

「お家のリレーノート」で住まいの終活 西日本支部消費者教育研究会

当会は、現在、50代から80代までの男女15名の会員がいます。「あらゆる年代の方々に愛情のこもった消費者教育を！」をモットーに、明るく、楽しく、できることから活動を続けています。昨年度からは社会課題の一つになっている「空き家」をテーマに掲げ、公開講座「不安を安心に変える 住まいの終活」を開催するとともに、今年度内の成果物の取りまとめに向け奮闘している最中です。



公開講座の様子

この背景には、少子高齢化などの影響で増加の一途を辿る空き家への危機感があります。法律や税制の見直し、空き家を対象とした新たなビジネスなど官民の動きが活発化し始めるなか、当研究会では消費者目線でできることがないかを議論してきました。その結果、会員の多くが実家や自宅の将来について、親族などの関係者と十分に話し合っていない事実気づきました。そこで、実家などの現状と課題を関係者間で共有することが重要と考え、「お家のリレーノート」(以下「ノート」)の作成を活動目標としました。

住まいの終活を促すことが、このノートの目的です。住まいの終活とは、住宅の所有者やその家族などが元気なうちに、家族や信頼のできる知人や専門家などと相談して、実家などのあり方を検討し、それを実践することです。その結果、実家などを空き家にしないうちに、空き家の期間を短くすることを狙っています。ところが、現実には実家などに関する情報

が関係者間で共有されていないこともあり、次世代へ上手く継承されないことが少なくありません。それが空き家の発生や利活用が進みにくい一因になっていると考えました。

ノートでは関係者の「住まい観」を共有します。住まい観とは、「いつ頃までに、どこで、だれと、どのような住まいで、そのような暮らしをしたいか。そのためにどうするか。」と定義しました。これが実家などのあり方を考えるスタートと位置づけています。そして、不動産登記、建築などの法令規制、近隣との関係、価格水準などの調査項目に加え、実家などの将来計画で構成しています。また、ノートを作成する方によって背景が異なるため、それぞれの状況に応じアレンジできるように書式も工夫をしました。

さらに、ノートには現状確認に留まらず、空き家の利活用へ繋げる狙いもあります。例えば、実家を建替えようと思っていたが、法的にそれができないことを知り売却を検討するや、登記名義人が変更されていないことを発見し、変更登記をするといった行動変容があります。一方、ノートの利用者は中高年層が多いと想定されます。そのため平易な言葉や補足説明を加えるなど、見やすさ・分かりやすさ・使いやすさにも配慮しました。完成すれば、多くの方に披露させて頂き、「住まいの終活」の認知度を高めていきたいと考えています。

空き家に関する問題は、ともすれば先送りされがちです。だからこそ一人でも多くの消費者の皆さまにノートを活用して頂き、住まいの終活が当たり前の社会になることを願っています。



「お家のリレーノート」表紙

空き家対策における取組



国土交通省 住宅局 住宅総合整備課  
住環境整備室長 石井 秀明

近年、日本では空き家が増え続けており、使用目的のない空き家の数はこの20年間で約2倍に増加しています。空き家を放置すると、倒壊、景観悪化、不法侵入など様々な悪影響が生じるおそれがあり、大きなトラブルにつながりかねません。

そこで、平成26年には、そのまま放置すれば倒壊などの危険性が高く、近隣に悪影響を及ぼす空き家を「特定空家」に認定し、市区町村による指導や勧告、解体などの強制執行を行うことができることを定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空家法)が制定され、各地で対策が講じられてきました。

しかし、特定空家になってからの対応のみでは限界があることから、令和5年に空家法が改正され、特定空家になる前の段階から空き家の適切な管理が図られるよう、「管理不全空家」に対する措置が新設されました。これは、放置すれば特定空家になるおそれのある空き家のことで、市区町村による指導や勧告を行うことができるようになりました。

また、勧告を受けた管理不全空家や特定空家は、敷地にかかる固定資産税の課税標準を1/6に減額する「住宅用地特例」が解除されることとなっています。そのため、空き家の所有者には、適切に空き家を管理することが求められます。国土交通省では、空き家の所有

者が行うべき適切な管理の方法を示した「管理指針」を告示するとともに、その内容をより分かりやすく理解してもらうため、所有者向けのリーフレットを作成し、国土交通省WEBで公開しています。

空き家を放置することには、傷みが早く資産価値が低減する、周辺に悪影響を及ぼすおそれがある、「住宅用地特例」の解除の可能性などといったリスクがあります。空き家の所有者や、相続などでこれから取得する可能性のある方は、このような空き家のリスクや、空き家を放置せずに除却や活用することなど、空き家となる前にご家族の方針を話し合ったり、先延ばしにせず早めに行動することが重要です。

なお、市区町村によっては、空家法に基づく「空家等管理活用支援法人」に指定されているNPO法人などから、空き家の管理や活用に関する情報提供や相談、買いたい人・借りたい人とのマッチングなどのサポートを受けられることがあります。空き家をどうすべきか決められない、適切な管理の方法が分からない、誰に相談すれば良いか分からないなどの悩みがある場合は、まず空き家のある市区町村の窓口や当該法人に相談していただきたいと考えています。

インフォメーション



NACS  
ホームページ

● 定時社員総会を実施

6月15日(土)、第14回定時社員総会をちよだプラットフォームスクウェア会議室において開催し、審議の後予定した全議案が可決されました。詳細はNACSホームページでご確認ください。

また定時社員総会後に開催した理事会において、次の3名が会長および副会長に選任されました。

会長 河上 正二 副会長 樋口 容子、丹羽 典明

● 令和6年度 消費者支援功労者表彰

このたび、令和6年度消費者支援功労者表彰において、NACS代表理事会長 河上正二が内閣総理大臣表彰を受章しました。皆様からの日頃のご支援、ご厚情に感謝いたします。お知らせいたします。

編集後記

今回のテーマに近いのですが、最近自治体から「デジタル終活」に関する講座の依頼が増えつつあります。ウェブ上に残したIDやパスワードなどの後始末が問題となっています。やはり最後は、アナログでノートに記録しておくことでしょうか。(丸山)

私が住んでいるのは高齢化・人口減少の課題先進県なので、空き家の増加は切実な問題です。また年齢的には、終末期の延命治療での意思確認について、事前に話し合っておくことの大切さを痛感しています。(毛利)

# 空き家問題2024 ー共に考え、伴走する空き家対策ー

特定非営利活動法人 空家・空地管理センター  
副代表理事 伊藤 雅一氏



社会問題化する「放置空き家」をなくすことを目標に、自治体と連携しながら活動を行い、各種メディアを通して情報発信もされている、特定非営利活動法人 空家・空地管理センターの伊藤雅一氏に話を伺いました。

**Q：まず、どのようなきっかけで特定非営利活動法人空家・空地管理センターを立ち上げられたのが、その背景や設立目的、事業内容についてご紹介ください。**

私が副代表理事を務める特定非営利活動法人空家・空地管理センター（以下、当センター）は、2013年に設立されました。そのきっかけは、埼玉県所沢市が2010年に全国で初めて空き家条例を制定したことです。その所沢市から、「市民が使いやすい空き家の相談窓口ができないか」と相談されたことが当センター設立の発端でした。そこで、「放置空き家をなくす」をスローガンに掲げ、空き家に関わるあらゆるお困りごとをワンストップで解決する当センターを立ち上げました。主な事業内容は、①管理代行、②相談窓口、③自治体支援、④啓発活動、の4つです。そして、今ある空き家をどうするか、新たな空き家の増加をいかに抑制するかという、2つの大きな課題解決のために、管理サービスなども提供しながら、各地の自治体と一緒に、セミナーや個別相談会などを実施しています。このような活動は、今年で11年目を迎えています。

空き家問題の核には、団塊世代の持ち家率が86%以上と高いこと、長寿化や核家族化に加えて、少子化による人口減少が挙げられます。最近の相談で増えているのは、実家をこれから相続する予定、もしくは相続直後といった団塊ジュニア以下の方々からのお問い合わせです。親が介護施設へ入居や、認知症になってしまったことで、家や土地を貸すこともできず、「居住目的のない空き家になった実家をどうするか」という課題に悩む方が多くなっています。

**Q：「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）」が施行された2015年当時と最近では、普及啓発や相談内容に変化はあるのでしょうか。**

普及啓発の内容に変化はあります。空家法施行によって空き家の適正管理が義務づけられ、放置してしまうと、命令違反による罰金や「特定空家」への指定という罰則も設けられました。その当時のセミナーでは、どちらかというと法律の内容に注力し啓発していました。しかし最近では、解決事例や維持管理にかかる費用について知りたいとの具体的な要望が多くなってきました。相談では、空き家を持続したい人と手放したい人に大きく分かれていますが、どちらもお金がかかってきます。除草や植木の剪定、家財整理



セミナーの様子

や解体、アスベスト対策をはじめ、家族信託・民事信託・成年後見制度の話を知りたいといった要望も寄せられています。そのため、相談者がスムーズに意思決定ができるよう、それぞれの事情に合った各種情報の提供や専門家の紹介などのお手伝いもしながら、問題解決に伴走しています。

**Q：身につまされる話だなお聞きしていました。既にある空き家への対処と、新たな空き家の増加を抑制するために、貴センターではどのような取り組みをされているのでしょうか。**

今ある空き家をどうするかについては、すでに全国の自治体で空き家の相談窓口ができています。しかし、空き家といっても、その背景は多岐にわたり、自治体の中でも窓口の担当部署はさまざまです。例えば地方就職・移住などのUIターンでの空き家相談は地域振興課、危険な空き家対策は防災課、利活用は建築指導課など、それぞれで取り組んでいる対策があり、横断的な取り組みが難しい場合もあります。また、担当部署の人員不足などもあり、特定空家の状態になってからの対応では限界があります。そういった自治体向け支援として、「空き家ワンストップ相談窓口」の受託・運営や適正管理に関する協定を締結しています。その他にも、セミナーや個別相談会なども開催しています。

**Q：空家法の改正（2023年12月施行）、相続登記の義務化（2024年4月）や税制改革など、空き家問題への対策が講じられましたが、これらの影響はいかがでしょうか。**

今回の空家法改正では、「特定空家」になる前の「管理不全空家」に対する措置が新設されました。言葉だけが少し先行していますが、今後空き家にせざるを得ない方に対する注意喚起など、放置せず検討するための一つのきっかけにはなると思います。そして、相続登記が義務化された背景のひとつには、所有者不明土地が全国的に著しく増えてきて、誰に固定資産税を払ってもらえばよいかわからなくなってきた実態があります。空き家のご相談の中には、よくよく調べると20人ぐらい相続人がいたというケースもあり、まずは権利関係を整理しないと処分をすることも出来ないの、相続登記はやっておいたほうが良いことは確かです。

ただし、長期の空き家状態を続けている方にとっては、実は税額が変わったからといって大きな変化は見られないと推測します。というのも、田舎にある実家の固定資産税が6倍になったといっても、元々が安いからです。結局、税金を上げるだけでは解決しないため、なぜ空き家になっているのか、抜本的な問題を解決する必要があります。私たちがやっているのは、内面から入っていく伴走型です。空き家にせざるを得ない理由は、根深いものがあるので、それを探りにいって

あげないといけないと思います。

**Q：特定空家として、周辺に危険を及ぼす可能性があるという話を伺うと、地震などの災害時にはどうなるのかと考えさせられます。空き家問題に関して、自治体にはどのような危機感があるのでしょうか。**

行政は対象の空き家を放置したことで事故が起きた際に、周辺住民から特定空家に指定されてもおかしくない物件だとわかっていたのに、なぜしかるべき対処を促さなかったのかと周辺住民から指摘される可能性があります。そもそも空き家を放置している人たちに対して、空き家を持ちながら放置するリスク、例えばブロックが倒れて近隣の子どものケガをしたなど、危害が発生した時の損害賠償のリスクを啓発していかなくてはなりません。遠方の実家が傾いていたり、外壁が傷んでいるのは知っているけど、自分には関係ないと思っ

**Q：空き家は個人の問題にとどまらず地域の問題だと思いますが、自治体での取り組みはどのようになっているのでしょうか。**

現状は、各自治体に空き家所有者が相談できる窓口や空き家対策の協議会ができて、市内の空き家に対して優先度をランク分けし、危険なものから対処を促していくなど、ステップを踏んだ上で対応する取り組みは行っています。しかし、特定空家に至る可能性のある空き家を探しに行くと、「管理不全空家」に指定していくのは、自治体の空き家担当部署の人員不足などから困難とされます。また、何をもち管理不全の状態というのか、個人では判断しにくい状況です。今後はマニュアルが整備され、建築士などが、屋根の瓦が何枚ズレているとか、外壁がはがれているなどを点数化して、最終的には「これは管理不全空家になっている」と認定していくのかもしれませんが、さらに、NPO法人などの民間主体や地域コミュニティの活動を活性化させることで、適切な管理の確保や除去の促進に取り組むことが必要だと思います。

**Q：貴センターのホームページに記載された業務内容では、過去にはかなり手頃な金額設定の管理代行業務もあったようですが、現在の取り組みについて教えていただけますか。**

実は今年の1月から管理代行の商品が変わりました。以前は月額100円の管理サービスなどがありましたが、今は一番安いもので2,750円になりました。これまで何が変わったかということ、損害賠償保険を自動付帯としたことです。私どもが管理している物件で、火災などが起きたときは一時金が支払われるといった保険をつけた管理サービスの提供を始めました。問い合わせも多く、順調に契約件数が伸びています。

**Q：空き家問題で、過疎化が進む地方と大都市との比較で何か特徴的なものがあれば教えてください。**

不動産流通市場の中での流通性の高さがポイントかと思えます。私たちに相談を寄せる方では、実家を更地にしての売却希望が4割ほどを占めますが、所在地は東京では23区外、札幌や仙台などの地方都市でも車で30分圏外のベッドタウンや分譲地、住宅地のご相談が多いです。さらに地方の過疎化が進んでいるところとなると、そもそも住みたい人が減少している為、なかなか売却できずに困っている方が多い印象です。

まず、当センターでは実際に建物を見て、直して使えるの

か、壊さざるを得ないのか確認します。過疎が進む地域では、すでに固定資産税程度で売り渡すというようなことも起きています。不動産流通市場では二極化が進んでいて、便利なところは売り手市場ですが、不便なところはいくら価格を下げて買い手がつきにくい状況のようです。



管理代行の様子

**Q：今回の空家法改正では、市区町村で「空家等管理活用支援法人」を指定できるようになりましたが、現状はいかがでしょうか。**

空家等管理活用支援法人は、既に全国でいくつかが指定された法人がいますし、私どもも調布市から指定されました。また、空き家を活用する独自のネットワークを宅建協会、司法書士協会、税理士協会、シルバー人材センターなどで構築している自治体もあります。今回の法改正では、市区町村が公的な位置づけを民間団体などへ与えることで、空き家の所有者に寄り添って相談に乗ったり、利活用希望者とのマッチングを行ったりすることが、より円滑にできるようになると予想され、私たちも期待をしています。

**Q：NACSには、さまざまなバックグラウンドを持っている会員がいます。空き家問題は他人事ではないと感じて活動する会員に対し、アドバイスやメッセージをいただければと思います。**

当センターに相談される方は、問題を先送りしてしまったことで、選択肢が少なくなってしまうなど、後悔されている事例が多いです。とにかく今、伝えているのは、「みんなが元気なうちに実家の将来の使い方をきちんと話し合ってください」ということです。子どもにとっては、親は相続対策をどうするつもりなのかと不安に思っている、なかなかそれを言い出しにくいものです。エンディングノートや遺言書を書くことまでいなくても、せめて実家をどうしたいのかという気持ちを、先送りせずに周りの方に伝えていくことが必要です。私たちは、昨年「つなぐって」という小冊子を作成しています。その内容は、親世代が相続や家財整理についてフローチャートで回想できるもので、子どもとの話のきっかけにしてほしいと、自治体の高齢者支援の部署などで配布しています。皆さんも消費者啓発をされる際は、このようなご自身の意向を固めることや、早めに家族で話し合うことの必要性を是非ともお伝えいただければと思います。

### インタビュー後記

「空き家問題の原因はひとつではない。問題の中から解きほぐすことが必要」という言葉が印象的でした。先送りは良い結果を生み出さない実感と、空き家解消への想いが詰まったお話を伺い、子ども世代の一人としても、大きな問題提起をいただいたように感じます。情報を得ることで、やるべき事が明確になります。私たち一人一人が、共に住まう地域のこれからの考える機会を増やすことが、空き家問題を始め社会課題解決の糸口になるのだと思います。

(担当：山地)