

## 令和3年度不動産再生研究会議事概要

### テーマ：空き家利用と対策

令和3年10月4日

#### 【東京大学大学院工学系研究科 建築学専攻教授 大月敏雄 先生からのご講演】

- 「き」がつく空き家は、流通用や別荘用の空き家、今後流通する可能性があるもの。「き」がない空家は、外部不経済をもたらす、できれば早く失くしたほうがいい。
- 空き家対策は、全国の市町村を主体に様々な状態で行われているものの、長屋や共同住宅等は、一部が空などの外部不経済を及ぼしている場合など、どう扱うのか詰め切れていない部分も残る。
- 代執行は、資本の請求先が見えない場合や、解体後の跡地の活用までは決まっていない場合もあり、今後の課題である。
- 空き家予防は、各地で取組が始まっているが、空き家になってから対応する場面も多く、高齢者の介護予防と一緒に、空き家にも空き家予防が必要。
- 空き家活用を、個別でなく、エリアとして空き家問題に取り組む動き。空き家を地域のライフサイクルの中の1つの存在形態であるというふうを考える必要があるのではないか。
- 「尾道空き家再生プロジェクト」
  - 尾道の傾斜地の上に、富裕層が戦前から洋館や、邸宅を建てたが、その後、住む必要がなくなったり、代がかわって増えた空き家がある。地元の不動産業者にとっては、家賃相場も下がり、収益も見込めず、数年前から流通市場から撤退したエリアだった。そんな中、NPO法人が始めたこの空き家の取り組みは、戦前の古いものやデザインに凝った建物に関心を持つ若者や、尾道好きな人が、こうした物件を買い取りリノベーションし、この取組をSNS等で紹介したところ、尾道好きが全国から集まるようになった。
  - 空き家を一般の流通に載せず、自分らのネットワークで流通させる仕組みをつくったのはこのNPOが先鞭。今まで、正規分布の真ん中だけのターゲットが、SNSによって、ニッチな、小さなエリアが成り立つ市場が形成できる。
  - 尾道市は空き家バンクもやっており、このNPOと協力しこの空き家バンクを活用。不動産業者もリノベ物件、傾斜地の上の空き家物件も取り扱うことで、全く違う市場が融合し、地域の風景が次第になじんでくる。単に不動産を動かすだけでなく、こうした空間の使い方もあることを地域に知らせていく効果が非常に重要。

○リノベの醍醐味とは、誰も価値を見いださなかった空き家を、ゲストハウスや、喫茶店を造り、家具のオプションに、地元で廃校になった学校の家具や廊下の板を活用し造り直したりすること。その土地ならではの物語をちゃんと空間に引き継ぎながらやる。

○実は、ここがしまなみ海道のサイクリングの人たちが必ず通る道だということを、外部の人は知っていた。すると、このゲストハウスをサイクリングステーションに使ってみたり、空き地の斜面地でバーベキューをしたり、ここに来た若者がおしゃれとってしまう。

○こうした土地の魅力を、少しの工夫で最大限に広げていく。そうした小さなプレーヤー、なおかつ住民をいかに支援していけるかが非常に重要。若者たちは、こうしたことに我々が思っている以上に興味を持っているので、一生懸命耕そうとする気持ちを、少し後押しするだけで、空き地が面白い形で利用されていく可能性は十分ある。

#### ●「大牟田市プロジェクト」

○空き家を、福祉的、地域的、地域課題として捉えていこうと早くに取り組み始めたのは、福祉系で有名な大牟田市。大牟田市は、地域包括ケアシステムを小学校区ごとに作っていて、現在46か所も地域包括ケアシステムの拠点がある。

○小学校を中心にし、学校の空き教室とか、体育館とか、集会所ばかりでなく、空き家を少しリノベして、近所住民がお茶会やペン字教室をやるとか。こうしたところに市が補助金を出して、応援している。

○大牟田市では、地域の小学校区ごとの範囲で、皆で空き家の噂をしながら見守る。独居老人に、福祉的な介入や、相続相談の介入とか、行政の人が、地域の空き家話に席を同じにししながら、どの職種の行政が、どんなふうに、どのタイミングで介入したらいいか会合している。こうした地域で空き家を見守っていく取り組みを始めている。

#### ●エリアリノベーションの取り組み

○地域での空き家の取り組みは、東京都では2年前からエリアリノベーションのまちづくりの助成事業を始めている。最初は大田区、次が調布市、今年度が江東区、荒川区、墨田区である。荒川区は不燃化特区で、木造の空き家は解体したい一方、不燃化はすぐには進まない為、一時期の間、空き家として放置せず、プラットフォームを作っていく。

○地元の福祉事業者や大学関係者などの団体が、こんな空き家が出てきたら、どう活用するのが地域に一番いいか話し合う。サポートすべき課題があれば、行政はすぐサポートする。これも、大牟田市の地域の中で空き家を見守るのと同様で、空き家が出てきたら、どう使うのが地域に一番いいのか常日頃から話し合っておく、そういった団体をつくっていくのが

大事である。

●「空き家が生じるから地域が若返る 地域内の小さな引越し（Gターン）」

○空き家があることも重要で、ある東北のニュータウンでは、高齢者ばかりの町になり、車を手放した人は歩くのが大変なので、中心部近くに引っ越しをする。

○このニュータウンで、空き家を誰が次に、住むかという調査をしたら、戸建てを空き家にして売る場合と、貸家に出す場合がある。ここは重要で、空き家は、売買する流通の仕方と、賃貸する流通の仕方と2つあり、それが両方、同じ街に一定割合ないと、うまい引越しが成り立たないということを説明する。

●「ニュータウンを蘇らせる【近居】に必要な住宅の【多様性】」

○これは、上が売買の物件で、下は賃貸の物件。外部からの人は、まず賃貸で入居し、そこから戸建てに移る2段階で引っ越し人が割と多い。3分の1は、Uターンして子連れで戻ってくる人。理由は、近居をして、元気な祖父母が共働きの両親に代わって、子育てを手伝い、その代わり20年後には、今度は一家で祖父母を見守るような、そういう近居をあてにして引っ越し。

○なぜ最初賃貸かというと、子供が入学のタイミング時に、必ずしも売物件はない。まず、子供が入学し、家族は戸建ての賃貸に住み、時間をかけ家を買に行く。この2段階が成り立つためには、売物件と貸物件、空き家物件の多様性というのが地域で担保されていることが重要。色々な多様性があったほうが、人々は小さく動く。

●「空き家への引越し方 自然発生的な「隣の団地」への引越し」

○これは、大阪のコモンシティ星田という、大阪府が開発した戸建て住宅地。片や何億か、片や数千万で買える戸建が隣合せで供給されている。何億かの購入層は年配者が多く、次は老人ホームに引越する。すると数千万の購入者が、年をとり、緑豊かな戸建が好きになり、自宅を売り、隣に引越す人も出てくる。そういった地域の引越しを多様な空き家によって誘導していく政策も可能。

●「エリアリノベの一つのイメージ」

○これは、空き地ばかりある団地で、空き地の値段が安くなったタイミングで、1家族が5区画を1区画100万円ぐらいで購入する。そこに、菜園にしたり、子供の家を建てたり、駐車場にしたり、団地の中で住みながら、値段が下がっても複数所有するという選択肢、こういったライフスタイルを広げていくのも一つである。

●「地域包括支援システム」

○地域包括システムという、中心に住まいがあり、医療、介護、生活支援、介護予防やケアマネがいたりする、この中心が空き家として、リノベ、維持改善、再生、あるいは経済支援など空き家を使ったビジネスが提案できる人々の生活の支援につなげていく。

○地域の見守りや、地域により良い活動、利用の仕方を考える地域住民の相談機能として、奈良県に「空き家コンシェルジュ」というのが、宅建士とか、建築士とか、税理士とか、7人の士業の人が対応している。

○宮崎県の都城市にある「終活支援団体HAPPY」という団体は、女性の独り暮らしを支援しながら、相続や税金対策以外にも健康支援とか、その人の終活を支援する組織もある。

(まとめ)

○これから大事なことは、コミュニティで事前把握をできるような仕組みをつくる。

○住宅市場は一枚岩ではなく、色々なマーケットが色々な形で形成できる。

○新しい空間の価値づけは、インスペクションをとり入れる。こういう多様な価値の中に、コミュニティ価値、地域価値、生活価値を上乗せし、どう流通させていくかが重要。

○地域的なマネジメントは、第三者的な、広く、薄く管理する組織があればいい。それを都市計画系の地区計画、景観協定みたいなものあるいは空き家の使い道マスタープランのような将来の空き家利用像を地域でつくっていくこともある。

○今、サブスク居住という「ADD r e s s」がはやっており、複数拠点というのがある。複数拠点は、政策論的に積極的に推進させて、例えば複数物件の所有者が、自分の住所を、自己申告で、私はA市とB町とC村に5対3対2の割合で登録しておき、納税とか選挙権もそれで按分するような、今後、DXが進展した際にはあるかなと思っている。

#### 【松田綜合法律事務所 佐藤康之 弁護士からのご講演】

○空家特措法が成立したのは2014年、施行が2015年ということで、6年経過した。目玉としては特定空き家等に関する措置。

#### ●「空き家措置法の施行状況」

○空き家等対策計画というもの、自治体の中で77%は策定済み。協議会は半分程度。特定空き家等に対する措置で見ても、助言・指導については年々増え、勧告についても、特定空き家で勧告を出されると、翌年の1月1日時点で固定資産税が概ね6倍程度になってしまうということで、かなり所有者に大きな影響を与えている。

○法定協議会の設置状況は、設置予定がない自治体が32%。

所属割合では、地域住民が91%、あとは、建築士、宅建士などの不動産関係者や司法書士、弁護士が入っているような状況。

○行政代執行法に基づくいわゆる代執行と、特別措置法の略式代執行で、略式代執行の件数がかかり多い。特に管理不全の空き家は、所有者不明で実態が分からず、対応に苦慮するケースから、最終的な1つの解決手段として、略式代執行が活用されている。

○空き家の譲渡所得の3,000万特別控除。相続時から3年経過する日の年末までに相続人が、被相続人が居住していた家を譲渡した場合、3,000万円特別控除があり。

長屋など、複数入居する建物は、1棟空き家にならないと、特措法の空き家にならないので、問題視している自治体が条例で対処法を何か制定するということはあるが、自治体、地域の理解が必要

緊急安全措置という台風等の災害が起きたり、危険性があるときに所有者意思に関係なく対応する。代執行では時間がかかるので、緊急安全措置を条例に入れる。こういった自治体もかなりあるが、利用状況含め、今後注目されるポイントの1つ。

#### ●「財産管理制度の活用」

○適切な管理が行われていない空き家、いわゆる特定空き家は、所有者に一義的な責任があり、所有者に改善するように手を尽くす。最近、情報が相互利用できるようになり、特措法の施行前より、所有者アプローチの仕方、方法も増えてきた。

どうしても任意の対応が得られない場合、代執行等の強制措置取らざるを得ないが、万能ではなく効果的に選択する必要がある。その中の一つで、所有者不明の場合には、不在者財産管理人を選任して財産管理をしてもらう。また、所有者が死亡し、相続人が不存在の場合、相続財産管理人制度を活用し、空き家の問題解決が可能というのが一定数はある。

川口市の空き家対応マニュアルは、市と弁護士が連携し、財産管理制度等を活用、所有者不明等の空き家の解消方策を探り手順についてまとめたものがQ&A方式で整理されている。空き家問題を、不動産業者も含めて、専門家と組み対応しないと難しい中で、自治体と弁護士のパートナーシップで空き家問題解決、これが論点整理された好例。

足立区での財産管理制度を使ったケースでは、相続財産管理人、不在者財産管理人が空き家を財産管理をして最終的に売却する。高く売れば、売却代金から自治体が納めた予納金の還付がされる。売却困難な不動産だと、財産管理人が管理続け出口がなくなる。最終的には国庫帰属制度があるが、実務上は難しく、財産管理人弁護士が苦勞している話もある。売却困難な物件の特徴は、立地が不便、建築基準法上の接道条件を満たさず、境界確定が未了、

木密地域の狭小土地など。売却困難だと、財産管理制度を使っても、処分が難しく、特定空き家物件は、早期に略式代執行等を使い、建物を除却し、少なくとも空き家による外部不経済を早期に排除したほうがいい。

○最終的な手段の1つが代執行。空き家の代執行はされているが、特定空き家等で所有者にて対応せず、財産管理人制度も使えない場合、代執行でやるしかない。

過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知できないときに、特措法の第14条10項の略式代執行で代執行可能とある。ただ、代執行とか略式代執行には限界がある。建物の老朽化等が問題で除却の代執行を行って、空地となったが、草木が繁茂したり、不法投棄等の外部不経済が周辺に生じたこともある。

○代執行費用を回収できない事例も多い。行政代執行法の代執行であれば、少し違ってくるが、略式代執行だと、民事手続で回収すべきものが、時間、費用等かかる。実際に民事訴訟を起こし、民事執行法に基づく民事執行で回収するも相手方から回収するのは難しい。

●利活用の論点では、外部不経済を及ぼさないものに利活用することが重要なポイント。ただ、特定空き家等に対する措置等とは異なり、知恵を凝らす必要あり。

○民間事業者は、利益の見込みが少なく、手を出すところは非常に少ないが、法的な観点からの論点を挙げると

ポイント1：共有関係の存在。共有関係により、共有者間で意思統一されない場合非常に利活用が難しい。遺産分割協議でも、結果的にそれをまた共有で分けてしまう場合もあり、なるべく単独所有になるように、自治体なり、専門家なり、弁護士等が働きかけすることが大事。

ポイント2：用途変更のハードル。原則、用途変更の際、建築基準法の適用が必要だが、2018年改正で、用途変更による建築確認の必要面積が100㎡から200㎡に見直す等の緩和がされ、以前より用途変更がしやすくなった。

ポイント3：改修費用の捻出。空き家を買って、改修して売却、賃貸にする場合、民間では採算ベースに乗らない物件が多い。住宅セーフティネット制度の活用で改修費、家賃補助を受けるというのも目玉。空き家の利活用と住宅確保要配慮者への住宅供給という両輪で、活用が期待される。

(まとめ)

行政の対応だけでは限界がある。空き家所有者、民間事業者や各専門家の連携が何より重要。単体での空き家活用より、エリアで考えないと活用を促進することは難しい。自治体がしっ

かりとイニシアチブをとって進めることは必要。その利活用を促すような情報提供を試みている自治体も多いが、個人情報保護の壁が立ちばかりそれがどこまで許容されるのか今、試行錯誤でないかと。デジタル化が進む中で、情報が正確に取れる協力体制になれば今後より活用が進むものと感じている。

【東京大学大学院工学系研究科 都市工学専攻教授 浅見泰司 主査からの総評】

#### ○空き家予防システム

一つは、小さいマーケットをうまく使っていくという指摘があったが、確かにそうだなと思った。尾道はかなり地域ブランドが高いが、地域ブランドが多少なりともあるところは、実は結構たくさんある。そういうのをうまく同好者を募るとするのは面白い。

不動産とは、地域とのつながり方、どういう歴史性を持っているかそれぞれ魅力が違う。その辺りをうまく引き出すことによって、付加価値をつけていくことは、すごく重要。

国交省で地域管理構想ということで、空き地を地域で管理していく計画があり、その空き家版を同じ管理構想で行えればと思う。

#### ○空家特措法の法的な問題点

共同住宅で、半分以上が空き家になっている場合、地域にとってマイナスの影響はあり、特措法の対象にはならないとしても、何か対応ができる形にしていくことも重要かなと思う。共有関係があるといろいろと問題があり、改修等が難しいとのことだが、そのとき自治体になにができるのかということに興味がある。もし何か、既に事例があるのかもしれないし、あるいはアイデアがあったら伺いたい。

自治体の改修費の補助金はよくあるが、一方で公の補助が実際に妥当であるための条件をどう確認するか。補助の在り方、もしくは制度の仕組みを作っていく必要がある。

⇒【大月教授】

地域の中で空き家を管理する一つとして、既に地域全体の空間管理、不動産管理を組織的にやっていくプログラムは、どんなものか、教えていただきたい。

⇒【浅見主査】

これは、どちらかというとき空き地。空き地といっても、耕作放棄地というべきで、例えば、農地の場合、放棄されると、水はどこを守って、どこは自然に戻すかみたいなことを地域の方々と話し合い、それを文書にし、ガイドラインにし、地域の人たちもケアし、行政も長期構想を考えていく。

⇒【大月教授】

以前、聞いた話で、夜逃げした人の家屋敷、田を、村の金持ちが代わりに買いあげ、逃げ出した人の次世代が戻ってきたら土地を買い戻すみたいな話があった。これを空き家に織り込むと、日本のある種の地域風土に根差したシステムになり得るのではと思う。

⇒【佐藤弁護士】

共有者への働きかけは、法律相談とか、相談会に誘導したりするぐらいが限度である。

それだと動き出せず、結局塩漬けになるところなので、現状は難しい。区分処理の問題、以前、あるディベロッパーは、現状の区分所有法の中で、管理組合内での解決はあり得るだろうと。もし今、区分所有法で検討されている議論がどんなものかと教えていただけるとありがたい。

⇒【浅見主査】

区分所有法の、建て替えに関しては、5分の4同意というハードルがあり、実際に議決すると、所有者不明の区分所有者は反対票としてカウントされる。塩漬けのマンションが、さらに少しずつ経年劣化していくのだが、どう緩和できるだろうかと議論している。

実際、空き家が多いことは、不明な区分所有者も多く、そうした場合、区分所有法で行う以外、事業法等でやる手もある。

(質問1)

尾道で、どれぐらい空き家が発生し、市や地域住民はどんなサポートをしているのか。他の知名度の低い地域での、空き家対策の可能性は？

➡【大月教授】

空き家の数は不明だが、尾道の場合、SNSで伝わって、移住した若者が、小さな古い家を、行政支援で安く借り、そこで仕事、結婚、育児をし、最後に家を持つことが定着してきている。地元の人が、外部の人を拒まない、そこが一番重要ではないか。無名な地域でも、芸術家等が芸術村的、音楽村的など地域のブランド力を高めるやり方がある。昨今はSNSを通じ、日本人だけでなく、外国人にも有名な町として、集まりやすい状況はできている。

➡【浅見主査】

今、尾道空き家再生プロジェクトのニュースを見ると、空き家率が18.2%。760人も移住希望者が待っていると書いてあった。

(質問2)



代執行はそれぞれ執行するにあたり優先順位はあるか？また、所有者不明土地の関係で、今回、相続土地国庫帰属法の改正となったが、代執行の手続はどうなるか？

➡【佐藤弁護士】

代執行の優先順位は、空き家の考え方からして、外部不経済が大きいもの、特に危険性が高いもの、倒壊とか、地域の安全性に影響を与えるものから優先して代執行していく。

相続登記の義務化等との兼ね合いだが、実際に多い略式代執行は、相手や所在が不明でもできる。利活用の場合には、権利状態を把握しているほうが、やりやすい。

(質問3)

NPOなど他の地域からきて活躍をしている話があったが、今後、地域の不動産業者にどう期待をし、また何か不足していることはないか？また、法定協議会の話があったが、これに建築士や宅建業者が参加している役割は何か？

➡【大月教授】

不動産業者がエリアリノベーションで担っていく役割は大きいですが、不動産業者も利益追求型、海外の投資家を相手にする業者、地元の活性化を目指す業者と色々あるが、その地域で自分の適性で商売すると、もっと不動産市場は活性化するし、多様化すると思う。どちらかという、既に地元で活躍している不動産業者が、自分の適性を見つけながら、生きがいとしてまちづくりにどうコミットできるかが大事だ。

➡【佐藤弁護士】

法定協議会では、適切に市場で買手がつくよう建築士や宅建業者の役割は大きい。ただ、空き家を扱っても商売にならないのはよく分かるが、宅建業者同士の情報交換を緊密にし、そこにビジネスチャンスがあることを、ボランティアだけでなく、商売として成り立つようやっていくのがいい。公的問題や、税務問題などは、協調して連携してやるしかない。