

# 空き家の現状と対策を探る

NPO法人 空家・空地管理センター  
代表理事

上田真一



## 後編 空き家活用の課題と注意点

空き家問題が深刻化している中、FPには、空き家を所有するお客さまに対して適切なアドバイスを行うことが求められる。そこで本特別企画では、空き家の現状を押さえたうえで、その対策のポイントについて解説していく。後編となる今回は、空き家を活用するにあたり現在ハードルとなっていることを確認したうえで、市町村などで整備している活用促進のための制度、活用の際の注意点などについて解説していく。



### 前編

では、空き家が増え続ける問題と放置されている空き家に対しては空き家対策特別措置法が制定され、所有者に適正管理が義務付けられていることにも言及した。しかし、空き家を適正に管理するだけでは、空き家問題は解決されない。空き家問題の根本的な解決のためには、活用によって空き家状態を解消する必要がある。

### 空き家の活用には心理的なハードルも存在

● 空き家活用の課題  
空き家所有者の多くは、周囲の人たちから「空き家にしておこなうのもつたない」「使わないなら売ったほうがよい」といった助言を受けている。しかし、そのような無責任な助言にうんざりしている状況だ。すべての空き家には活用されていない理由が必ずある。その理由を

解消しない限り、空き家の活用は進んでいかないのだ。

活用できない理由のひとつに、親がまだ所有しているケースがある。多くの空き家は実家であるため、親が高齢者施設などに移り住み、空き家になってしまったというケースがほとんどだ。当然のことながら、親が所有している間は親の承諾なしに活用はできない。しかし、思い出が詰まった自宅を売却するという選択ができる方は多くはない。

たいていの場合、相続が発生するまでは売却せずにそのままにしておくことを希望する。そうすると、子どもたちは活用したくてもできなくなってしまう。また、親が認知症などを発症し活用の判断ができなくなってしまう場合、空き家の活用には裁判所の許可を要する。ただし、許可を得るには、自宅を活用する必要性がなければならぬ。例えば、高齢者施設への入所金が足りない、老後資金が底

をつきそうといった理由が挙げられる。このような事情がない限り、裁判所からの許可を得るのは容易ではなく、活用されない空き家となってしまっわけだ。

### 相続発生後の活用は相続人間で揉めるケースも

相続が終わっても兄弟間で活用方法や配分が決まらないというケースもある。実家である空き家には、想い入れも強いうえに、活用に対して罪悪感を抱いたり、ほかの兄弟から強く抵抗されたりすることがあるからだ。また、売却することで合意できたとしても、売却金額やその配分に関して揉めるケースも多く見受けられる。兄弟間で揉めってしまうと関係を修復するのが難しく、長期間にわたって活用がされなくなってしまう。

活用に向けて再び動き出すには、所有者の一人が大病をするといった大きなキッカケが必要になる。例えば、「もし自分が

死んでしまったら、実家の持分は子どもたちに相続される。そうすると、叔父叔母にあたる自分の兄弟たちとの話し合いが不利になってしまう」と考え、行動に移すといった具合だ。ほかにも、空き家が活用されない理由はいくつと挙げられる。共有者の一部が行方不明になってしまったり、底地権者が建替えにに応じてくれなかつ

写真1 販売中の空き家



たり、過疎化が進み活用が難しい地域であったりといったものが一般的だ。空き家の活用を進めていくためには、様々な事情を抱えた所有者の絡まりあつた糸を、話し合いによって一本ずつほどきながらまとめていくコンサルティングが不可欠である。

### 「コスト負担からの解放が売却の最大のメリット」

#### ● 空き家の売却

空き家の活用法で最も一般的なのは売却である。今後も利用する予定がないのに所有し続けているだけでも、維持コストだけがかかってしまうためだ。空き家の維持管理には年間30〜50万円程度が必要になるといわれている。固定資産税や都市計画税、火災保険料、庭の管理費といったものが主になる。これらの費用負担だけでなく、空き家の維持管理に関する精神的な負担からも解放されることができると売却のメリットでもある。

空き家の売却は一般的な不動産売却と変わりないが、解体費用の助成や譲渡所得税の減税などの制度が利用できる場合があるので、事前に市町村や税務署へ確認するようになりたい。

空き家を解体する際に補助金を支給している自治体は多い。例えば、富山県黒部市（上限2分の1、50万円）、兵庫県姫路市（上限5分の1、30万円）、和歌山県和歌山市（上限3分の2、60万円）などだ。ただ、ここで紹介した3つの自治体では、補助金の受給条件として、その空き家が老朽化した危険な空き家であることを挙げている。

このほかにも空き家バンクへの登録を必要とする（新潟県燕市）といった条件のある自治体もある。このように空き家解体への補助制度は市町村によって異なるため、空き家が所在する自治体への確認が必須となる。

また、受給条件に「危険な空き家であること」があるため、