第３部

寄稿論文

空き家問題にかかる登記制度の課題について …… 139
大阪司法書士会　空き家問題対策検討委員会　委員長　　河田　真一

おわりに …… 147
関西学院大学総合政策学部　准教授　　清水　陽子

空き家問題に係る登記制度の課題について

大阪司法書士会空き家問題対策検討委員会委員長　　河田　真一

第１　はじめに

個々の管理不全な空き家の問題を解決するためには、その空き家の所有者に修繕等の対応をしてもらうことが必要である。他人のために費用をかけ建物の管理を行う者はほとんどいない上、仮に所有者以外の者が所有者に連絡を取らず勝手に修繕等の管理行為を行えば、所有者等からの訴訟リスクを負うこととなるからである。したがって、所有者を特定することは空き家問題解決のため重要なことであるが、所有者情報という基本的なことでさえ不明で解決できない事例が空き家問題では多く存在する。

空き家の所有者情報を得るために最初に考えられるのが登記情報である。しかし、登記情報を閲覧しても不明である事例が多く存在する。だからこそ、空き家問題という視点で登記制度[1]をみると、登記制度に問題があるといわざるを得ない。

本稿では、空き家問題から視た登記制度の課題について説明するために、迂遠ながらまずは登記制度の目的、そしてその目的を達成するために取られている役割や仕組みを解説した後、そこから発生する空き家問題での登記制度の課題について論述する。空き家問題に直接関連しない登記に関することを冒頭に述べることとなるが、最後まで読んで欲しい。

第２　登記制度の目的とその仕組み

（1）登記制度の目的

不動産登記法では、その目的として第１条に次のように規定されている。「この法律は、（中略）登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。」

これを噛み砕いていうと、登記制度は不動産の権利情報を誰でも閲覧できるようにする。それは国が管理する情報であり、その情報に不動産に関する権利の名義人と名前が記されているのだから、その記されている名義人とは安心して取引できる。そのような取引が積み重なって世の中全体で行われるので取引を円滑に行えるということを主目的にしている。強調したいことは、不動産取引の安全と円滑こそが登記制度の主目的だということである。逆にいうと、取引の安全と円滑に関しては、登記制度は良く機能するが、他の観点から考えた場合行き届かない点もあることを意味する。

[1] 登記制度には不動産登記制度と商業登記制度があるが、本稿では、「不動産登記制度」を「登記制度」と記載する。

（2）不動産取引における登記制度の役割、仕組み

登記制度の問題点をみる前に、登記制度が現在果たしている取引の安全、円滑を解説する。不動産取引において登記制度が果たしている役割を述べるにあたり、まずは不動産以外の物（動産）について説明するので、その対比で理解してもらいたい。

①　動産の取引の場合

店で買物をすることをイメージしてほしい。例えば、鉛筆を買う場合、文房具屋で鉛筆をレジに持っていき、そこで代金を支払うことで金銭のやり取りと、物の引渡し（物を売主のテリトリーから買主のテリトリーへ移転すること）を同時に行っている。

このような、物の引渡しと代金の支払いを同時に行うこと（以下、「同時履行」という）が取引の安全では重要である。同時履行が行われなければ、先に履行した方が常に損失のリスクを負う。例えば、インターネットショッピングであれば、先に買主が代金を支払うことが一般的である。その場合、売主が買主への商品の送付を行わないリスクがある。インターネットショッピングの黎明期（れいめいき）は、そのリスクはすべて買主が負っていた。インターネットで売主の情報を確認し、売主が信用できれば取引を行い、代金を先払いする。信用できなければ取引を行わない。そのようにして、インターネットショッピングはその取引数を積み重ねていった訳だが、その積み重ねられた取引の中には、買主が代金を支払ったのにもかかわらず、商品を手に入れることができなかった事例も多く存在する。そのような場合、ほとんどの事例で買主が泣き寝入りしていたと考えられる。今日では、楽天やヤフー等の会社が、自らのサイトを経由して取引を行った場合に、代金を支払ったのにもかかわらず商品が届かない時にはその損失を保証する制度ができている。この保証は、出品する店から出店料を徴収し、この出店料の中から代金を支払ったにもかかわらず商品が届かない場合の買主の損失を補償するものである。

要するに、物の取引を行う場合、原則として代金の支払いと物の引渡しは同時に行われる。インターネットショッピングのような同時履行が物理的にできない例外的な場合では、リスクに備えて保証の制度を設ける。それが、取引の安全、円滑に繋がるのである。

②　動産の引渡しのもう一つの役割

①で記載した動産の引渡しにはもう一つ役割がある。それは、物の存在が、「その物の所有者が誰であるのか」ということの判断材料になっているということである。

再度店頭で買物する時のことをイメージしてほしい。また鉛筆を例にする。

買物のために文房具屋に赴き、そこにある鉛筆を手に取る。私たちは、その文房具屋にある鉛筆を文房具屋の所有物であると何の疑いもなく信じて、店にある鉛筆をレジに持って行って購入している。厳密にいえば、鉛筆が文房具屋に存在するからといってその鉛筆の所

有者が文房具屋であるとは限らない。権限のない人から鉛筆を購入しているのかもしれない。しかし、文房具屋に所有権があるか否かを取引の度に確認し、そこから代金を払うということは現実的ではない。だから、私たちは、経験則上、現物があればそれを実際に所持している人がその物の所有者であると考え、その所持している人と取引を行う。権限がなければその所持している人が、自分には権限がない旨を伝えてくれるだろうという善意をも考慮にいれた合理的な考えであるといえる。

そして、この合理的な考えは法律上でも尊重されている。法律上（民法192[2]）では「取引行為によって、平穏に、かつ、公然と動産の占有を始めた者は、善意[3]であり、かつ、過失がないときは、即時にその動産について行使する権利を取得する。」と規定されている。

これは、鉛筆の買物の例で解説すると、鉛筆を現に所持している文房具屋がその鉛筆の所有者であるという経験則を信じ、平穏に取引行為によって、事情を知らずに過失なく鉛筆の引渡しを受けた人は、真実では文房具屋が所有者ではなく鉛筆を処分する権限がなかったとしても、所有権を取得すると規定しているのである。当然、このことは鉛筆だけでなく全ての動産に適用される。

ここから読み取れるのは、売主が買主に対して物の引渡しという行為を行えるということは、売主が所有者であると信頼することができる根拠であり、その信頼に基づき取引した者は法律上でも保護されているということである。

このように「引渡し」には、取引によって物の引渡しを行える人は、所有者として扱ってもよいという、権限の判断の役割も果たしているのである。

③　不動産の取引の場合

ⅰ　動産の制度を利用できるか？

上記で例に挙げた鉛筆の売買の場合では、物の引渡しは容易である。買主が現物を所持した段階で引渡しは完了する。しかし、不動産の場合は難しい。上記①の引渡し（物を売主のテリトリーから買主のテリトリーへ移転すること）の役割だけを考えると建物の鍵を渡すことで引渡しが行えるのではないかと思われるかもしれない。しかし、②の引渡し（所持者が権限を有している判断材料）の役割を考えると鍵の引渡しだけでは難しい。取引の現場に鍵を持ってきているからといって、本当に目的不動産の鍵か否かは買主には不明であるうえ、不動産を借りている等、所有権以外の権利で不動産を利用している人の存在を考えれば、鍵を持っているからといって目的不動産の所有者であるとは限らないからである。

②の引渡しの役割が果たせないのであれば、当然①の役割も果たせない。権限がない人か

[2] なお、民法192条は不動産の取引には適用されない。本文に記載しているとおり、所持しているものが所有者であるとの経験則を根拠としている規定であり、その経験則は不動産には当てはまらないからである。
[3] 法律用語で「善意」は「知らない」という意味である。

らの引渡しを受けた場合、後に真の所有者から返還請求されることなり、買主が代金を支払ったのにもかかわらず、物を貰えないということとなりかねないのである。

ii　登記制度による同時履行の確保

現実の不動産取引では登記制度を利用して上記ｉの不都合を回避している。

国は法務局に登記情報を管理させ、登記情報を誰でも閲覧することが可能とすることによって、不動産の所有者の情報を公示している。したがって、上記②の引渡しの役割（所持者が権限を有している判断材料）は果たしている。

引渡しの①の役割（物を売主のテリトリーから買主のテリトリーへ移転すること）に関しては、司法書士を不動産取引に関与させることにより果たしている。不動産を引き渡すには、現物を持ってくるということはできない上、上記のとおり、鍵の引渡しでは不十分である。そこで、国家資格を持ち、業務保険に加入している司法書士に取引に関与させ、司法書士が売主及び買主から依頼を受け、登記情報上の所有者が当日現場に来ている売主本人であること、及び、登記申請に必要な書類が全て揃っていることを確認し、責任をもって登記申請を行い、登記名義を売主から買主へ変更を行うことを保証する。司法書士は業務保険に加入しているので、万一、名義変更ができない場合はその保険により賠償するため、買主に安心して代金の支払いをしてもらう。そのように司法書士が関与することで不動産の引渡しと代金の支払いの同時履行を確保している。

なお、この方法では登記名義人と実際の売主が同一であることが重要となる。したがって、売主が名義人となった時の登記済権利証書（登記識別情報）、印鑑証明書等、本人確認を行うための書類が登記の必要書類となる。

また、この本人確認の重要性もあり、相続が起こったのにも関わらず、相続人の名義になっていないに場合は、登記情報を相続人の名義にしない限り、例えその相続人が真の所有者であったとしても、売主から買主への名義変更ができない仕組みになっている。

第３　空き家問題に係る登記制度の課題

（1）登記情報の変更のインセンティブ

ｉ　住所変更

上記のとおり、登記制度の主目的は取引の安全、円滑にあり、それ以外は副次的なものである。したがって、不動産を取得し、自分名義に登記情報を変えた所有者にとっては、その後に登記情報に記録されている事項に変更があったとしても、その手に入れた不動産を売却したり、金銭を借りて不動産を担保にいれたりする必要がなければ、登記を変更するインセンティブが働かない。具体的にいうと、引っ越しして住所を変更したとしても、登記情報を変えようというインセンティブが働かない。それどころか昨今の個人情報保護の流れから考

えると、誰でも閲覧することができる登記情報に自らの住所を載せることは忌避される。

ii　相続

不動産の登記名義人が死亡し相続があったとしても、相続人が当該不動産に関して取引を行う予定がなければ、不動産の名義を被相続人から相続人に変更しようというインセンティブは働かない。また、相続人全員が法定相続分どおりに相続するのであれば、遺産分割協議を経なくても登記手続を行うことができるが、相続人間の中から一人の者へ相続させるというように法定相続分と異なる持分で相続するのであれば、相続人全員による遺産分割協議を行わなければならい。問題なく遺産分割協議を行うことができる場合は良いが、相続人が不仲である場合や、相続人の中の一人が認知症に罹患している場合等、手続を妨げる要因があれば、相続が発生したとしてもその手続は放置されがちとなる。さらに言うと、登記名義を変更するには登録免許税がかかる上、自分で登記申請を行わず司法書士に依頼する場合は、司法書士に対する報酬も発生するので、相続が発生したとしても、すぐには取引を行う予定がない場合、名義を死亡した被相続人名義のまま放置することが多い。この傾向は不動産に価値がなければないほどよりはっきりと現れる。

iii　数字相続

登記名義人の相続手続を放置した場合、登記名義人の相続人が更に死亡し、相続人の相続人に登記名義人の相続手続について関与してもらわなければならない。

放置すると当事者の死亡により新たな相続が発生するので、時間が経過すればするほど、手続に関与しなければならない人間が増えることとなる。関与してもらわなければならない人数が増えれば増えるほど、手続は複雑化していき、そのことが更に手続の放置を招く。そして、相続手続を行わなければ、上述のとおり、売買等の取引ができないため登記手続だけではなく不動産自体が放置され、管理不全な空き家の発生に繋がりやすい。

（2）空き家問題と登記情報

（1）に記載のとおり、取引の予定がない限り、登記は放置されがちである。なお、我が国の登記制度では、例えば「住所変更後２週間以内に登記しなければならない」というような登記義務[4]の規定はない。したがって、放置されていたからといって、それが不適法という訳ではない。しかし、この放置が空き家の発生に繋がる。

空き家が発生し管理されずに放置され、ボロボロになって困るのは所有者ではない。所有

[4] 不動産の物理的な状況を表す表示の登記には登記義務はあるが、不動産の権利関係を表す権利の登記には登記義務はない。

者が家に住んでいないからこそ空き家であり、所有者はボロボロになっている空き家から影響をほとんど受けない。困るのは、空き家の近隣住民であり、所有者から見ると放置しても問題はないことが多い。

また、長年空き家になっていると、近隣住民はその空き家の所有者が誰なのかわからないことが多い。所有者は放置しているのであるから、連絡先を近隣住民に教える動機がない。そうすると、近隣住民が空き家に危険を感じて、誰が空き家の所有者か調べるために利用する方法は登記情報になるのである。

しかし、上述のとおり、登記は放置されがちであり、自治体が行う土地の所有者向けアンケート等の資料を読むと、登記情報に記載されている住所に連絡を入れても３分の１程度は「あて所尋ねあたらず」で返送されている。よって、登記情報記載の住所地に連絡を入れたとしても届かないケースが多く存在する。

なお、届かない原因として、名義人が死亡したにも関わらず、相続の手続がされていないからという事例も多く存在する。この場合も死亡した登記名義人の登記情報上の住所に連絡を入れることとなるが、相続人が登記情報上の住所に住んでいれば連絡を取ることが可能となるが相続人が、登記情報上の住所に住んでいる可能性はそれほど高くはなく、多くの事例で連絡が取れない。

（3）住民票調査とその課題

登記情報上の住所に連絡を取ったが、「あて所尋ねあたらず」で返送された場合、登記情報上の住所地で、登記名義人の住民票の調査を行うことが一般的である。

しかし、住民票の保存期間は、世帯に構成員が誰もいなくなった状態になってから５年である。空き家問題の場合、長期間空き家を放置するからこそ問題になるので、引越等で当該住所地に世帯から構成員が誰もいなくなって、５年以上経過している事例が多くある。そうすると、空き家の登記名義人と連絡を取ることは難しい[5]。

第４　解決私案

（1）課題

「第３」で記載した空き家問題に係る登記制度の課題を箇条書きにすると次のとおりになる。

所有している不動産の取引の予定がなければ、

①　住所を変更しても住所変更の登記を行うインセンティブがない。

[5] 戸籍の附票で調査できると思われるかもしれないが、近隣住民が空き家の登記名義人の本籍地を知っている可能性はかなり低く、戸籍の附票を取得できないケースが多い。なお、行政担当者は、住民票調査ができない事例では、租税情報を利用して登記名義人との連絡を試みるべきである。

② 名義人に相続が生じても相続手続を行うインセンティブがない。更に、インセンティブがないからといって放置するとより手続が複雑化し、解決が難しくなる。

③ ①の派生問題として、住民票は世帯に誰も存在しなくなってから５年間で廃棄されるので、登記情報を参考にしても所有者に連絡を取れない場合がある。

（2）解決私案　所有者の住所（連絡先）について

（1）の①と③については、登記制度では取引の安全と円滑の役割を果たせばよいと割り切って、近隣住民が登記情報から不動産所有者の変更後の住所を調べるためには、住民票の調査で対応すべきだと考え、登記制度を変更せずに住民票の除票の保存期間を５年から延長する案が考えられる。

逆に、登記制度の変更、例えば登記情報に本籍地も追加して登録するということも考えられる。本籍地がわかりさえすれば、戸籍の附票を取得することができ、そこから登記名義人の住所が判明し連絡を取ることができるからである。不動産登記制度は100年以上続いている制度であり、今更本籍地を登記情報に加えるのは現実的ではないかもしれない。

しかし、筆者は詳しくは知らないが、将来的にはマイナンバー制度を戸籍制度に利用することが検討されているとの情報がある。そうすると、そのマイナンバーが本籍地の代わりになるのではないかと考えられる。マイナンバーを誰もが閲覧できる登記情報に記録するということは現実的ではないが、何らかの方法で不動産の登記名義人の情報と住民票の住所情報をひもづけることを、マイナンバーを戸籍事務に利用する制度を作る際に併せて検討すべきである。

（3）解決私案　相続について

相続が発生し、被相続人の遺言がなければ、相続人全員による遺産分割を行わなければ、被相続人の財産の帰属は決まらない。財産の帰属が決まらなければ、物の放置に繋がりやすく空き家問題だけに限らず様々な場面で問題となる。したがって、問題を解決するためには遺産分割を簡素化する必要があると考える。この点、私は相続人全員で行わなければならないという要件が厳しく現状の問題が生じていると考えるので、条件付きで全員が揃わなくても簡易な方法で遺産分割ができる方法を認めるべきだと考えている。

たとえば、５年以上遺産分割が放置されている物件について相続人が売却する場合は、その持分の過半数の同意があれば、行うことができ、事情があり同意ができなかった相続人に対しては、その持分相当額を供託することで権利を保全するという案等の方法が考えられる。

簡易な方法で遺産分割協議の代替を考えるのであれば、法改正が必要となる。実現は厳しいと思うが、管理不全な空き家等が放置されることは現在社会問題となっているので公共の福祉に反する。したがって、相続人の私権をある程度制限することは認められると思われる。

現状では、個々の空き家の権利関係の問題を解決するのには費用、時間ともに多く費やされる。これは社会全体にとっても良いことではない。放置された相続財産については何らかの法改正が望まれる。

おわりに

関西学院大学総合政策学部　准教授　　清水　陽子

◆これまでの研究活動

本研究会は平成27年６月よりスタートしました。１年目の活動の様子はすでに中間報告書にてまとめていますので割愛しますが、研究員は各市の様々な部署に所属し、日々の業務の中で空き家について感じていた課題に取り組みました。

今年度は１年目の研究テーマとした「政策」、「予防・利活用」、「相続」の３つを踏まえ、まず研究テーマの再検討を行いました。テーマ設定の際には、最終年度ということもあり成果を求める姿勢がより強くなり、年度当初から具体的な設定が進められました。何名かの研究員の入れ替えもありましたので、大きくは「政策」と「利活用」という２つの班に分かれ研究を行うことになりました。政策の中で税務面に関して特に強く関心を持つ研究員による独自の調査も実施するなど、最終年度らしい活発な研究が出来たと思います。

各班の報告は本報告書にてまとめてありますが、その過程について少し触れておきます。

政策班は当初、課題の設定が大きかったため、どのような政策に焦点を当てるべきなのか、という議論にかなりの時間を費やしました。空き家の対策を、というゴールは共有できるのですが、そのアプローチは先進事例を見ても多種多様であったため、難航していました。今回はその中でも空き家への対策、特に代執行まで見据えた対応と、対応が難しいとされる長屋への対策に着目し、研究の軸としています。

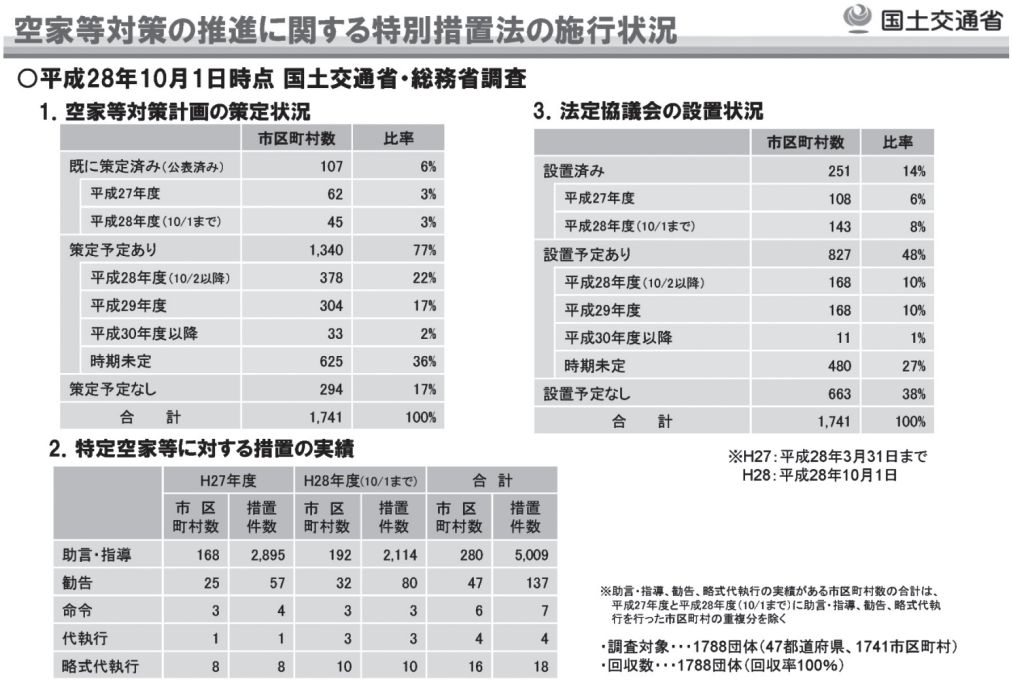
利活用班は１年目から引き続いて空き家の活用について調査を進め、先進事例の視察や情報収集を行ってきました。事例から見えてくる共通点や相違点を分析し、４つの活用パターンにまとめています。ただ、これらの事例もその背景や状況は個別ものがあり、研究として求められる普遍性や他地域での応用については大いに議論がなされていました。

税務についての調査は、研究員のこれまでの担当業務から着想された課題です。特に特措法を受けて、税情報の提供は自治体によって対応に差があるといわれており、興味深い調査になりました。空き家対策にとって所有者は重要な対象で、その特定に固定資産税情報が活用されています。しかし、その所有者が死亡している、または不明であることも少なくありません。その場合、空き家の対策が出来ないだけでなく、本来徴収すべき税の滞納も発生していることもあります。そのような事案への対応は様々であり、難しさも指摘されています。

本研究会は月に１回の限られた時間となるため、調査方法、対象、視察先の検討などは研究員が分担して行ってきました。日常の業務を行いながらの研究活動は相当の負担があったと思いますが、それぞれの課題に対して真摯に取り組み、本報告書をまとめることが出来ました。

◆空き家を取り巻く状況

本研究会の設置とほぼ同じ頃に特措法が施行され、自治体は空き家への対策を迫られることになりました。しかし、そもそも「空き家」というものの定義すらはっきりしない中で、どのような対応ができるのかと、空き家や地域と直接関わりを持つ市町村では手探り状態が続いていました。それから、およそ１年半となりますが現在では空家等対策計画も図－１のように多くの自治体が策定しています。



空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況

国土交通省

○平成28年10月1日時点 国土交通省・総務省調査

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み（公表済み）	107	6%
平成27年度	62	3%
平成28年度（10/1まで）	45	3%
策定予定あり	1,340	77%
平成28年度（10/2以降）	378	22%
平成29年度	304	17%
平成30年度以降	33	2%
時期未定	625	36%
策定予定なし	294	17%
合　計	1,741	100%

3. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	251	14%
平成27年度	108	6%
平成28年度（10/1まで）	143	8%
設置予定あり	827	48%
平成28年度（10/2以降）	168	10%
平成29年度	168	10%
平成30年度以降	11	1%
時期未定	480	27%
設置予定なし	663	38%
合　計	1,741	100%

※H27：平成28年3月31日まで
H28：平成28年10月1日

2. 特定空家等に対する措置の実績

	H27年度		H28年度（10/1まで）		合　計	
	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数
助言・指導	168	2,895	192	2,114	280	5,009
勧告	25	57	32	80	47	137
命令	3	4	3	3	6	7
代執行	1	1	3	3	4	4
略式代執行	8	8	10	10	16	18

※助言・指導、勧告、略式代執行の実績がある市区町村数の合計は、平成27年度と平成28年度（10/1まで）に助言・指導、勧告、略式代執行を行った市区町村の重複分を除く

・調査対象・・・1788団体（47都道府県、1741市区町村）
・回収数・・・1788団体（回収率100%）

図－１　空き家等対策の推進に関する特別措置法の執行状況

出典：国土交通省ＨＰ　空き家の有効活用等に関する情報提供より

また、人口減少による地域への影響も研究課題として注目され、空き家への研究も多く見られます。日本建築学会では空き家に特化したセッション（空き家と地域）なども設けられ、活発な報告が行われて、以下のような研究も発表されています。

・空き家の取り壊しについて

篠部裕、宮地敬士「空き家の解体除去施策の現状と課題～西日本の地方自治体を例として～」日本建築学会技術報告集 18(39), 709-714, 2012（空き家を有効活用ではなく、解体除去すべきであるというもの）

・空き家の活用について

松尾久子「空き家を活用した地域活性化の提案」一般社団法人　九州地方計画協会第６回「技報賞」懸賞論文　受賞作品、2010（空き家の活用事例、活用方法の提案をしたもの）

・改修費用について

中園眞人、繁永真司、加登田恵子、稲井栄一、山本幸子、吉浦温雅「定期借家方式により、福祉施設に改修された伝統民家の再生プロセス―定期方式による民家再生システムに関する研究」日本建築学会計画系論文集 73(631), 1953-1960, 2008（改修にかかるコスト分析を行ったもの）

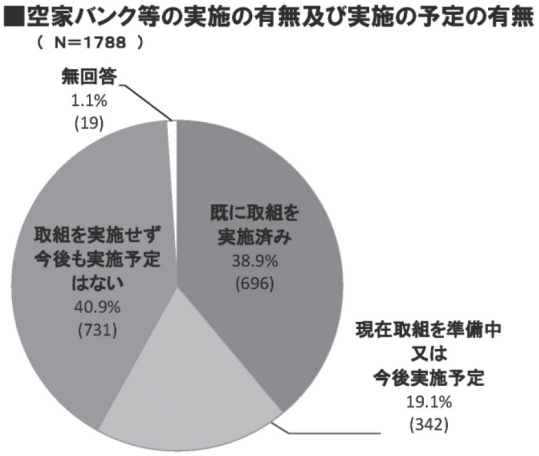
・空き家バンクについて

小林靖、安藤正雄「空き家バンクにみる空き家の再市場化の可能性、住み替え、建築社会システム」日本建築学会学術講演梗概集. F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題, 1415-1416, 2010（空き家の成約需給関係について）

諸外国の空き家への対応も数多く報告されており、このような研究の蓄積は空き家対策には不可欠であり、今後も更に増えると思われます。しかし、研究から見いだされた課題について、それに取り組むかどうかは各自治体にかかっています。空き家対策は指摘される課題と、現場の対応の難しさをきちんと整理し、担当者任せにならないよう、制度として取り組む必要があります。

空き家対策のひとつとして、空き家バンクの設置は積極的に進められています。空き家バンクは空き家を流通、活用させる方法として取り組まれており、国土交通省では「『空き家・空き地バンク』の標準化・一元化を進め、情報基盤の充実を図る」としています（平成28年８月４日報道発表「土地政策の新たな方向性を提言」）。国土交通省によると既に空き家バンクの設置をしている自治体は平成27年度で38.9％となっており、今後の実施予定を含めると58.0％が取り組むと回答しています。

ただ、行政主導の空き家バンクについては、登録数の少なさや対応について課題があります。民間市場での取引が叶わなかった物件が登録される傾向があり、担当者には不動産を扱う専門知識や、住宅ローンなど金融の知識など幅広い対応が求められています。登録はされたものの、いつまでも同じ物件が掲載されている、という事例も少なくありません。物件の管理や問い合わせの対応など業務は多岐に渡るため、空き家バンクの運営を委託している自治体も多く見られます。

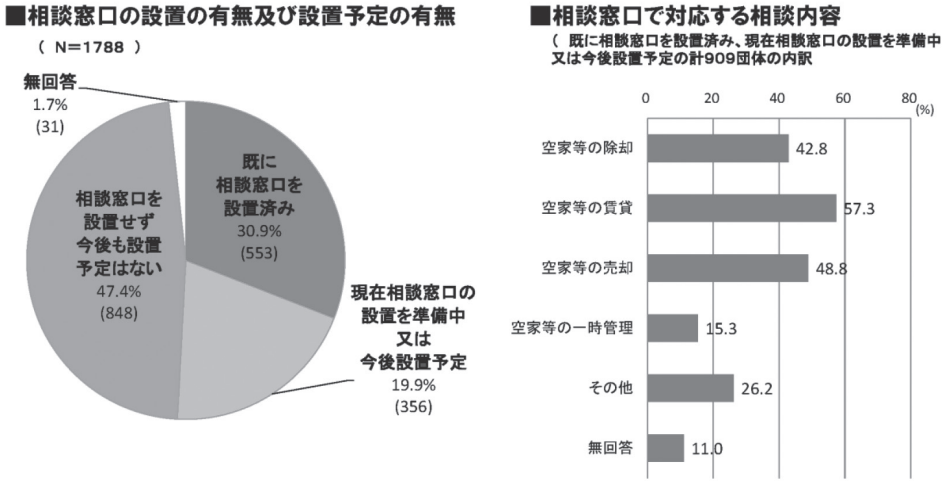


資料：国土交通省住宅局・総務省自治行政局
「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査」（平成27年）より作成

図－２　ＨＰ 空き家バンク等の実施の有無及び予定の有無

出典：国土交通省ＨＰ　空き家の有効活用等に関する情報提供より

空き家の所有者に対する相談窓口の設置についても、既に設置済みという自治体が30.9％、設置予定を合わせると50.8％と、半数以上の自治体で取り組まれています。相談内容として多いのは「空き家等の賃貸」に関するもの、「空き家等の売却」に関するものであることから、相談窓口から空き家バンクへの登録を促すこともできます。そのため、相談窓口と空き家バンクの設置は一体的に捉え、情報の一元管理や緊密な連携が必要です。相談窓口へ来る所有者や関係者は空き家をどうにかしたい、という意識を持っています。具体的に売却をしたい、賃貸にしたい、という段階ではない場合もありますが、所有者を確定することができるだけでも十分な意義はあると考えます。



資料：国土交通省住宅局・総務省自治行政局
「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査」（平成27年）より作成

図－３　空き家等の所有者に対する相談窓口の設置等に係る取り組みの実施状況

出典：国土交通省ＨＰ　空き家の有効活用等に関する情報提供より

民間組織・NPOなどでも空き家を対象とした活動が増えています。内閣府のNPO法人ポータルサイトに登録されている団体のうち、空き家をキーワードしている団体は全国に121あり、特に2015年以降に認証された団体が増えています。その活動は幅広く、実際にその団体が空き家を購入して活用するような取り組みもあれば、所有者の支援を行い、空き家に関する法務相談などに取り組んでいる団体もあります。兵庫県宝塚市にあるNPO法人兵庫空き家相談センターは、司法書士や不動産鑑定士、弁護士、建築士など専門家が立ち上げた団体で、主にセミナーを開催して空き家への関心を高め、所有者の不安の払拭に取り組んでいます。このセンターの相談案件のうち売却を検討している空き家の66％が相続によるものであり、28％が資産処分、６％がその他となっています。相続した空き家の売却理由は再活用に難があるというものが55％で、建物の劣化や敷地条件など現状のままでは活用が困難なため処分したいということです。また、売却して相続人間で分配する、という理由も27％となっています。このような空き家は複数の要因が絡んでおり、専門的知識を必要とする場合が多く、所有者個人での解決が難しくなっています。しかし、行政では個人の資産に関することや相続などの相談の受け付けにくく、民間組織が連携して担うことが期待されます。

また、まちづくり協議会など地域組織でも空き家管理に取り組むなど、空き家に関する問題は地域の課題として認識されつつあります。利活用班の報告にもありますが、空き家をサロンとして活用している事例は各地で見られます。阪南市の箱の浦自治会まちづくり協議会でも2012年に空き家を取得しサロンを開設しました。そこを拠点に朝市なども開催し、市民の自発的・公益的活動のうち、先進的で継続的な事業として大阪商工会議所が主催する「CB・CSOアワード2013」では大賞を受賞しています。この地域では「箱の浦のことは箱の浦で解決を、住んで良かった箱の浦に」をモットーに、財政面でもサロンの売り上げや再生資源回収などの事業収入を得て、自立した運営を行っています。

兵庫県丹波市のまちづくり会社の(株)まちづくり柏原ではまちの活性化を目的として、空き家を購入し、景観を重視した改修を行い店舗として活用しています。この団体は「『地域独自の歴史・生活文化を大切にする、しっとりと落ち着いたまち』を目指してまちづくりに取り組んで」います。空き家対策を主眼においた活動ではなく、地域への愛着や誇りの創出を行う中で、空き家の活用も行っています。対象となる空き家は店舗として使えることと、地域への影響や取得後の効果を検討し決定しています。また､出店者の人柄も重視しており、地域との関わり方や運営方法や販売についても指導を行っています。(株)まちづくり柏原ではテナントミックス事業としてこれまでに９店舗の実績があり、そのほとんどが空き家や老朽建築物の活用です。

写真－１　箱の浦まちづくり協議会　サロン

写真－２（株)まちづくり柏原　直営店オルモ

出典：(株)まちづくり柏原ＨＰ

空き家は個人の所有物であり行政は関与できない、と思われていた段階から、特措法の施行、各自治体の取り組み、そして地域住民の取り組みと、その活動は大きく広がっています。多くの可能性があり、期待ができる一方、今後の世帯数減少を踏まえると空き家の増加は確実であり、更なる対応も検討しなくてはなりません。

◆今後に向けて

空き家対策がめまぐるしく動いている中、現状の把握と課題整理を試みた本報告書の意義は大きいと考えます。ただ、現在進行形の施策であるため、はっきりとした結論を導くことは困難でした。空き家対策を行った先に何があるのか、というのは今の日本ではまだ見えていません。

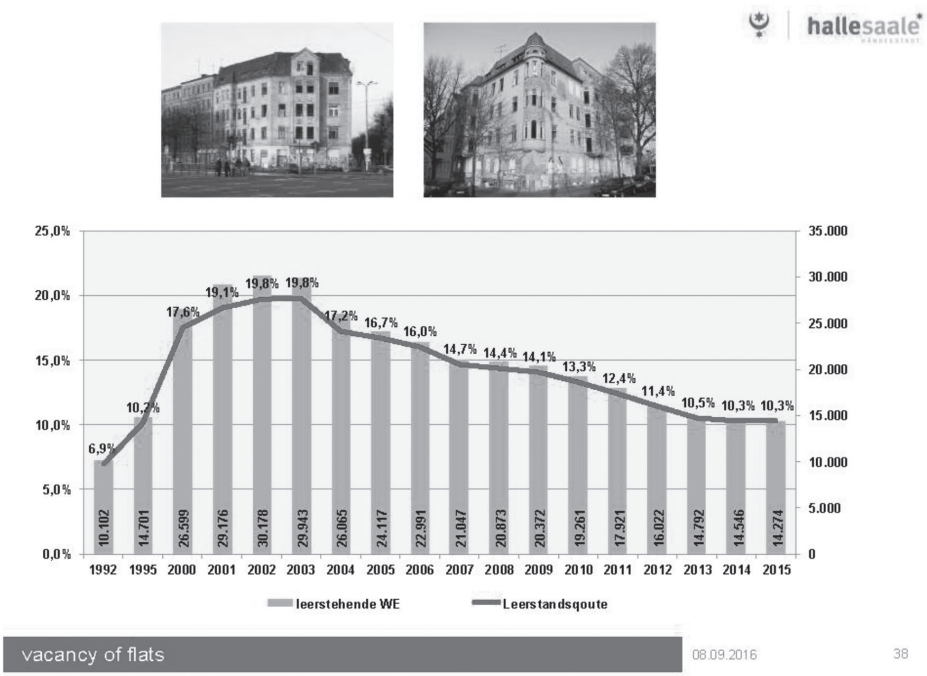
そこで、最後にドイツでの事例をご紹介したいと思います。ドイツでは1990年の東西統一後に旧東ドイツから西に向け、大規模な人口流出が起こりました。また同時期に出生率の低下などから旧東ドイツ地域では大幅な人口減少となりました。その対応として「東の都市改造」といわれる施策が実施され、都市環境と居住環境の改善が進められました。東の都市改造の目的として、①「住宅マーケットの安定化」では、政府は10年後までに35万戸の撤去を目指し、②「人口と住宅のバランス」においては、住宅の質、数だけでなく交通、インフラの改修のほか、新しいインフラ整備も進められました。また、③「都市の魅力の再生」では、歴史のある街であるということは同時に古さを伴うこととなり、環境面だけでなく都市交通や既存店舗などの改善、また社会的サービス向上などが取り組まれました。これらの事業にはEUからも支援があり、主に国と州が補助金を支出しています。そして、郊外団地の減築などによる空き家数減少を進めてきました。

ハレ市においても約5,500戸の空き家を含む住宅を撤去し、地域の縮小計画に取り組んできました。ハレ市都市計画局の担当者はまちの縮小計画を、歴史的な中心市街地から郊外地

域の中心部まで、魅力的な生活空間として発展を続けていくための、より良い状況を生み出す発展のチャンスと捉えていました。そのための施策として、取り壊しや他の都市計画的な視点（改修・近代化・用途変更・閉鎖など）が検討されました。計画では市内の全ての地域が都市改造プロセスの中で同じ比重を持つわけではなく、市全体の状況と、空き家率や治安、環境など特に早急な対策を要する地域を対象とした問題の分析が行われました。その中で人口動態や質の向上を図るため撤去も進められています。撤去は①全体を取り壊す、②部分的に壊す、③部分的・全体的に改修する、というように分類され、住棟や周辺環境、今後の発展可能性などから選択されています。

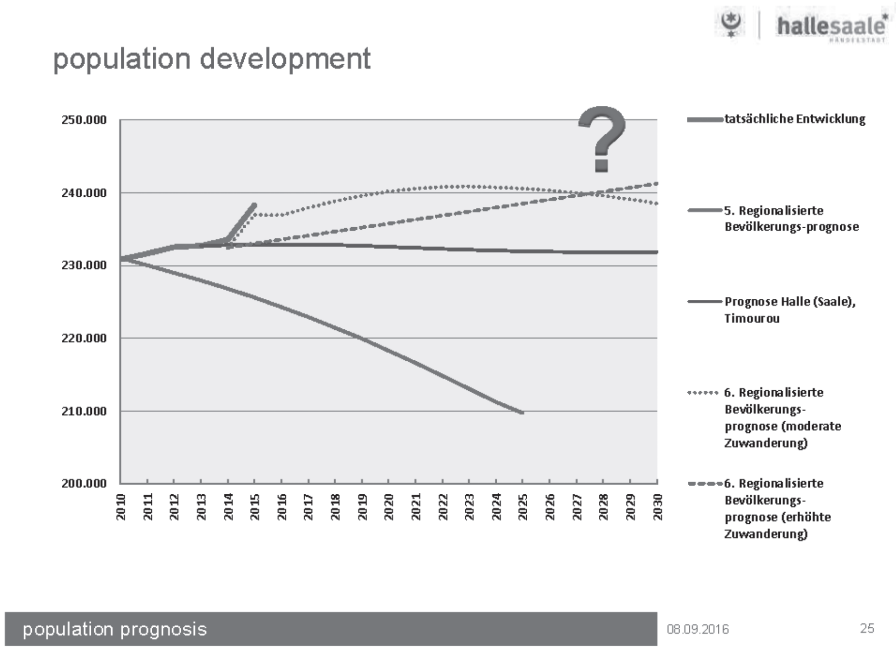
2002年から改造に取り組み、2008年では撤去と地域改善を進めていましたが、まだ人口減少は続いていました。しかし、その後長期的に取り組んでいた環境改善により、中心市街地の賑わいが戻り、大学を誘致したことにより若者の人口が増えたのです。空き家率は2013年から10％台で推移しています（図－４）。その大きなきっかけについて、担当者は空き家対策と地域資源の見直しだと言います。空き家はやはり治安やイメージの悪化に繋がるため解消されることが望ましく、長期的に不要であると判断されれば撤去することを目指しています。ですが、ドイツにおいても個人の所有では同意なしに撤去することはできず、活用や改修を「お願いする」ことしかできません。そこで、ハレ市や同じ旧東ドイツ地域のブランデンブルグ市では、地域改善を行いたい地区の道路整備を積極的に行いました。写真のように歩道を整備し、植栽を設置すると、その道路に面した建物の所有者は自発的に建物の改修を行ったということです。外観の改修へは補助金なども用意をして支援を行っていますが、公共空間の改善が所有者の意識改善に繋がったと見ることができます。

写真－３　ブランデンブルグ市の様子（ブランデンブルグ市提供資料より）



図－４　ハレ市の空き家率（ハレ市提供資料より）

ハレ市での空き家率は2015年で10.3％となっています。市では10％程度の空き家率は適正な状態だと見ています。そのためこれ以上の空き家率減少には取り組まず、予定していた減築は今後の推移により判断するとして、延期になりました。今後の人口については、政府予測を大きく上回ることが予測されています。ハレ市では2009年以降人口は増加に転じ、今後の人口予測を継続的に増加すると見込んでいます（図－５）。



図－５　ハレ市の人口予測（ハレ市提供資料より）

空き家対策はどちらかというと負への対策と考えられると思いますが、ドイツでの取り組みのように地域の質を向上させる機会と捉えることもできます。そして、地域に魅力があれば人はその地域に来てくれるのです。空き家対策という点への対応を、地域という面へ広げて考えることにより、今後の地域計画や新たな価値の創造へと繋げていけるよう、私自身もこれからも研究に励みたいと思います。

本研究会の研究員の皆さんには、今回の研究が今後の業務のどこかで活かして頂けることを期待しています。

また､最後になりましたが本研究会を支えて下さいましたマッセＯＳＡＫＡの南出修作氏、青柳成和氏、岡﨑真也氏、曽我夏樹氏 、職員の皆様、研究・調査にご協力頂きました関係部局の皆様にこの場をお借りして心より御礼申し上げます。

参考文献

空き家対策研究会　H27年度中間報告書、マッセOSAKA

国土交通省「空き家の有効活用等に関する情報提供」

国土交通省「土地政策の新たな方向性を提言 ～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～」平成28年８月

内閣府　NPOホームページ　https://www.npo-homepage.go.jp/

NPO法人　兵庫空き家相談センター　http://www.hyogo-akiya.com/

おおさかコミュニティビジネス情報局　http://www.osakanpo-center.com/cb/

株式会社まちづくり柏原　http://www.kaibara.org/