

# 空き家に関する研究報告書

「空家法施行後の空き家コンサルティング」

2017/03/31

岐阜県空家等総合相談員

名和泰典

## 1. 空き家に関する研究報告書

### 「空家法施行後の空き家コンサルティング」

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下空家法)が施行されて今年2月で2年が過ぎようとしています。法律の施行によりいままで不明確であった「空家」の定義が明確になり「特定空家」なる定義もできた。今迄コンサルティングの現場では「中古住宅」などと呼び流通がなされていた。国は以前から中古住宅=空き家が増えている現場を把握し流通が進まない中古物件に活性化施策を打ってきたが有効な打開策にはならなかった。我が国においても中古住宅の取引は全住宅取引(新築を含む取引)の十数パーセントに満たない状況がある。人が使ったものは汚い、気持ちが悪い、不具合などの瑕疵が見え隠しているなど不動産業界も戦後の高度成長期から新築を重視した戦略を取ってきたことや国もこうした新築に対して優遇税制度をとってきた経緯がある。人口が増えている間はそれでよかったが、人口減少に転じ少子高齢化が追い打ちをかけ、住宅供給過多になり中古住宅が溢れる時代が到来している。不動産業者も手離れの良い新築仕事がしやすいなど中古住宅流通に力が入らなかった為、中古建物の価値(価格)に対しても明確なものを消費者に示せなかった反省点が浮かび上がる。

さて、放置された空き家が「外部不経済」を引き起こしている。老朽化し放置された空き家が地域の景観を乱す、倒壊の恐れがあり危険、倒壊して公道を塞ぐ事案が頻発することにより近隣住民、地域自治会、街全体に不利益をもたらす事態が発生している。「特定空家」等の処理に行政は振り回され、そこに多く時間を費やしている。空家法では「特定空家」については行政代執行まで出来るとなっており行政は当然の如くその処理に重きを置いていくことは当然の事である。国は、空き家について個人の責任を明確にし①適切な管理をしてくださいその中で使えるものは②利用、活用を推進、老朽化し使えない物は③除却と3つの方向性を示している。このことは至極当たり前のことでコンサルタントとして理解が必要です。時間の経過と共に空き家が老朽化して行く過程での空き家管理、利活用、除却その後の再利用をトータルにコンサルティングして行くことが求められる。しかし現場では空き家の処理がスムーズに進んでいない現状が起きている。空き家の所有者等が現場(空き家がある場所)にいない、遠方に居住し連絡が取りにくい又取れない。相続登記がなされておらず所有者を確定できない(推定相続人が多数、不明など)、所有者等が高齢期を迎え資力や判断能力等の問題が起きる、空き家を物置に使っているなど不動産を単純に処理するだけの問題ではなく人が複雑に絡む人的問題(相続、権利調整、資力、能力等)をコンサ

ルティングできる能力が問われている。空家法の施行により全国で「空き家相談会」が頻繁に行われている。窓口には弁護士、司書士、建築士、土地家屋調査士、宅地建物取引士など専門家が顔を揃え対応にあたっているが、最初から専門相談（専門家が必要とする仕事がある内容）が必要なのか疑問がある。空き家の半数以上が相続により取得し、親の遺物が残る空き家をスムーズに処理（利活用を進める）できる方ばかりではない。できない、しない方が多くおられるのも空き家相談の特徴である。むしろそのような方は相談会には訪れていないのではないかと？何をどうしたらいいのかがわからず悩んでおられる方も多いと聞いています。最初から活用等の結論（出口）に導くのではなく、時には過去にさかのぼり取得経緯や遺物の整理、心配事や親族間のトラブル等の有無をじっくり聞き取り、方向性を示す（意思決定までの心の整理）コンサルティングが必要になる。全体の流れをつかみながら必要であれば専門分野（専門家）の意見を聞くことも必要になる。空き家問題は入口の仕分けを担当する総合相談員（コンサルタント）と出口を担当する専門家や専門業者のチームプレーが求められている。

また、行政との連携も視野に入れ空き家情報の収集も行いたい。空き家法ができては税務情報等の取得はできない為、重要な対策手段であるセミナー&相談会を開催するにあたり行政が主催、民間団体（NPO や専門家グループ、協議会等）が後援・協賛をする形で集客を行政に相談業務を民間が担当するなど手分けして進めることは有効な手段となる。行政は法律の範囲で指導できるが業務の範囲が限られている為、民間がいかにカバーし流通化できるかが問われることになる。空き家対策は相対の相談業務（点对応）を基本とするが、できれば地域の中で進める（面としての対応）ことが望ましい。空き家の為に不利益を隣人や近隣地域が被り、ひいては地域の資産価値の低下につながっている事を明確に示すことが求められる。苦情処理だけではなく行政がバックアップし、地域も共に取り組む体制（街づくり協議会等）づくりをサポートコンサルティングし、空き家問題を地域の防災、防犯、安全な子育てが出来る住環境づくりを共に進めることで移住・居住支援（人口減少問題）対策にもつながることが出来る。空き家を考えるとき情報をマップに落とし見える化を進める。点である一つの空き家を隣地、その他の空き家、空き地、空き家予備軍などをつなげて面として集約することが、将来の地域拠点の整備や新たな投資（地域開発）の提案ができことになる。今後問題となるその他の空き家（住宅として使用）のうち耐震改修や除却後に売却できるものは相続空き家の 3000 万円控除制度を活用し、賃貸については改修費補助金や子育て世帯や高齢者の家賃補助金を活用した流動化策を地域の中で展開をしていく。地域や行政を巻き込み主権者である「空き家所有者」を如何に取り込むトータルサポート（地域協議会：専門による集団）が出来るかが空き家コンサルタントに求められている。

空き家対策に対する不動産業界全体の動きは未だ鈍い、新築を基本に事業を展開してきた業界は既に転機を迎えている。国は住生活基本法を基本にフローからストックへの転換を求め今後既存住宅(中古住宅)重視の施策を展開することは言うまでもない。空き家コンサルタントはスクラップ&ビルドの体制を改め如何にストックを活用した街づくりを実行できるかが今後問われることになる。

◇報告書作成者： 岐阜県空家等総合相談員 空き家相談士登録 第5号 名和泰典

<所属団体>

(特非) 岐阜空き家・相続共生ネット

(一社) 全国空き家相談士協会

(一社) 全国不動産コンサルティング協会・岐阜県不動産コンサルティング協会

(公社) 全日本不動産協会岐阜県本部