

周知・啓発による空き家問題の予防策

Preventive methods of vacant houses' problems by well-known and developing knowledge methods

飯野 由香利*・阿部 桃子**

Yukari IINO and Momoko ABE

1. 研究の背景と目的

空き家問題は人口減少に加え、建物の未登記や相続人の特定の困難さ及び管理不全等により深刻化している。2013年の住宅・土地統計調査結果より、全国に約820万戸の空き家が存在する。これまで空き家問題に対してリフォームやリノベーションなどが行われてきているが、それらの数は限定的であることから根本的な解決になっているとは言い難い。

空き家の発生要因に関する既往研究において、和田高志ら^{文1)}は旧都庁舎から50km圏内を大都市圏郊外として設定し、2013年住宅・統計調査のデータを用いて単回帰分析を行った結果、圏内域における市町村別の空き家率の高い順は、空き家率との決定係数が最も高い老朽木造住宅率(1980年以前に建てられた住宅の割合)、市街化区域の割合、持ち家率である。黒崎直也と天野克也^{文2)}による首都圏郊外団地の全居住世帯を対象としたアンケート調査から、全体の90%が定住を希望しているものの住まいの承継者がいる世帯は60%に留まり、40%強の空き家発生の可能性があることを明らかにし、団地に住み継ぐための方策の検討の必要性が示された。海江田勝秀と室田昌子^{文3)}は埼玉県鳩山ニュータウンの住宅団地を対象に、町役場の職員・自治会事務局長へのインタビュー調査を行った結果、様々な空き家対策の取り組みがされていること、及び住宅外

観調査から開発時期が古いものほど管理不全の割合が高い傾向があることがわかった。小河原亮と徐華^{文4)}による埼玉県宮代町における空き家の観察調査と近隣住民へのヒアリングによると、空き家の発生理由として「持ち主が亡くなり管理人が子供に移ったが離れた場所に住んでいる」ことが挙げられた。川本聖一^{文5)}は中山間地の空き家発生のパターンとして「居住者が高齢になり日常生活に支障が生じるようになると、市街地に既に転居している子供の住居に転居していく高齢者が多くおり、住宅の多大な解体に費用をかけられずに住宅が放置され朽ち果ててゆく」という現状を指摘している。

空き家の利活用に関する既往研究において、立神靖久ら^{文6)}は無作為に抽出した自治体536市町村を対象に、把握している空き家数、広報活動、相談窓口の有無、相談件数、相談内容、相談への対応についてアンケート調査をした結果、小規模な自治体では空き家の所有者からの利活用についての相談が多いこと、世帯数10万以上の大規模な自治体では円滑な相続、解体後の新たな土地利用方法の相談が多いこと、及び解体補助金制度を活用して管理不全な空き家の解体を進め売買や賃貸を流動化させて利活用を促すことが有効であると結論づけられていた。柴戸未来ら^{文7)}は空き家の活用の可能性に着目し、長野県小布施町内全域の空き家の実態について歩いて外観目視調査を行い、空き家所有者・空き家に住む移住者・不動産業者へのヒアリング調査を行った結果、活用の見込みがある空き家が少ないことを明らかにしている。中村美安子ら^{文8)}の空き家の管理を行う成年後見人である司法書士、社会福祉士、行

2019.6.24 受理

* 新潟大学人文社会科学系(教育)

** (株)中央グループ

政書士、弁護士を対象に管理の実態について調査票郵送調査を行った結果、「居住者の施設入所」により管理をすることになることが最も多く、被成年後見者所有の空き家を活用するためには家庭裁判所の許可が必要になるなどの問題点が指摘されていた。

これらの既往研究の知見から、空き家の主な要因は家の老朽化と管理不全などが挙げられ、家の利活用、売却や解体、及び管理などの問題が指摘された。

そこで本研究では、高齢者の持ち家に関する考えや取り組みの実態を把握すること、家を持っている高齢者に対して空き家問題の周知・啓発を行い、それらの方法の有効性を検証すること、被相続者の生前に持ち家について考える対策を提示することを目的として調査を行った。

2. 研究の方法

本研究では、2017～2018年に表1に示す5つの調査を行った。2017年10月にN市が開催した空き家無料相談会に来場した空き家を所持または関わりのある人を対象に、直面している問題や相談内容及び要望等についてヒアリング調査を行った。以後、これらの人を空き家問題に「直面している人」と称する。

次に、2017年10月に高齢者A大学において受講している高齢者40人を対象に、スライドを用いて表2に示す空き家問題の現状や要因及び社会的な問題及び新潟市の空き家対策などについて講義を行った。講義日の約1ヶ月前の2017年9月に自宅の相続や処分などの考えや理由についてアンケート調査を行い、講義直後には空き家問題の認知度の実態や空き家問題を踏まえての自宅の将来に関する考えについてアンケート調査を行った。さらに、高齢者施設に入所し、持ち家が空き家になっている人を含む10人の入所者（施設職員が選定した人）を対象に個々の入所者に空き家問題に関する資料（図1に示す4枚の資料）を用いて説明を行い、空き家問題に関する意見や自宅をどうすればよいかの意見などについてヒアリング調査を行った。

さらに、2018年5月に高齢者B大学の受講生52人を対象に、空き家問題の実態や要因及び社会的な問題に関する資料を配布して読んでもらって周知し、筆者らが考案する予防策（生前に持ち家のことを考える施策など）についての意見をアンケート調査により得た。高齢者A・B大学の受講生自身が自宅に住み続けていることから空き家問題に直面して

表1 5つの調査の概要

空き家問題	調査・日付	回答者(回収率)	方法	内容
直面している人	空き家の相談内容に関するヒアリング調査 2017年10月15日	空き家無料相談会来場者 34組(85%)	1組ずつ ヒアリング	相談内容・問題点及び要望
直面していない人	講義での啓発前アンケート調査 2017年9月26日	高齢者A大学受講生44名 (91%)	アンケート 配布・回収	自宅の将来の考え及び理由
	講義での啓発後アンケート調査 2017年10月24日	高齢者A大学受講生40名 (83%)	アンケート 配布・回収	空き家問題の認知度・啓発後の意見
	資料での啓発とヒアリング調査 2017年12月13・26日	高齢者施設入所者10名 (100%)	1人ずつ ヒアリング	空き家問題への意見・啓発後の意見
	空き家問題予防策の検証アンケート調査 2018年5月11・17日	高齢者B大学受講生52名 (65%)	アンケート 配布・回収	空き家予防策への意見

表2 講義と資料での周知・啓発の内容

講義での啓発	資料での啓発
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の要因 ・空き家の現状と問題点 ・新潟市の空き家対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・売れない住宅や土地の増加 ・相続人への負担 ・相続における問題 ・空き家による社会的影響



図1 空き家問題の周知資料

いるとは言い難く、高齢者施設の入所者はご自身が終の棲家に居り家族が家について考えていたことから、これらの人々は空き家問題に「直面していない人」とした。

3. 結果および考察

各調査での回答者の概要を図2に示す。高齢者A大学の受講高齢者の割合は、講義での啓発前のアンケート調査時の44人と講義直後の40人の平均値を示す。高齢者A・B大学の受講生は女性がやや多く、60・70歳代が大半を占めており、1・2人暮らしで戸建て住宅に住む人が多い。高齢者施設への入所者の半数を占めるのは戸建て住宅に住む男性、80歳

代、3人以上の家族である。

3.1 空き家問題に直面している人と直面していない人の家の今後に関する意見の相違

家の問題に「直面している人」と「直面していない人」別にみた家の今後に関する意見（相続、解体、売却、わからない）別の割合を図3に示す。また、両者の家の今後について選択した理由と必要なこと（行政に求めていること）を表3に示す。

図3と表3に示す家の今後に関する意見別にみた理由を見ると、空き家問題に直面している人の68%が「不要・維持管理ができない」を理由に「売却」を挙げた。また、29%の人が「解体」を「家が古い・管理が大変」を理由に挙げた。相続人や家を残された人にとって、老朽化した家の維持管理が負担となり処分を望んでいる様相が伺える。さらに、これらの人が必要なこととして挙げたことは、「解体費用の補助」や「売却方法の相談」である。

一方、直面していない人の47%は、「先のことがわからない」ために、「わからない・任せる・現状維持」を挙げており、「家について考える機会」を設けることの必要性を訴えていた。このことから、家の今後について考えていない様相が伺え、考えることの必要性を認識していると言える。また、直面していない人の28%は、相続人が実際または想定上決まっているので「相続」を挙げており、相続人を確定する必要性を17%の人が感じていた。また、家を売却・現金化して相続するための「後見人制度の活用」及び古い家の「解体手続きに関する相談」等の必要性が挙げられていた。

空き家問題に直面していない高齢者が回答した年代や家の築年数別にみた自宅の今後の活用に関する考え（相続・解体・売却・不明等）を図4に示す。60歳代、70歳代、80歳代と年齢が上がるに伴い「不明・任せる」の割合が57%、42%、9%と減少しているのに対して、解体または売却の合計割合が20%、

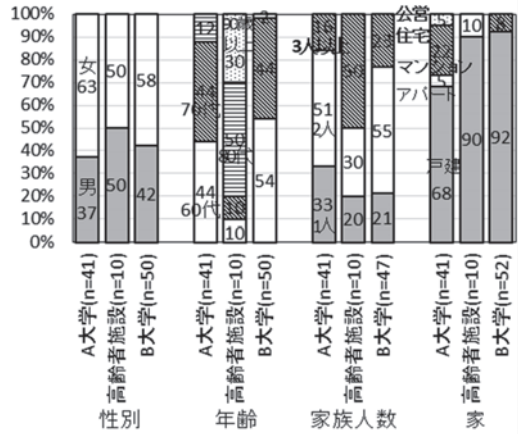


図2 回答者の属性と家族及び家

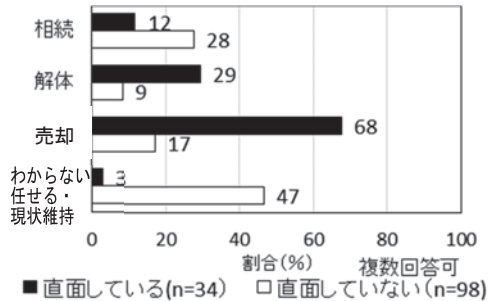
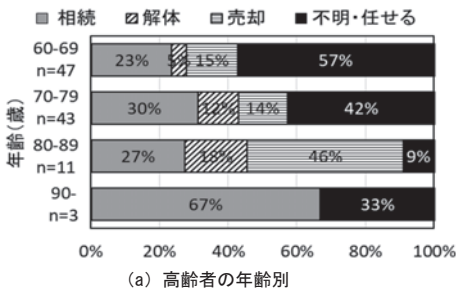


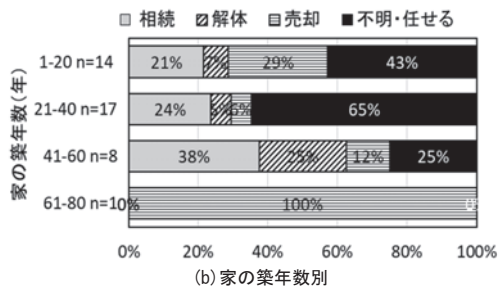
図3 家の今後に関する意見

表3 空き家問題に直面している人と直面していない人の家の今後に関する意見

空き家問題	直面している人	直面していない人
理由		
相続	思い入れがある	相続人が決まっている
解体	家が古い・管理が大変	家が古い
売却	不要・維持管理ができない	相続人が決まっている
不明	考える機会がない	先のことでわからない
必要なこと		
相続	活用・売却方法の相談	相続人を決めること
解体	解体費用の補助	解体手続きに関する相談
売却	売却方法の相談	後見人制度の活用
不明	相談相手	家について考える機会



(a) 高齢者の年齢別



(b) 家の築年数別

図4 家の今後の意見 (A大学啓発前・高齢者施設・B大学)

26%、64%と増加する傾向がある。60・70歳代の高齢者の場合、介護や入院の必要がなく、家での継続居住しか考えておらず、家の相続や処分（解体や売却など）について考えが至っていないためと考えられる。

一方、家の築年数別にみた家の今後を見ると、築1～20年と築21～40年の家では「不明・任せる」の割合が43%と65%と高く、「相続」は21%と24%である。築41年以上の家の場合には、「相続」が38%で最も高い。築41年以上の古い家の場合、建て替えやリフォームなどが必要で維持管理が大変であることが多いにも関わらず、「相続」することを考えている。「相続」を選択している1要因としては、「家や土地は財産になる」という古い思想があるためと考えられる。今後の人口減少及び住宅数が住宅の需要数より多いことを踏まえると、家や土地が財産にならない可能性があることや相続人の負担になることを被相続人（高齢者）に認知してもらい、家の今後について考えてもらう機会を設けることの必要性が認められた。

3.2 空き家問題の周知・啓発による考えや意識の変化

空き家問題に関する資料を読んだ後に、B大学の受講高齢者が回答した「空き家が問題である」と「自宅が空き家になる可能性」に関する認知度を図5に示す。資料を読む前において、空き家が問題であることを87%の人が知っており、自宅が空き家になる可能性を43%の人が認識していた。空き家の問題が社会的な問題であることや身近な空き家の存在を知っていることなどにより、空き家問題の認識はあった。しかし、空き家になる要因に関する「家と土地は財産にならない傾向にあること」や、「相続放棄や国への譲渡が困難であること」については、54%と51%の人が知らないことが明らかになった。このことから相続人にとって家は負の遺産になる可能性があることの周知・啓発の意義が示された。

そこで、B大学で資料による空き家問題の周知・啓発を行った。図7と図8に周知・啓発前後の高齢者の考えの変化と施設入所者の意識変化を示す。図7から周知・啓発後において、「現状維持」や「相続」及び「考えたことがない」の割合が減少し、「売却」や「壊す」及び「不明」の割合が増加した。周知・啓発により空き家問題に関して認識したことで家を処分する傾向に変わった。また、「不明」の割合が増えた理由として、アンケートの回答時においては

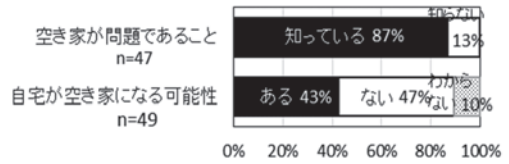


図5 空き家問題の認知割合

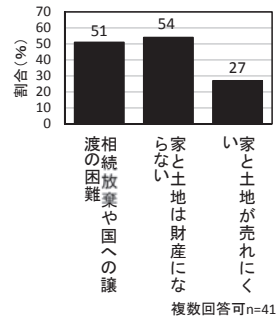


図6 空き家問題で知らなかったこと (B大学)

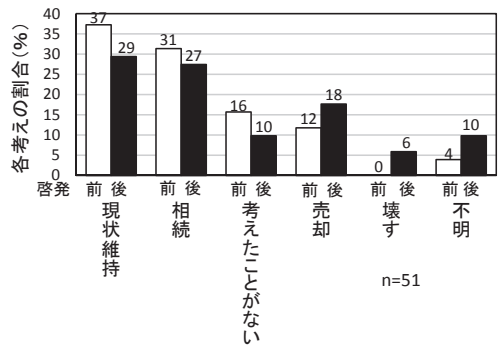


図7 資料による啓発前後での自宅に関する考えの変化 (B大学)

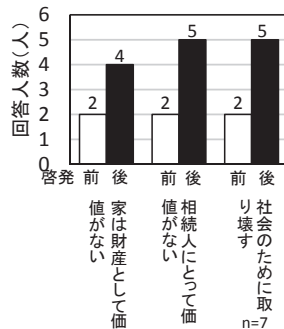


図8 資料による啓発前後での自宅の認識の変化 (施設入所者)

家のことを自分達で決めることができず、家族や親族間で相談しないと決められないためと考えられる。図8から、啓発前において「家は相続人にとって価値がない」、「社会のために取り壊す」と考えていた人は2人であったが、啓発後には7人中4～5人に増加した。これらのことから、空き家問題を周知することにより、家を売却・解体などの処分をする考えに変わり、相続する場合には相談の必要性の認識が生じることがわかった。

3.3 持ち家の今後を考える方法の提案

A大学での講義や高齢者施設の入所者に資料を用いて空き家問題の周知・啓発をした後に、高齢者が考える空き家問題の解決策として有効な方法別割合を図9に示す。有効な解決方法として、「行政の空き家対策に関する取り組みを知らせる」と「家の相続が相続人にとって負担をかけることを知らせる」及び「空き家問題に関するセミナーを開く」を40%、38%、33%の人が挙げていた。これらの解決方法は空き家問題の周知に留まっており、家を処分する際に必要な解体費用や引っ越しの際のサービスなどの具体的な方法までには考えが及んでいないことがわかった。これらの知見から、空き家問題について周知・啓発することが最優先であることが示唆された。

3.4 家の今後を考える機会

B大学の受講高齢者が回答した「持ち家について考える機会になる項目」を優先順位（1～5位）をつけて重みづけして加算した結果を図10に示す。「売却可能額の診断」や「家や土地の資産価値の算出」の収支額の見きわめが1・2位に挙げられたことから、所有する家や土地の財産の価値を認知する必要があることがわかった。

上記の知見を踏まえて、空き家対策として筆者らが考案する高齢者に持ち家の将来について考えてもらうためのフローチャートを図11に示す。家や土地の持ち主に行政から毎年届く注図に示す「固定資産税・都市計画税課税明細書」^{注)}の土地と家屋の評価額を用いて、フローチャートに基づいてその年の①相続税、②固定資産税、③相続登記費用、④維持管理費用と、解体する場合の⑤解体費用の計算、及び売却する場

合の⑥売却可能額を簡易的に計算できるようになっている。計算結果に基づき、持ち家が負の遺産になる可能性や相続人の負担などをある程度把握でき

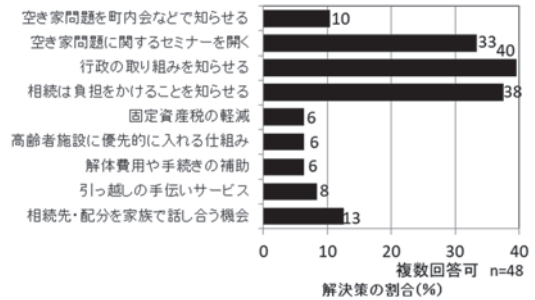


図9 高齢者が有効と考える空き家問題の解決方法 (A大学啓発後、施設)

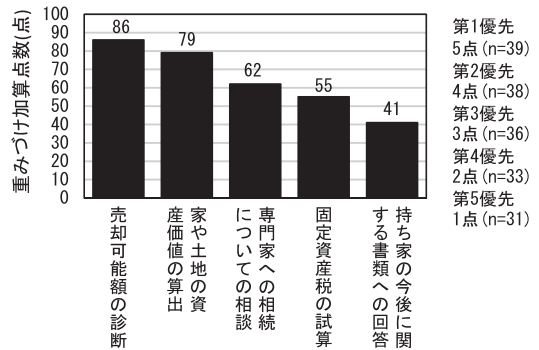


図10 持ち家について考える機会になる項目 (B大学)

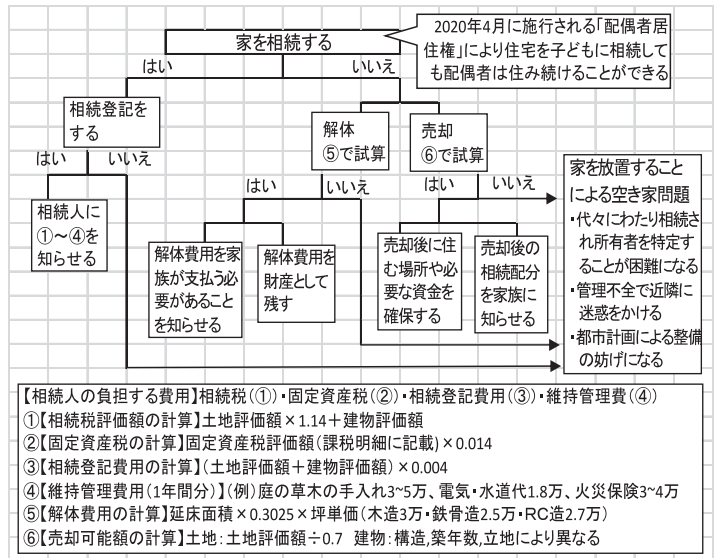


図11 空き家対策フローチャート

る。さらに、フローチャート中の問い（相続人の有無や維持管理能力の有無）を検討するために相続人と対話をし、互いの世帯にとって将来の経済的状況や維持管理などの負担について相談できる。これらにより、相続登記のし忘れや管理不全などの社会的な問題を回避でき、空き家対策に繋がると考える。

4. まとめ

空き家問題の予防的な解決策を考案するために高齢者の空き家問題の認知度や要因を調査し、高齢者が家の今後について考える方策を提示した。以下に結果を示す。

- 1) 空き家を相続した人または関与している人（空き家問題に直面している人）の場合、家や土地の維持管理の困難さから「売却」や「解体」の意見の割合が高い。高齢者大学での受講高齢者と高齢者施設の入所者（空き家問題に直面していない人）の場合、家の今後について考える機会や相続について決める機会が少ないことから、家の今後について「わからない」と回答する人が多い。
- 2) 高齢者は、加齢により心身状態に支障が生じた後や持ち家が古くなった場合に家の今後について考える傾向がある。
- 3) 資料や講義で空き家問題について周知・啓発することにより、家を処分（売却や解体など）するように考えや認識が変化したことから、これらの周知・啓発方法は空き家問題の対策に有効である。
- 4) 空き家問題の解決方法として、行政やセミナー開催などによる空き家問題の周知と相続が相続人の負担になることの周知・啓発が挙げられた。
- 5) 持ち家の今後について考える機会として、「固定資産税・都市計画税課税明細書」を用いて、①相続税、②固定資産税、③相続登記費用、④維持管理費用と、解体する場合の⑤解体費用の計算、及び売却する場合の⑥売却可能額を簡易的に計算できるフローチャートを提案した。

参考文献

- 1) 和田高志, 石亀由士, 室田昌子: 首都圏郊外における空き家の発生要因に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.465 ~ 466, 2018年
- 2) 黒崎直也, 天野克也: 定住転居意向と住まいの継承者の有無からみた空き家発生の可能性-首都圏郊外団地マンション地区を対象として-, 日本

建築学会大会学術講演梗概集, pp.1303 ~ 1304, 2018年

- 3) 海江田勝秀, 室田昌子: 遠隔開発型戸建て住宅団地における管理不全住宅の実態-埼玉県鳩山ニュータウンを対象として, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.463 ~ 464, 2018年
- 4) 小河原亮, 徐華: 埼玉県宮代町における空き家の実態及び利活用について, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.291 ~ 292, 2018年
- 5) 川本聖一: 空き家解体費用低減に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.323 ~ 324, 2018年
- 6) 立神靖久, 横山俊祐, 徳尾野徹: 全国の自治体における空き家の相談窓口と相談体制に関する研究-空き家問題に対する行政対応(その1)-, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.1297 ~ 1298, 2018年
- 7) 柴戸未来, 澤山友佳, 長瀬琳太郎, 新雄太, 後藤智香子, 泉山壘威, 小泉秀樹: 長野県小布施町における空き家の実態把握及び関係する多主体への意向調査, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.83 ~ 84, 2018年
- 8) 中村美安子, 大原一興, 藤岡泰寛: 空き家情報の集積点としての成年後見人の可能性, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.823 ~ 824, 2018年

注釈

- 1) 固定資産税・都市計画税課税明細書（土地と家屋の評価額が明記されている）を注図に示す。都道府県等により表記書式に多少の相違がある。

固定資産税・都市計画税（土地・家屋）課税明細書

区分	所在地	用途	課税地目 (住宅用地の種類) 又は課税番号(地目)又は課税種別 (4)	課税の種別 (5)	評価額 (円) (6)	課税額 (円) (7)
敷地	〇〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇	〇〇〇,〇〇〇	〇〇,〇〇〇
建物	〇〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇	〇〇〇,〇〇〇	〇〇,〇〇〇
敷地+建物	〇〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇	〇〇〇,〇〇〇	〇〇,〇〇〇
課税額					〇〇〇,〇〇〇	〇〇,〇〇〇

注図 固定資産税・都市計画税の課税明細書と評価額