

会報順番番号V-7

建設部門 総合技術監理部門

所属 大日コンサルタント(株) 高木 智

人生の締めくくり～空き家防止策に関する考察

まえがき

友人や身内が立て続けに永眠、寂しい別れ、自分自身の衰えなど考えさせられることが多々起きてきた。また、新型コロナウイルス惨禍は、生活様式が変わりつつある。そこで、自分自身への戒めをこめ、「空き家」問題について、簡略を投稿する。

1. 空き家対策の現状

世間で行われている空き家対策と言えば、①空き家活用策、②空き家撤去策、③空き家防止策 の3点と言われている。

①空き家活用策

一般的には、空き家となった建物等を登録する「空き家バンク」を活用することで、空き家情報を収集し不動産関係の民間業者等の協力のもと、空き家を改修もしくはそのまま売却や賃貸を支援するものである。また、撤去後の更地の有効活用も該当する。

②空き家撤去策

空き家等が放置され、周辺住民等に危害等を加える危険性が高い場合、つまり空き家特措法第2条2項に示されている4項目に該当する特定空き家を撤去するものである。固定資産税の優遇もなくなった。

③空き家防止策(予防策)

空き家の根本的対策は、空き家にならないようにすることである。私は、住宅の需要と供給バランスをはかるなどマクロ的な方策で都市政策を誘導するのではなく、空き家をつくらない取り組み方策を考え実行することが重要であると思うが、案外これができていない。

2. 空き家となる原因について

空き家となる原因は多種多様である。空き家対策を検討するにあたりその根本を仮説する。技術士会の皆さんもきっとご経験があるかと思う。

①遺産分割協議紛争

所有者が子供たちに相続される段階で遺産分割協議が不成立となり、単独相続(3ヶ月以内に申告)や共同相続において全員が一致しないことにより、そのまま放置され空き家となる。

②相続後の認識不足

[日本技術士会岐阜支部 会報の情報連絡先]

〒509-0108 各務原市テクノプラザ1-1 テクノプラザ本館 5階
TEL: 0583-79-0580 FAX: 0583-85-4316 Email: gcea9901@ybb.ne.jp

相続後、新たな所有者が当該空き家の所在地と異なる場所に居住していることから、家を継がない。自らが当該空き家の所有者として認識していない、もしくは家屋の状態を把握していないことから、そのまま放置され空き家となる。

③相続後の費用不足

リフォーム費用や撤去費用が不足し、特に、固定資産税の減額特例によりそのまま放置され空き家となる。

④片付け不足

亡くなった親との思い出や膨大な生活用品等を理由に、片付けられないまま放置され空き家となる。

⑤家屋自体に複数の所有者

家屋自体に抵当権がついているなど複数の所有者となっていることや、不動産投資家などが絡み、売却できない不動産となってしまっている。

⑥耐震不足

家屋が既存不適格や耐震基準を満たしておらず、リフォームが困難で、見直されることもなく、そのまま放置され空き家となる。

⑦高齢化による弊害

所有者が、高齢者福祉施設に入居や病院に入院した状況の中、長年過ごした自分の家に愛着があるが、だれも住まないのに、劣化が急激に進み売却できる状態でもなくなり、そのまま放置され空き家となる。また、所有者に身寄りがない場合には、高齢者福祉施設に入居したことにより、不動産登記の確認もできず、遠縁の相続問題が発生し、家屋の劣化が進行して売却不可になってしまう。

これら以外にも空き家となる原因があると思われるが、このうち、①遺産分割協議紛争、②相続後の認識不足、④片付け不足、⑤家屋自体に複数の所有者、⑦高齢化による弊害などは、所有者が明確な生前に何らかの対応をしておけば、多少なりとも空き家とならない可能性がある。

3. 「思い」の継承とそのため自分でできること

人間の一生には限りがあることは誰でも知っていることである。しかるに、人は自分を永遠と信じている。これは、自分の思い・血が親から子へ、子から孫へと引き継がれていくことを望んでいるからである。大袈裟に言えば「仕事」(事業)についても、親は、その仕事を継いで欲しいと思っているが、事業継承が現実的には困難な場合が多い。身近に言えば、財産の一つである家屋についても、どんな形であれ親は継承を望んでいる。事業や財産に限らず、日本人独特な民族性かもしれないが、そうした「思い」を大切にすることが、空き家を防止することに重要な鍵が潜んでいると考える。

そこで、前述の空き家となる原因を基に「生前整理とエンディングノートの作成」をお

勧めする。

①生前整理とは（終活）

人生を歩いてきて蓄積された物（家屋や財産）や最後の時の迎え方など残された家族が困らないためにも、人生の片づけを生前のうちに整理しておき、「思い」を明確にしておくことである。また、子どもは、それを確実に継承することが重要であるとする。現代の日本人では難しく昭和的発想かもしれないが、最近、都度、思えてきた。

遺品整理ほど家族は困るものである。多すぎる物は自分自身で整理（片付けの体力があるうち）し、形見分けより生前にプレゼントしておく。また、相続紛争のタネを片付けておくために、生前に知らしめておく。それを文書にして財産の分与方法や遺言書も作成しておく。

②空き家予防のために意思の共有

継承にあたっては、財産となる現金は法定相続でもよいが、分割できない土地や家屋については、だれがどのように継承するかをあきらましておくことが重要である。生前に家族とよく話あって、次の所有者を明確にしておくとともに、残された家屋の処分についても「思い」を継承できるようにしておくことが大切である。これらを取りまとめたものがエンディングノートである。（書き方はネットで検索すれば、すぐに入手可）

表 空き家になる原因と対応

空き家原因	一次所有者の対応	相続者の対応	備考
①遺産分割協議紛争	引継を明確にしておく	所有者の意思に従う	遺言、公正証書
②相続後の認識不足	引継を明確にしておく	家を継がなくても所有者の意思に従う	
③相続後の費用不足	—	自治体と相談する	空き家バンク対応
④片付け不足	生前に片付けておく	一緒に片付ける 自分の不用品を整理する	「還暦片付け」 「古希片付け」
⑤家屋自体に複数の所有者	出来る限り明確にしておく	—	
⑥耐震不足	—	自治体と相談する	空き家バンク対応
⑦高齢化による弊害	引継を明確にしておく	—	

4. 公助としてできること

自分でできることを前項で記載したが、やはりきっかけがないとなかなか進まない。そこで公共の出番である。公共は個人財産のことについて口を挟むことができないが、これらを促す取組みは可能である。それが公助である。

①「思い」継承プロジェクト～エンディングノートの作成指導～

意思を記載しその内容を共有できる文書を作成する。作成にあたって自治体（実質的に

〔日本技術士会岐阜支部 会報の情報連絡先〕

〒509-0108 各務原市テクノプラザ1-1 テクノプラザ本館 5階
TEL: 0583-79-0580 FAX: 0583-85-4316 Email: gcea9901@ybb.ne.jp

はNPO等)は、その方法を指導する。ただし、個人情報満載であることから、取扱いや進め方については慎重を要する。

いきなりエンディングノートの作成が難しいようであれば、遊び心も含めて「自分史年表」から作成すると「思い」をどのように表現すべきか、継承をどのようにするか考えることができる。

②片付けヘルパー制度

一方で、物理的な対応も必要である。高齢者だけの住む家は、物が多く危険な状態となっている場合もある。また、不衛生な場合もある。よって、片付けることが必要であるが、高齢者にとっては、思い出深いものばかりであり、まだ捨てるという気持ちにはなれない。したがって、安全と衛生の確保を前提とする「捨てるお片付け」を行うサービス事業を実施する。片付けヘルパーNPOの創設や特区で介護福祉制度に組み込めないか、とも思っている。私自身福祉政策について論じるほど福祉については知らない。以前、岐阜市の地域福祉計画策定委員を経験したが、このような議論はなかった。

5. 村の継承と看取り

限界集落と言われている事項についても少しだけ言及したい。

だれも住まなくなった集落については、閉鎖を視野にいれておく必要がある。だれも住まいと通じる道路や橋を維持管理するのは、余計に費用が嵩む。使ってこそそのインフラであるが使う人がいないので、撤去が必要だ。ただし、将来の時代の変貌によっては、活用も考えられるので、なんらかのルートは確保しておきたい。例えば、この度のコロナ惨禍によって、都市部から地方へ、濃厚から農耕へ、田舎で「ステイファーム」という農業主体の生活もオンラインの進展で可能になってきた。田畑付き田舎暮らしが加速化される可能性もある。

もっと劇的な将来変貌、例えば今回の新型コロナウイルス以上の惨禍も考えると、一旦看取ってしまった集落を復活する時代が到来することも考えられる。そのためにも各土地の登記簿を明確に整理しておくことも重要である。限界を過ぎた集落(看取った集落)をもつ自治体は、その土地の権利者とのコンタクトを定期的を実施する必要がある。また、土地所有者が管理できない場合には、自治体への土地の寄付採納を受けられるようにしておく制度を確立しておく必要がある。

6. 最後に

本投稿の1週間前に実姉が永眠した。余命宣告を受けた9か月間に色々なことを成して旅立った。私自身も見習わなくていけない。「立つ鳥、跡を濁さず」へ。奇しくも若干関わりのある題材になってしまった。

以上