物件となっている。そのうち特定空家の除却数は11,887件となっており、また特定空家に指定されていないが市町村の取り組みが起因とされる管理不全の空き家の除却工事は77,921物件となり、一定の効果がでているものと考えられる。（図7）[9]

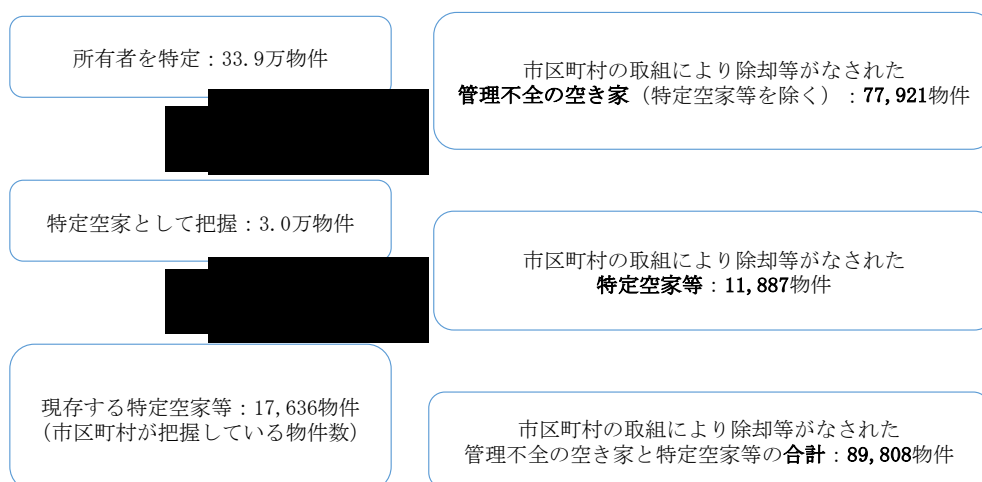


図7 空家法施行後の市区町村の取り組みによる管理不全の空き家の除却状況等

国土交通省[2020年3月31日]

「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」より作成

第2節 問題意識

ここまでは空き家に関する問題を取り巻く社会的背景や、法制度の概要について述べてきた。空家法を契機として全国の地方自治体による取り組みが始まっているが、特定空家に対する問題に取り組んでいく際に直面する問題はどのようなものが存在するだろうか。これには所有者の特定や、所有者との接触、所有者が抱える問題の解決などが考えられる。

また増え続けている空き家に対しては、市町村だけではなく民間企業を活用するという事も選択肢と考える。民間住宅関連企業は日常業務として不動産や建設に関わっているのである。民間住宅関連企業が特定空家等の敷地を循環化・流通化させること、またその作業スピードを上げることや件数をこなしていくことが行政の負担を軽減することができ、街の貴重な財産を有効に活用していけると考える。

第3節 研究目的

本研究は、街の中で老朽及び腐朽したまま放置されている空き家の敷地がより循環・流通することと、民間住宅関連業者による特定空家等やその特定空家等予備軍への取り組みの推進を図ることを目的としている。

第4節 論文構成

本章の最後に、本論文の構成を述べる。

第1章は序章として「研究背景」としての我が国の空き家状況を述べ、「問題意識」「研究目的」を述べている。

第2章では既往研究について、「空家法の進捗」「民間企業による空き家の流通化」「四日市市における空家対策の現況」について分析し参考とした内容等を紹介する。

第3章では、民間住宅関連企業による空き家等対策の実例に基づいた研究を行い、また特定空家等敷地の循環のための指標となる路線価について分析・考察した。

第4章では結論として、研究成果、考察、今後の展望について言及する

第2章 既往研究

この章では既往研究として第1節「特定空家と予備軍」について、第2節「民間企業による空き家の流通化についての所有者と行政の見解」、第3項「四日市市の空き家に対する取り組み」について述べる。

第1節 特定空家とその予備軍に対する取り組み

空き家の従前の用途や現在の状態は様々であり、空き家に起因する悪影響も様々で、極めて多岐に渡る。空家法ではこのような様々なことを大きくくり捉えて、空き家対策に対応する仕組みが創設されている。

ここでは空家法の活用状況を通じて国や行政の取組の進捗状況を研究し、また空き家の増加の背景となる将来の予備軍についての研究を行なった。

第1項 空家法の活用状況

空家法では空き家の管理責任は所有者であることを原則としつつ、空き家対策に取り組む行政の主体を市区町村と定めている。

そして、市区町村が空き家対策に取り組むための計画(空家等対策計画)を策定して、その計画に沿って空き家対策を実施していくという枠組みが整備された。

その他の特徴的な規定としては、固定資産税の課税情報等を、空家法の施行のために必要な限度において行政内部で利用することが可能となったことや、周囲に悪影響を及ぼす空き家(特定空家等)に対して、市区町村長が助言・指導、勧告、命令、代執行ができるようになったことが挙げられる。また、所有者不明の空き家については、市区町村長が公告を行った上で、略式代執行ができるとなっている。[10]

空家法に基づく措置等の実施状況については、全国の地方公共団体を対象に半年に1度アンケート調査を行割れている。以下のとおり着実にその実績は増加しており、空家法による一定の効果が現れていると考えられる。[9]

特措法施行状況アンケート調査は国土交通省と総務省によって調査されており調査対象:1,788 団体(47 都道府県、1,741 市区町村) 回収率:100% の調査である。調査期間は平成 28 年(2016 年)3 月 31 日より開始され半年に一度ずつ実施されている。

市区町村による空き家対策の基本となる、空家法に基づく空家等対策計画については、令和 2 年(2020 年)3 月 31 日時点で 1,208 の市区町村が策定済みとなっている。これは比率としては全市区町村の約 69%であるが、今後計画策定予定がある市区町村は 386 であり、多くの市区町村が本計画の策定に向けた検討を進めている。また法定協議会については 812 の市区町村が設置済みで、354 の市区町村が設置予定ありとなっている。(表 4) [9]

表 4 空家等対策計画の策定状況および法定評議会の設置状況

2020 年 3 月 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況について」

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,208	69%
策定予定あり	386	22%
令和2年度	165	9%
令和3年度以降	35	2%
時期未定	186	11%
策定予定なし	147	8%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	812	47%
設置予定あり	354	20%
令和2年度	115	7%
令和3年度以降	31	2%
時期未定	208	12%
設置予定なし	575	33%
合計	1,741	100%

次に、特定空家等に対する市区町村による措置について、令和 2 年(2020 年)3 月 31 日時点で助言・指導 19,029 件、勧告 1,351 件、命令 150 件、代執行 69 件、略式代執行 191 件となっている。助言・指導の件数に対する勧告の件数から、助言・指導を行うことにより、ほとんどは、所有者の協力があつて解決されていると考えられる。(表 5) [9]

空家法の施行に伴い地方税法の一部が改正された。従来は住宅の敷地の用に供されている土地の固定資産税の課税標準額が 1/6 または 1/3 に優遇されていた。しかしこの改正により特定空家等の敷地の用に供されている土地で、市区町村から勧告を受け、勧告に対する必要な措置が講じられない家屋の敷地については、固定資産税・都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例（住宅用地の特例）の適用対象から除外されることになった。

表 5 特定空家等に対する措置状況

2019年3月国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況について」より

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
助言・指導	2,206 (129)	3,126 (203)	3,816 (270)	4,487 (323)	5,394 (401)	19,029 (614)
勧告	52 (23)	198 (72)	271 (91)	364 (101)	466 (139)	1,351 (263)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	43 (21)	42 (33)	150 (81)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	69 (57)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	67 (56)	191 (128)

空き家等の譲渡所得 3,000 万円控除(空き家の発生を抑制するための特例措置)の制度は平成 28 年度 (2016 年) より実施されている [11]。この制度に係る確認書の令和 2 年 3 月 31 日時点交付実績は 28,807 件であり、多くの方が活用していると考えられる。この制度は空き家となった被相続人の住まいを相続した相続人が耐震リフォームまたは取壊した後その家屋または敷地を譲渡した場合に、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から 3,000 万円を特別控除される制度である。また平成 31 年 (2019 年) の税制改正で、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も一定要件を満たせば適用対象となった。

空家等の所有者等の特定方法としては、従来より不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え空家法により固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できるほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者情報等の把握に関し必要な情報を求めることができるとされた。 [12]

令和2年（2020年）3月31日時点で全国の市区町村が管理不全の空き家からを38.0万物件の所有者特定事務を完了させ、そこから33.9万物件の所有者特定ができた。そのうち3.0万件が特定空家等として把握され、そのうち11,887物件が市町村の取り組みにより除却等がなされた。現存する特定空家等の（市区町村が把握している）物件数は17,636となっている。 [9]

この11,887物件の除却等がなされた特定空家について、その除却された時期ごとの件数については、助言・指導に至る前が4,941物件、助言・指導後・勧告に至る前が6,281物件、勧告後・命令に至る前が358物件、命令後・代執行に至る前が47物件、代執行（行政代執行と略式代執行）が260物件となった。

またこの市区町村の取組が起因と考えられる特定空家等とを除く管理不全の空き家の除却等の物件数は77,921となった。これで市区町村の取り組みにより管理不全の空き家と特定空家等の除却等の合計は89,808物件となった。（図8）

今後も特定空家等への取り組みがさらに進む市区町村や、取り組みを開始する予定をしている市区町村も増える。市区町村による特定空家等への取り組みが進むことで管理不全の空き家の除却は進むと考えられる。

市区町村の取組による管理不全の空き家の除却等の状況

別紙2

令和2年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

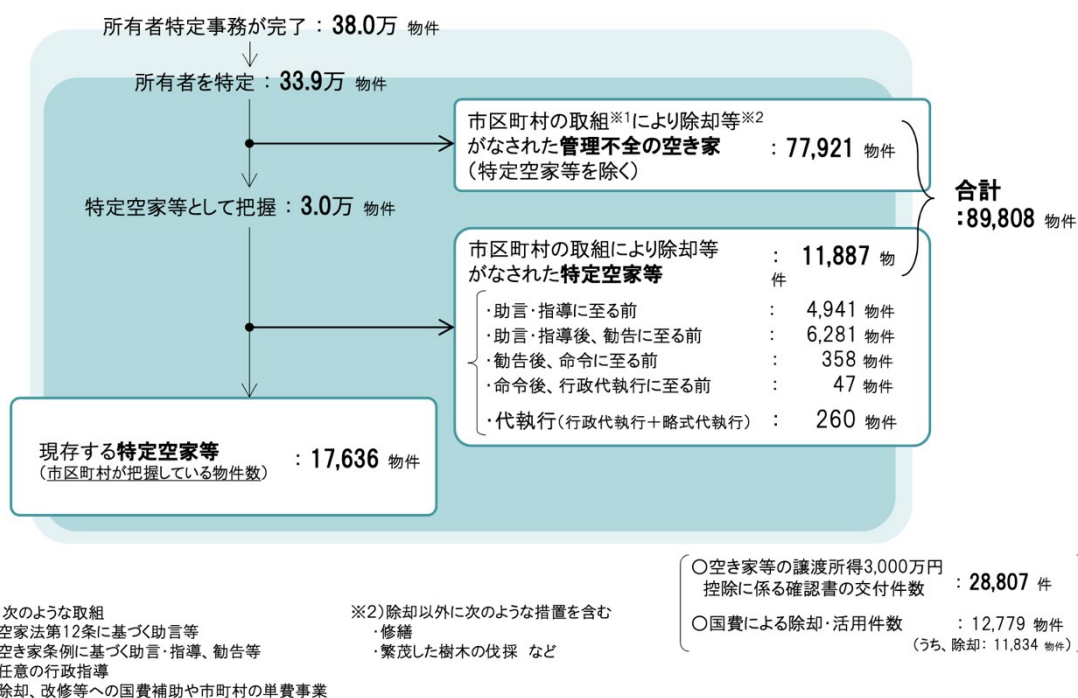


図 8 市区町村の取り組みによる管理不全の空き家の除却等の状況

2020年3月国土交通省「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」より

全国の地方公共団体において空き家対策の取り組みが進められているが、国土交通省においても、空き家の除却や活用に対するハード面での支援や、モデル的な取組等に対するソフト面での支援を行っている。(表6)

ハード面での支援については、「空き家対策総合支援事業」[13]及び「空き家再生等推進事業」[14]により、空き家の除却や活用を促進する地方公共団体の取組が支援されている。これらの事業は大きく分けて除却事業と活用事業の2つがあり、除却事業においては、老朽化した空き家を除却し、跡地についてポケットパークや防災空地等の公共利用を行う取組を支援し、活用事業においては、地域の交流施設や移住体験施設等、地域活性化に資する用途に空き家を改修する費用を支援している。補助率については、地方公共団体が直接実施する場合は活用1/2、除却2/5であり、民間事業者等が実施する場合は活用1/3、除却2/5となっている。また、後者の場合は地方公共団体が支援する額の1/2までを上限としている。補助金による支援である「空き家対策総合支援事業」については、

平成 30 年度は 27 億円(前年度比 1.17 倍)の予算で実施しており、毎年多くの地方公共団体が活用している。

ソフト面での支援については、平成 28～29 年度に「先駆的空き家対策モデル事業」を実施された [15]。これは、市区町村等にノウハウの蓄積が十分でない事務や民間事業者と連携して行う、空き家対策に関する空家法に基づく先駆的な取組について支援し、その成果を全国に展開するものである。取組については、その事業概要について国土交通省の HP で公開し、各実施団体において成果品を公表されている。

平成 30 年度から令和 2 年度においては、「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」が創設されている [16]。これは、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成や多様な専門家等との連携による相談体制の構築を行う取組、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果を全国に展開するものである。

表 6 国土交通省における空き家対策の支援メニュー一覧

国土交通省 HP より

		地方公共団体	所有者	購入者、移住者等	民間事業者等
解体・撤去		①空き家対策総合支援事業	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能
利用	情報提供・把握	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク ③空き家所有者情報の提供に関するガイドライン
	住宅として流通	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅 ⑥JHF融資	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅 ⑦手数料の見直し ⑧買取再販に係る税制特例措置
	用途転換	①空き家対策総合支援事業 ※地域活性化に資する用途への転用 ⑨建築基準法の改正	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法の改正	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法の改正	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法の改正
発生防止等			⑩空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除		
人材育成、まちづくり等		⑪空き家対策の担い手強化・連携モデル事業			⑪空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

1

「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」は平成30年度から令和2年度に実施されている国土交通省による支援制度で、全国の空き家対策を一層加速化させるため、空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる相談窓口等を整備するための人材の育成や多様な専門家等による連携体制を構築する取り組み、空き家の発生抑制、利活用及び除却等の各段階における全国に共通する課題の解決を図るモデル的な取り組みについて支援を行い、その成果の全国への展開を図るものである。177団体の事業提案が採択され、そのうち既に期間が完了した2年度分の118団体の事業や取り組みが報告されている。

(表7)

「先駆的空き家対策モデル事業」は平成28年と平成29年度に実施された国土交通省による支援制度で、空き家対策に関する市区町村の取り組みを促進するとともに、全国の空き家対策を一層促進するため、市区町村等にノウハウの蓄積が十分でない事務や官民が協力して取り組む事業等について、先駆的に実施される取り組みを支援し、その成果を全国的への展開を図るものであった。2年度に渡り47団体の事業や取り組みが報告されている。(表7)

上記の2つの支援モデル事業の取り組み報告は165団体の事業が確認でき、改めて空き家問題の多様さと、民間企業への期待がうかがえる。

表 7 財政上の措置及び税制上の措置等のまとめ

財政上及び税制上の措置	年度	事業内容	措置・支援
空き家再生等推進事業	平成 20 年度～	空き家・不良住宅の除却・空き家の利活用に取組む市町村への支援	除却 2/5、活用 1/3・1/2 支援
空き家対策総合支援事業	平成 28 年度～	除却・利活用・実態把握等を民間事業者と連携し事業推進する市町村への支援	除却 2/5、活用 1/3・1/2 支援等
空き家対策の担い手強化・連携モデル事業	平成 30 年度～令和 2 年度	人材育成と相談体制の整備、モデル的取組への支援	177 団体への支援
先駆的空き家対策モデル事業	平成 28 年度～平成 29 年度	発生防止、相談事例収集・体制の構築、利活用・流通促進	47 団体への支援
空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業	平成 29 年度	所有者情報を使うモデル的な取組等の実施	10 市区町への支援
空き家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所用の措置	平成 27 年度 税制改正	特定空家等の勧告の場合に当該敷地の固定資産税特例を解除。	課税標準額 1/6/・1/3 の減額解除
空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）	平成 28 年度 税制改正	被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人への譲渡所得の控除	利用者 28,807 件 2020 年 3 月 31 日現在

「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」 [17]は平成 29 年 3 月に国土交通省より公表され、平成 30 年 6 月に拡充され策定・公表された。空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携を重要と捉え、市町村が空き家所有者情報を民間事業者に提供するための「法制的な整理」や、「空き家所有者情報の収

集・同意取得の留意点等の運用方法」、「先進的な取組事例」を内容とするガイドラインである。[18]

2018年時点で空き家所有者情報の民間事業者等への提供を何らかの形で進めている市町村の数は50程度である。空き家所有者情報の民間事業者等への情報提供の取り組みについて検討していない市町村について、その理由を分析すると、「民間事業者等の合意形成2時間がかかる」「自治体の負担が大きい」「人員の確保が困難」「具体的な進め方が分からない」などが大きな理由とされている。一方、空き家所有者情報の民間事業者等への情報提供の取り組みを始めたきっかけ及び取組を始めた後に感じたメリットについてのアンケート回答には下記のものがあった。[19]（表8）（表9）

表8 空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート①

空き家所有者情報の民間事業者等への情報提供の取り組みを始めたきっかけ
・行政は空き家所有者の特定はできるが、所有者からの具体的・専門的な相談対応ができないため。
・空き家対策担当職員として十分な要員を確保できないため。
・適正管理に関する助言指導や、空き家の利活用に関する単なる情報提供だけでは、所有者が反応しないことが多く、空き家所有者が利活用の意向を示すことにはつながらないため。

表 9 空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート②

空き家所有者情報の民間事業者等への情報提供の取組を始めた後に感じたメリット
・相談できる民間事業者等との接点を持つことが可能な仕組みができたことにより、利活用の意識がなかった所有者や、意識はあるが誰に相談すれば良いかわからないといった所有者が空き家の利活用を具体的に検討する機会を得た。
・民間事業者への相談を躊躇している所有者に対して、情報の提供先は市町村が連携している民間事業者等であると説明することで、安心感を持ってもらえた。
・民間事業者が空き家所有の課題に応じた働きかけを行うため、市町村の空き家担当職員が少なくても対応することができた。
・情報の提供を受ける民間事業者としては、特定することが困難な空き家所有者情報の提供を受けることができ、所有者と直接接点できるようになった。
・これまで曖昧であった空き家対策における市町村と民間事業者等の連携について役割が明確化された。

「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」における「法制的整理」の項目では、空家法によって課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになったことと、当該情報を基に空き家所有者本人へも接触も可能となったとされている。また所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しないとされた。(図9)

「空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み」では、空き家の特定等に活用される情報は、固定資産税課税情報・住民票記載情報・水道閉栓情報・自治会からの情報・死亡届等であるとされている。この情報について所有者の意向確認と同意を得た上で市区町村の空き家部局から民間事業者へ提供され、民間事業者から所有者への接触までの外部提供スキームが紹介されている。

「先進的な取組事例」では市町村における先進的な取組事例が複数紹介されている。スキーム図や実際に使用している同意書の書式とともに紹介されている。また成年後見制度(法定後見制度・任意後見制度)、民事信託、財産管理契約などの制度利用を空き家所有者の状況を想定して事例紹介がされている。

③「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について

平成30年6月8日公表

- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したもの)を策定・公表。

ガイドラインの概要	1. 法制的整理	2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。 ○ 所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。 	<p style="text-align: center;">空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報 固定資産税課税情報/不動産登記情報/住民票記載情報/水道閉栓情報/自治会等からの情報/死亡届等 ○ 同意取得(左記③)に当たっての留意事項 (1)同意取得の相手方：所有者 (2)同意取得の内容： ① 情報の提供先 例：〇〇協会△△支部及び所属事業者 ② 提供先における利用目的 ③ 提供される情報の内容 例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等 (3)同意取得の方法：書面が望ましい ○ 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項 ○ 市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与) ○ 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要
	3. 市町村における先進的な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

図 9 国土交通省「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について

以上のように、国土交通省では、市区町村による空家法に基づく代執行事例や財産管理制度の活用事例等、先進的な取組事例を集め、HP や各地方整備局等を通じて全国の地方公共団体へ展開している。これは空家法に基づく措置や空き家の発生防止に関する取組等について、専門の職員が不足している市区町村、ノウハウが蓄積不足している市区町村のために役立っていると考えられる。各地域における空き家対策が推進されるための必要な支援策の検討及び実施をしている。

空家法の全面施行から5年が経過し、空き家対策が各市区町村において補助制度等も活用しながら着実に進められ、特に特定空家等及び管理不全の空き家の除却の進捗は一定の成果を出していると考えられる。具体的な課題に直面している市区町村があったり、計画策定ができていない市区町村など、市区町村によつての進捗も全く様々な状況であることが判った。

民間企業を活用する空き家対策については前例ノウハウの蓄積や制度の整備が進行していた。空き家問題への対応に当たっては、地域の実情に応じて、除却すべきものは除却するとともに、活用できるものは活用していくことが重要である。

市町村が空き家の利活用を進めるためには、収集した空き家に関する情報をその所有者の同意を得た上で、宅地建物取引業者等に提供するなど、民間事業者等との連携が欠かせない。

このような官民連携の取組は、地域の空き家に対する新たなニーズの喚起や、利活用の促進に大きく寄与するものであり、市町村の空き家対策の負担の軽減にも資することが期待されるものである。

第2項 空家法における空き家と特定空家の定義について

空家法における「空家等」は「建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものも含む。）をいう」と定義されている。（2条1項）住宅・土地統計調査において対象外であった壁や屋根が崩れ落ちていたりなどの家庭生活が営めない常態で管理されてないような「廃屋」も空家等に含まれるようになった [10]。

そしてこの空家法では「特定空家等」という区分が新たに制定された。それは「倒壊等著しく保安上危険とおそれのある状態」「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」「適切な管理が行われてないことにより著しく景観を損なっている状態」「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にある空家等をいうと定義されている。（2条2項）（図10）

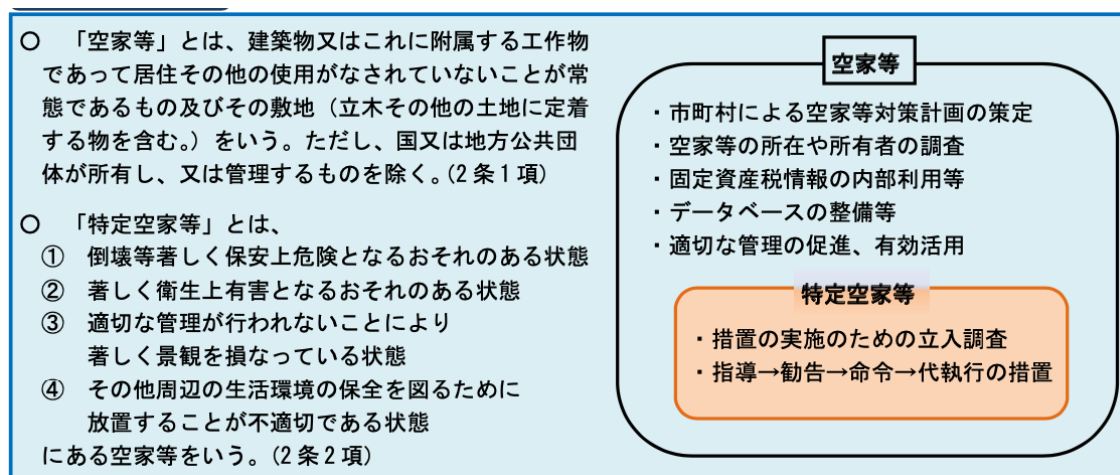


図 10 空家法における「空き家等」と「特定空家」の区分

第3項 空き家の「予備軍」について

空家法により一定の「特定空家等」と「管理不全の空き家」が除却されたが、その予備軍はどこにあるか考えたい。

それは「腐朽・破損のある空き家」にあると考えられる。「腐朽・破損のある空き家」は全ての市区町村の統計である「住宅・土地統計調査」の項目であるのに対し、「特定空家等」と「管理不全の空き家」は空家等対策計画を策定した市区町村の取り組みによって把握された33.9万戸を示している。空家等対策計画を策定した市区町村は総数1,741のうち1,241となっている。既に取り組みを開始して管理不全の空き家を把握した市区町村に加え、これから取組を開始する市区町村からも管理不全の空き家を把握する数は増えると考えられる [1]。

住宅は使っていないとすぐに傷むものである。窓や扉を開けて風を通したり、外装の劣化を補修し、草木の繁茂を防ぐために除草をすべきである。数年の放置で大きく傷む。既に腐朽・破損のある空き家に補修費をかけ利活用できればよいが、そのまま放置されていけばすぐに管理不全の空き家となっていくと考えられる。

「腐朽・破損のある空き家」は190万戸あり、空き家の総数849万戸の22.35%となっている。実に空き家の5件に1件以上が腐朽・破損していることになる。「その他住宅の破損・腐朽のある空き家」は101万戸あり、その他住宅総数349万戸の28.85%となっている。特定空家等のベースであるその他住宅のうち4件に1件以上が腐朽・破損しているのである。(表10)

表10 区分ごとの腐朽・破損のある空き家数

総務省2018「住宅・土地統計調査」より作成

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	合計
空き家数	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	8,488,600
腐朽・破損のある空き家数	39,500	805,900	45,900	1,006,000	1,897,300
腐朽・破損割合	10.37%	18.62%	15.65%	28.85%	22.35%

腐朽・破損のある空き家総数 189.7 万戸に対し、その他住宅の 100.6 万戸の割合は 53% である。また賃貸用の住宅の 80.6 万戸の割合は 43%で、二次的住宅と売却用の住宅はともに 2%である。通常、賃貸や売却での居住にあたっては利活用が前提と考えられるため、「特定空家等」や「管理不全の空き家」の予備軍としてはこの「その他住宅」の「腐朽・破損のある空き家」の 100.6 万戸を実数と考えたい。(図 11)

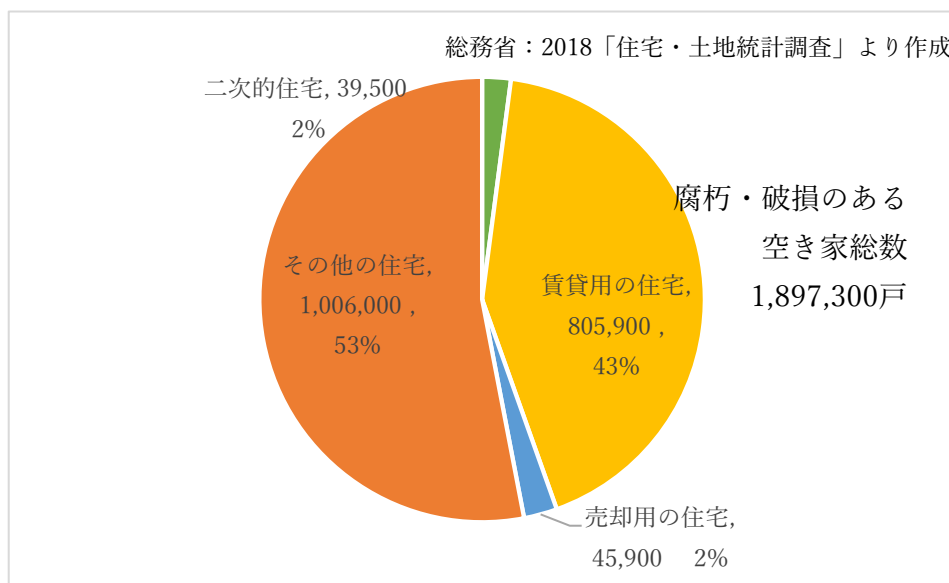


図 11 区分別 腐朽・破損のある空き家数

「その他の住宅」の総数は 2008 年が 268 万戸であったが、2013 年に 318 万戸となり、2018 年には 349 万戸と空き家総数と同様に増加している。また「腐朽・破損のあるその他住宅」は 2008 年には 85 万戸でその他の住宅の総数の 31.59%であったが、2013 年には 105 万戸 33.13%となり、2018 年にはやや減少し 101 万戸 28.85%となった。空家法の施行が 2015 年でありこの時期に取り組みが始まったことを考えると、これは効果であると考えられる。(図 12)

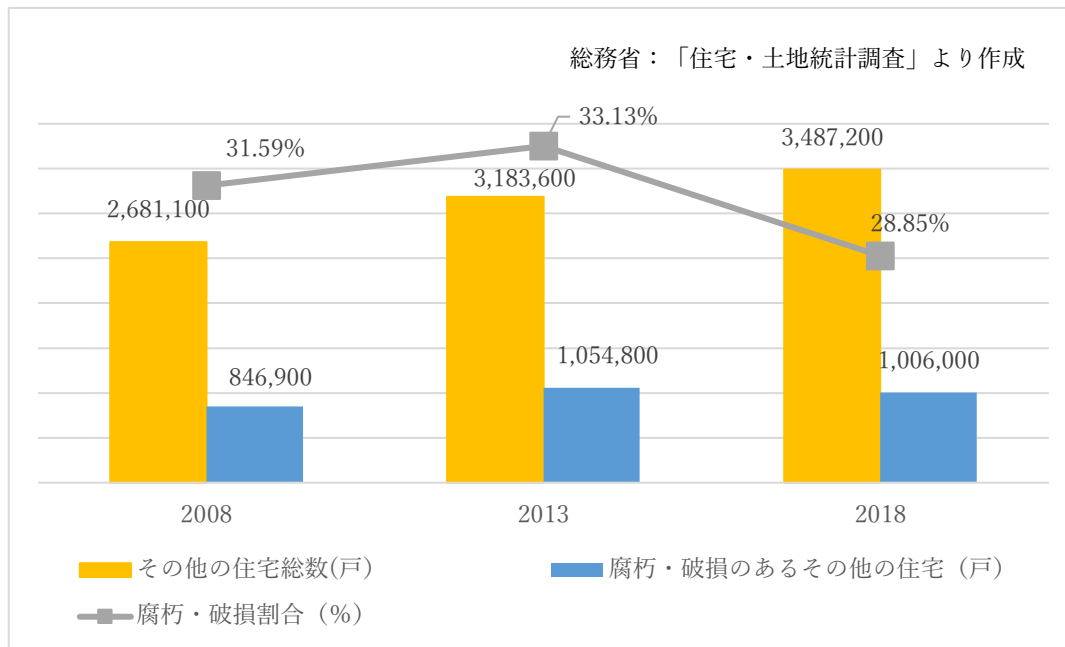


図 12 その他住宅総数と腐朽・破損のあるその他住宅数の推移

次に住宅ストック数という視点での空き家の予備軍を分析してみたい。(図 13)

6240 万戸ある住宅ストックのうち空き家を含む居住なしの住宅は 879 万戸であり、それ以外の居住のある住宅総数は 5,362 万戸である。この居住ありの住宅総数を建築年ごとの分析を行なった。1980 年以前に建築された住宅数と、それ以降の 10 年ごとに住宅数をまとめた。(最終の区分は 8 年) 建築基準法に基づく現行の新耐震基準は昭和 56 年(1981 年) 6 月 1 日に導入された。国土交通省 HP によると阪神淡路大震災による建築物等にかかる被害は、この耐震基準を満たさない建物に集中していたと報告されている [20]。今回の区分の「1980 年以前に建築された住宅」の数は 1,201 万戸で「居住あり住宅数」の 22.4%となっている。現在まで平成 7 年(1995 年) 施行の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づいた住宅の耐震化が実施された住宅もあり、現在の耐震性不足の住宅は数は約 700 万戸となっている。実に多くの住宅が耐震性不足のまま利用されているのであろうか。除却や耐震化が進んではいるが、空き家予備軍と考えられる。次の区分である 1981 年～1990 年の住宅であるが、築年数という表現をすれば築 30 年～40 年ということになる。この時期の住宅は現在の耐震基準が満たされている建物ではあるが、当初の建築主はそれなりの年齢を重ね高齢者となっており今後 10 年間にかけてこの区分からの空き家が増加すると考えられ空き家予備軍と考える。

それ以降も建築年の10年ごとに住宅数を分析した。これ以降は法令の強化により耐震性や耐久性が向上していることで、人々が長く住宅を使える世の中になってきているとも考えられる。そして一方で、建物の質ではなく、暮らし方や人との関係性が空き家の発生要因となりつつあるのではと考える。

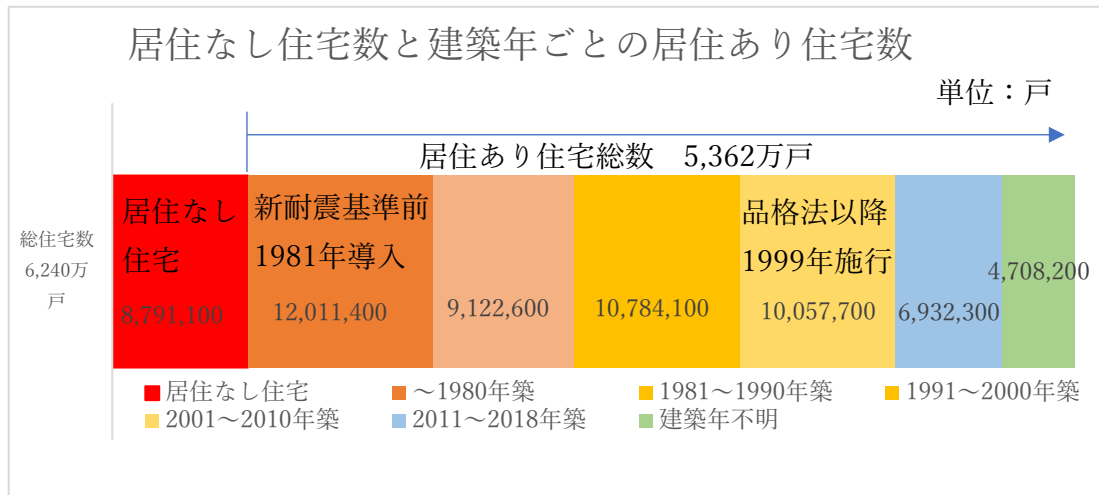


図 13 住宅数 「居住なし住宅数」と築年数別の「居住あり住宅数」

2018年総務省「住宅・土地統計調査」より作成

そこで、世帯数について2018年国立社会保障・人口問題研究所による「家族類型別世帯数推計」の資料を元に分析した。(図14) [21]

ここでの区分は、単独世帯、核家族世帯、その他世帯と世帯を3種類に分け、5年ごとの世帯数の推計をまとめた。核家族には「夫婦のみ」「夫婦と子」「ひとり親と子」が含まれている。

総世帯数は今まで増加し続けてきたが、2023年に5420万世帯をピークに減少局面に入ると推計され、2030年は5348万世帯へ2040年には5076万世帯へと減少していくとされている。一方、核家族世帯数は2020年の3025世帯をピークとなり減少へ転じる推計である。単独世帯は2018年の1842万世帯から2032年の2029万世帯まで増加を続けるが、翌年以降は減少に入り2040年には1994万世帯まで減少していくと考えられている。

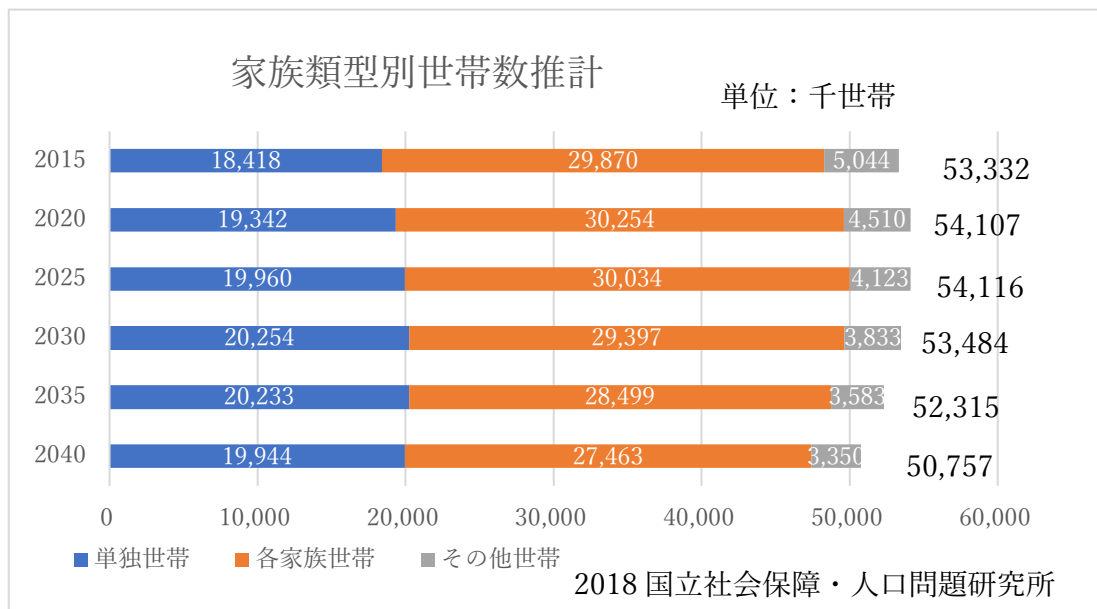


図 14 家族類型別 世帯数推計

日本の世帯数の将来推計（全国推計）2015年～2040年 2018年推計 より作成

同じく 2019 年の国立社会保障・人口問題研究所による 年齢 3 区分別の人口推計を分析する。（図 15） [22]

我が国の人口は 2029 年に人口 1 億 2000 万人を下回るとされ、2030 年に 1 億 1913 万人へ、2040 年には 1 億 1092 万人まで減少していくと考えられている。

15 歳未満人口は 2015 年には 1595 万人だったのが 2040 年には 1194 万人となり、15 歳以上 65 歳未満の人口は 2015 年が 7728 万人であったのが 2040 年には 5978 万人になると推計されている。この時若年世代と現役世代は大きく減少していく区分である。2015 年に 60.8%あった現役世代の割合は 2040 年には 54%を下回ると推計されている。

一方、65 歳以上の高齢者人口は年々増加し、2015 年に 3385 万人あったのが、2040 年には 3926 万人増加すると考えられている。この後 2042 年に 3935 万人まで増加し続け総人口に対する割合は 36.1%となると推計されている。

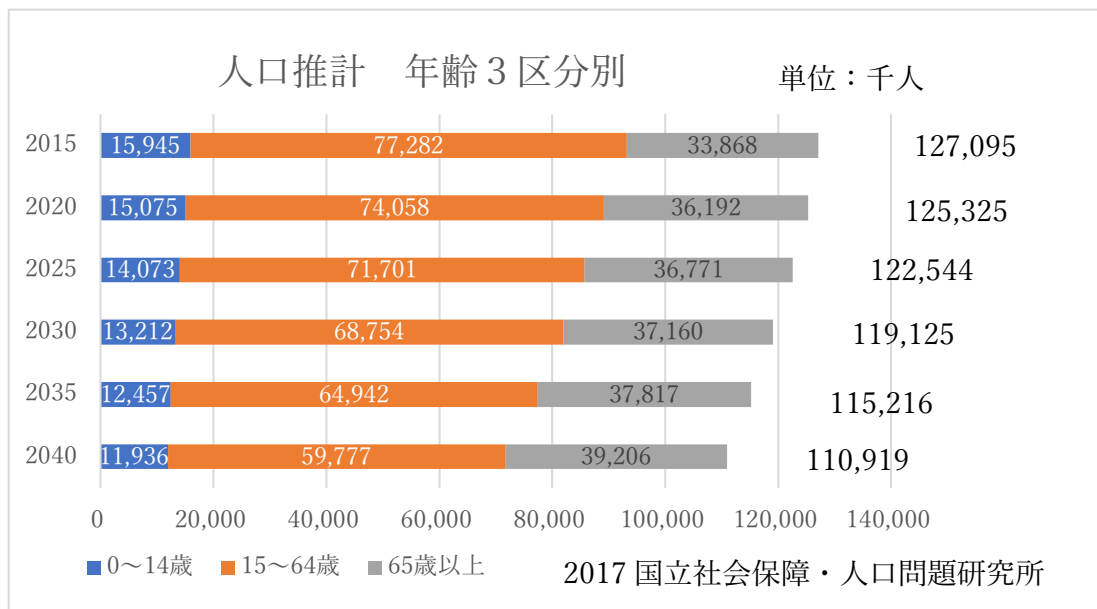


図 15 人口推計 年齢3区分別 2017年国立社会保障・人口問題研究所

以上のように空き家の増加の基となる予備軍について分析してきた。

腐朽・破損のある空き家が把握され、その他の住宅にその数が多くあることが判った。建物はとても傷みやすいものである。一部の腐朽・破損した部分を放置すれば被害は広がっていく。空き家であることによって、管理や手直しの機会が遅れ、適切な管理や改善なされぬままになりやすいと考える。空き家となり易い「空き家予備軍」と考察される。

また、ストックという視点から、築年数が経った建物、腐朽・破損のある住宅、世帯数の減少、人口減少、少子高齢化などの情報を分析し推測した。

今までは、住宅数が増えても世帯数の増加があることによって、空き家率は抑えられてきたのではと考察される。

今後、住宅ストックを取り巻く環境は、空き家の増加を予想させるといえる。

空き家予備軍、空き家問題の予備軍は、近い将来、さらに新しい取り組みが必要となっているであろう。

第2節 「民間企業による空き家の流通化」についての所有者と行政の見解

第1項 所有者が考える「空き家にしておく理由」「流通化への課題」

国土交通省 2019 年「空き家所有者実態調査」では所有者が「空き家にしておく理由」(n=1,097) についての調査結果がある [23]。上位は「物置として必要」が 60.3%、「解体費用をかけたくない」が 46.9%、「更地にしても使い道がない」が 36.7%であった。

(図 16)

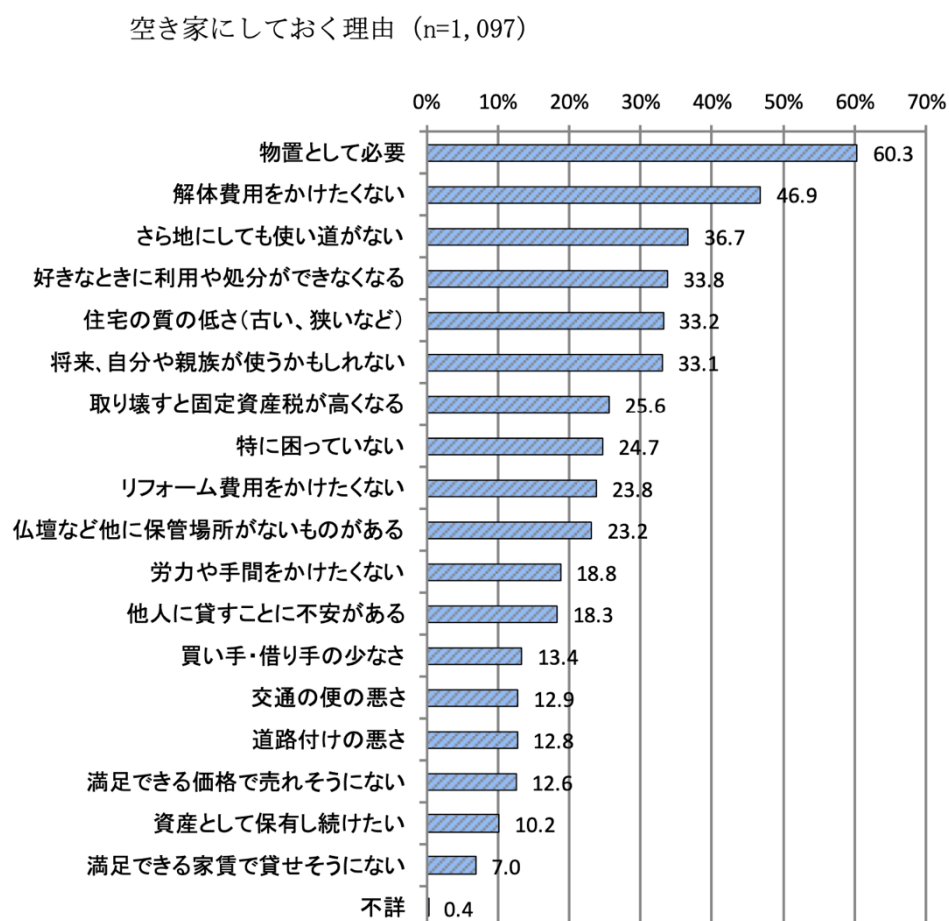


図 16 空き家実態調査 空き家にしておく理由(n=1,097) 国土交通省 2019

また、所有者が考える「賃貸・売却する上での課題」は上位が「買い手・借り手の少なさ」が 42.3%、「住宅の痛み」30.5%、「設備や建具の古さ」が 26.9%であった。(図 17)

賃貸・売却する上での課題 (n=885)

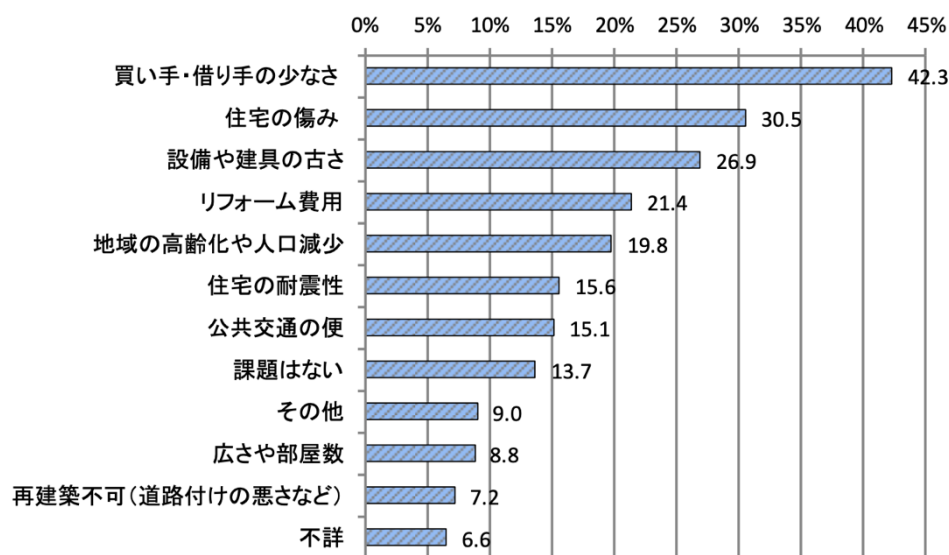


図 17 空き家実態調査 賃貸・売却する上での課題 (n=885) 国土交通省 2019

和氣 [24]らは空き家所有者に対して流通化するためのアンケート調査と分析がなされている。空家の市場流通化の課題に関する傾向として「費用に関するもの」「意識に関するもの」「利用用途に関するもの」が上位であった。尚、これ以外に「権利・手続に関するもの」「住宅・建物に関するもの」「立地に関するもの」と課題区分がされていた。そして、空き家所有者が回答する効果的な対策としては「固定資産税を3倍または6倍」、「賃貸期間を自由にできること」、「活用方法の提示」が上位となったことを踏まえ、効果的な空き家対策の体系的整理の必要性が論じられていた。

この項では空き家所有者の意識と問題をアンケートによる国土交通省や先行論文から引用を行なった。費用的な不安解消が優先されるべき項目であるということが考えられる。また今後の研究では、管理不全の空き家を放置する理由として「管理不全の空き家や特定空家等の所有者」を対象を絞った分析したいと考える。新たに「権利関係の複雑化」「居住地が遠方」「所有者が高齢」「意思疎通」が考えられる。

第2項 国と行政による「民間企業を活用した空き家対策」

高田 [25]らは今後の空き家対策の充実や改善に関する法整備・支援策の具体的な検討に向けた課題として、各市町村の庁内体制・空き家対策に配置可能な人的資源や財政の状況・空き家の総量・調査対象面積など、人口の規模の差に起因する要因を加味することが必要であるとされた。また所有者不明や相続放棄の空き家への対応については、予納金の回収が必要となるため、空き家やその跡地の売却等の利活用の見込みがない限り、基礎自治体が利用することが困難であること、基礎自治体が相続財産管理人制度の利用に踏み切る際の判断基準が必要であることなどが明らかとなった。

立神 [26]らは自治体へのアンケート調査を通じて、自治体の規模に関係なくそれぞれの自治体で深刻な問題となっており、業務上の課題として、空き家対策には幅広い知識が必要で様々な部署の連携が求められているとされている。相続に関しては民法や登記法などの法律的知識、賃貸や売却に関しては不動産取引の知識、解体・リフォーム・維持管理に関しては建築・都市計画・衛生上の知識など、多様な専門分野が関係する。具体的な支援策のアンケート回答では「民間団体との連携」は「非常に効果がある」が57%、「やや効果がある」が33%と大半が肯定的であることから、行政の内部連携だけでなく、民間やNPOとの外部連携も求められている。次いで効果のある支援策は「解体補助金制度」と回答され、「空き家バンク」と「リフォーム補助」についての評価は低かったとされる。

増加する空き家について「大変困っている」という回答した自治体は51%、「やや困っている」は40%を占めている。また実際に対応するにあたって幅広い分野の様々なケースに対応していることが明らかになった。今後も空き家は増えると考えられることも考え、自治体内の連携だけでなく、民間企業等との連携についても円滑できるようなスキームの構築が求められる。

第3節 四日市市の空き家及び特定空家等に対する取り組み

四日市市は人口が31万人の県下最大の市である。全体人口はここ数年は同水準で安定しているものの、20代などの若年層の転入が多い社会増が顕著で、自然減・高齢化・世帯数の増加という特徴がある。中心市街地、住宅団地、工業地帯、農村漁村まで1次産業・2次産業・3次産業が広がっている。中部圏を代表する国際貿易港があり道路や鉄道などの立地インフラが整っているという産業基盤のある自治体である。

また、国土交通省の土地総合情報システムによると四日市市は三重県内で市街化区域内での取引標本が最も多い市町村である(表11)。本論のテーマである「循環化」については市街化区域であることが基本条件であるため四日市市を対象とした。

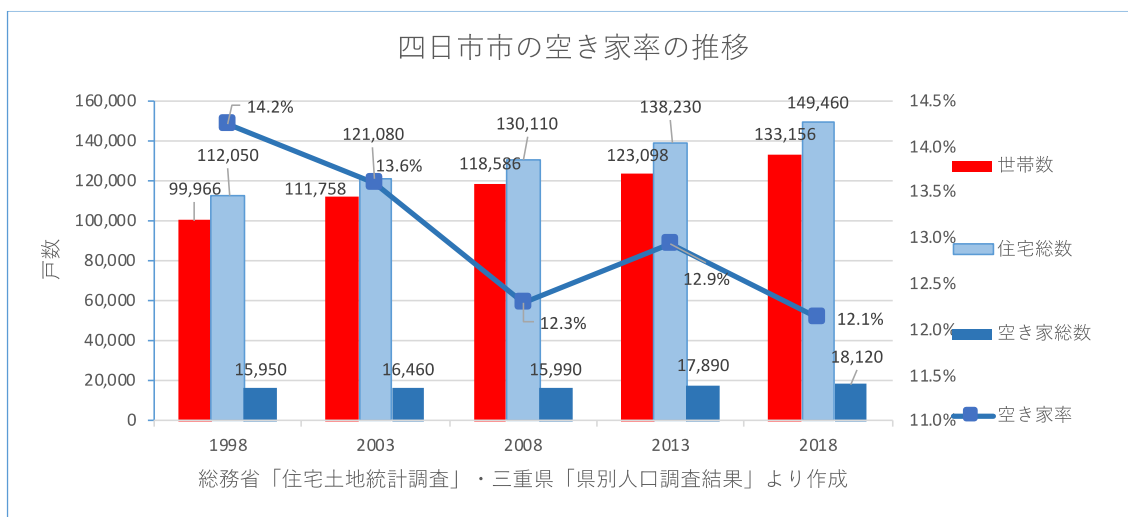
表 11 2020年の三重県内の不動産取引標本数 国土交通省土地総合情報システム(2019年第4四半期～2020年第3四半期資料)より作成

エリア	総数				
		調整区域	非線引区域	都市計画外	市街化区域
三重県	3,387	353	625	392	2,017
津市	597	97	24	121	355
四日市市	537	50	0	0	487
鈴鹿市	332	70	0	0	262
松阪市	305	56	0	34	249
桑名市	219	34	0	3	185
伊勢市	208	0	55	7	146

第1項 四日市市の空き家数の現状

四日市市の住宅数・世帯数・空き家数は増加し続けている。20年前と比較すると住宅数は10万戸から13.3万戸に増え、また世帯数は11.2万世帯であったのが14.9万世帯となった。そして、空き家数は1.6万戸から1.8万戸へ増加した。一方、空き家率は20年前に14.2%だったものが12.1%まで下がってきている。(表12) [27] [1]

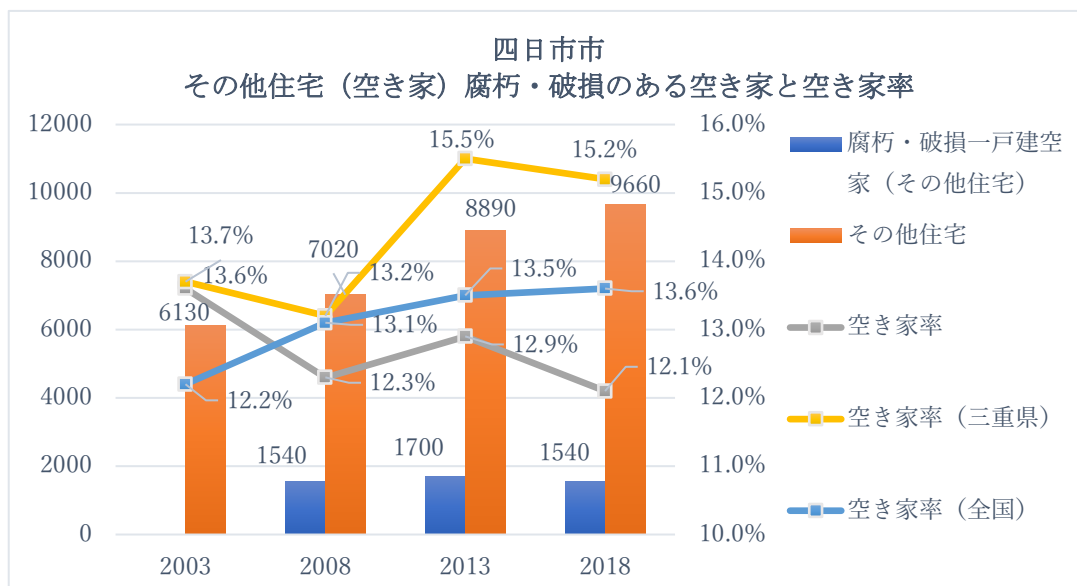
表 12 四日市市の世帯数・住宅総数・空き家率



空き家率については全国平均の 13.6%や三重県平均の 15.2%と比較すると、四日市市の 12.1%は低く、年々増える全国平均や県平均とは反対で少しずつ下がってきている。

また、空き家区分のうち 2018 年の「その他住宅（空き家）」は 9660 戸あり、2003 年の 6130 戸から 15 年で 154%増えたことになる。また「腐朽・破損のある空き家」は 1540 戸あり、10 年前と比較してほぼ横ばいである。これは将来の特定空家等の予備軍とも考えることができる。（表 13）

表 12 四日市市のその他住宅数（空き家）と腐朽・破損のある空き家数の推移と空き家率の全国・三重県・四日市市の推移



第2項 四日市市の空き家に対する取り組み

四日市市は2015年施行の空き家等対策に関する特別措置法による対策計画は未策定である。しかし従前の2014年に「四日市市空き家等の適正管理に関する条例」〔28〕を制定し、2020年の「四日市市住生活基本計画」〔27〕においては、次の10年に向けて、「空き家の活用・除却の推進」を6つの基本目標のうちのひとつとして位置づけされた。

「四日市市空き家等の適正管理に関する条例」において特徴的なものは、空き家所有者が「助言又は指導」の次の段階である「勧告」においてこれに係る措置を取らなかった場合、当該所有者等の住所・氏名、空き家等の所在地、勧告の内容等を公表し、当該事項を記載した標識を設置できることとされている。なお、市が公表を行おうとするときは、事前に所有者等に対し、意見や弁明を述べる機会を与えなければいけないとされている。

また特徴的な対策の一例として2003年度からの木造住宅の耐震診断の実施と補強工事や除却に対する補助事業を実施している。この制度は市が市民の要望により無料で耐震診断を実施し、診断の結果、耐震性が満たされていない木造住宅に対して、「補強工事」や「除却」に対しての補助を行う事業である。（表14）

既に9,412件もの耐震診断が行われ、この補助を受けて実施された除却は1,429件となっている。特に近年は市民にも周知、浸透がされてか毎年200件を超える除却件数となっている。

表 13 木造住宅耐震化補助事業の進捗状況（件数） 資料：四日市市危機管理室

	耐震診断	耐震補強計画	耐震補強工事	除却
平成 15 年度(2003 年度)	766	—	—	—
平成 16 年度(2004 年度)	780	—	8	—
平成 17 年度(2005 年度)	560	—	39	—
平成 18 年度(2006 年度)	290	73	57	11
平成 19 年度(2007 年度)	403	66	46	13
平成 20 年度(2008 年度)	214	63	41	5
平成 21 年度(2009 年度)	470	51	40	29
平成 22 年度(2010 年度)	780	60	39	58
平成 23 年度(2011 年度)	1904	96	56	82
平成 24 年度(2012 年度)	1048	167	154	109
平成 25 年度(2013 年度)	301	67	79	164
平成 26 年度(2014 年度)	319	23	20	153
平成 27 年度(2015 年度)	271	15	12	72
平成 28 年度(2016 年度)	431	31	20	193
平成 29 年度(2017 年度)	452	20	19	278
平成 30 年度(2018 年度)	423	9	5	262
累 計	9412	741	635	1429

以上の先行研究等から、四日市市は空き家率については低下傾向である。しかし、空き家総数の増加については増加が続き、特にその他の住宅（空き家）の増加はかなりの数でありこれは深刻であると言える。またその他住宅（空き家）のうち、腐朽・破損のある空き家はあまり増加していない。これは補助事業の効果があるのではと考えられる。

次の章からは実際の四日市市内であった空き家等の実例を分析していきたい。

第3章 実例分析

この章では実例から分析を行う。第1節は「民間住宅関連企業が取り組んだ空き家等敷地の循環化についての2つの事例」を分析する。また第2節では「特定空き家等敷地の循環の指標について実例をもとに路線価と不動産取引の分析を行う。第3節では民間住宅関連企業を有効に活用した空き家対策について考察を行う。

第1節 民間住宅関連企業による腐朽・破損のある空き家等敷地の循環化

ここでは実際に四日市市内での事例を紹介する。これは街の中で管理不全の空き家等敷地が循環化し、地域の大切な資産として有効に活用できた事例である。

第1項 管理不全の空き家等敷地の所有者を特定し流通化した事例

四日市市南部の旧街道沿いに長期間放置されていた木造2階建の空き家があり、その敷地に店舗を建築したいという購入希望者（買主A）のために調査が始まった。

この空き家は30年以上放置され、建物や外周塀が崩壊し、草木が生い茂り、動物の死骸もある状態で、ロープで倒壊防止の措置が取られていた。警察・行政・自治会は強風時や獣害発生時に住民からの連絡を受けるたびに対応していた。（表15）

表14 管理不全の空き家 作業着手前の状況と問題

着手前状況の問題	問題理由
建物・外周塀の破損	飛散・崩壊・火災
植栽の繁茂	火災・獣害・害虫・衛生
所有者への連絡伝達	2次的伝達
所有者の管理意識の低さ	遠方居住

民間住宅関連企業が行なった管理不全空き家の流通化のための作業については以下の通りである。（表 16）

購入意思を所有者に伝えるために所有者への連絡先を探した。登記上の所有者住所を地図で確認したが、そこに所有者は住んでいなかった。このような場合は民間が行政の保有する所有者情報を利用することはできない。そこで近隣住民への聞き込みを行い、連絡先のわかる遠縁の方を通じて所有者家族へ連絡を取ることができた。これは大変な作業であった。登記情報の所有者は既に亡くなっており、家族は登記上の所有者住所からも転居していた。相続登記がされていない状態である。所有者家族の居住地とこの空き家は数百キロの距離があること、そして所有者家族が高齢であり物件管理どころか物理的に現地に来ることさえ不可能な状態であった。売買取引の形態は不動産仲介で物件の引渡しは更地条件である。所有者による備品の片付け及び解体工事や境界確定が必要である。尚、今回のケースとは別に、現況のまま不動産業者等による不動産買取という形態もある。また敷地の一部を借地として貸しており賃借人は住宅を建築して居住していた。この賃借人（買主 B）はこの部分を分筆して購入したいという長年の希望があった。空き家所有者が売却の判断するにあたって、購入者 AB の購入希望額と売却に関わる手続き費用をまとめた。特に売却にかかる手続きは所有者に代わって民間住宅関連企業がほとんどの手配を行った。民間住宅関連業者が手配やサポートした事項を表 16 にまとめた。尚、この時にかかった費用の支払いについてであるが、全て売買の物件引渡し時に売主が売却代金から一括で支払った。

表 15 民間住宅関連企業が行なった管理不全空き家の流通化のための作業

民間による流通化のための作業	内容等
所有者の特定	登記住所不在・近隣への聴き込み調査
所有者の意向確認	遠方居住・相続人複数名で高齢者
買主 A の意向確認	敷地購入と事業所建築
買主 B の意向確認	借地部分の購入
売買契約	3 者の要望取りまとめ・契約書作成
除却・片付け	空き家解体・工作物解体・残存物片付け
相続登記	相続登記が未登記であったため作業手配
境界確定・分筆登記	近隣所有者・行政・自治会との立ち会い

ここでは、長年にわたり近隣住民や行政の担当者を困らせてきた「腐朽・破損のある管理不全の空き家」が民間住宅関連企業の事業活動によって循環化できた例を分析した。

第2項 周辺所有者と一体的に機会を合わせて流通化した実例

四日市市の北部にある旧住宅地において6筆の土地があり、その土地に3件の老朽化した空き家があった。この6筆の敷地を民間住宅関連業者が買取り、流通化させた実例を分析する。

この6筆のそれぞれの敷地面積は50㎡から100㎡でとても小さい広さであった。このエリアでの住宅用地の広さについては165㎡を超えるものが市場流通する一般的なものであり、この6筆の敷地はどれも単独での活用は難しいと考えられていた。

(図18) (表17)

また、老朽している空き家が3棟建っており、その建物は敷地境界まで目一杯建てられていた。

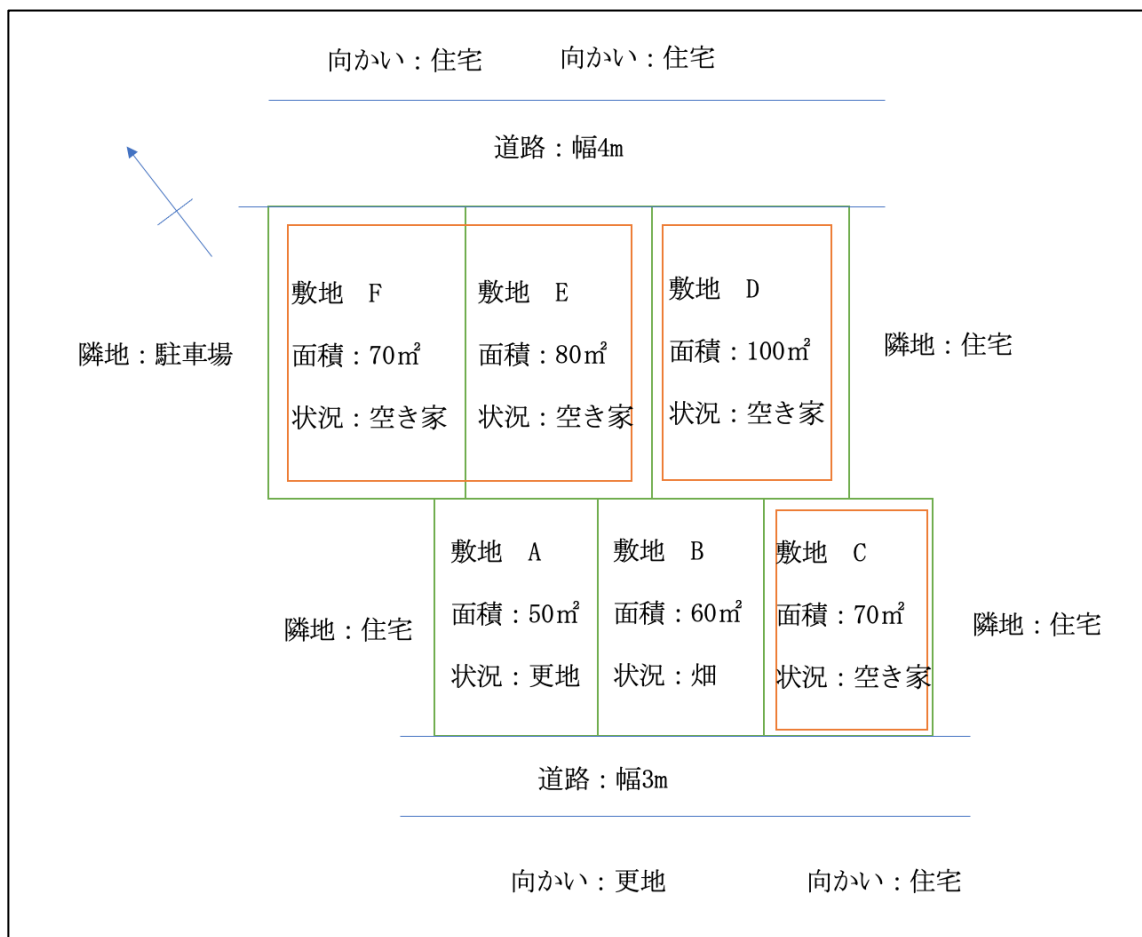


図 18 狭小地の老朽空き家の周辺一帯活用 着手前状況

表 16 狭小地の老朽空き家の周辺一帯活用 作業着手前の状況と問題

着手前状況の問題	問題理由
複数の空家等敷地と複数の所有者	各所有者の利活用意思の確認、個別の意向差
個々の敷地が小さい	敷地単体による除却後の有効な利用方法が無い
前面道路幅が狭い	除却作業が困難
敷地境界際まで建物が建っている	除却作業が困難

民間住宅関連業者はA・Dの所有者から相談を受け、この敷地は賃貸住宅用地として活用する目的で購入の取りまとめを行なった。登記住所による各所有者の特定を行うと共に、所有者からの情報提供によって各所有者への意向確認を開始した。（表 18）

敷地の所有者はAとD、EとFが同一人物であった。どの所有者も連絡が取れる状況で意思疎通も問題のない相手であった。いずれもかつてはこの空き家に住んでおり、敷地の狭さや道路幅の狭さなどを理由に、この場所を利用して居住する事は困難と考え、周辺に自宅を購入し引っ越していた。畑として活用していた所有者もいたが、全ての所有者が将来この敷地を自身または後継者が利活用することは難しいと考え、いずれ近隣と一帯で売却したいと考えていた。

金額やスケジュール等の合意を経て、民間住宅関連事業者が現況のまま購入する売買契約に至った。その後、住宅関連業者は境界確定や除却などを行い、賃貸住宅建設用地として流通化させていった。

表 17 民間住宅関連企業が行なった狭小地にある老朽空き家を周辺と一帯活用し流通化させるための作業

民間による流通化のための作業	内容等
全所有者の特定	登記住所による特定と各所有者からの情報提供
各所有者の意向確認及び情報提供	個別面談による意向確認と一帯利用とりまとめ
売買契約	個々の所有者からの購入契約
除却・片付け	空き家解体・工作物解体・残存物片付け
境界確定・分筆登記・合筆登記	近隣所有者・行政・自治会との立ち会い

この事例では周辺との一帯的にまとまった除却となったのであるが、その理由を考察した。それぞれの敷地が単独で除却が不利であった。その理由は、敷地面積が狭いことで有効な除却後の利活用がないこと、前面道路の幅が狭いことや敷地内のスペースにゆとりがないことで、除却の作業や費用負担上で不利であると考えられる。（表 19）これらは周辺と一帯になることによって、除却作業の効率化や費用低減が実現できたと考えられる。

表 18 単独での除却が不利である理由

単独での除却が不利である理由	理由
一筆あたりの敷地面積が小さい	有効な除却後の活用方法がない
道路幅が狭い	除却の作業が困難
建物が敷地境界の際まで建っている	除却の作業が困難

また、空き家所有者の理解や状況も一帯的な活用がしやすい状況だったとも考えられる。所有者は周辺に住んでおり、空き家の状況を把握し認識していた。そして、あらかじめ所有者全員の連絡先が把握できており、近隣に住んでいたことから、連絡が取りやすく、意思確認や相談がしやすかったと考えられる。また、いずれの所有者も自身や後継者が活用するつもりはなく、いずれ売却したいと考えていたということも理由と考えられる。（表 20）

表 19 周辺との一帯的な空き家除却がすすんだ理由

一帯的に作業ができた理由	内容
空き家所有者が周辺に住んでいた。	空き家の状態把握。腐朽・破損の認識
空き家所有者への連絡が取りやすかった。	意思確認。状況報告。相談等。
所有者本人が活用する意思がなかった	いずれ売却という意思。

この節では、空き家3件を含む6筆分の土地を住宅関連業者が買い取り、一筆の敷地にまとめて流通した実例を分析した。所有者が負担するべき空き家の流通化にかかる費用の工面や、事業後の利活用しやすい一帯的な敷地形形状化は、60㎡などの狭小地単独ではできなかつた事例である。

第3項 民間住宅関連企業による管理不全の空き家の循環化の特徴

本章における2つの実例から、民間住宅関連企業による管理不全の空き家対策の特徴を考察する。(表21)

まずは、事業着手前に除却後の活用法が決まっていることである。事例1では事業所の建築のために本物件を購入したいという希望から事業が始まり、また事例2では狭小であった敷地を一帯化し事業用地として販売するために事業が始まった。民間住宅関連業者には立地条件などその敷地の特性を考えた活用ノウハウの蓄積があり、また平時から市場調査の実施を行なっている。一方で従来の空家法による市区町村による代執行の場合は除却そのものが目的であり、代執行後に費用回収は行われるところまでが事業である。

所有者や関係者との横断的なやりとりがあったことも特徴的である。事例1の情報収集の段階では、行政、自治会、近隣住民などと接触し、遠縁にあたる関係者を通じて所有者や決定権のある相続人との直接の面談までが可能となった。また現地から300km以上離れた所有者の居住地にも赴いて打ち合わせを進めていった。事例2では複数の所有者やその家族に対して、価格やスケジュールなどの調整をまとめていくことができた。

関係者の意向の確認・手続きや作業の代行・金銭的な取決め等、空き家の除却だけではなく、関係者の意向が反映できるような事業の遂行が実現できた。対応窓口が一本化していたことも特徴的である。関係者の意向が多様で、所有者の代行作業なども複数の専門職による作業が必要であったが、全て窓口は住宅関連業者が担当した。専門的な知識で幅広く対応できるような体制でそれぞれの解決にあたってきているのも特徴である。(民法・宅建業法・市場調査・工事関連等) 空き家問題は、所有者や関係者の状況や希望は様々で多岐にわたっており、それに対応すべく、専門性が求められている。本来は所有者が実施すべき作業や手配の代行も請けているのも特徴である。登記や境界確定などの権利関係や、解体工事や片付けなどの除却に関わるものなどなど様々なものが挙げられる。事業着手から完了までの期間が短いことも特徴である。従来の市区町村による代執行までの事例[29]によると着手から完了までの期間は、多くが2年から7年の期間を要している。今回の調査開始から事業完了までは約7ヶ月であった。

表 20 民間住宅関連企業による管理不全の空き家の除却の特徴

民間の特徴	内容
着手前の除却後用途決定	除却後の活用及び購入者が決定している上での事業開始
横断的なやりとり	所有者や関係者との横断的なやりとり
ワンストップの対応窓口	多様な意向であっても窓口は一元。各専門に振り分け。
意向の相談	多様な相談内容に対して、幅広い専門知識で対応
作業の代行・手配	除却・権利関係などの作業手配
短時間の解決	調査から除却後引き渡しまで数ヶ月で完了

以上の特徴が民間企業ならではの特徴であると考えられる。

また、これらの事業については、民間関連事業者が日常的な業務として取り組んでいるものである。今後、管理不全の空き家や特定空家等が増加していくと考えられ、また行政の体制にもこの空き家問題は大きく負担がのしかかっていくものと考えられる。民間住宅関連企業による空き家対策は、その特徴をうまく機能させ、行政による事業の補完を行なっていくべきである。民間住宅関連企業は、特定空家等の敷地の循環化において、除却後の用途の目処が予想できる場合にその特性を発揮できるものと考えられる。

第2節では、その敷地が利活用しやすい市場性の立地条件を、公共的な判断で見極める指標について分析してみたい。不動産価値の要素は様々なものがあるが今回は「路線価」を指標として不動産流通との関係性を取りまとめていく。

第2節 特定空家等敷地の循環化と路線価の関係性の分析

管理不全の空き家や特定空家等の敷地の循環化は、その立地条件によって、民間企業が事業化できるかどうかという区別がなされる。

あらかじめ、その敷地の除却後の目的が予測でき、収支面でも採算がとれるとなった場合には、民間住宅関連企業による事業が実現できる。これは、敷地の売買価格が、除却費用を含む流通化にあたっての諸費用を捻出できる価格を上回る場合である。逆に、売買価格では諸費用を捻出できない場合は、民間企業では循環化が難しい。

その立地条件が諸費用の捻出が可能かどうかという判断を「市場性のある立地」と称して、早期にこれを見極めることで、民間企業を活用した空き家対策が可能かどうかをも見極めることができると考えられる。

その「市場性のある立地」を簡易的に見極めるにあたって「路線価」を採用してはどうかというのが仮説である。「路線価」は国税庁が定める相続税評価のための地図である。

この章では、民間住宅関連企業が、管理不全の空き家および特定空家等の敷地の循環化に向けて、「市場性のある立地」について、実際の取引と路線価を比較し分析していく。

第1項「路線価図」を指標とした「市場性判断」「価格判断」「公開性」

管理不全の空き家や特定空家等の敷地の循環化のための指標として「路線価図」を採用した。ここではその指標の検討について考察をした。

国税庁HPによると「路線価は、路線（道路）に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価格（千円単位で表示しています）のことであり、路線価が定められている地域の土地等を評価する場合に用います。」とされている。ここでの評価は土地の相続税評価額のことである。「路線価図」は国税庁が毎年7月に発表されている土地の相続税評価額を示すために道路ごとに価格が掲載されている地図ということである。

路線価図を指標として採用を考えた理由はまず2つの側面を満たしているからである。

(表 22)

1つ目はエリア区分としての路線価である。路線価の付いているエリアは市場性を基にエリア区分しやすい。路線価が定められている地域と定められていない地域と地図上で区別されている。尚、路線価が定められていない地域については、その市区町村に「評価倍率表」が定められている。

四日市市内の町の数530あるが、路線価の付いている町の数はそのうち307となっている。

他にエリアを区分する公的な情報として用途地域図（都市計画図）、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、行政区・学校区を検討した。

用途地域図は場所ごとの利用用途がはっきりと明示されており、詳細なエリア情報まで明示されている。しかし、価格の明示についての判断基準や公開性については対応できていないと考えられる。

市全体の概略を示す都市計画マスタープラン図は、内容は新しく近未来の都市計画に沿った地図であるが、詳細な立地については明示できていない。

立地適正化計画による区分は、こちらも内容は新しく近未来の都市計画に沿ってはいるものの、地図化されてはいない。

行政区・学校区はエリアの区分がしやすいと考えられるが、市場性のある立地判断には適していないと考えられる。

2つ目は価格算出のしやすさである。路線価図は国税庁 HP で誰でも容易に確認することができる。他に不動産価格を算出する目安としては、公示地価、固定資産税評価額、市場価格を検討した。

公示価格は国土交通省が毎年3月下旬に発表する「標準値」1平方メートル当たりの単価で都市の土地価格の目安である。毎年同じ標準地を鑑定し、土地鑑定委員会で価格が決められている。毎年同じ場所を公示するので、地価変動がわかりやすい。しかし、標準地以外の場所への転用がしにくく、場所ごとの立地判断は難しいと考えられる。

固定資産税評価額は市区町村が毎年4月に納税者（所有者）に向けて発信する土地の評価額である。どの場所も価格ははっきりと決まっているが、市場性立地の判断は難しく、価格の公開性はない。

市場価格は実際に取引されている不動産の価格である。こちらも価格が公開されることなく個別で取引がされていくので公開性は低い。

表 21 市場性のある立地分析の指標となる路線価図

区分方法	管轄等	立地判断	価格判断	公開性
用途地域図	都市計画法・四日市市	○	△	◎
都市計画マスタープラン	都市計画法・四日市市	◎	△	◎
立地適正化計画	国土交通省・四日市市	◎	△	◎
行政区・学校区	四日市市	○	△	◎
公示価格	国土交通省	△	◎	◎
固定資産税評価額	四日市市	△	◎	△
市場価格	民間業者等	△	◎	△
路線価図	財務省	◎	◎	◎

図 19 の左図の四日市市都市計画マスタープラン図では「都市活用ゾーン」と「自然共生ゾーン」と「その重複ゾーン」と3種類に分かれている。また右図の路線価図の索引図では、枠のあるところに路線価がついている。図を並べて比較すると「都市活用ゾーン」の中に路線価が重なっている。



四日市市にある町名数 530
 路線価図にある町名数 307

図 19 都市計画マスタープラン図と路線価図索引図

第2項 実際の不動産取引事例と路線価の関係性

公益財団法人不動産流通推進センターの取引情報の中で、2019年と2020年の四日市市内の取引のうち、建物を解体して更地化して引き渡すという条件のものを抽出した。

この取引は、敷地の売却の取引が成立してから、売主が住宅を解体し、引渡し時には敷地が更地化されているという形態である。これは管理不全の空き家等の敷地が流通していく形態と同様のため、このような取引を抽出した。取引される売買価格の中で、除却費などの諸費用を捻出できることが、流通化の条件であると考えられる。総抽出件数は9件であったが、詳細情報が不備であった2件と倍率地域の2例は対象外とし、最終的に5件の事例を分析対象とした。

実際の売買価格と路線価評価額を表にまとめ比較した。(表 23)

AからEまでの実際の取引での売買価格は、売買に係る諸費用を捻出できるであろうか。今回の比較において、売買価格は路線価評価額の71.18%から135.58%であった。

D及びEのケースは路線価額に売買価格が近づき、また超えたケースとなる。物件に希少性や独自性がある場合はこのようなケースも考えられる。

循環化に向けた判断基準は諸費用等を捻出できるかどうかということなる。この70%を水準と考え、四日市市の路線価の最低水準の単価である15,000円と活用の最小水準面積である150㎡を掛け合わせると、 $15,000 \text{円} \times 150 \text{m}^2 \times 70\% = 1,575,000 \text{円}$ となり、一定の諸費用は捻出できるのではと考察できる。ただし、敷地の面積や除却する空き家の規模や状態により条件は変動するものと補足する。

表 22 不動産取引実例と路線価の比較

公益財団法人不動産流通推進センター資料より作成

2019年と2020年の四日市市内での解体更地渡し条件取引

番号	土地面積	売買価格(A)	売買単価 m ² 当たり	路線価評価額 (B)	路線価単価 m ² 当たり	(A)/(B)
A	220.94 m ²	7,500,000	33,945	9,721,360	44,000	77.15%
B	267.76 m ²	7,000,000	26,142	9,371,600	35,000	74.69%
C	203.33 m ²	5,500,000	27,049	7,726,540	38,000	71.18%
D	992.61 m ²	32,500,000	32,741	33,748,740	34,000	96.30%
E	169.03 m ²	11,000,000	65,077	8,113,440	48,000	135.58%
F	226.52 m ²	2,200,000	9,712	対象外	路線価エリア外	
G	353.22 m ²	12,000,000	33,973	対象外	路線価エリア外	

※路線価エリア外の名前は倍率地区

また、公益財団法人不動産流通推進センターにおける2019年と2020年の四日市市内の不動産売買の取引のうち、中古住宅の取引数は187件・土地の取引数は302件であった。そのうち土地取引の際のm²当たりの単価を路線価エリアの内外に区分して表24にまとめた。m²あたりの単価が1.5万円未満は売却費から諸費用を捻出することは難しいと考えられるケースとして想定され、また6.5万円以上は市場性のある中心市街地寄りのエリアでの取引と想定される。これらの単価で取引を区分し、さらに路線価エリア内外でも区分した。土地取引総数302件のうち、路線価エリア内の取引は210件、路線価エリア外の取引は92件であった。1.5万円未満の取引は23件あり、そのうち路線価エリア内が15件、路線価エリア外は8件であった。また、6.5万円以上の取引は40件あり、その全てが路線価エリア内であった。

表 23 路線価エリア内外別の不動産取引単価 単位：件

2019年・2020年四日市市内不動産取引状況 公益社団法人 不動産流通機構

m ² 単価	総数	路線価エリア内	路線価エリア外
1.5万円未満	23	15	8
1.5万円以上 4万円未満	99	66	33
4万円以上 6.5万円未満	140	89	51
6.5万円以上	40	40	0
総数	302	210	92

上記の区分によって取引単価の高い取引は、路線価エリア内がほとんどであると考えられる。一方で、取引単価の低い取引は必ずしも路線価エリア外であるということには限られていないということも判明した。これは多くの不動産取引には価格が下がる補正要素があり、接道要件・形状・面積等の個別事情が要因となって下げているものも含まれると考えられる。

第3項 特定空家等敷地の売却にかかる費用

特定空家等の売却に際してかかる主な費用は除却にかかる解体工事費・残存物撤去費・不動産仲介手数料・境界確定費・登記費用等となる。(表 25)

表 24 特定空家等の売却にかかる主な費用

解体工事費	建物及び工作物の除却費用
残存物撤去費	ゴミ・家具・備品等の撤去・片付け
不動産仲介手数料	売却手続き等依頼
境界確定費用	近隣の権利関係者と立ち会い
登記費用	建物滅失登記・相続登記・分筆登記等

解体工事費(除却費)について3つの事例から、実際の解体工事費から建物 m^2 当たりの解体工事単価を算出した。いずれも老朽化した木造住宅2階建の建物である。

建物の m^2 あたり 14,742 円～15,541 円の費用がかかっている。(表 26)

表 25 解体工事費と建物 m^2 当たりの解体工事費単価

物件	解体工事費	建物面積	建物 m^2 当たりの解体工事費単価
B	2,453,000	158 m^2	15,525
C	2,300,000	148 m^2	15,541
F	1,430,000	97 m^2	14,742

不動産売却にかかる諸費用項目と金額を表3つの事例から、実際の諸費用の合計金額から敷地面積当たりの単価を算出した。

敷地面積 m^2 あたりの諸費用は 10,171 円～14,818 円の費用がかかっている。(表 27)

表 26 売却にかかる諸費用合計と面積に対する㎡単価 単位：円

物件	登記費用	仲介手数料	境界確定費	解体工事	その他	合計	敷地面積㎡	面積割
B	11,000	349,800	350,000	2,453,000	5,000	3,168,800	267.76	11,834
C	11,000	297,000	400,000	2,300,000	5,000	3,013,000	203.33	14,818
F	35,000	429,000	400,000	1,430,000	10,000	2,304,000	226.52	10,171

第4項 路線価と不動産取引価格・売却にかかる費用の考察

空き家等敷地の循環化の指標として「路線価エリア」を「市場性のある立地」と仮定して研究を行ってきたが、結果は単純な路線価だけでの評価では必ずしも「市場性のある立地」とは断定できないと考えられる。

表 22 の実際に取引があった7件の場所での売価は路線価に対して70%程度までの金額となり、これは諸費用を捻出することができる範囲であった。

しかし表 23 における過去2年の四日市市内の不動産取引302件の調査では、諸費用を捻出することが難しいと思われる「㎡単価15,000円未満の取引」全23件のうち15件が路線価エリア内の取引であった。これは「路線価内であれば市場性がある」という仮説には至らなかったと考えられる。この取引の中には前面道路が不十分であったり、極端に面積が狭かったりするものをはじめ、様々な条件で価格の補正要因があったものが含まれると考えられる。

また、価格が高い「㎡単価6.5万円以上」の取引については全ての取引は路線価エリア内であり、この部分についての仮説は有効であったと考えられる。

売却にかかる諸費用の考察については、建物面積から除却費の目安を算出する考察と、敷地面積から費用全体の目安を算出する考察を行なった。

今後の研究では、「市場性のある立地」を容易に見極める指標について「単純な路線価」だけでなく、何らかの補正要素を併用する等の取組も必要であると考えられる。これにより、他の地域への転用も視野に入れた指標づくりも今後の課題と考える。

第3節 民間住宅関連企業を有効に活用した空き家対策の考察

第1項 民間と行政の特性区分

市区町村による空き家対策における民間住宅関連企業の活用や連携にあたって、行政と民間それぞれの強みや特性を表28にて区分する。

表27 管理不全空き家等の問題解決における行政と民間の特性区分

	強み・特性	内容
行政期間	所有者情報保有	固定資産税の納税情報・水栓開閉栓情報・連絡先情報
	周辺事情の把握	安全・防災・衛生など、住民連絡等による情報の蓄積
	自治会連携体制	自治会を通じた様々な近隣情報の共有
民間企業	横断的な関係者との接触	所有者・関係者との接触や折衝
	事業者間連携	専門性のある事業者との連携。 窓口の一本化
	事業における損益分岐判断	売価・原価・経費の組み立て
	敷地活用の提案力	除却後の活用企画。市場分析。
	除却後の活用方法	着手前に活用方法を想定している

民間住宅関連企業は管理不全の空き家を除却するにあたって、所有者や関係者との折衝、事業者間の連携調整、事業にかかる損益分岐に関すること、そして敷地の有効的な活用の提案力などを有すると考えられる。そして着手前の段階であらかじめ除却後の活用方法を想定している。

建築業や不動産業に関わる住宅関連事業者は、日常業務の中で不動産流通・除却・権利関係・土地活用に関連した業務に携わっており、これは管理不全の空き家の流通化に共通性のある業務であると言える。

第2項 「特定空家の認定」又は「条例の適用有無」がある場合

第2章での既往研究では市区町村による空家法の進捗やその他法令の状況を分析した。今回の事例の場所となった四日市市は空家法（2015年）上の「空家等対策計画の策定」および「法定評議会の設置」を未だ実施していない市区町村である。（対応済の市区町村はそれぞれ69%・47%）

この空家法上の「特定空家等の措置」、四日市市「空き家等の適正管理に関する条例」（2014）、国土交通省住宅局による「空き家所有者情報提供におけるガイドライン」（2018年）の3つの法令について、もし今回の事例が法令の措置の対象であったらと仮定し考察する。

図20では空家法の措置を段階ごとにまとめた。所有者には特定空家と認定されれば立入通知から助言・指導へと連絡が口頭や書面で通知が行くことになる。勧告に従わない場合は土地の固定資産税が3倍及び6倍となる。さらに命令となっても改善がなければ最大50万円の過料となる。最終的には行政代執行により除却がなされ市から請求を受ける形になる。

段階が進んでいくごとに所有者の危機感は進んでいくであろうが、事例1のようなケースのような所有者だった場合は、遠方や高齢などを理由に、いくら措置の段階は進んだとしても自身で手配することは難しかったのではないかと考えられる。民間住宅関連企業による事業に合致し、サービスの提供を受けたことが流通化のきっかけとなったのである。

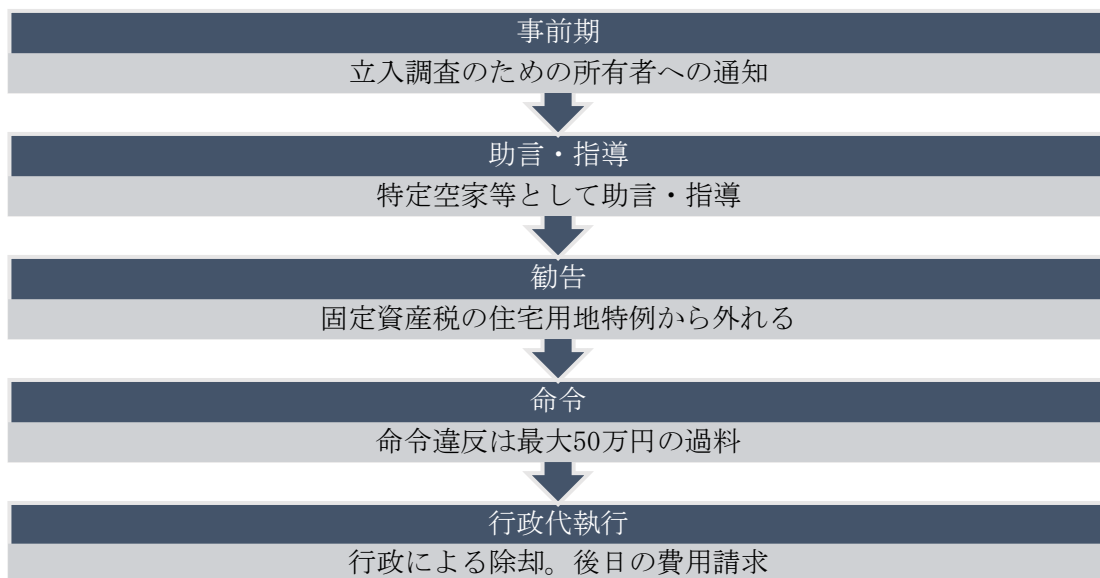


図 20 空家法による特定空家に対する措置

図 21 では四日市市空き家等の適正管理に関する条例の措置を段階ごとにまとめた。

この条例は空き家所有者情報の公表という項目があり、勧告措置に従わない場合に一般に公表される。これは空家法にはない項目である。

もし事例 1 のような所有者が自力で手配等ができないケースで、この条例が適用されていたらどうであろうか。措置の段階が進んで所有者情報の公開となった際に、市場性のある立地条件である場合は、様々な事業者から所有者へ問い合わせが集まり、流通化は進んでいたと考えられる。しかし、様々な問い合わせによるリスクも考えられる。

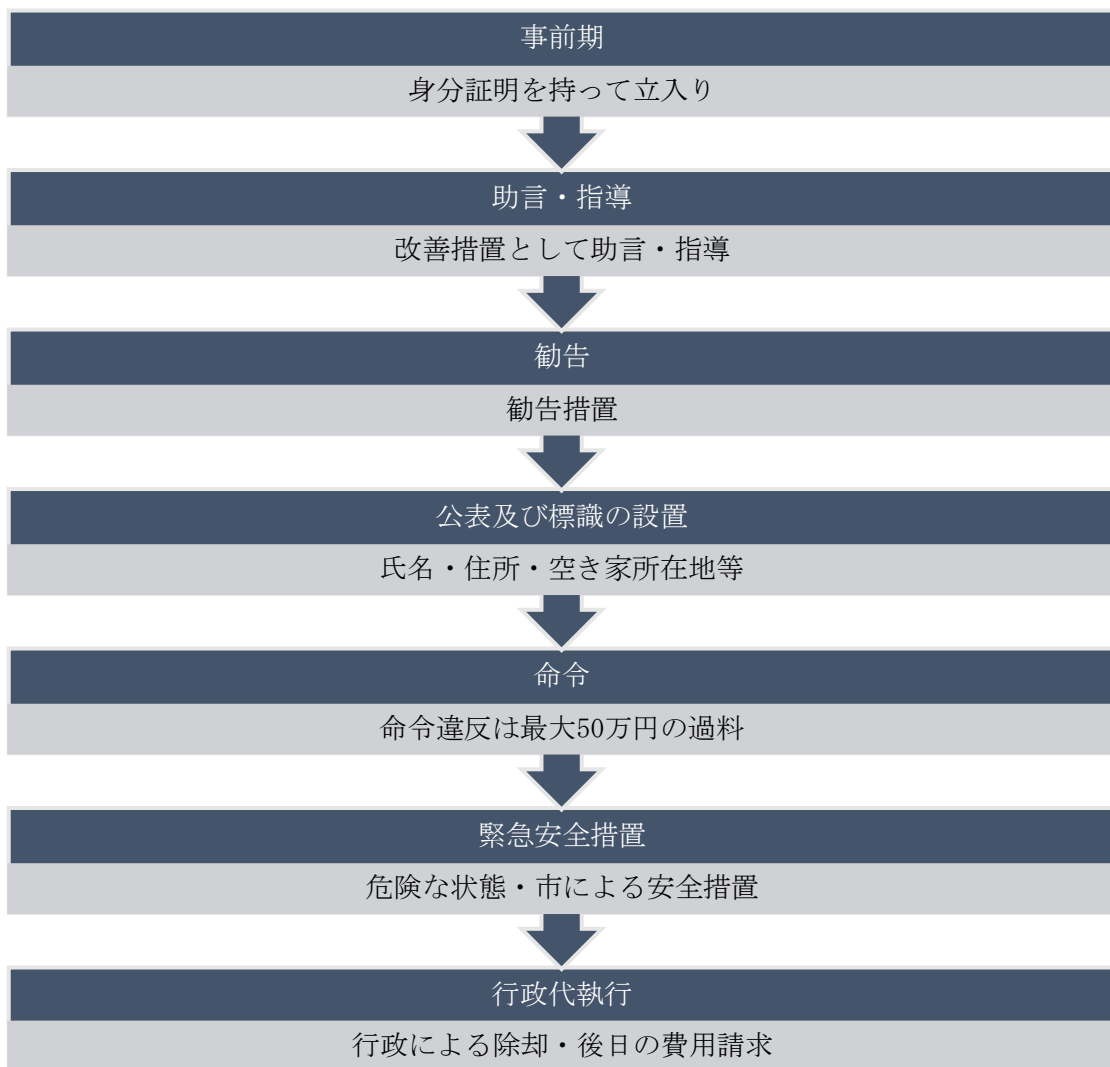


図 21 四日市市空き家等の適正管理に関する条例の措置

そして、図 22 は 2018 年に国土交通省住宅局による空き家所有者情報の外部提供に関するガイドラインから作成した。空き家所有者に対して、市区町村から同意をとって、民間事業者との接触が可能という仕組みである。

もし事例 1 のケースのような所有者に対して、市が早い段階でこの同意を所有者から取得していたならば、民間住宅関連企業による所有者特定作業は省略できたと考えられる。

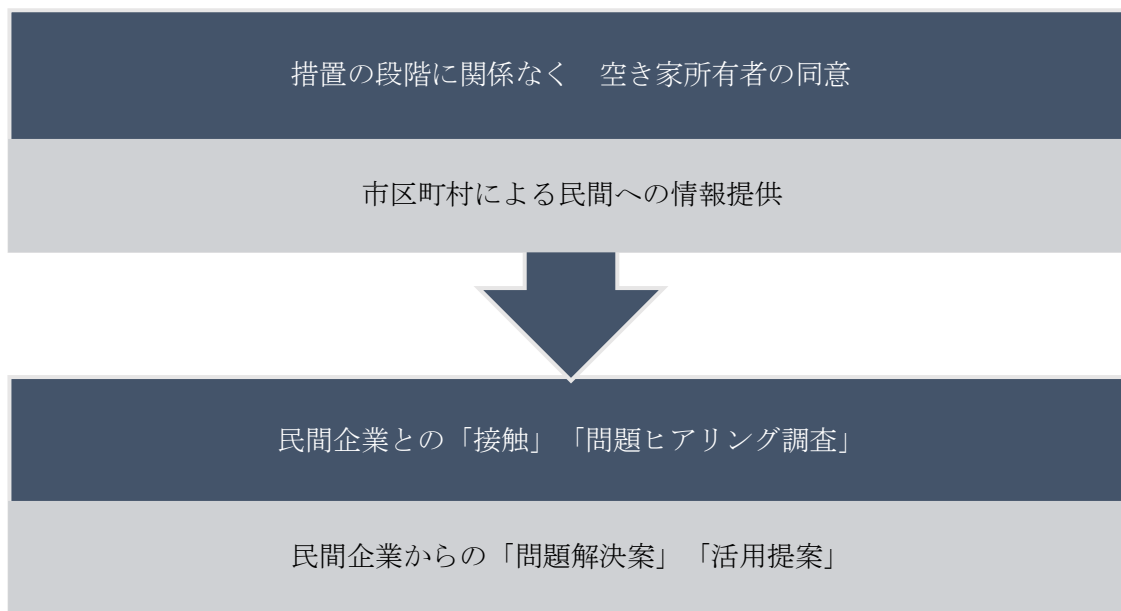


図 22 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドラインより作成

和氣 [24]では、流通化や制度利用のきっかけとして効果が高い項目に「活用方法の提示」を挙げられている。

所有者の意向に沿った解決や、市場にあった活用方法を提案することが、特定空家等敷地の循環化につながる。しかし、活用方法の提示元が自治体というままでは、進捗もなく、また高い効果はみられないと考える。民間住宅関連企業は日常業務として老朽化した中古住宅の売買や、市場性のある土地の有効活用に取り組んでいるのである。ガイドラインに則った「所有者の情報提供」を受けた民間住宅関連企業は、事業として取組み可能かを判断することができ、取組が可能であれば、民間ならではの特性を活かし円滑に進めていくことが可能である。今後、民間企業による特定空家等対策の事例が増えることは、増加する空き家問題の解決に繋がっていくと考える。民間住宅関連企業を活用した空き家問題の解決にあたっては、行政からの発信条件も必要であると考え。図 23 に「民間事業者等が利活用可能かどうかを判断する際の材料となる情報の例」 [18]を引用し作成し

た。民間事業者等が利活用可能かどうかを判断する際には「権利関係」「空き家の所在地」「空き家の状況(用途、構造、土地面積、建物面積、間取り、建築時期等)」「空き家となった時期」「所有者の希望(賃貸か売却か、空き家・空き地バンクへの掲載の有無等)」「物件の写真」の情報が材料となると考えられる。

権利関係	・所有者・近隣所有者・相続 登記・境界・賃貸借・家族背景
空き家の所在地	・前面道路・交通利便性・ 生活利便性・市場性
空き家の状況	・用途・構造・土地面積・ 建物面積・間取り・建築時期
空き家となった時期	・腐朽、破損状況
所有者の希望	・売却・賃貸・空き家バンクへの掲載 有無・時期・資金繰り
物件の写真	・物件写真・現地確認

図 23 民間事業者等が利活用かどうかを判断する際の材料となる情報の例より作成
国土交通省 住宅局より

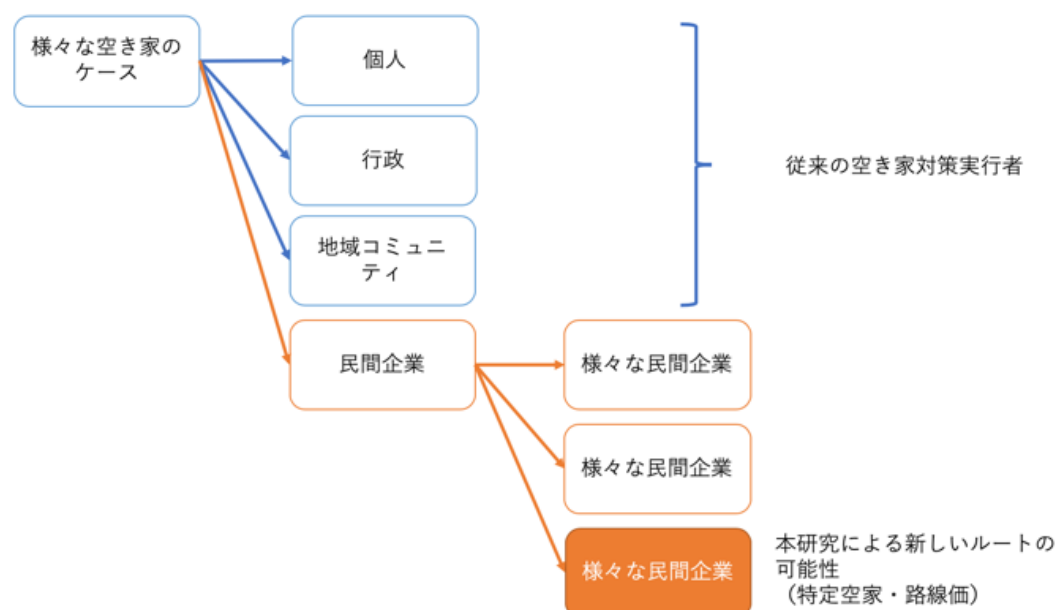
第4章 終論

第1節 本研究の成果

本研究では、「街の中で腐朽・破損したまま放置されている管理不全の空き家」、「民間住宅関連企業が取り組む空き家対策」について述べてきた。自治体等が空き家問題へ取り組む際に、民間住宅関連企業を活用することのハードルを下げるべく行なった研究である。既往研究として空家法の進捗情報やガイドライン等の整理を行った。特定空家等の除却について空家法は一定の効果があることがわかり、また国土交通省による全国的な事例情報から、民間住宅関連企業の空き家対策への期待や、有効な活用を整理することができた。2つの事例から「特定空家等」「腐朽・破損のある管理不全の空き家」がスムーズに除却されること、その敷地が有効に活用されるため循環されていくことについて考察を行なった。民間住宅関連企業が通常業務として取り組んでいる「不動産の流通等の事業」を「管理不全の空き家の敷地の流通化」と見立て、空き家対策において民間の強みが活かせることを見出すことができたと考える。民間住宅関連企業が通常行なっている事業には、空家法等や条例などの市区町村が取り組む空き家対策に対して、上手く機能し、活用できる基盤があると考えられる。そして、循環化の指標と仮説立て、四日市市内においての不動産取引の事例と路線価の関係性を分析した。しかし、単純な路線価比較だけでは指標としては不十分であることが判った。今後、路線価に補足事項を加えることや、条件を見直すことで指標については研究を深めていきたい。また空き家所有者にかかる売却時の費用を整理したが、これは次の研究の指標と掛け合わせていきたいと考える。

第2節 今後の展望

民間住宅関連企業が当たり前のように日常業務として実施していたことが、その事業ノウハウを運用すれば、特定空家等問題等の社会問題の解決に貢献できることが判明した。そして国や行政からも民間企業への期待の声が数多くあることも判明した。将来にわたる空き家数の増加は行政にかかる負担も予想される。しかし行政だけが取り組むのではなく、民間住宅関連企業が数多く取り組むことでその負担の軽減につながると考える。民間住宅関連企業にとっても、社会的に意義のある空き家問題への解決に取り組むことは、近年の ESG 経営の観点から、企業価値を高めると考えられる。空き家所有者が抱える不安や問題は、民間による事業が進むことで、解決が進んでいくと考えられる。街の中で老朽・腐朽されたまま放置されている空き家等敷地も地域の大切な財産である。これを循環させ有効に使うことは、周辺住民や地域にとっても有益なことである。今後の研究については、自治体等が民間住宅関連企業を活用する空家等対策のハードルを下げる仕組みづくりに取り組み、少しでも社会問題の解決の一端となりたいと考える。行政と民間との連携についての具体的先行事例、条例、ガイドラインを研究していく。また仮説に終わってしまっている事業取組のきっかけとなる指標の研究、とりわけ路線価等にかかる補足条件を見出していくことや、他地域での可能性も取り上げていきたい。そして実際に周辺市区町村との聞き込み調査などを進めながら、有効なモデルを確立したいと考えている。



引用文献

- [1] 総務省, “住宅・土地統計調査,” 総務省, 2019.
- [2] 国土交通省, “住宅着工統計,” 2020.
- [3] 総務省 統計局, “住宅・土地統計調査と空き家等対策の推進に関する特別措置法との関連について,” 2018. Available:
<https://www.stat.go.jp/info/kenkyu/jyutaku/kenkyu30/02/pdf/s5.pdf>.
- [4] 総務省 統計局, “用語の解説,” 2018. Available:
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/yougo.pdf>.
- [5] 内閣官房 所有者不明土地対策の推進のための関係閣僚会議, 2020. Available:
<http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/shoyushafumei/index.html>.
- [6] 国土交通省, “所有者不明土地問題に関する最近の取組みについて,” 2018.
- [7] 国土交通省, “平成 28 年度地籍調査における土地所有者等に関する調査,” 2016.
- [8] 法務省, “不動産登記簿における相続登記未了土地調査について,” 2017.
- [9] 国土交通省, “空き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,” 2020.
- [10] 国土交通省, “空き家等対策の推進に関する特別措置法の概要,” 2014.
- [11] 国土交通省, “空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除)について,” 2019. Available:
<https://www.mlit.go.jp/common/001296447.pdf>.
- [12] 国土交通省, “「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針,” 国土交通省, 2020.
- [13] 国土交通省, “空き家対策総合支援事業,” 2016. Available:
<https://www.mlit.go.jp/common/001378951.pdf>.
- [14] 国土交通省, “空き家等再生推進事業,” 2008. Available:
<https://www.mlit.go.jp/common/001378952.pdf>.
- [15] 国土交通省, “先駆的空き家対策モデル事業,” 2016. Available:
<https://www.mlit.go.jp/common/001378961.pdf>.

- [16] 国土交通省, “空き家対策の担い手強化・連携モデル事業,” 2018. Available: <https://www.mlit.go.jp/common/001378953.pdf>.
- [17] 国土交通省, “「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について,” 2018. Available: <https://www.mlit.go.jp/common/001237884.pdf>.
- [18] 国土交通省 住宅局, “空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン,” 2018.
- [19] 国土交通省, “空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート,” 2017.
- [20] 国土交通省 HP, “阪神・淡路大震災による建築物等に係る被害,” . Available: <https://www.mlit.go.jp/common/000188716.pdf>.
- [21] 国立社会保障・人口問題研究所, “日本の世帯数の将来推計（全国推計）2015（平成27年）～2040（平成52年）2018年（平成30年）推計,” 2018.
- [22] 国立社会保障・人口問題研究所, “日本の将来推計人口 2016年～2065年 2017年推計,” 2017.
- [23] 国土交通省 住宅局, “令和元年空き家所有者実態調査,” 2020.
- [24] 和氣悠、氏原岳人、織田恭平, “空き家の市場流通化に向けた効果的な対策に関する研究,” 都市計画論文集 Vol. 54 No. 38, 2019.
- [25] 高田晃希、野澤千絵, “基礎自治体による空きや実態調査と所有者不明空き家に対する全国的な取り組み実態と課題,” 日本建築学会計画系論文集 第83巻 第751号, 1747-1755, 2018.
- [26] 立神靖久、横山俊祐、徳尾野徹, “全国自治体の空き家対策の取り組み状況に関する報告,” 日本建築学会技術報告書 第25巻 第59号, 439-444, 2019.
- [27] 四日市市, “四日市市住生活基本計画,” 四日市市, 2020.
- [28] 四日市市, “四日市市空き家等の適正管理に関する条例,” 2014.
- [29] 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課, “空き家対策における財産管理活用制度の事例集,” 国土交通省, 2020.

謝辞

本論文の作成に当たり、多くの方々からのご支援とご教授をいただきましたことを、ここに記し、心より感謝申し上げます。

まず、指導教員の西村訓弘教授には、2年間の研究生活において暖かいご指導とご鞭撻をいただきましたことを、お礼申し上げます。

丁寧に指導を賜りました加藤貴也准教授、ご指導いただきました青木雅生教授、豊福裕二教授、三重大学地域イノベーション学研究科の同期の皆様、先輩方、スタッフの皆様、また、勉強会組織である互縁会、北勢経営研究会、北勢住宅産業研究会のメンバーと友人達には、多くのご支援と励ましの言葉をいただきました。本当にありがとうございました。

勤務先や取引先の方々にも多くの支援と協力をいただきました。

積水ハウス株式会社四日市支店 川合啓之支店長様、佐々木薫店長様、佐藤卓也課長様、谷口徹課長代理様、谷豊課長様、宮原花菜子様、日比秀友室長様、梅田幸一課長様、岩村茂部長様、間島亘課長様、山内隆博課長様、水谷友治部長様、積水ハウス不動産中部株式会社 可知祥平様には大変感謝申し上げます。

最後に、本日まで暖かく見守り、支えてくれた家族のおかげで、研究課題を無事に終了することができたことを、心から感謝いたします。