

空家の発生メカニズムと新しい 空家対策

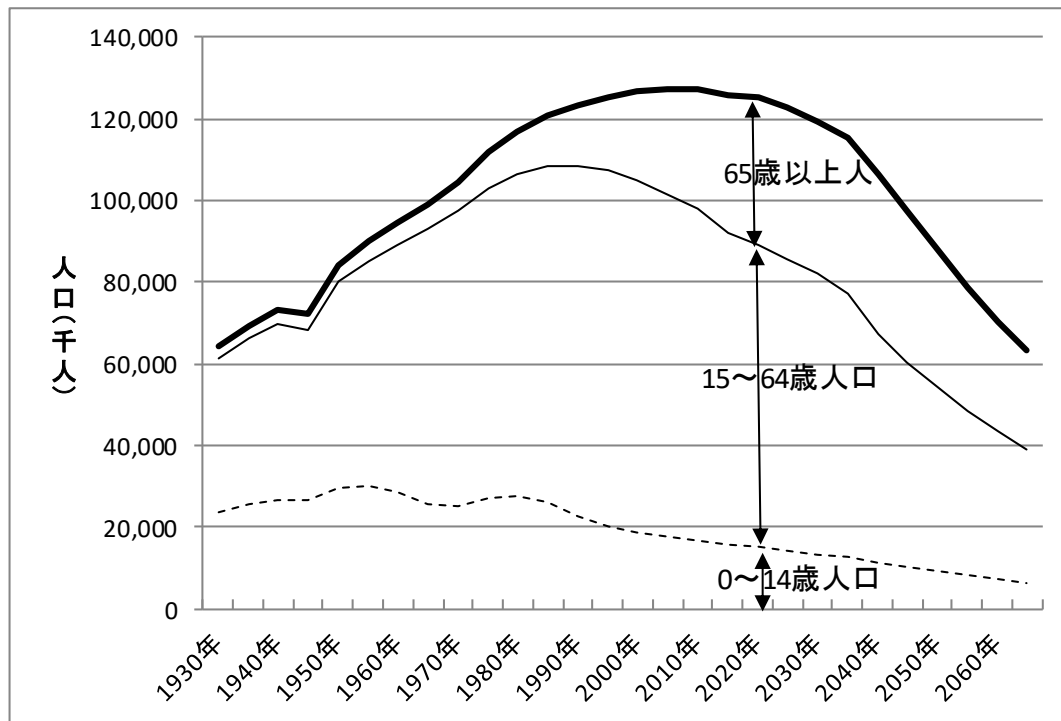
日本大学経済学部

中川雅之

空家問題の背景

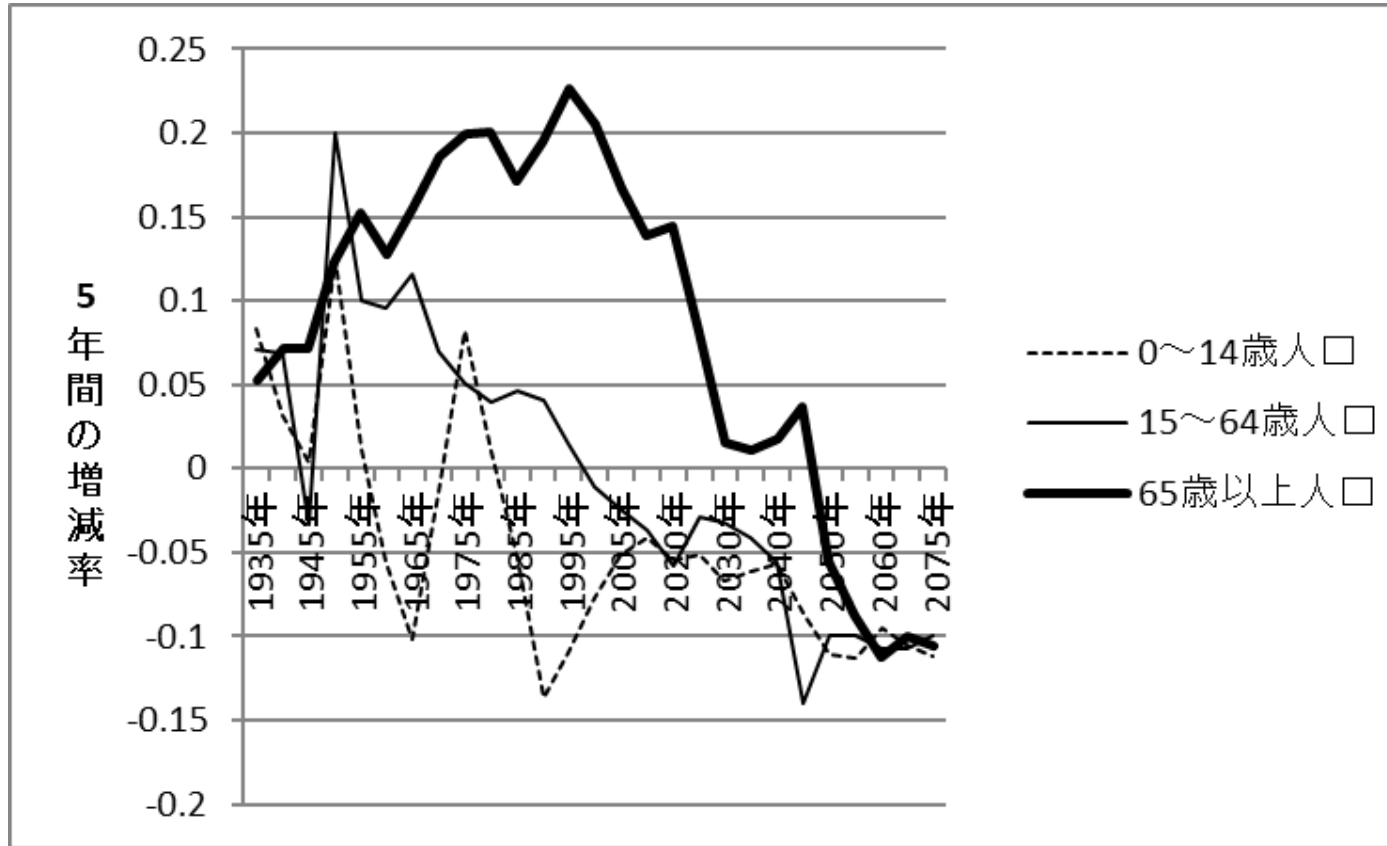
- 都市の形成期とはまったく異なる人口の動きが今後予想されている。
- 日本は既に人口減少期に入っている
- 既に2000年台から減少期に入った生産年齢人口を、まだ増加している高齢者人口が相殺しているため、今は比較的緩やかな人口減少にとどまっているが、2030年以降にはこの高齢者もいずれ減少するために、日本は一層急速な人口減少期を経験することが予想

日本のこれまでの人口推移と将来推計



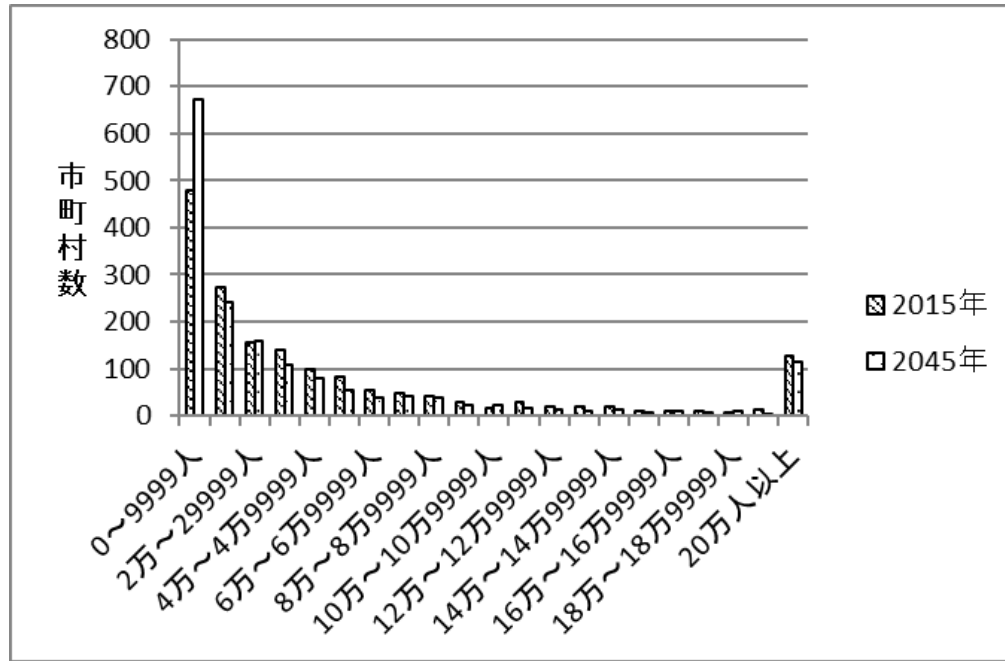
注) 総務省統計局資料(<http://www.stat.go.jp/data/nihon/02.html>)より作成(「国勢調査」(総務省統計局)、「日本の将来人口(2018年推計)」(国立社会保障人口問題研究所))。

日本のこれまでの年齢階級別人口増減率とその予測



注) 総務省統計局資料(<http://www.stat.go.jp/data/nihon/02.html>)より作成(「国勢調査」(総務省統計局)、「日本の将来人口(2018年推計)」(国立社会保障人口問題研究所))。

規模別市町村の分布



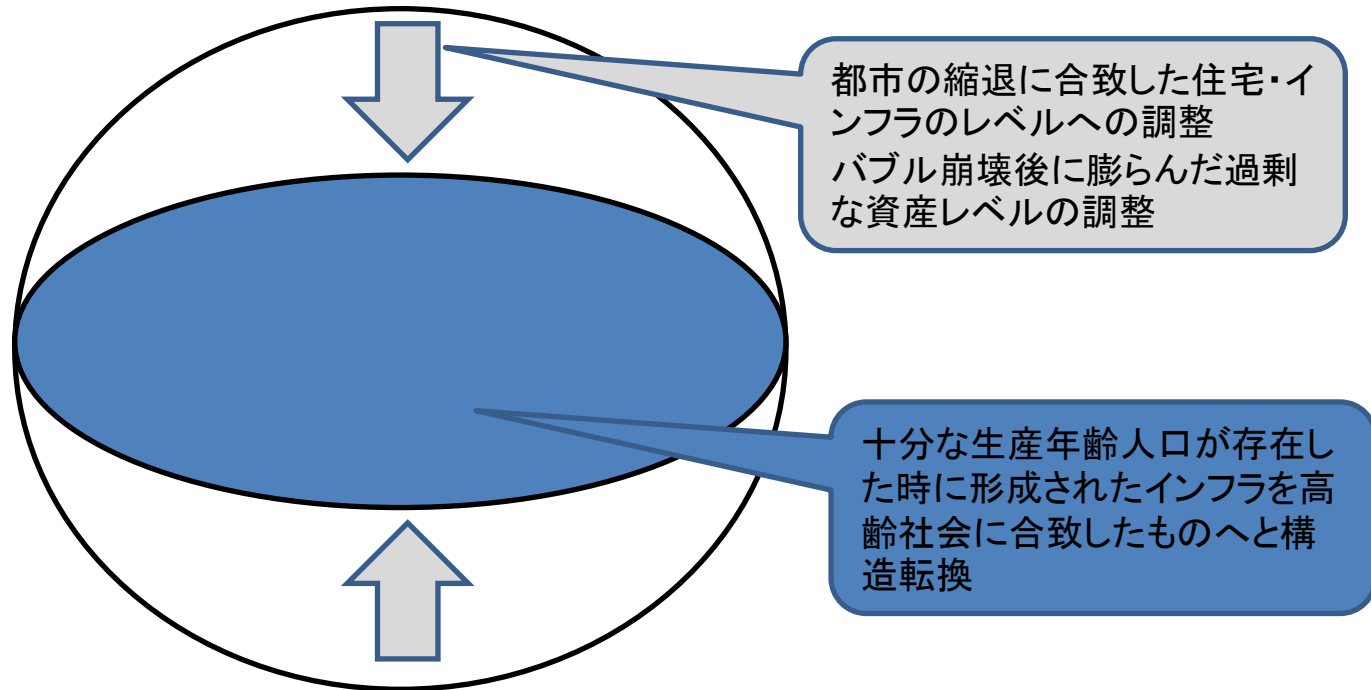
注) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口(平成 30 年推計)」をもとに筆者作成。

何が必要か？

(バブル崩壊後に膨らんだ+人口減少を見据えていない)過剰な住宅・インフラストック
(人口構成の変化を見据えていない)社会的に劣化した住宅・インフラストック



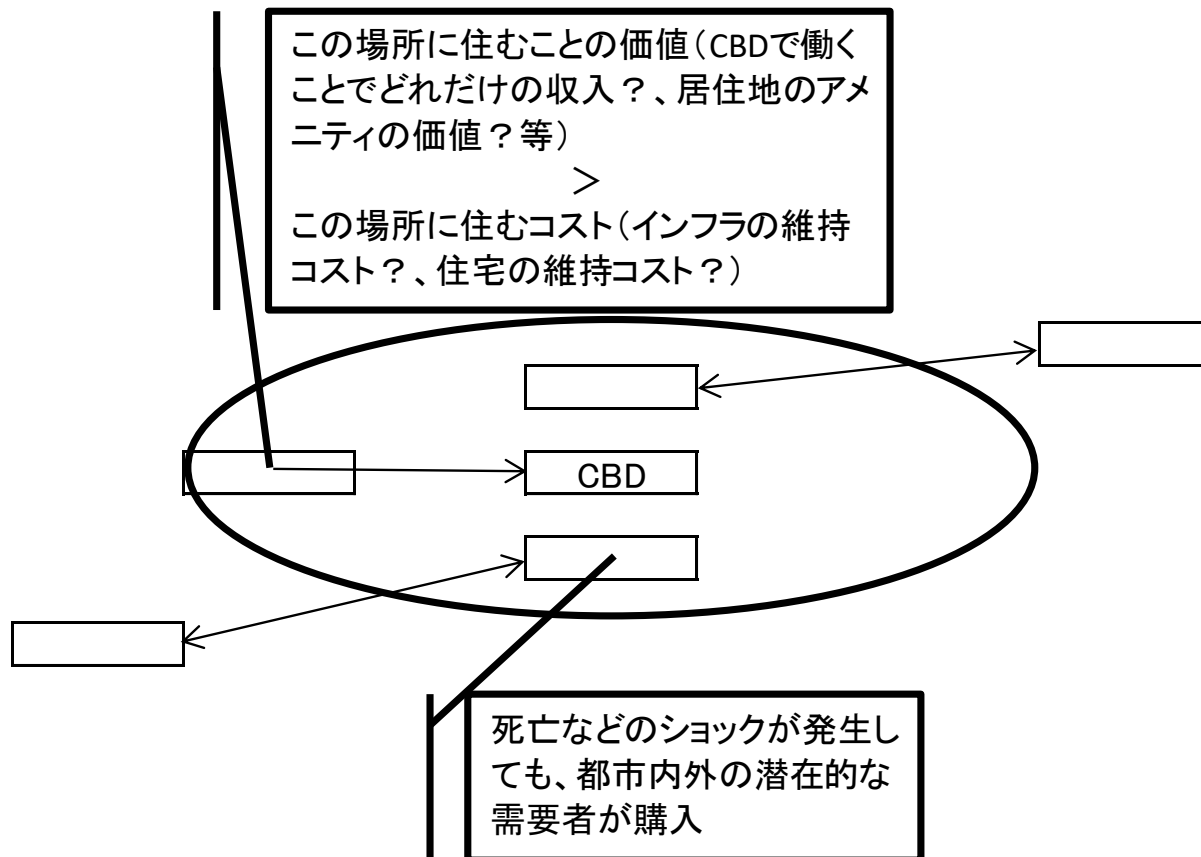
全体のストックレベルを落として、中身を転換する



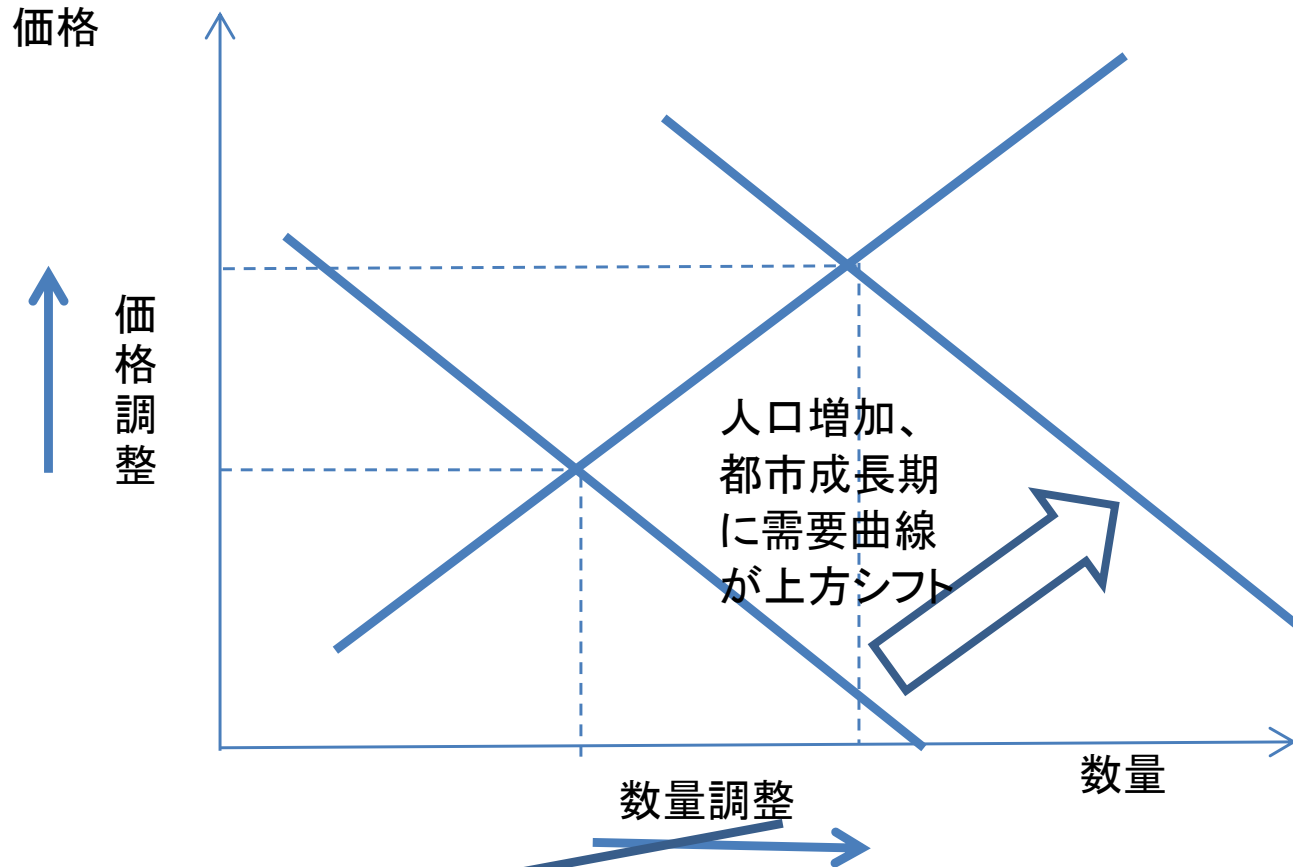
空家発生のメカニズム

都市の不動産が活用される理由

- 都市という生産技術を用いることの便益が、そのコストを上回る限り、都市内の不動産は活用される
- 居住者に対して死亡等のショックが訪れても、潜在的な需要者がそれを引き継ぐ

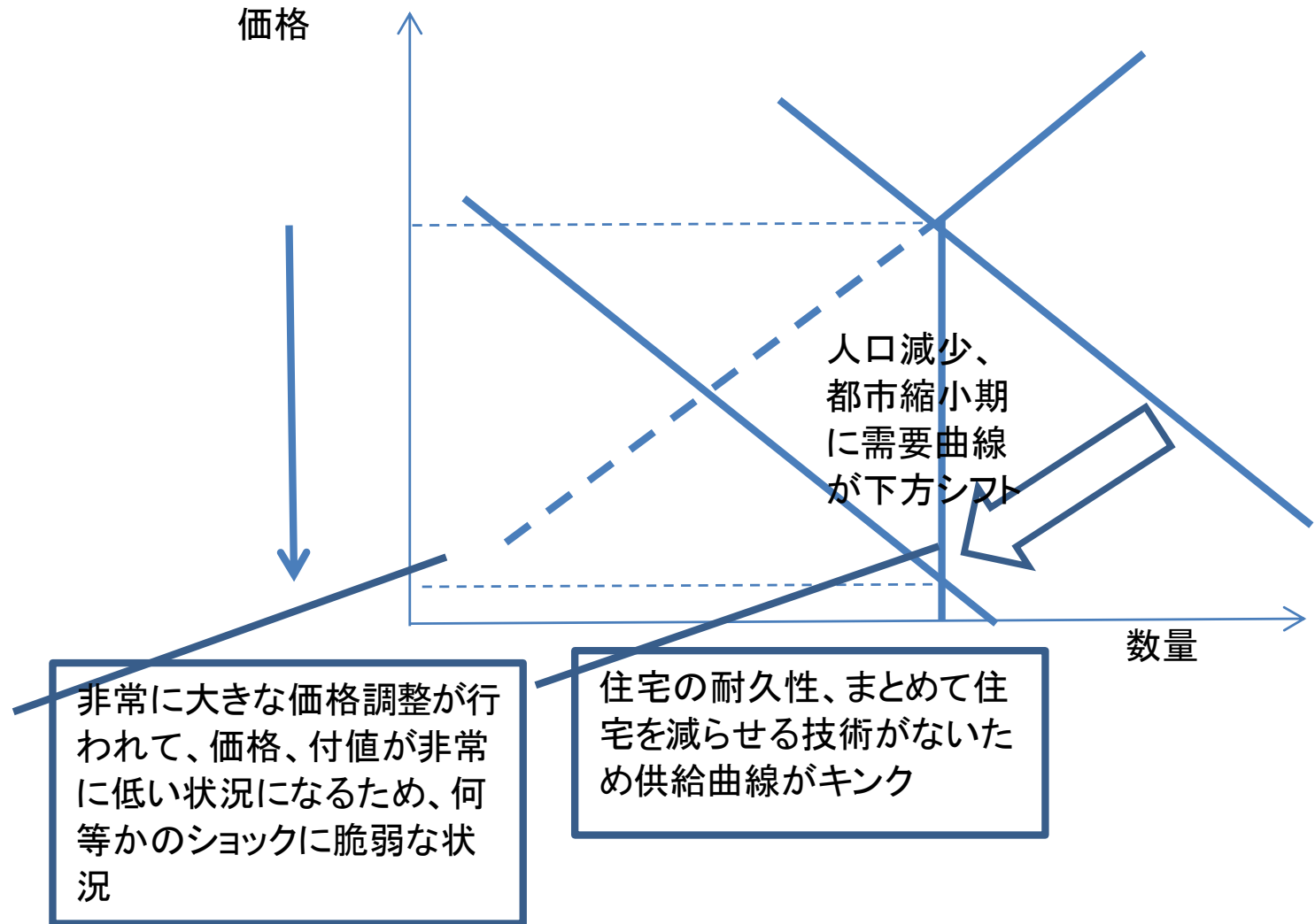


人口増加、都市成長期

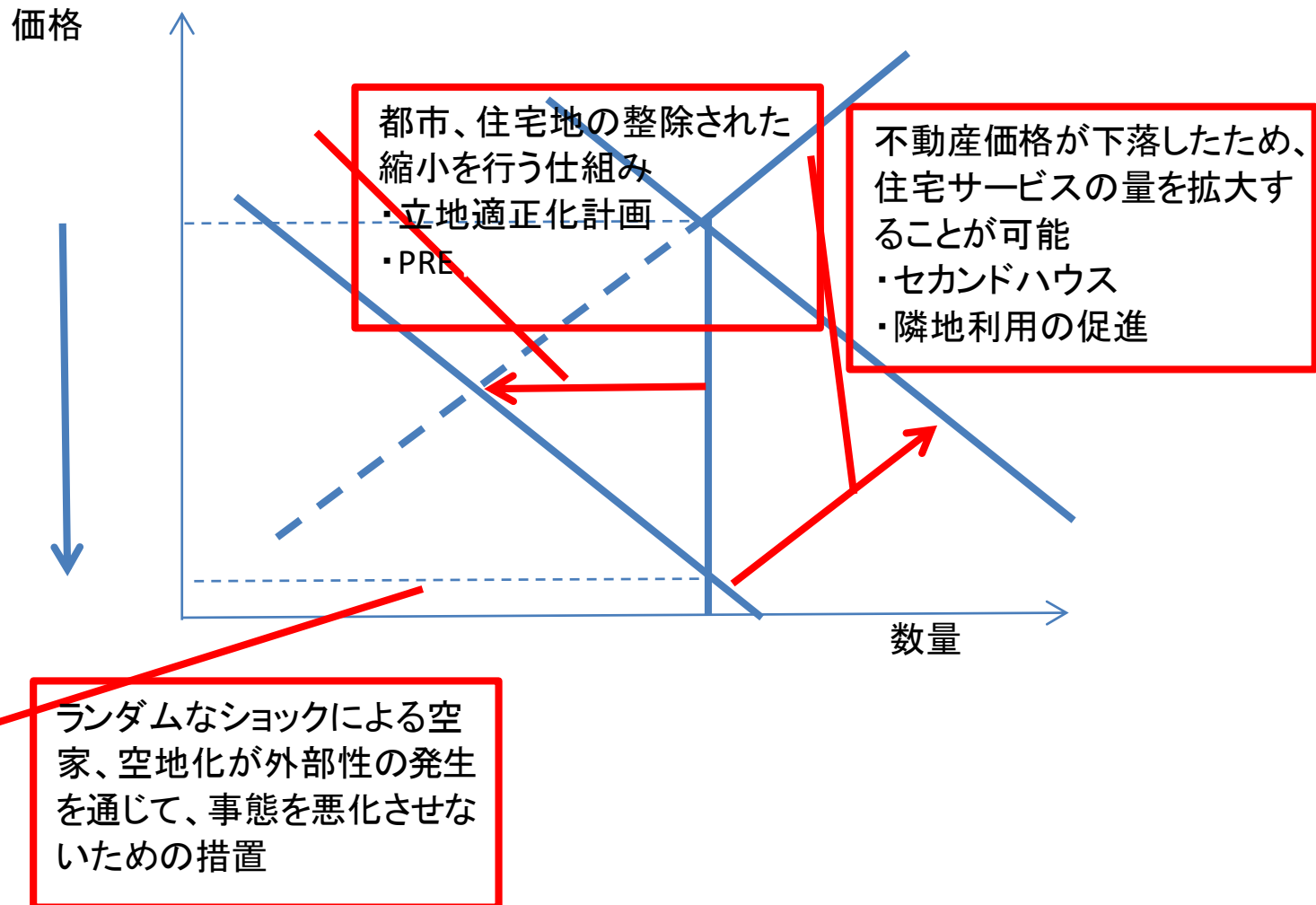


都市計画とは、都市成長に伴う数量調整の効率化手法（住宅開発をまとめて、インフラとの関係を調整して増やす技術）

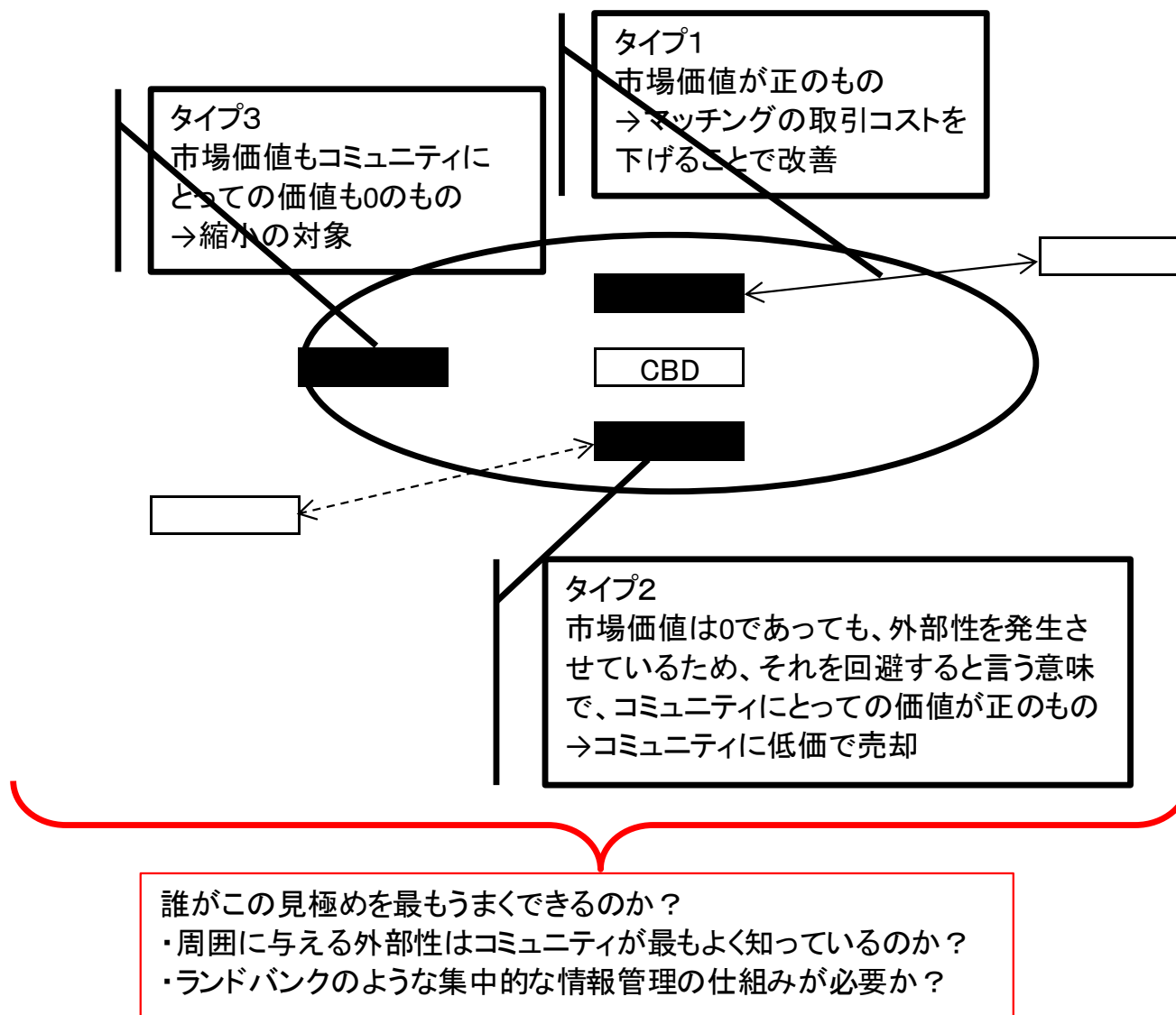
人口減少、都市縮小期



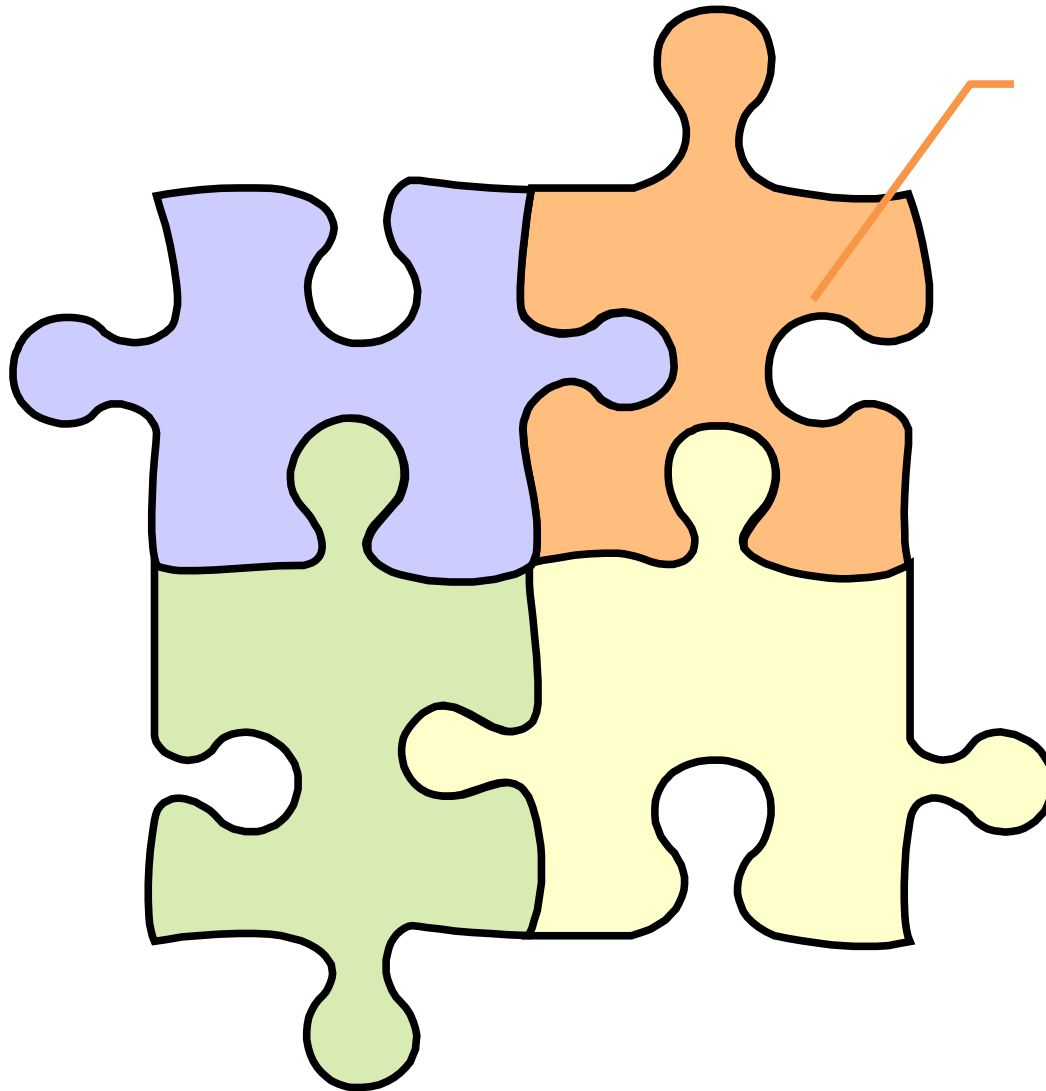
全体としてどんな対応が必要か



空地・空家のタイプ別の対応



空家・空地の発生とは？

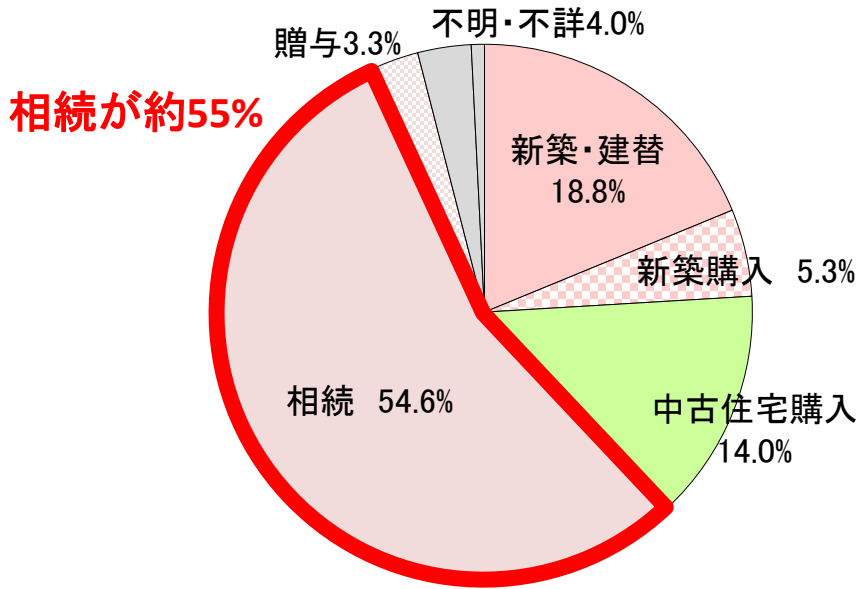


住み慣れた地域に居住していることの価値
 >0
→移転せずに済み続けている

④ 空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係・所有者の年齢(国交省住宅局資料)

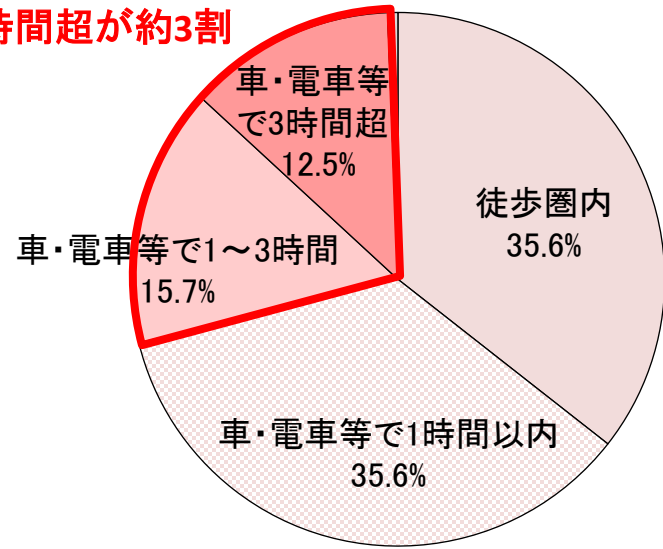
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超) **に居住**。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

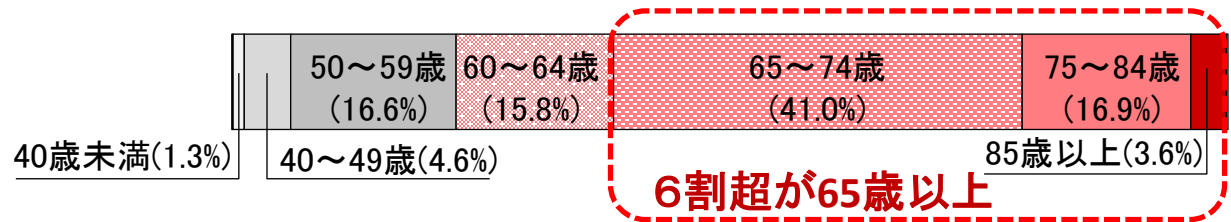


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

所要1時間超が約3割

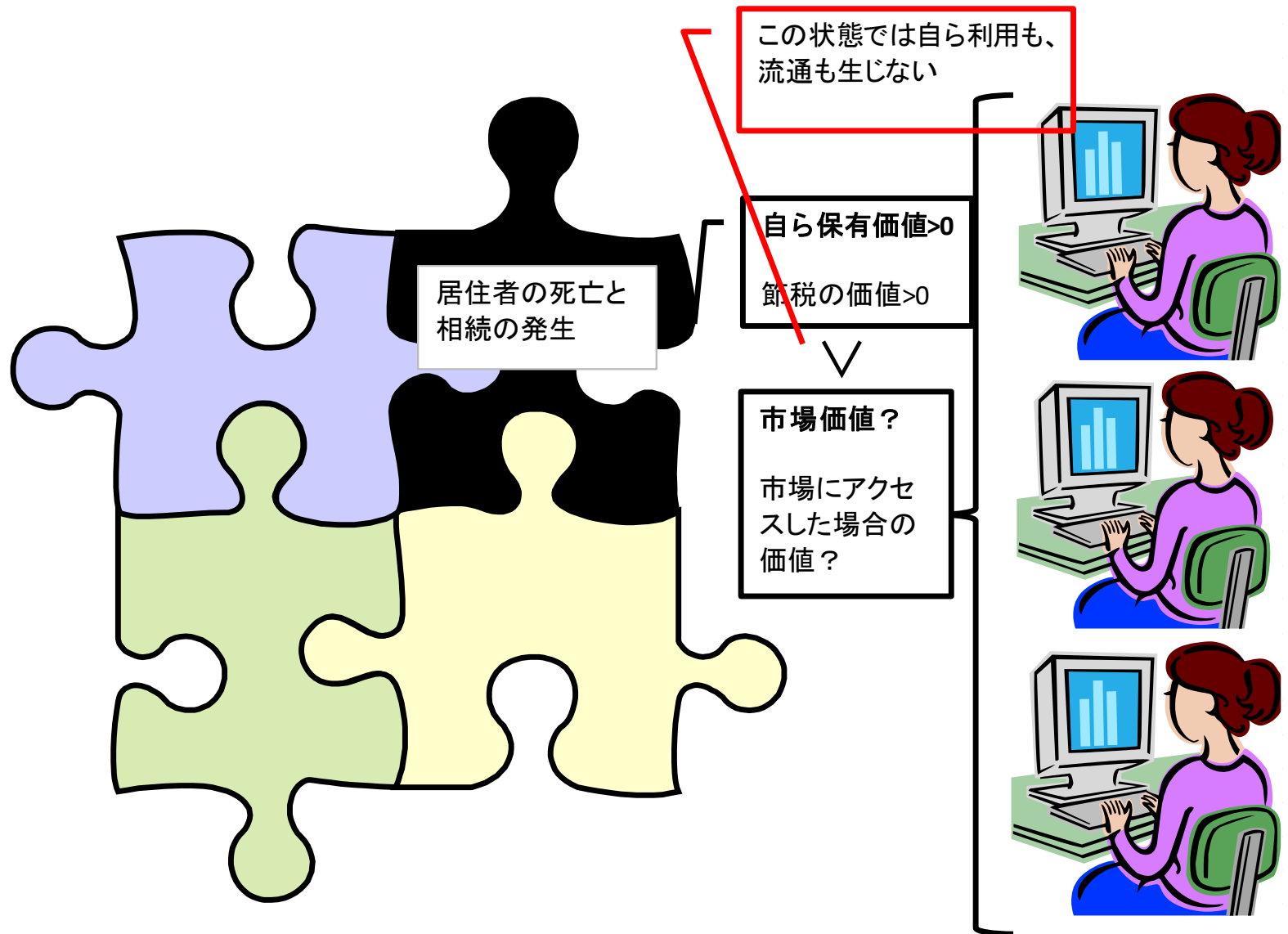


【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】



【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空家・空地の発生とは2



空家・空地の発生とは3

(国の取り組み)

- ・空家対策総合支援事業、税制上の支援
- ・ガイドライン、全国版空家空地バンク

(地方公共団体)

- ・相談体制整備、利活用ネットワーク(岡山市、前橋市)
- ・リフォーム、除却への支援(岡山市、前橋市)
- ・家財道具処分補助(日南町)

(民間企業、各種団体)

市場価値 >0 の場合
の対策

- ・専門家のアドバイス
- ・広い市場へのアクセス(空家・空地バンク)
- ・節税の価値の逓減
- ・流通コストの逓減

居住者の死亡と
相続の発生

自ら保有価値
節税の価値=0

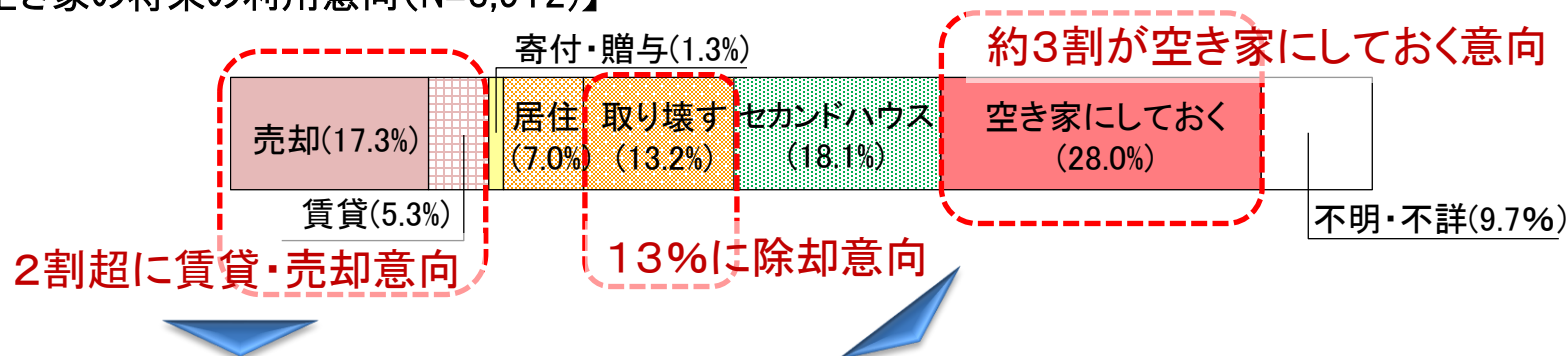
市場にアクセス
した場合の価値



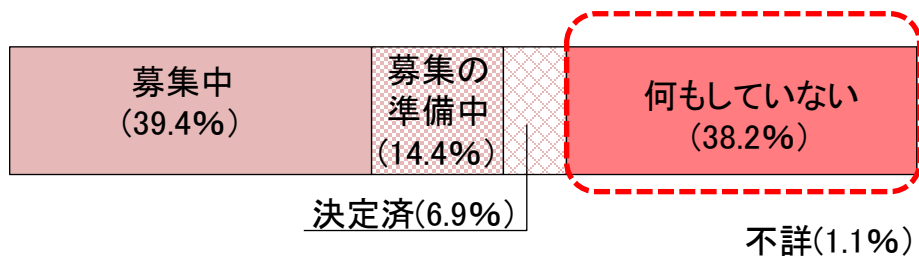
⑤ 利活用に向けた具体的な活動状況(国交省住宅局資料)

- 将来的にも利用意向のない「空き家にしておく」との回答が約3割に上る。
- 将来的な賃貸・売却の意向を持っている空き家所有者は2割超であるが、そのうちの約4割は、実際に賃貸・売却等に向けた活動は何もしていない。
- また、将来的な除却意向を持つ空き家所有者は13%であるが、そのうちの約3割が除却費用の用意について未定であるとしている。

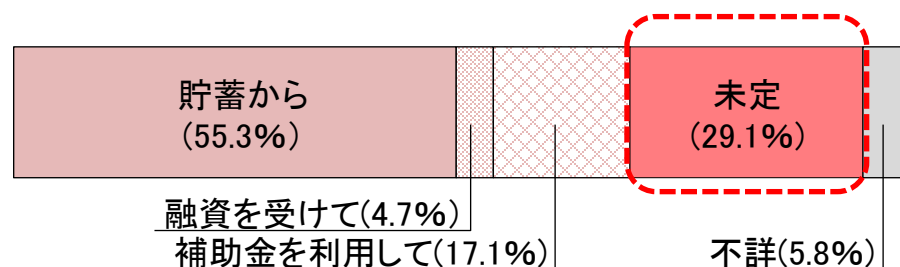
【空き家の将来の利用意向(N=3,912)】



【賃貸・売却に向けた活動の状況(N=885)】



【除却費用の用意の状況(N=515)】

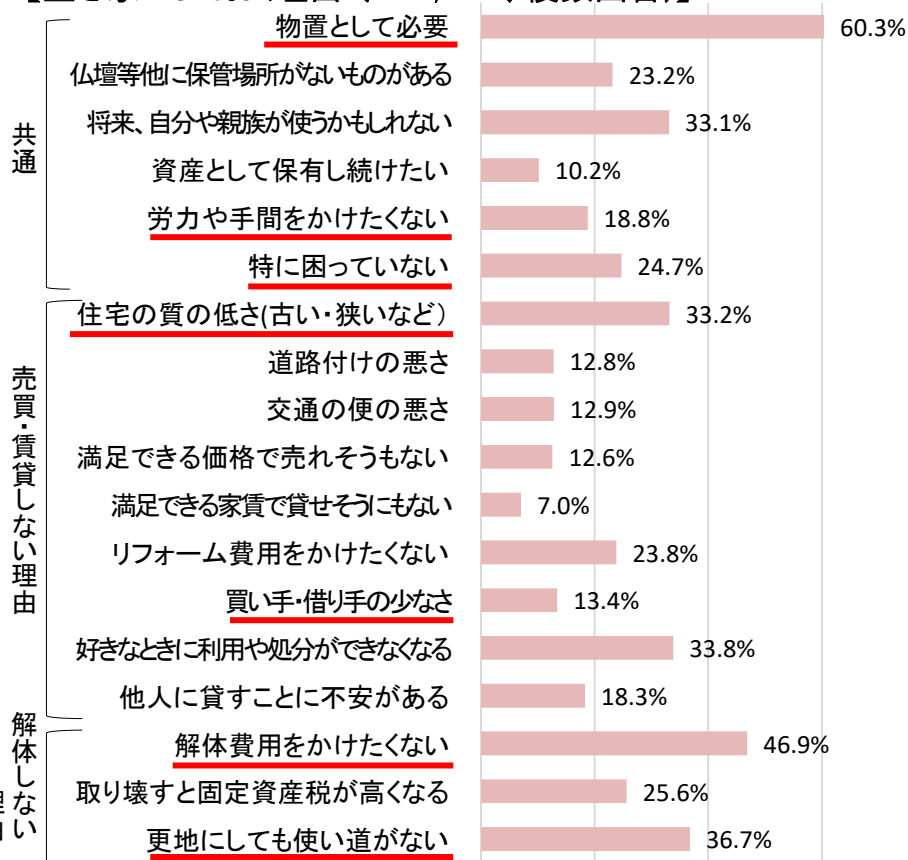


【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

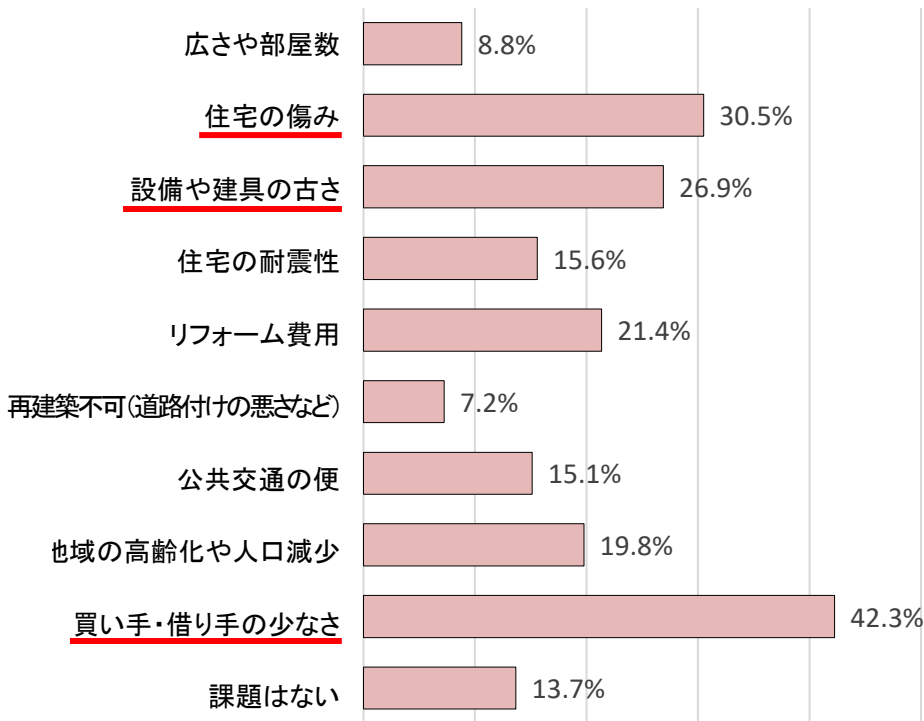
⑥ 空き家にしておく理由・利活用上の課題(国交省住宅局資料)

- 空き家にしておく理由として、「物置として必要」のほか、利活用を図ろうとしても「**更地にしても使い道がない**」、「**住宅の質の低さ**」や「**買い手・借り手の少なさ**」により空き家となっていることがあげられている。
- また、「**解体費用をかけたくない**」、「**労力や手間をかけたくない**」といった消極的な理由のほか、「**特に困っていない**」とする所有者も少なくない。
- 一方、実際に売却・賃貸を考えている所有者からは、**売却・賃貸する上での課題として**、「**買い手・借り手の少なさ**」、「**住宅の傷み**」や「**設備や建具の古さ**」があげられている。

【空き家にしておく理由 (N=1,097、複数回答)】



【空き家を売却・賃貸する上での課題 (N=885、複数回答)】

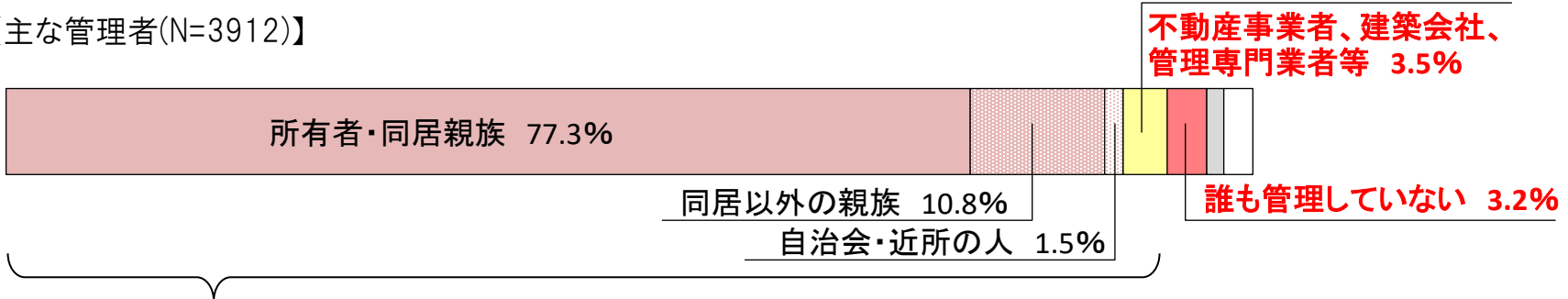


【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

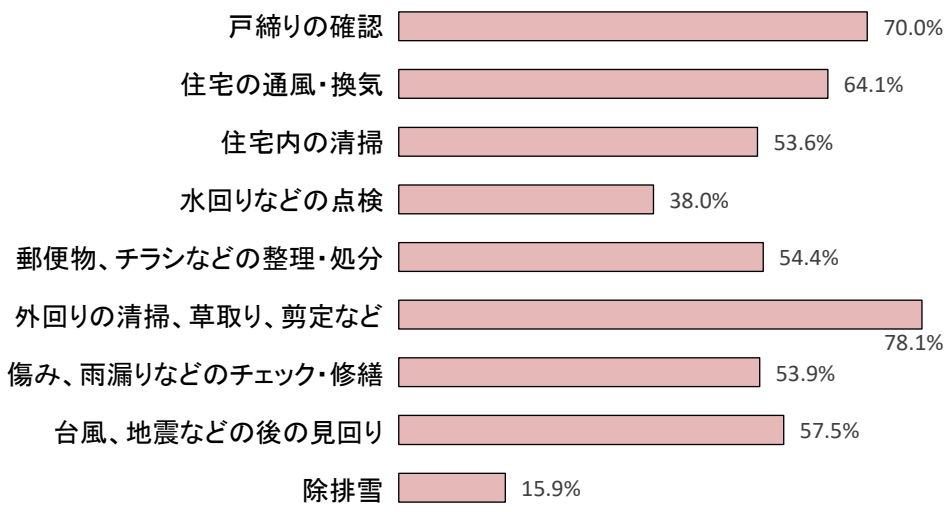
⑦ 空き家の管理者、管理内容、所有者の居住地と管理頻度(国交省住宅局資料)

- 空き家の日頃の管理は、専門家である不動産会社等が行っているものは4%弱にすぎず、誰も管理していないものが3%程度、所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っているものが90%となっている。
- 所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っている管理の内容にはばらつきがあり、必ずしも十分な管理内容とはなっていない。
- 所有者の居住地が遠隔になるほど、管理頻度が低くなる。

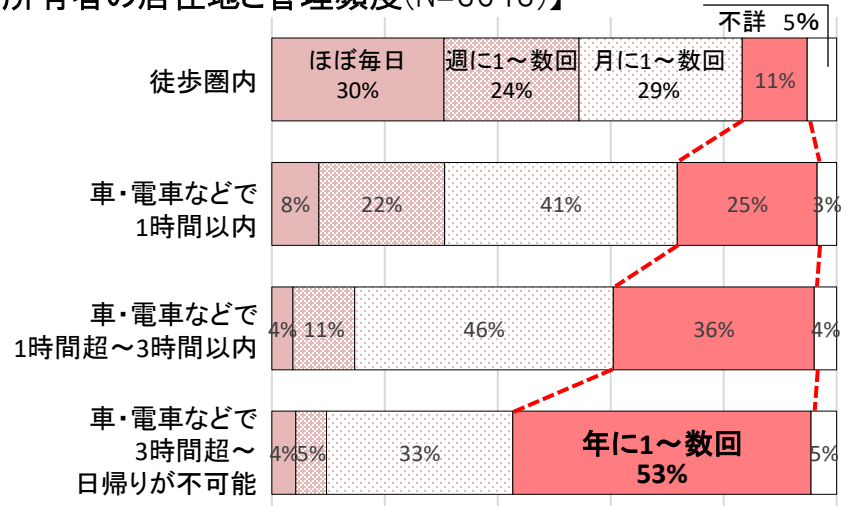
【主な管理者(N=3912)】



【管理内容(N=3643、複数回答)】

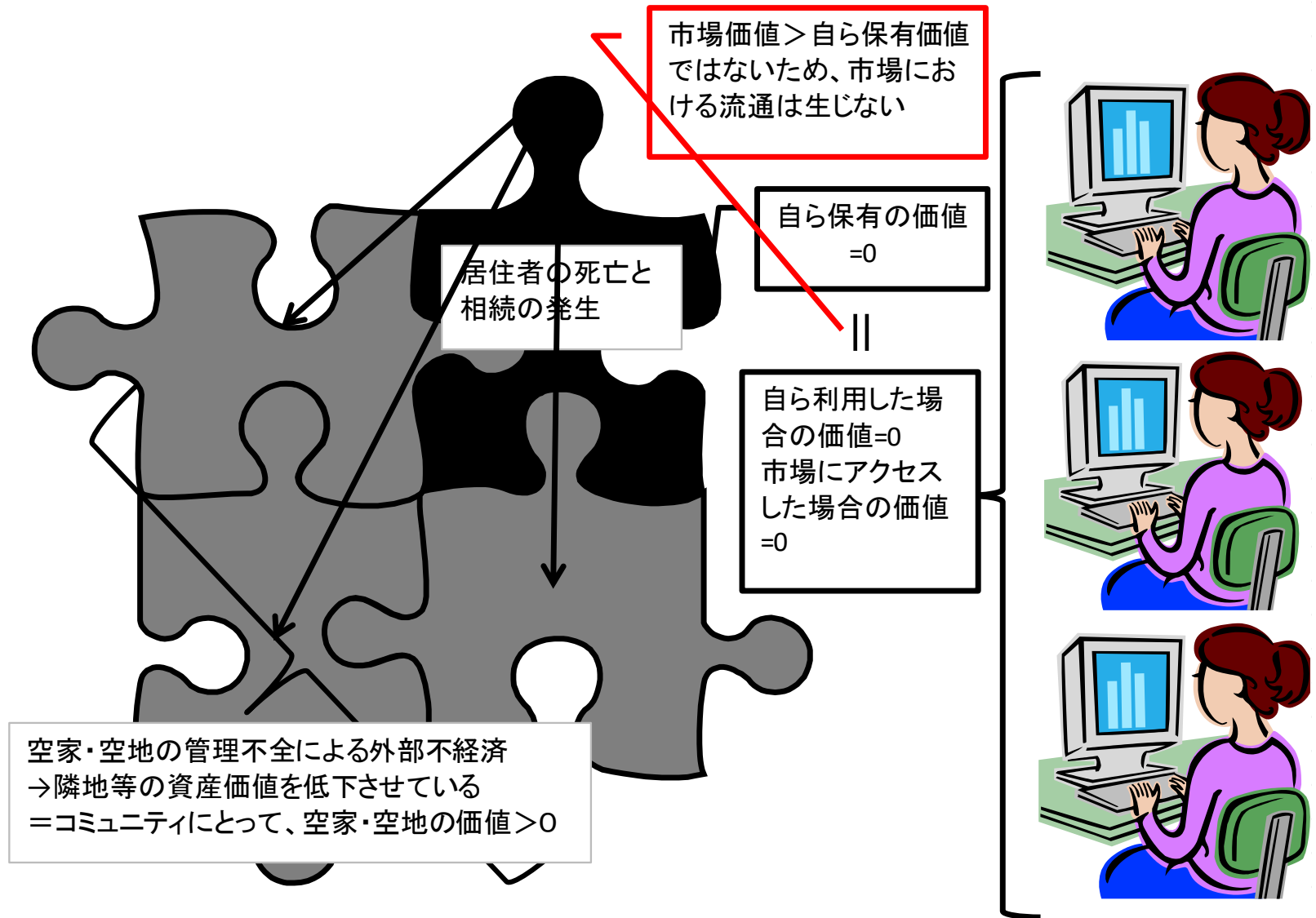


【所有者の居住地と管理頻度(N=3643)】



【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

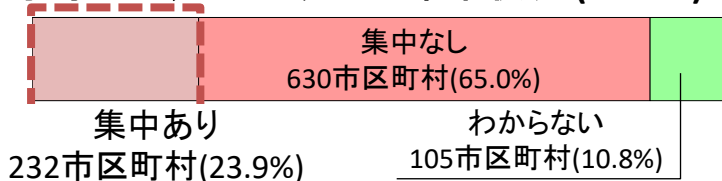
空家・空地の発生とは4



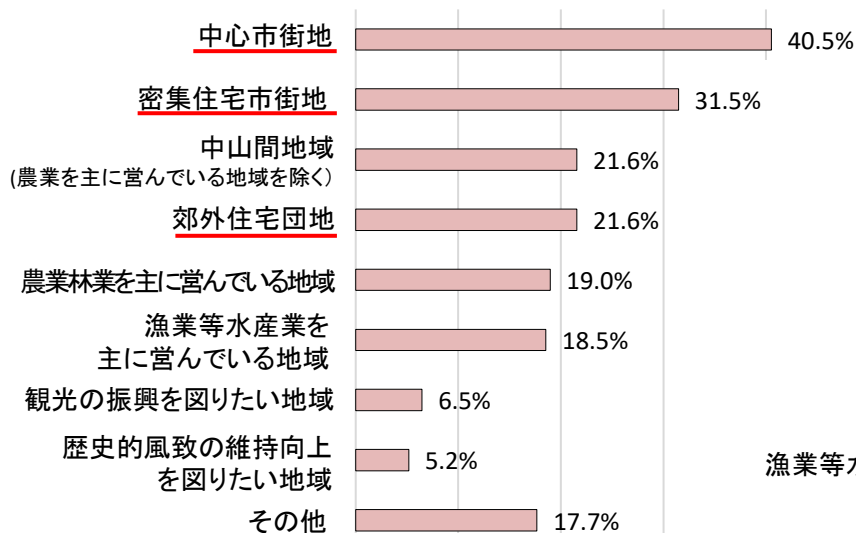
⑨ 空き家の集中状況と取組意向(国交省住宅局資料)

- 一定の地域に空き家等が集中している、とする市区町村が約1/4。具体的には、**中心市街地、密集住宅市街地、中山間地域、郊外住宅団地**などに集中。
- **空き家等の利活用を促進したい地域がある**と回答した市区町村は1/3超。具体的には、**中心市街地**での意向が多いが、**郊外住宅団地や観光の振興を図りたい地域**などでも意向がある。
- 中心市街地、密集住宅市街地、郊外住宅団地は、**実際に空き家が集中する地域と利活用意向のある地域のいずれにおいても上位回答**となっている。

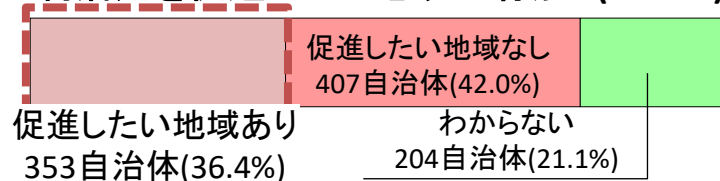
空き家等の一定の地域への集中状況 (N=969)



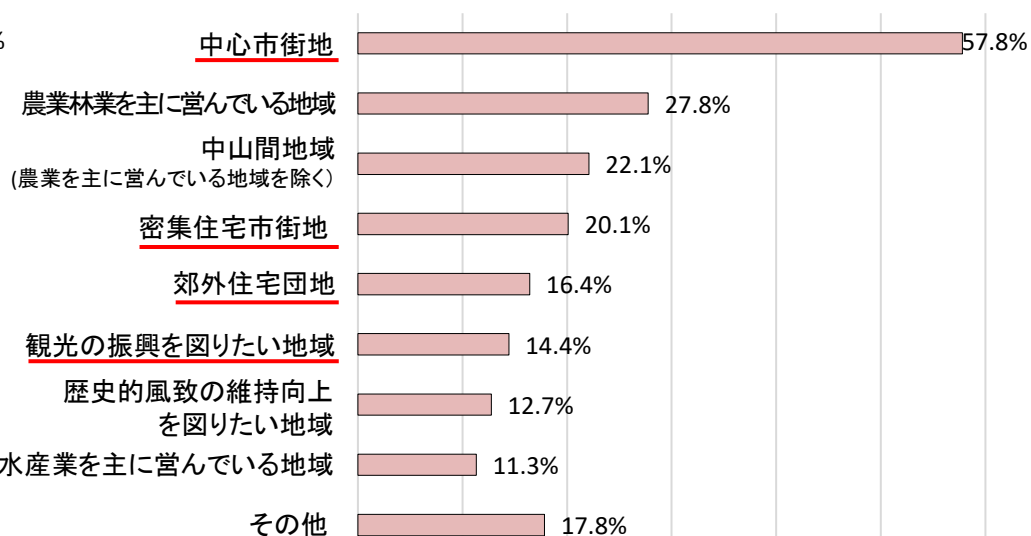
具体的に集中している地域



空き家等の利活用を促進したい地域の有無 (N=969)



具体的に利活用を促進したい地域

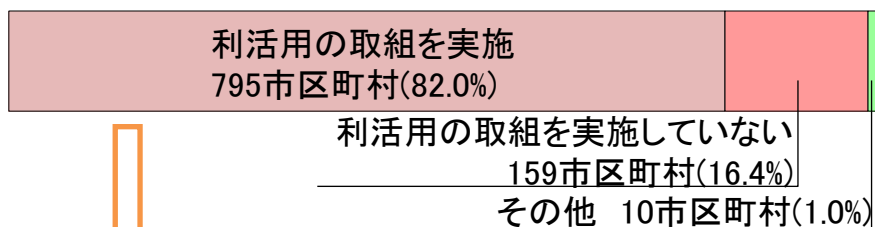


出典: R3年度「今後の空き家等対策に関する取組の検討調査」結果 (調査対象: 全国空き家対策推進協議会会員 市区町村会員 (N=969))

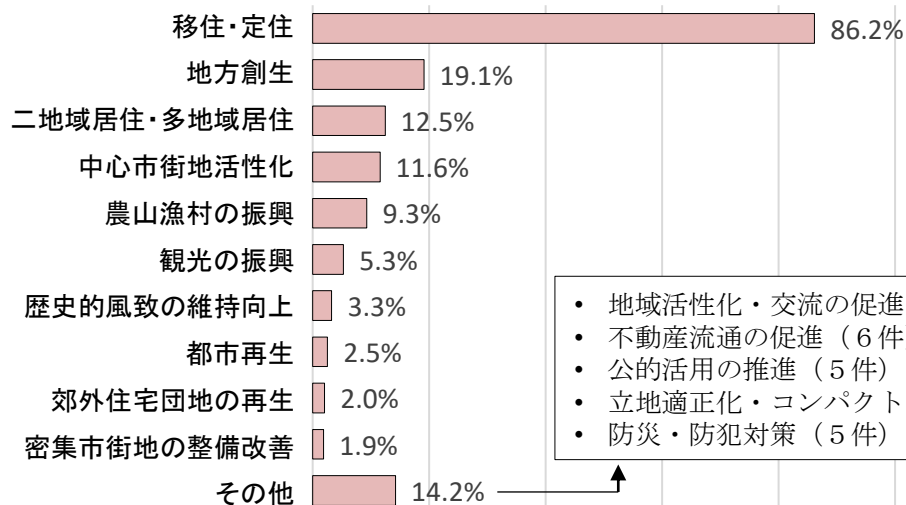
⑩ 市区町村による利活用の取組(国交省住宅局資料)

- 様々な政策の一環として**空き家等の利活用**に関する取組を実施している市区町村は**約8割**。
- 具体的には、「**移住・定住**」や「**二地域居住**」の促進のほか「**地方創生**」や「**中心市街地活性化**」を目的とする政策の一環で、空き家等の利活用の取組を実施している自治体が多い。

空き家等の利活用の取組の実施状況



空き家の利活用の目的 (N=795)



- ・ 地域活性化・交流の促進 (27件)
- ・ 不動産流通の促進 (6件)
- ・ 公的活用の推進 (5件)
- ・ 立地適正化・コンパクトシティ・居住誘導の推進 (5件)
- ・ 防災・防犯対策 (5件)

空家・空地の発生とは6

・外部性を与える住宅の特定化(岡山市、津市、入善町)

居住者の死亡と
相続の発生

節税の価値=0

||

自ら利用した場合の価値=0
市場にアクセスした場合の価値=0

空家・空地の管理不全による外部不経済
→隣地等の資産価値を低下させている
=コミュニティにとって、空家・空地の価値>0

・周辺への影響抑制策としての町内会、地域づくり協議会等と連携した雪庇処理、草木の除却(妙高市)
・自治会による空家の見守り活動(酒田市)
・空家活用×まちづくりモデルプロジェクト(京都市)
・ランドバンク事業(鶴岡市)

市場価値=0、コミュニティの価値>0
の場合の対策

市場価値=0で調達し、低廉な価格でコ



特定空家法(改正前)の構造

⑭ 空家法制定当時の問題意識(国交省住宅局資料)

○ 空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、大きな問題。

想定される問題の例

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

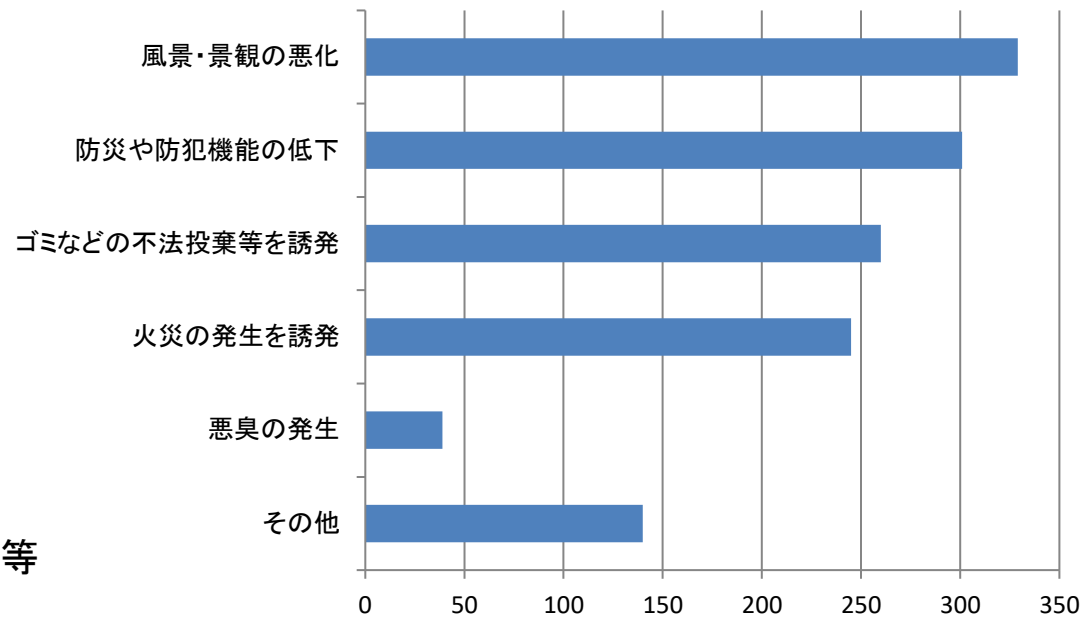
蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等

管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



(件)

※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とする
アンケート(H21.1)結果。回答率は67%
※上記の件数は、複数回答によるもの



特定空家法

- 2014年に空家対策の推進に関する特別措置法が成立し、2015年に施行
- 空き家対策に関する基本方針・計画を策定を求めるだけでなく、様々な強い介入を行うことが可能
- 市町村長に空家等の所有者を把握するために固定資産税情報の内部利用を可能とする、適切な管理が行われていない空き家の固定資産税等の特例措置を解除する、除却、修繕等の措置の助言、指導、勧告、命令を行う、行政代執行の方法によりそれらの措置の強制執行を行うことを認めた画期的な法制

⑬ 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等（概要）（国交省住宅局資料）

令和4年3月31日時点（調査対象：1,741市区町村）。なお、「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の施行状況等」（2022年8月10日報道発表）後に市区町村から報告のあった修正等を反映しています。

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
策定済み	1,399	80%
策定予定あり	218	13%
令和4年度	86	5%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	111	7%
策定予定なし	124	7%
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	947	54%
設置予定あり	251	15%
令和4年度	68	4%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	162	10%
設置予定なし	543	31%
合 計	1,741	100%

4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

（ ）内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,465 (492)
平成29年度	7,022 (561)
平成30年度	7,849 (603)
令和元年度	9,640 (599)
令和2年度	9,791 (631)
令和3年度	11,976 (631)
合 計	50,743 (962)

3. 特定空家等に対する措置状況 （ ）内は市区町村数

	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	令和2年度	令和3年度	合 計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)
行政代執行	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	47 (43)	140 (103)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	50 (45)	69 (56)	66 (54)	82 (72)	342 (206)
合計	2,152 (123)	3,339 (218)	4,242 (296)	5,070 (353)	5,930 (440)	6,389 (443)	6,821 (511)	33,943 (812)

※1 市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している。

5. 空家法に基づく措置や市区町村による空き家対策による管理不全の空き家の除却や修繕等※2の推進

空家法の措置により除却や修繕等がなされた特定空家等	左記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等がなされた管理不全の空き家	合 計
19,599件	122,929件	142,528件

※2 除却等：除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

⑪ 市区町村による空き家対策の取組状況(国交省住宅局資料)

※令和4年3月31日時点(特記している場合を除く)、調査対象:1,741市区町村

■ 空き家バンク※¹の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	1,423	82%
未設置	318	18%
合 計	1,741	100%

※¹ 都道府県や複数の市区町村、公益財団法人、民間事業者等による空き家バンクや、全国版空き家・空き地バンクを含む。

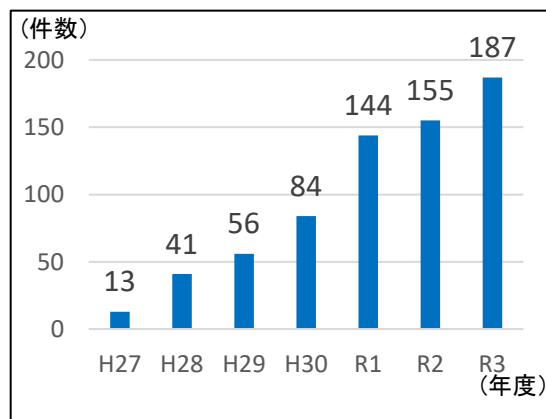
■ 情報提供ガイドライン※²の活用状況

	市区町村数	比率
活用実績あり	261	15%
活用実績なし	1480	85%
合 計	1,741	100%

※² 「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」
(平成30年6月8日公表 国土交通省住宅局)

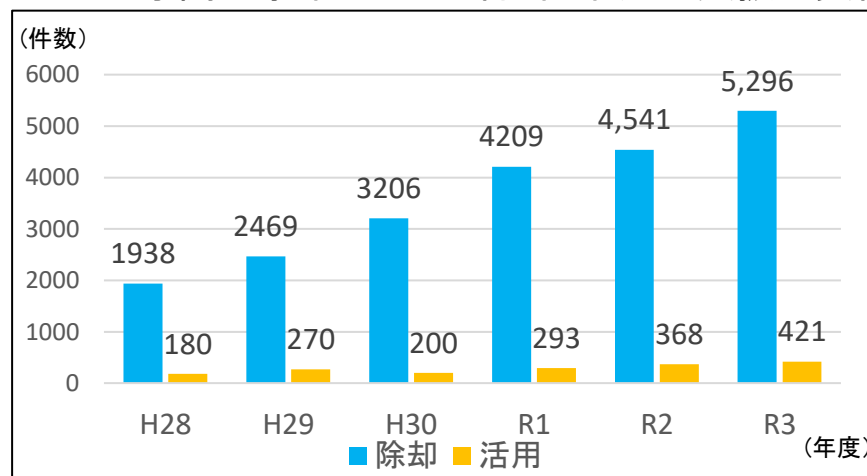
※ 令和3年10月1日時点

■ 財産管理制度の利用実績※³



※³ 民法に基づく財産管理人※の選任申立件数
※ 不在者財産管理制度(民法第25条)及び
相続財産管理制度(民法第952条)

■ 空き家関連事業※⁴による除却・活用の支援の実績



※⁴ 空き家対策総合支援事業及び空き家再生等推進事業

⑧ 空家法等に基づく管理不全の空き家等に対する措置の状況 (国交省住宅局資料)

- 市区町村がこれまで把握した管理不全の空き家は累計約50万戸。うち、空家法に基づく措置や市区町村による対策により、**除却や修繕等がなされた空き家は14万戸**。
- 現存する空家法の**特定空き家等は約2万戸**、**その他の管理不全の空き家は約24万戸**、約10万戸は状況不明
- 市区町村により所有者特定事務が行われたもののうち、**約9%が所有者が判明していない**。

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」(＝管理不全):100.6万戸※1

市区町村が把握した**管理不全の空き家**：49.9万 件

所有者特定事務※2：57.2万件※3

所有者を特定：48.1万 件、所有者不明の物件数：4.7万 件(約9%)
(探索中:0.6万件、探索未実施:3.8万件)

現存する**管理不全の空き家**：23.5万 件
(特定空き家等を除く)

現在、市区町村が状況を把握できていない空き家等※6:10.1万件

特定空き家等として把握：4.0万 件

現存する**特定空き家等**：2.0万 件

市区町村の取組※4により除却や修繕等※5がなされた**管理不全の空き家**：122,929 件

空家法の措置により除却や修繕等※5がなされた**特定空き家等**：19,599 件

・助言・指導に至る前	： 8,628 件
・助言・指導後、勧告に至る前	： 9,738 件
・勧告後、命令に至る前	： 677 件
・命令後、行政代執行に至る前	： 74 件
・代執行(行政代執行＋略式代執行)	： 482 件

合計
:142,528 件

※1)平成30年度住宅・土地統計調査(平成30年10月1日時点)による統計値。

※2)空家法第10条に基づく空き家等の所有者等に関する情報の利用等。

※3)市区町村内の全ての空き家や通報があった全ての空き家について探索をしている市区町村があるため、結果として適切に管理が行われていた空き家を含む。

※4)空家法第12条に基づく助言等、空き家条例に基づく助言・指導や勧告等、任意の行政指導、除却・改修等への補助。

※5)除却以外に修繕、繁茂した助木の伐採、改修による利活用、適切な管理等を含む。

※6)軽微な管理不全のため市区町村がその後のフォローを行っていないものや、所有者等が市区町村の取組によらず、自ら除却や修繕等※5を行ったもの等。

⑬ 空き家問題への制度的対応を求める自治体の声（国交省住宅局資料）

1. 活用

(1) 区域を絞った重点的な対策

- ・ 空家等が集中し、商業集積等の機能を阻害している地域において、重点的に対策を講じられないか。
- ・ 未利用、管理不全の建物について譲渡や利活用を促進するため、例えば、一定の区域内で諸税を重課するなどの対応ができないか。
- ・ 空家等の活用にあたってネックとなる規制の緩和などを行えないか。

(2) 民間主体の活用

- ・ 市区町村のマンパワー不足に対応するため、空家等の管理、活用対策に取り組むNPOや不動産事業者等の民間主体との連携を促す仕組みや情報共有の円滑化が必要。

2. 管理・除却等

(1) 所有者等による管理責任の強化

(2) 特定空家等の発生予防

- ・ 特定空家等となる一段階前での所有者等への対応や、固定資産税の住宅用地特例の解除など。

(3) 財産管理人の選任申立権の市区町村への付与

- ・ 債権を有している空家等や特定空家等でなくとも、特に必要があると認めるときは、市区町村が財産管理人の選任申立てをできるようにする。

(4) 緊急時の代執行

- ・ 緊急時に迅速な代執行を可能とするなど、特定空家等に対する措置を更に円滑に行えるようにする必要。



特定空家等
(老朽化が進み、倒壊等の危険性大)



適切に管理されていない空家等
(雑草が繁茂、屋根の一部が欠損)

3. 所有者探索

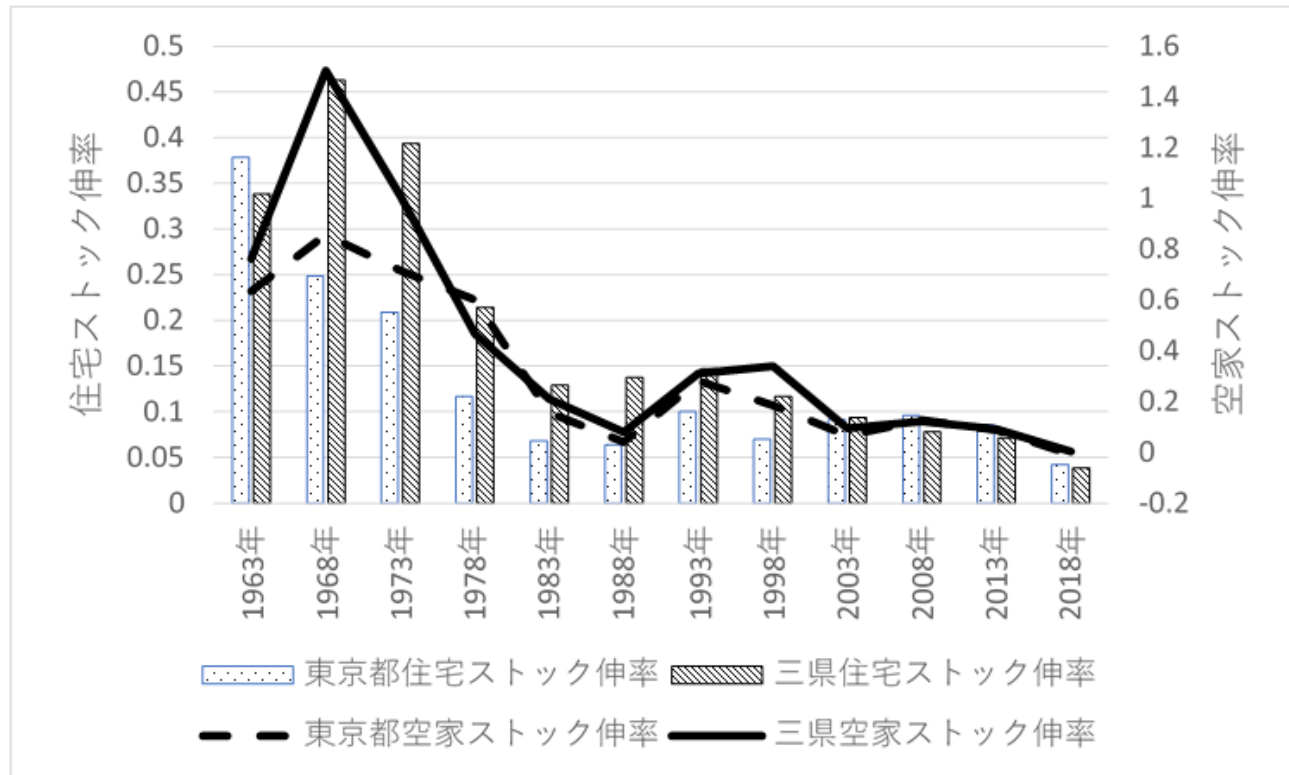
(1) 所有者探索の更なる円滑化

- ・ 自治体が空家所有者の特定を更に効率的に行えるよう、行政や公益企業が保有する情報を一層活用できるようにする必要。

空家に関する予測

- このため、空き家ストックは住宅ストックとほぼ同じ動きを示す。中川(2021)では、東京圏(1都3県)の空き家ストックの増減率が住宅ストック率の増減率にほぼ比例して、低下していることを示している。
- また、豊かな住生活を楽しむためには空き家に分類される二次的住宅も必要になる。

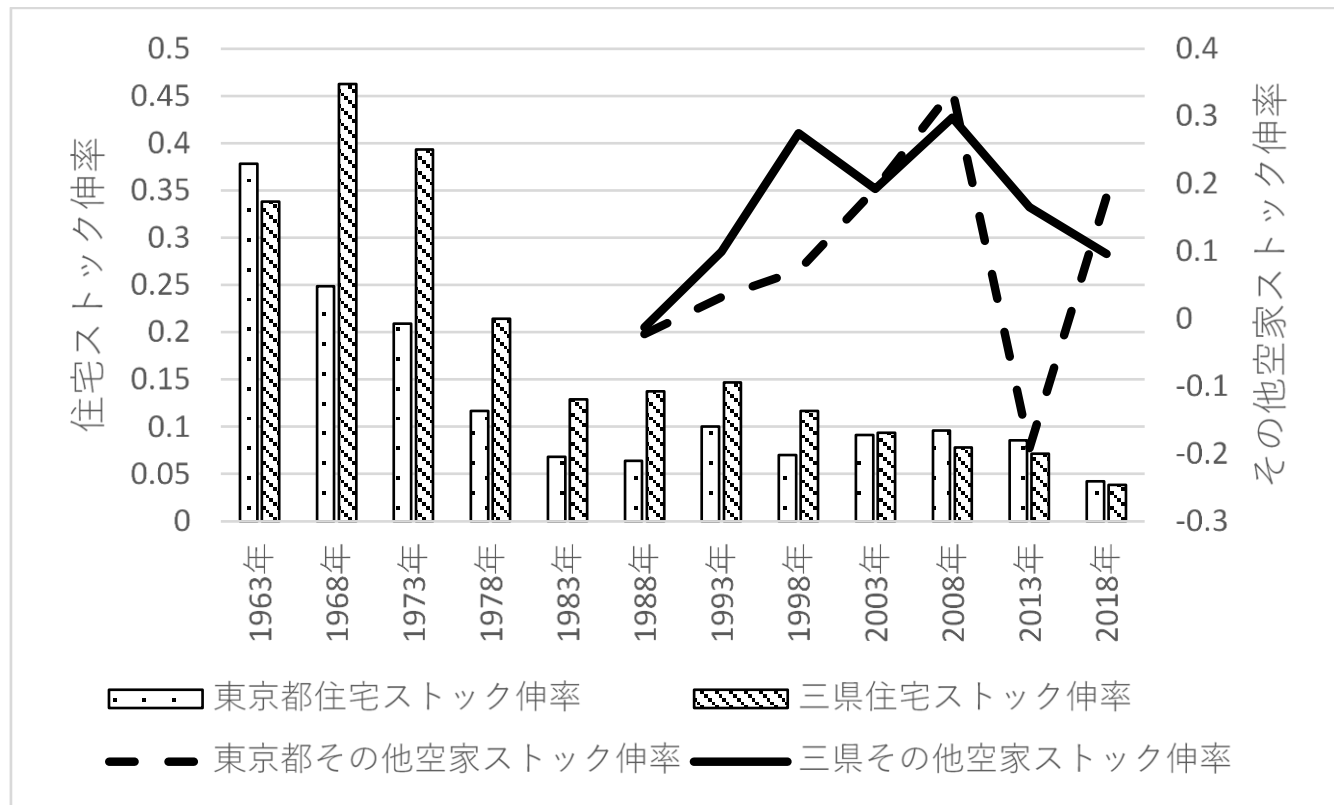
東京圏の住宅ストック及び空き家ストックの伸率



注) 住宅土地統計調査より筆者作成

- 中川(2021)で詳しく述べているが、「その他空家ストック」の動きは、住宅ストック全体の伸び率が低下しても、関係なく高い伸び率を示している。
- 何よりも、人口が増加し住宅ストックが増え続けている状況下でも、市場からはじかれてしまったこの空家がかなりの比率で伸びているのは、やや奇妙な印象を受ける。

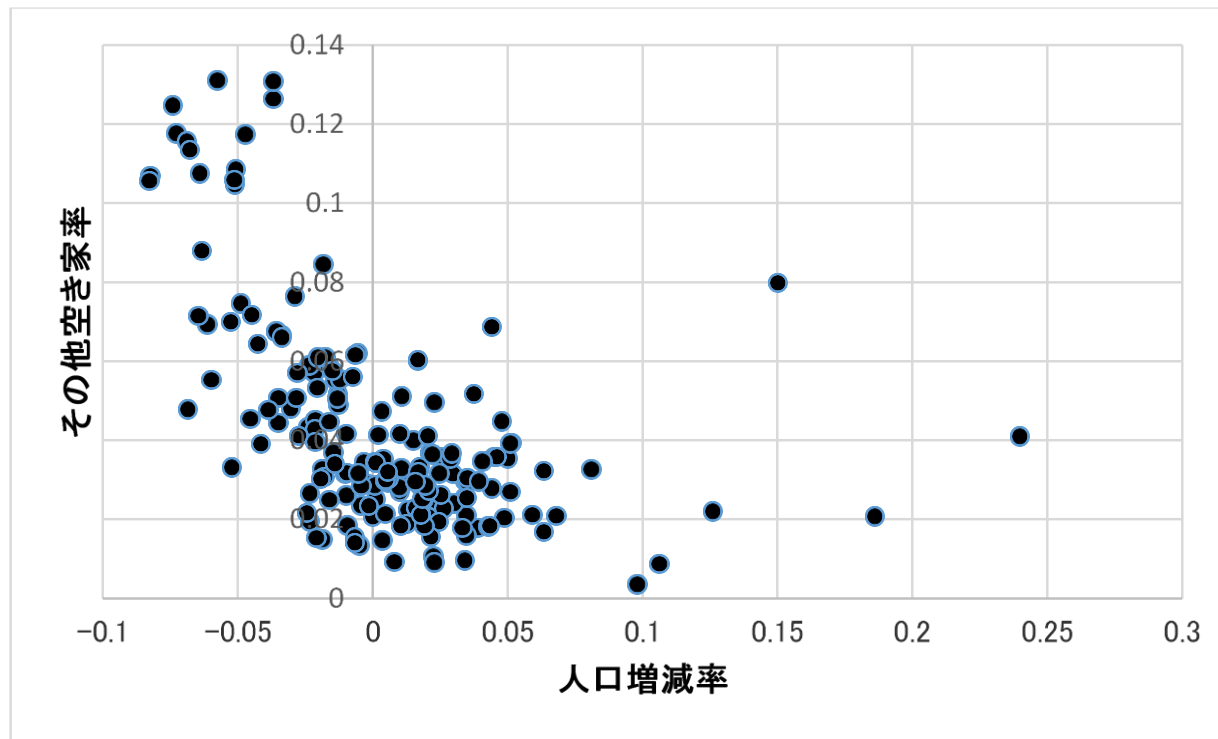
東京圏の住宅ストック及びその他空家ストックの伸率



注) 住宅土地統計調査より筆者作成。

- その他空家の動き方の背後には、人口、世帯と住宅ストックの mismatches が生じていることが示唆される。
- 人口が増加する地域では、それに合わせて住宅ストックも増加するため人口増減率とその他空き家率は相関関係を示さない
- 一方人口減少地域では、すぐにそれに合わせて住宅ストックが減少しない(除却されない)ため、人口減少率が高くなればその他空き家率が高くなる

人口増減率(2010～2015 年)とその他空き家率 (2018 年) の散布図



注 1) 横軸は 2010～2015 年の人口増減率 (国勢調査)

注 2) 縦軸は 2018 年のその他空き家率

簡単な回帰分析

- データは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の172市区町村の2018年と2013年のその他空き家率、2010年と2015年の人口
- 決定係数は0.762

$$V_{i2018} = 0.01094 + 0.05169 \left(\frac{P_{i2015}}{P_{i2010}} - 1 \right) - 0.5131D^- - \left(\frac{P_{i2015}}{P_{i2010}} - 1 \right) + 0.61387V_{i2013}$$

(0.00216)*** (0.03474) (0.08772)*** (0.05564)***

V_{ij} : i 地域、j 年のその他空き家率

P_{ij} : i 地域、j 年の人口

D^- : 人口増減率が負であったときに 1, 正であったときに 0 をとるダミー変数

注 1) その他空き家率は住宅土地統計調査（総務省統計局）、人口は国勢調査（総務省統計局）のデータを使用している。

注 2) 下の括弧書きは標準偏差を示し、***は 1%水準で有意であることを示す。

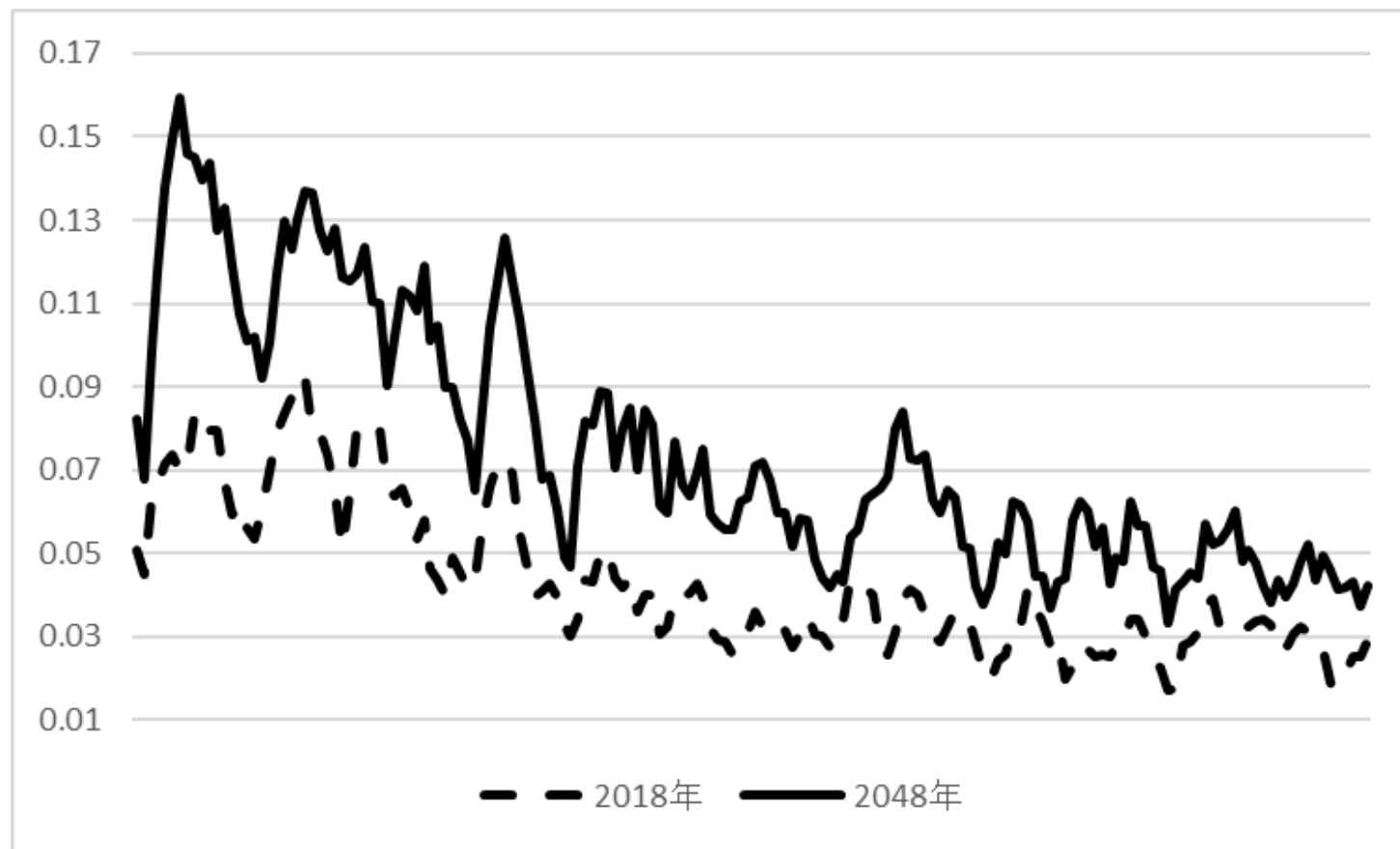
簡単な回帰分析の結果

- 人口増加局面にある市町村では人口がその他空き家率に影響を及ぼしていない(右辺第2項)
- であることから、直近の人口が1%減少した場合、その他空き家率は約0.5%上昇する(右辺第3項が1%水準で有意)
- 前期(ここでは2013年)のその他空き家率の約6割が次期(ここでは2018年)にも持ち越されてしまう(右辺第4項が1%水準で有意)

外挿による予測

- 「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」(社会保障人口問題研究所)の2045年までの市区町村別将来推計人口を5年ごとに外挿して、2048年の市区町村別のその他空き家率の傾向を把握
- 1都3県の173市町村が人口規模が小さな順に並べられ、2018年と2048年のその他空き家率の5市区町村の移動平均が示されている
- 人口規模の小さな市区町村においては、市区町村全体で7戸に1戸が、人口規模の大きな市区町村でも20戸に1戸が、居住目的のないその他空き家になってしまう

2048 年のその他空き家率の予想



注 1) 筆者の推計による

注 2) 横軸は 1 都 3 県の 173 市区町村を 2015 年の人口の小さな順に並べたもの

注 3) 縦軸はその他空き家率の 5 市区町村の移動平均

今回講じられた措置

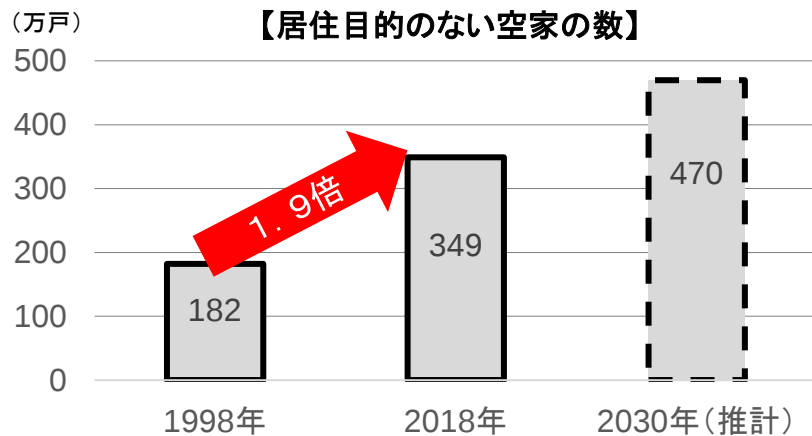
特定空家法改正の必要性

- 2018年で全国で349万戸に上るその他空き家に対して、市区町村がこれまでに把握した管理不全の空家は累計約50万戸であり、法律に基づいた対策が行われたのは約14万件にすぎない
- 管理状態が非常に悪く地域社会に対して悪影響を与える空き家について、強い措置を定めた取り組みだけでは、十分な対応ができない状態
- このため、各地方公共団体では独自にあるいは法律と連携する形で独自の取り組みを行うことが積極的に進められた。その一方で市町村のマンパワー不足は深刻な問題として捉えられていた。

背景と方向性(国交省住宅局資料)

背景

- **居住目的のない空家**は、この20年で約**1.9倍**に増加。今後、**更に増加**する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(**特定空家**)への**対応**を中心に制度的措置を定めている。
➔ **特定空家になってからの対応は限界**。



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

居住目的のない空家:人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

方向性

空家の「**活用拡大**」、「**管理の確保**」、**「特定空家の除却等」**の**3本柱**で対応を強化

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の**施策**に**協力**する努力義務を追加

1. 活用拡大(国交省住宅局資料)

(1) 空家活用の重点的实施

○「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進

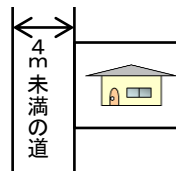
- 中心市街地、地域再生拠点など
- 市区町村が活用指針を明示
- 指針に合った空家活用を市区町村から所有者に要請
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化 (建築基準法)

- ・前面に接する道が幅員4 m未満でも、安全確保策※1を前提に、建替え、改築等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定

※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化 (建築基準法)

- ・各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途※への変更を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更 (都市計画法)

- ・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

(2) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○空家等管理活用支援法人の創設

- NPO法人、社団法人等を市区町村が指定

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2. 管理の確保(国交省住宅局資料)

(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○国が「空家の管理指針」を告示

(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

○放置すれば特定空家となるおそれのある空家 (管理不全空家)に対し、市区町村が指導・勧告

○勧告された空家は住居利用が難しく、敷地に係る 固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)は解除

<状態>

良



悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・・・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・
命令・代執行

(2) 管理不全建物管理制度の活用

○所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が 裁判所に請求

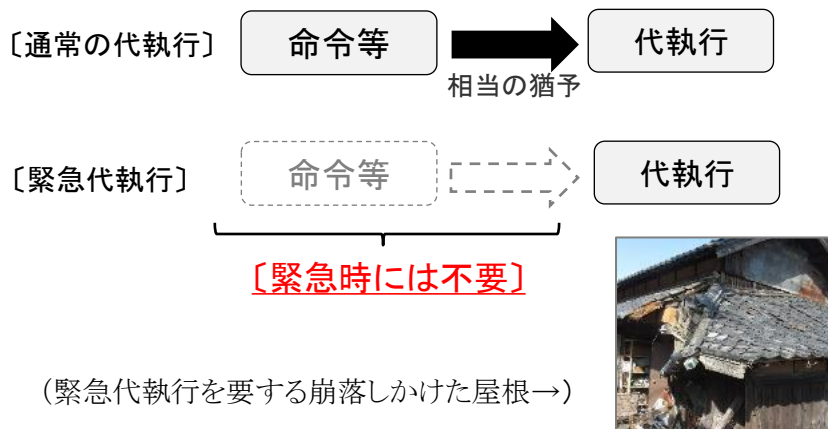
(3) 所有者把握の円滑化

○ 電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請

3. 特定空家の除却等(国交省住宅局資料)

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)



② 代執行費用の徴収円滑化

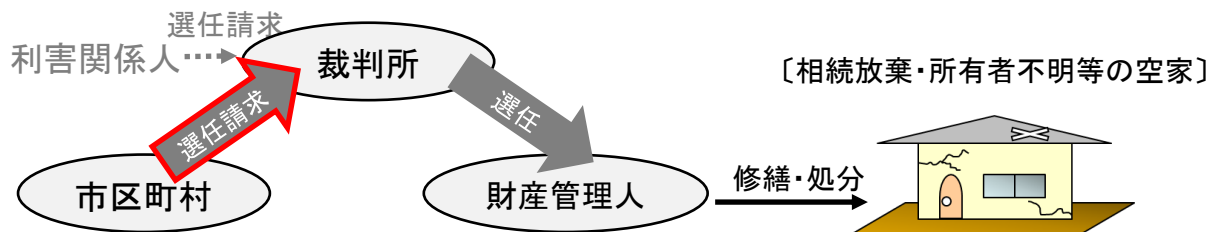
【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
現行 直ちに所有者から強制徴収 告知・督促(請求) ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	現行 まず、所有者負担を裁判で争う必要 裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	改正 通常の代執行と同じ
		創設 通常の代執行と同じ

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

- 市区町村が裁判所に「財産管理人」(※)の選任を請求し、修繕や処分を実施

(注) 民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

- 所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

三つの特徴(特徴1)

- 状態の悪い空き家に対して、対処療法的に強い介入を行うのではなく、その前の段階、「居住目的のない空き家」が発生する段階、「管理状態が悪い空き家」となる前の段階からの幅の広い介入を行おうとしていること。

→例えば相続が発生する前から関係者間での不動産の処分・活用について合意する住まいの終活の働きかけ、(→空家・空地管理センター、三井のリハウス「シニアデザイン」、株式会社こたつ生活介護(在宅生活の継続が難しくなった高齢者の施設入居相談段階で自宅の今後についても検討、提案)

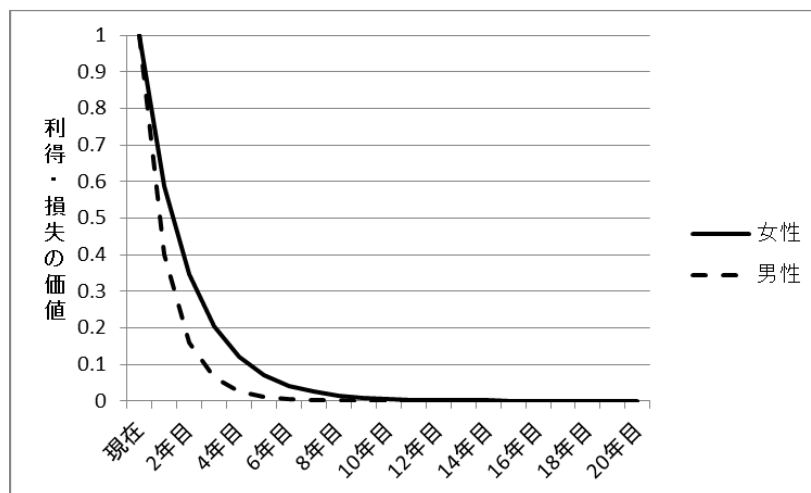
→相続をした段階での流通に乗せるための空き家バンクへの登録や、譲渡所得税の特例、重点的に取り組むべき地域における各種規制緩和(接道・用途規制)など

→特定空き家になる前の住宅地特例の対象除外

- 所有者に管理状態の悪い空き家予備軍の発生を抑制する仕組みを設けるべきとしている

人々はどれだけ将来のことを考えるのか？

図表 1-3 計測された時間割引率と将来の価値



注) 大阪大学 GCOE 調査「くらしの好みと満足度についてのアンケート」から筆者作成

- 大阪大学GCOE調査「くらしの好みと満足度についてのアンケート」
→ 全国の20～60歳の男女の時間割引率、つまり現在と将来（7日後）の利得を比較して、将来のそれがどれだけ割り引かれるか？
- 年率に直して5%の時間割引率の人が最も多いものの、0～5000%まで広く分布。
- 男女別に中央値を見ると、男性は150%、女性は70%。この数値を前提として、現在もらえるのであれば1の価値で評価されているものが、1年後、2年後…にももらえるのであればどの程度の価値として認識されるのか？（図表1-3）
- 政府は首都直下地震が今後30年間で70%の確率で起こるという調査結果を発表
→ 男性は5年後、女性は10年後程度の将来については、利得についても損失についてもほとんど真剣に考えることができない

プロスペクト理論

- これはアジア病という伝染病が大流行し、このままでは、その地域の600人の住民が死亡すると予想されているため、二つの対応プログラムを用意したという前提で、二つのタイプの問いを質問
- タイプ1の問いでは、下記の条件下でプログラムを選択
→「プログラムAを採用した場合、200人が助かる。プログラムBを採用した場合、1/3の確率で600人全員が助かり、2/3の確率で1人も助からない。」
- タイプ2の問いでは、下記の条件下でプログラムを選択
→「プログラムCを採用した場合、400人が亡くなる。プログラムDを採用した場合、1/3の確率で1人も死亡しないが、2/3の確率で600人全員が死亡する。」

プロスペクト理論

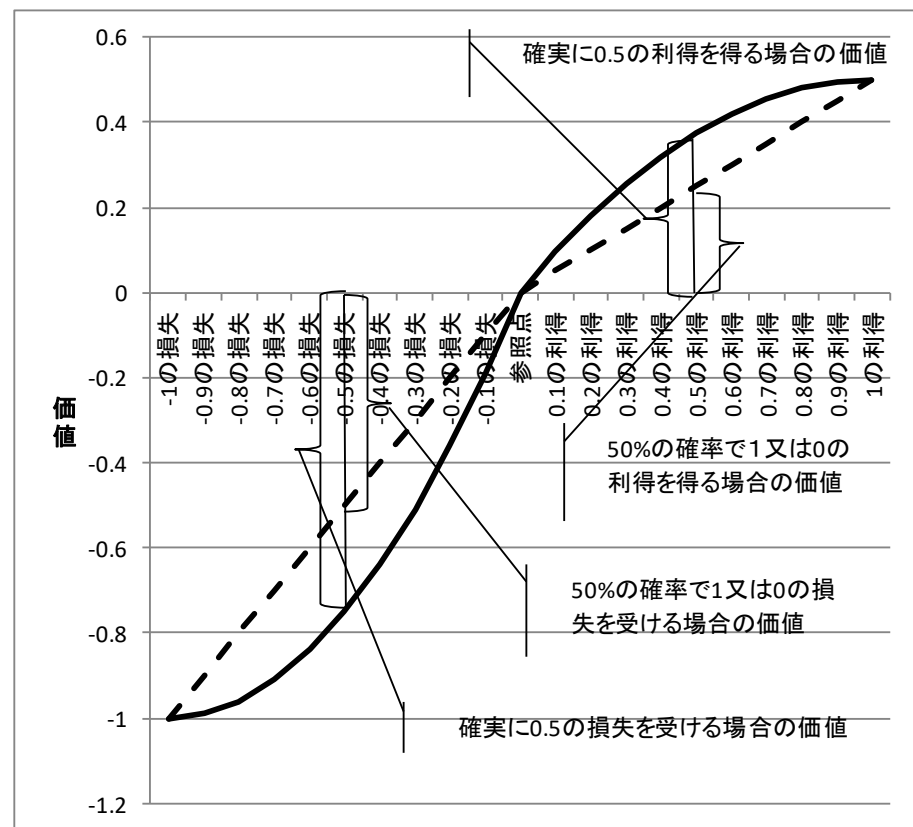
- この実験の結果、タイプ1ではプログラムAが72%の回答者から選択された一方で、タイプ2ではプログラムDを78%の回答者が選択
- 「利得を得る」という文脈の下においては、人々は危険回避的になり「確実に200人助かる」ことを選びますが、「損失を被る」文脈では人々は危険愛好的になり「全員助かる場合もあれば、全員死亡する場合もある」ことを選んでいる。←なぜか？

- 空家を持っているならば、適切な管理を行うことで、無価値になったり、特定空家に指定されるリスクを避けることができる

- 「将来発生するかもしれない大きな損失を」、「現在以降確実に支払わなければならないコスト」と引き換えに、解消することができる

- プロスペクト理論からは、人々は利得方向においては危険回避的。一方、「損失を被る」文脈においては人々は危険愛好的。つまり、損失方向には危険愛好的に行動するというくせは、危険を顧みることなく、「空家を放っておく」、さらに「適切な管理を何もしない」という行動をもたらす。

図表 1-5 プロスペクト理論の解説



三つの特徴(特徴2)

- 市町村が動きやすい環境整備

- 空家部局と戸籍部局が連携することで、相続人を把握しやすい環境

- 条例で一定の空き家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開

- 緊急時の代執行が特定空き家に対して行うことの円滑化

- (特定空き家でなくても)市町村による財産管理人申し立ての可能化

- 空き家状態を確認するための電気使用情報の円滑化

三つの特徴(特徴3)

- NPOを含む多様な政策実施体制の整備

→NPOを含む多様な主体による、相続人への意識啓発、働きかけ、マッチングなどの取り組みを促進するために、これらの取り組みを行う主体に対して公的な位置づけを与えることなどが盛り込まれている