

# 住まいの終活

## ～あなたの住まいが負の遺産になる前に～

新潟大学 飯野由香利

## 講演の目的

住まいが空き家になることを防ぐ

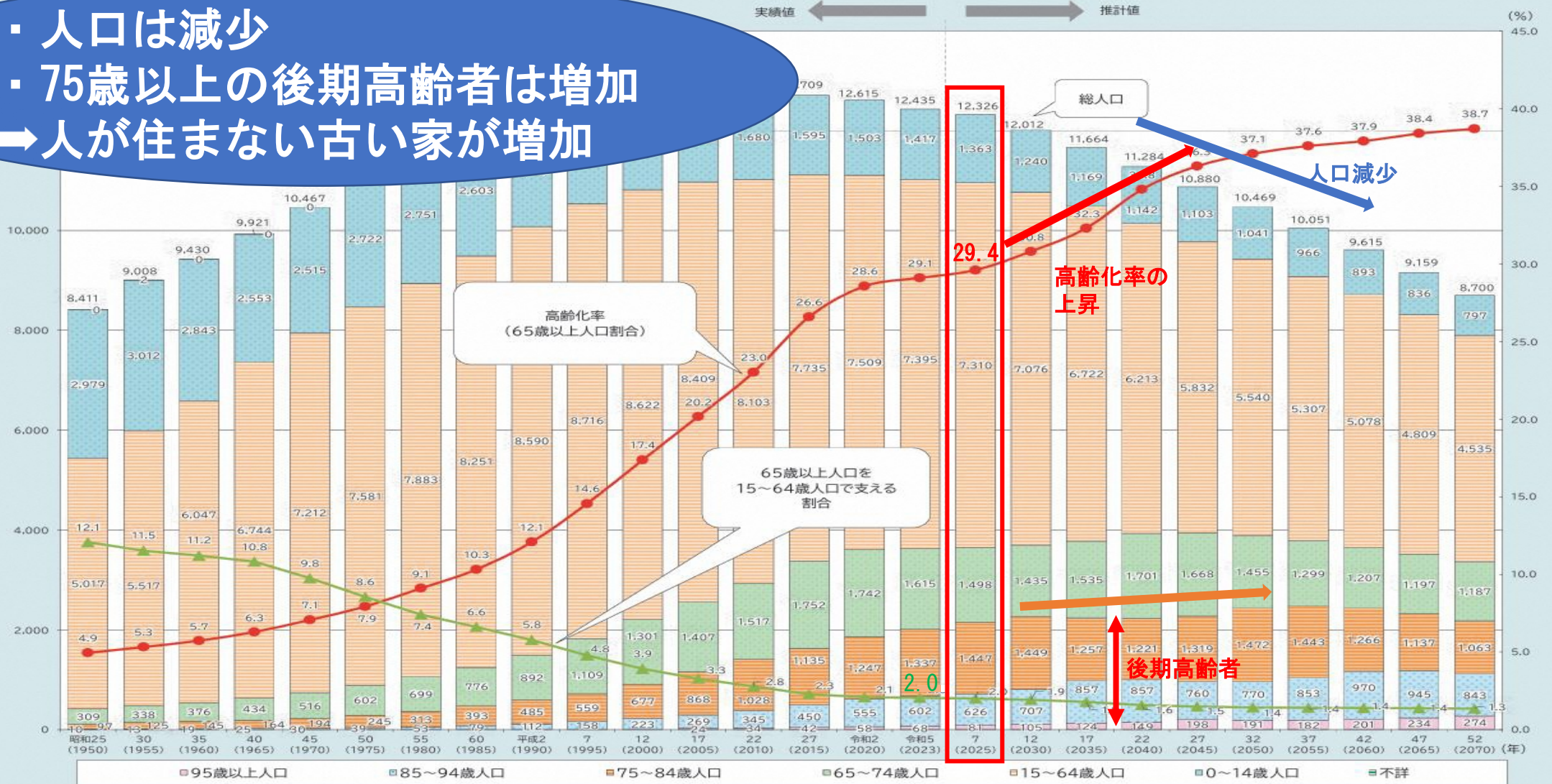
## 講演の内容

- ・ 人口や世帯構成の推移
- ・ 空き家の実態
- ・ 空き家がもたらす社会的な問題
- ・ 国や自治体の空き家対策
- ・ 空き家の所有者側の問題
- ・ 住まいの終活方法（空き家問題の対策）

# 人口や世帯構成の推移

# 年齢構成別の人口推移

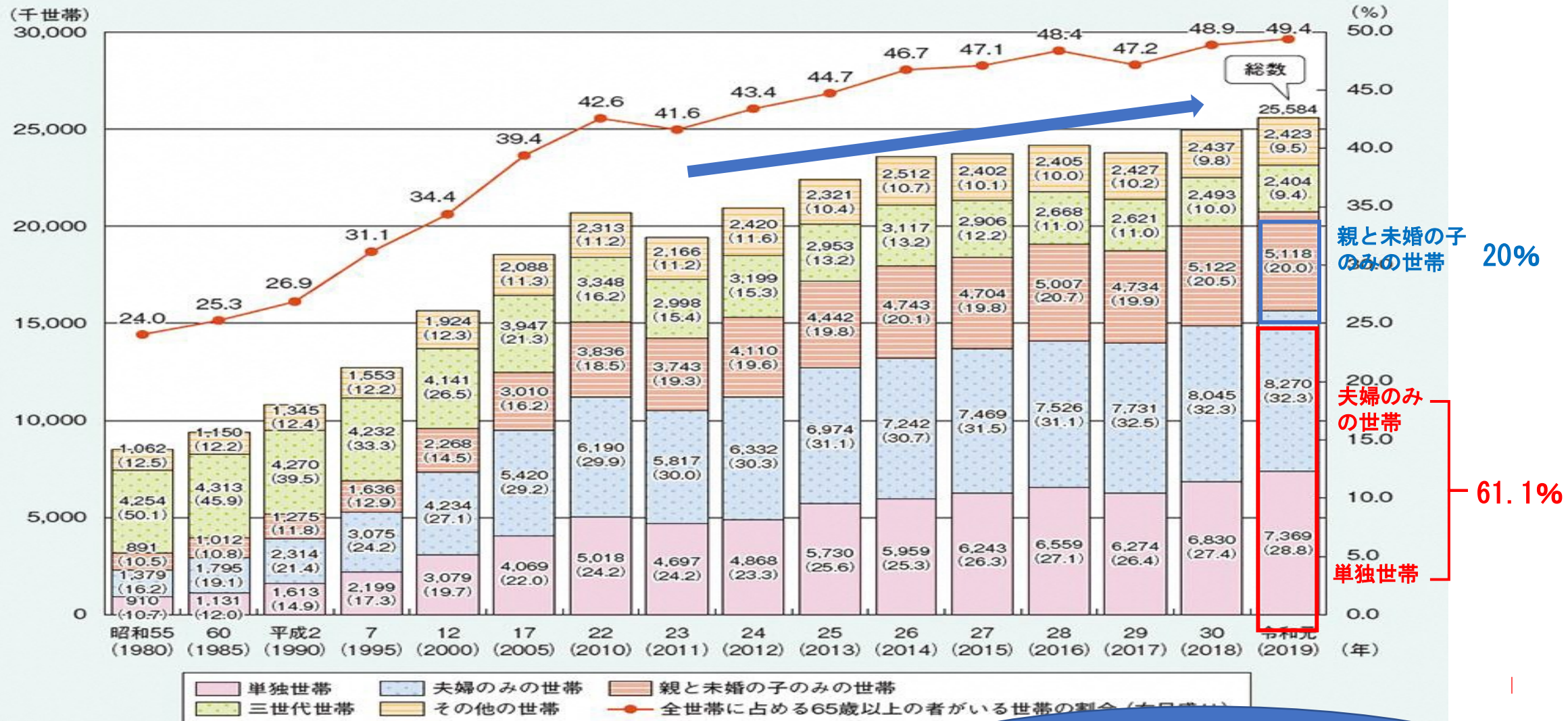
- ・人口は減少
  - ・75歳以上の後期高齢者は増加
- 人が住まない古い家が増加



資料：棒グラフと実線の高齢化率については、2020年までは総務省「国勢調査」（2015年及び2020年は不詳補完値による。）、2023年は総務省「人口推計」（令和5年10月1日現在（確定値））、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果。



# 一般世帯総数と世帯類型の構成割合の推移



資料：昭和60年以前の数値は厚生省「厚生行政基礎調査」、昭和61年以降の数値は厚生労働省  
(注1) 平成7年の数値は兵庫県を除いたもの、平成23年の数値は岩手県、宮城県及び福島  
の、平成28年の数値は熊本県を除いたものである。  
(注2) ( ) 内の数字は、65歳以上の者のいる世帯総数に占める割合 (%)  
(注3) 四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。

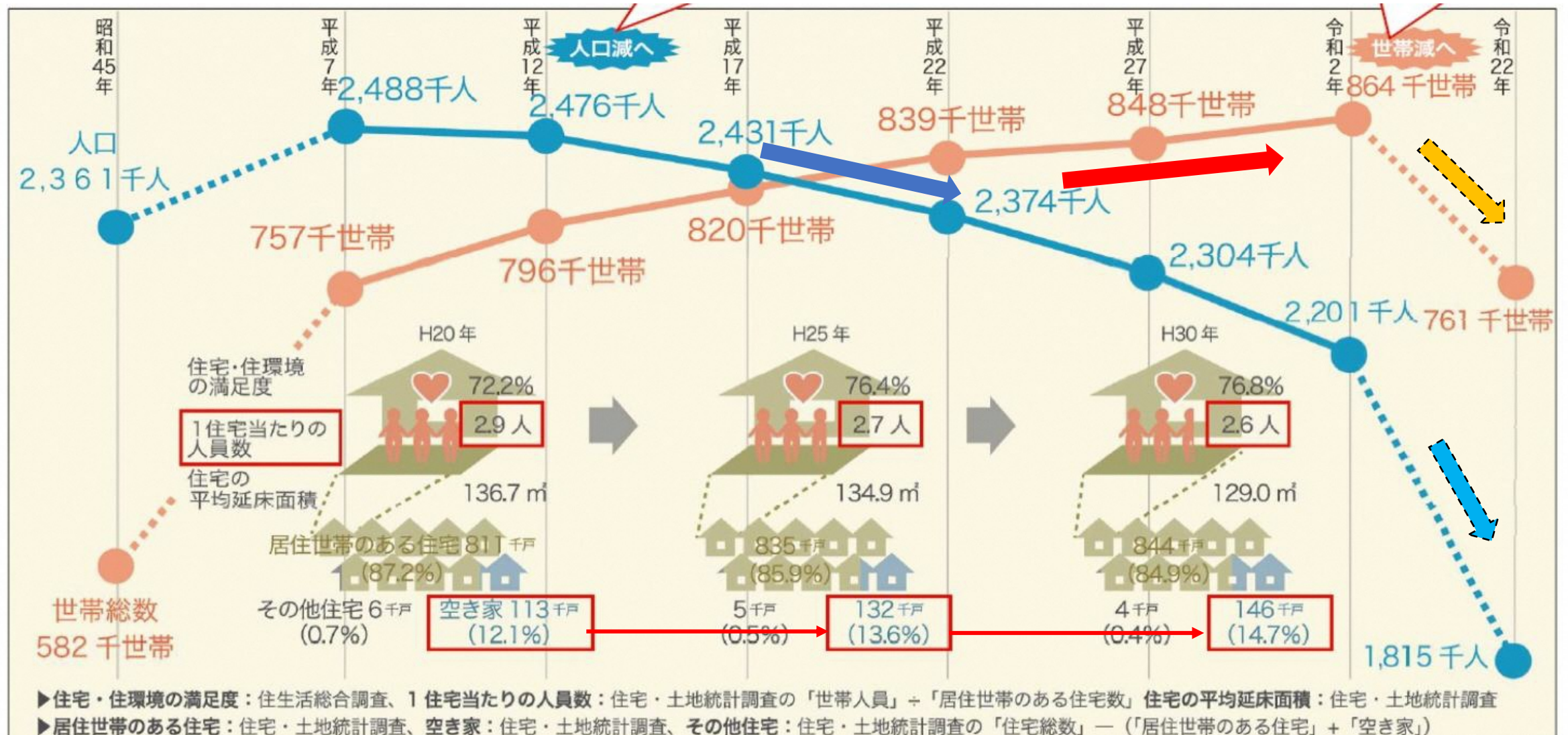
図 一般世帯の推移

出典：内閣府HP、令和4年版高齢社会白書（全体版）

居住人数を考慮すると、  
従来の家の規模が必要と  
されない可能性がある



# 新潟県の人口と世帯数の推移



出典：にいがた県政出前講座資料

- ・ これまでは人口減少の一方で、世帯数は増加、空き家率は増加
- ・ 今後の人口と世帯数は減少、空き家の増加傾向

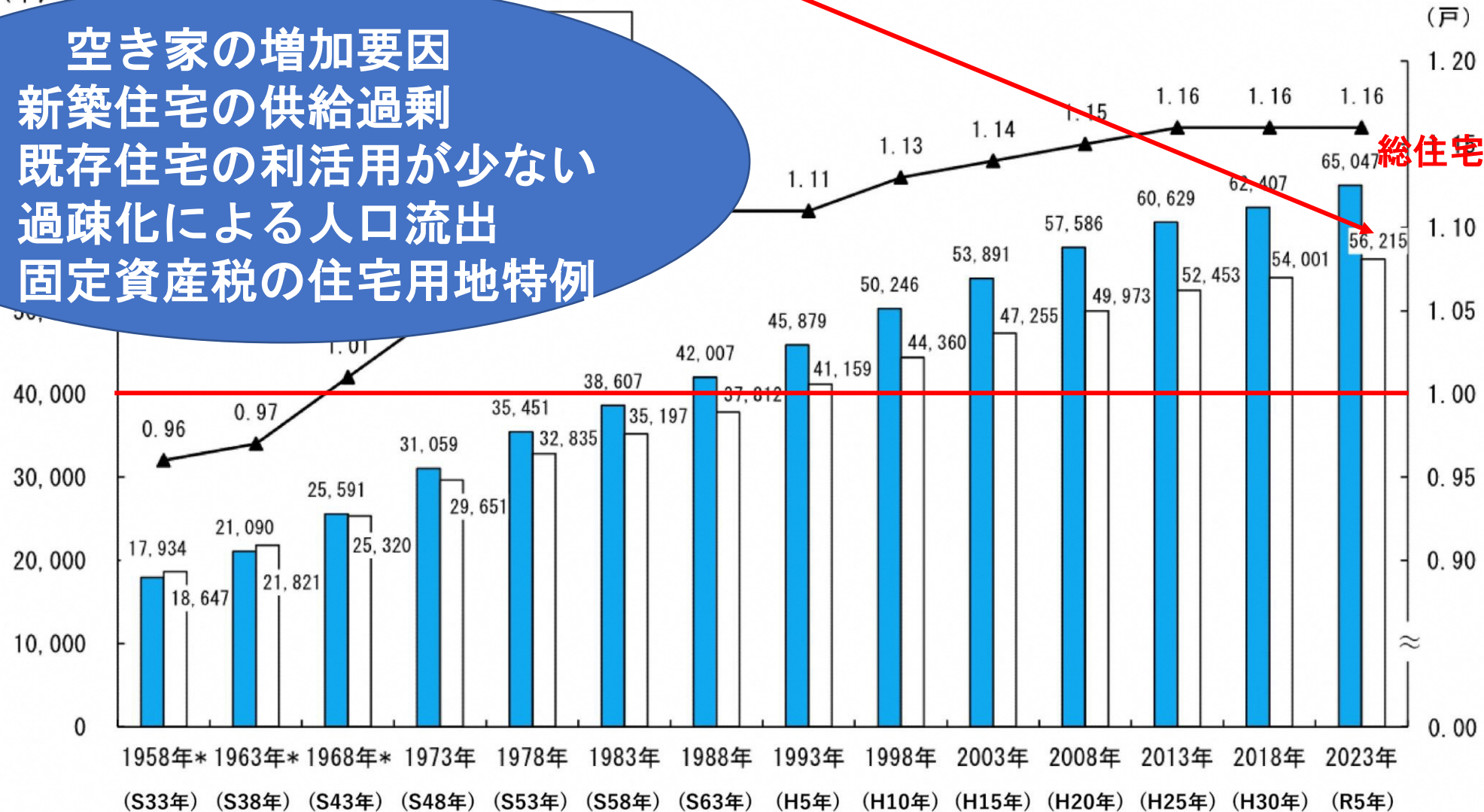
# 空き家の実態

# 全国の総住宅数と総世帯数の変化

(千戸、千世帯)

## 空き家の増加要因

- ・ 新築住宅の供給過剰
- ・ 既存住宅の利活用が少ない
- ・ 過疎化による人口流出
- ・ 固定資産税の住宅用地特例



総住宅数 > 総世帯数

空き家率	—	—	4.0%	5.5%	7.6%	8.6%	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
------	---	---	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

図 全国の総住宅数と総世帯数の変化

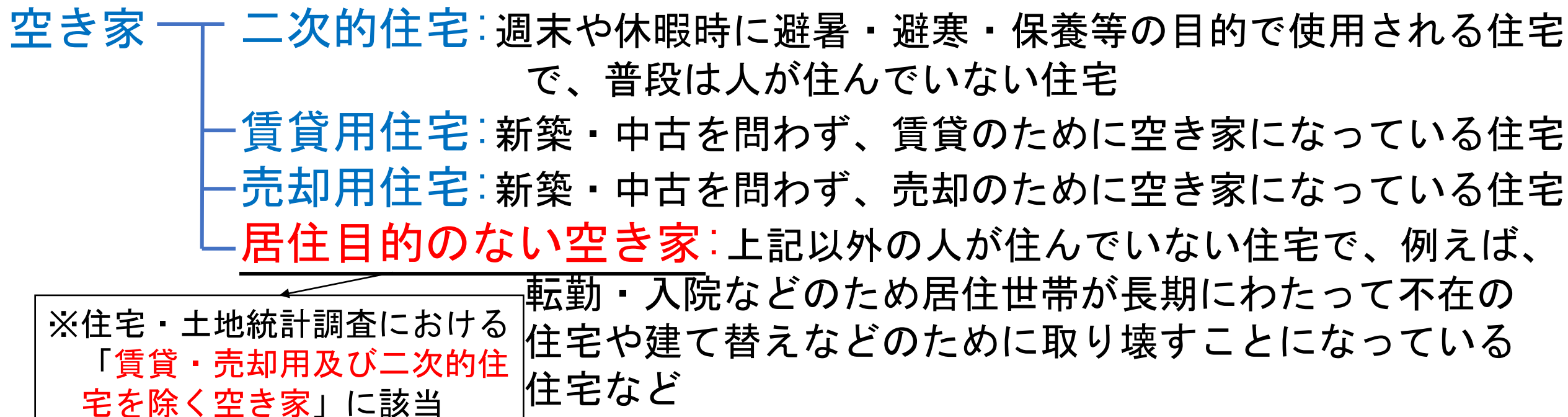
出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（確報集計）結果（総務省）



# 空き家の定義

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等対策特別措置法）上の定義

**空き家等**：建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。



# 全国の空き家の変化

空き家数：576万戸（1998年）→900万戸（2023年）**1.56倍** 空き家率：**13.8%**

居住目的のない空き家（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）：

182万戸（1998年）→385万戸（2023年）**約2.1倍**、総空き家数の**43%**を占める

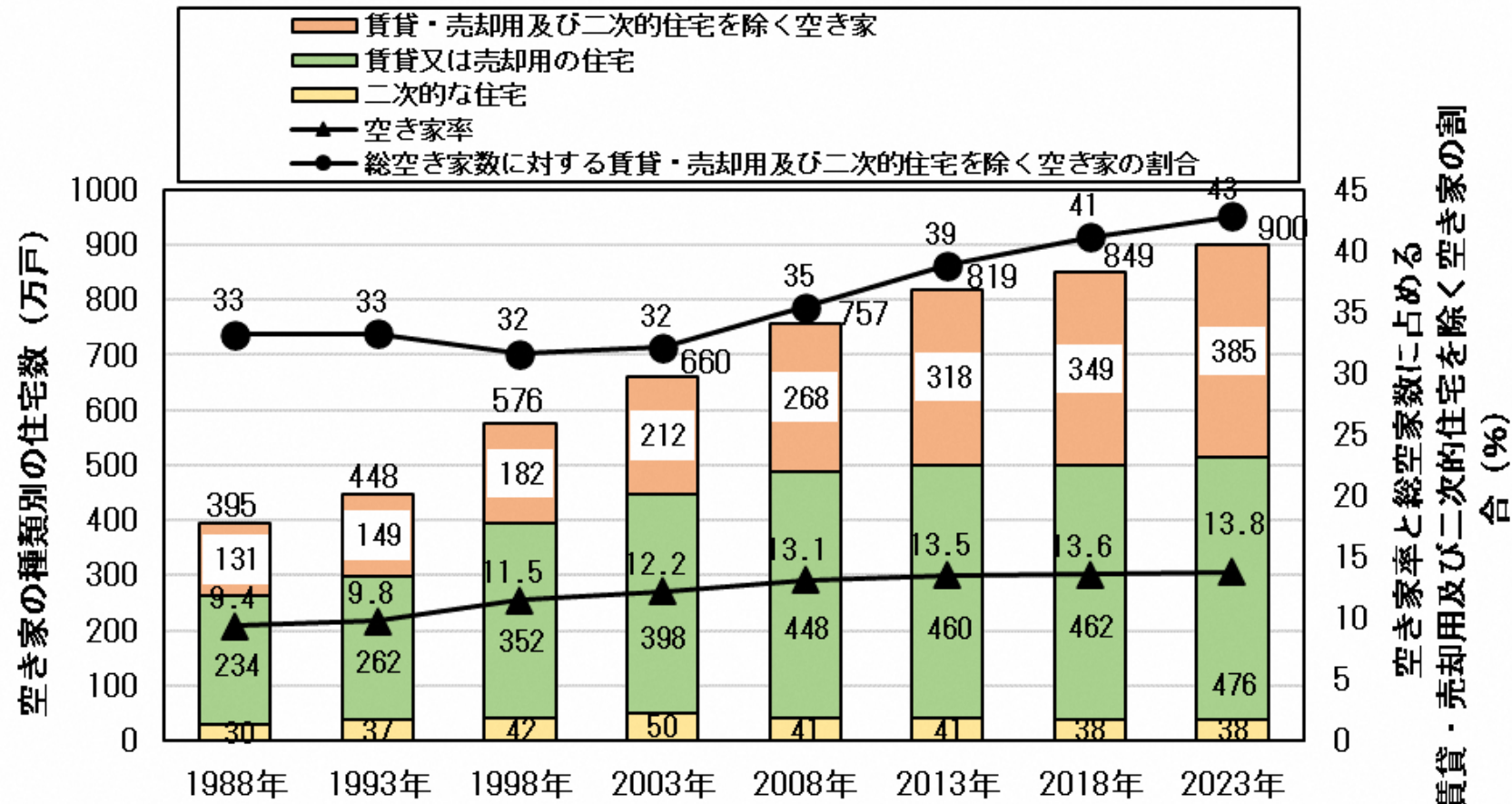


図 全国の空き家数や空き家率等の変化

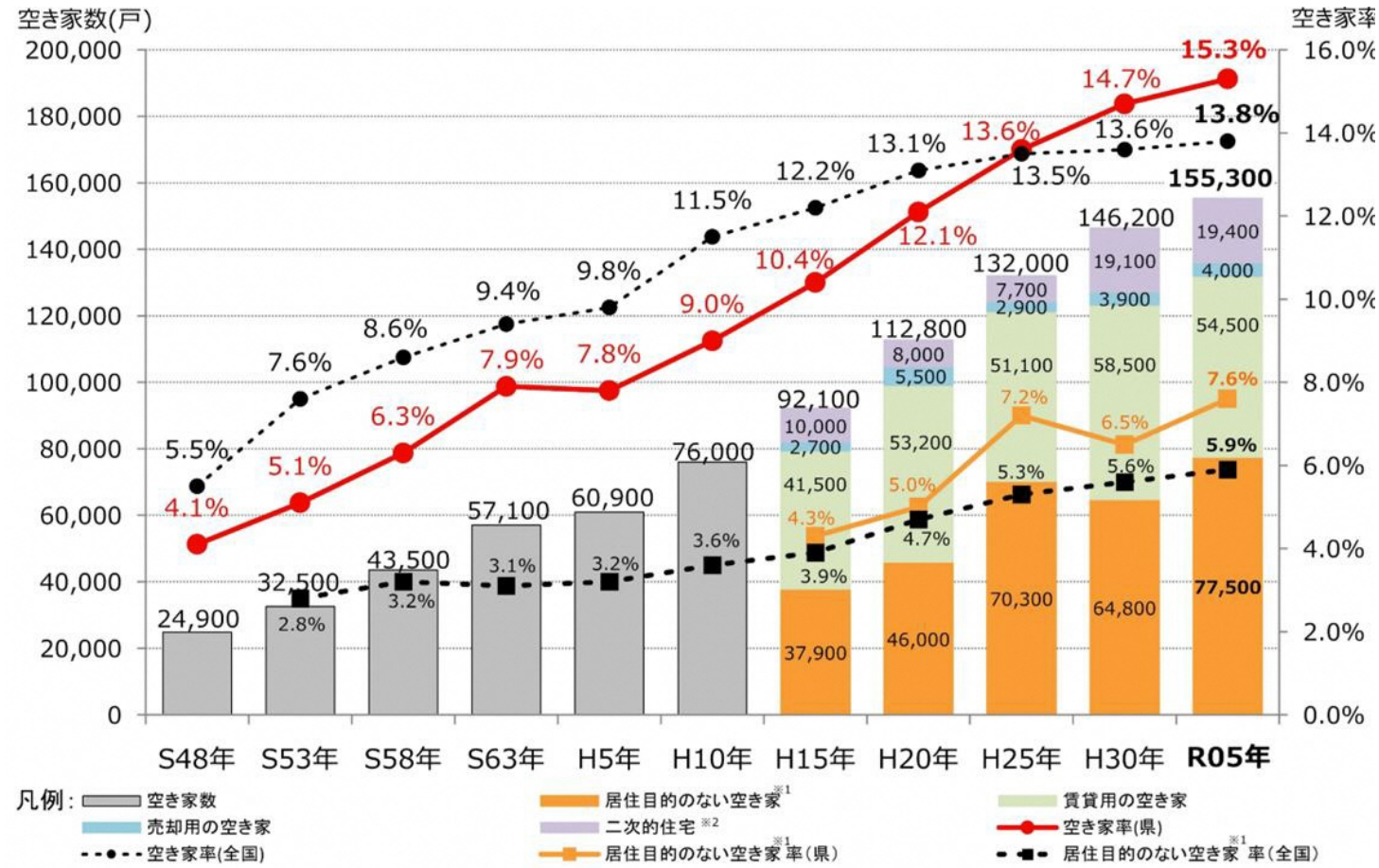
※令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計結果（総務省）を参照して発表者作成

# 新潟県の空き家数と空き家率の変化

空き家数：155,300戸(2023年)

空き家率：15.3%(2023年)

居住目的のない空き家(賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家)：77,500戸 7.6%(2023年)



※1 居住目的のない空き家＝賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

※2 二次的住宅＝別荘、たまに宿泊している住宅

総務省「令和5年住宅・土地統計調査 調査の結果」を参照して県が作成

この調査は、5年ごとに実施され、本県は約68,000世帯（抽出）が調査対象です。

図 新潟県の空き家数と空き家率等の変化

## 空き家数の推移

	H30	R5
新潟県	146,200	155,300

## 空き家率の推移

	H30	R5
新潟県	14.7%	15.3%
全国	13.6%	13.8%

## 居住目的のない空き家数の推移

	H30	R5
新潟県	64,800	77,500

## 居住目的のない空き家率の推移

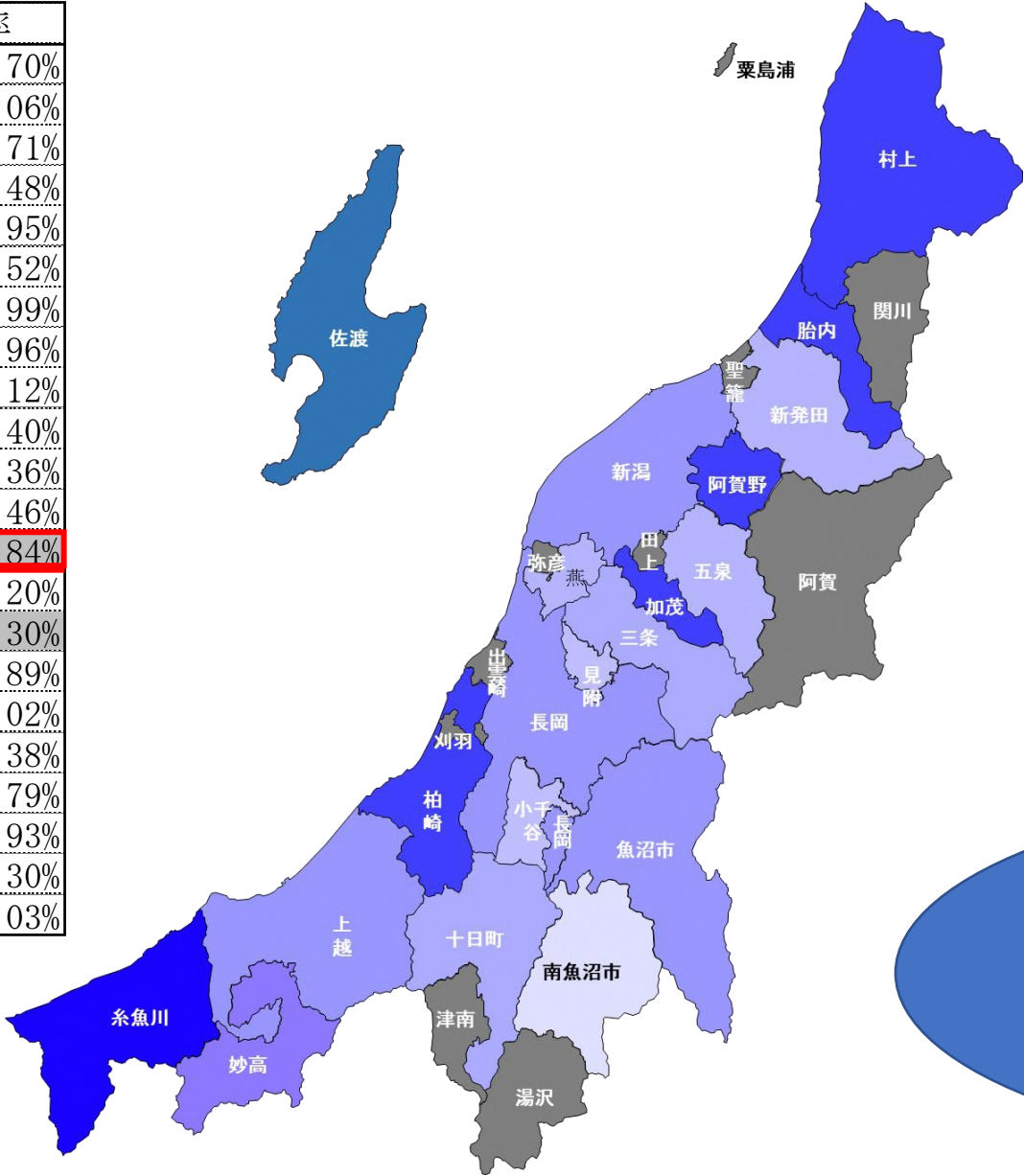
	H30	R5
新潟県	6.5%	7.6%
全国	5.6%	5.9%



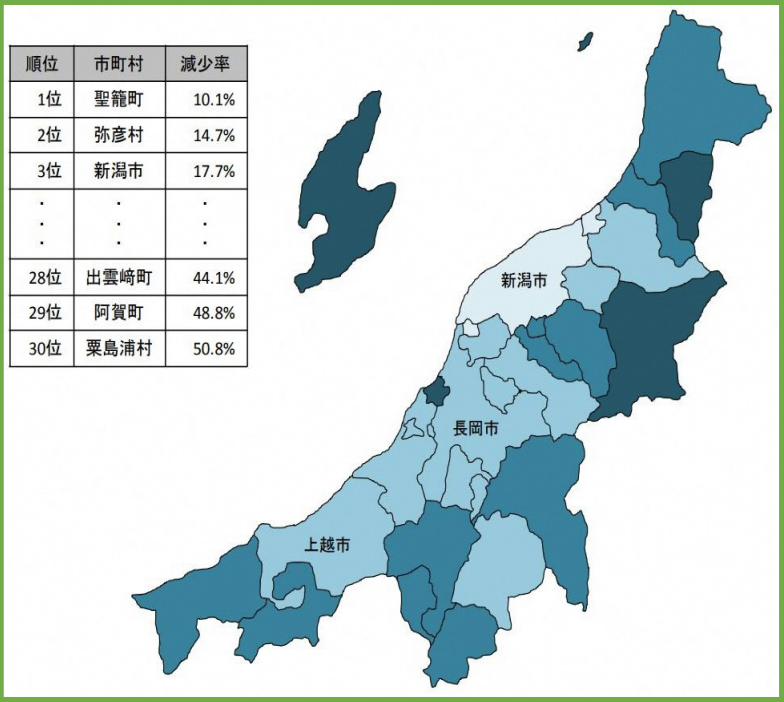
# 総務省の調査に基づく新潟県の市別の空き家率（令和5年）

順位	市町村等	率
1	南魚沼市	8.70%
2	見附市	10.06%
3	小千谷市	10.71%
4	十日町市	11.48%
5	三条市	11.95%
6	新発田市	12.52%
7	燕市	12.99%
8	五泉市	12.96%
9	新潟市	13.12%
10	上越市	13.40%
11	魚沼市	13.36%
12	長岡市	13.46%
	全国	13.84%
13	妙高市	15.20%
	新潟県	15.30%
14	胎内市	16.89%
15	阿賀野市	17.02%
16	村上市	17.38%
17	柏崎市	18.79%
18	加茂市	18.93%
19	糸魚川市	20.30%
20	佐渡市	28.03%

8市が全国平均の空き家率を超過



2010年→2040年の市町村別人口減少率



新潟県では、人口流出や出生率・出生数の減少により空家数が益々増加する可能性がある

※令和5年（2023年）住宅・土地統計調査による標本調査による推計結果（総務省）を基に県が作成



# 柏崎市による空き家の実態調査結果（令和5年度）

2016年  
空き家数は1,233件  
空家率は4.12%

7年で倍増

2023年  
空き家数は2,505件  
空家率は8.34%

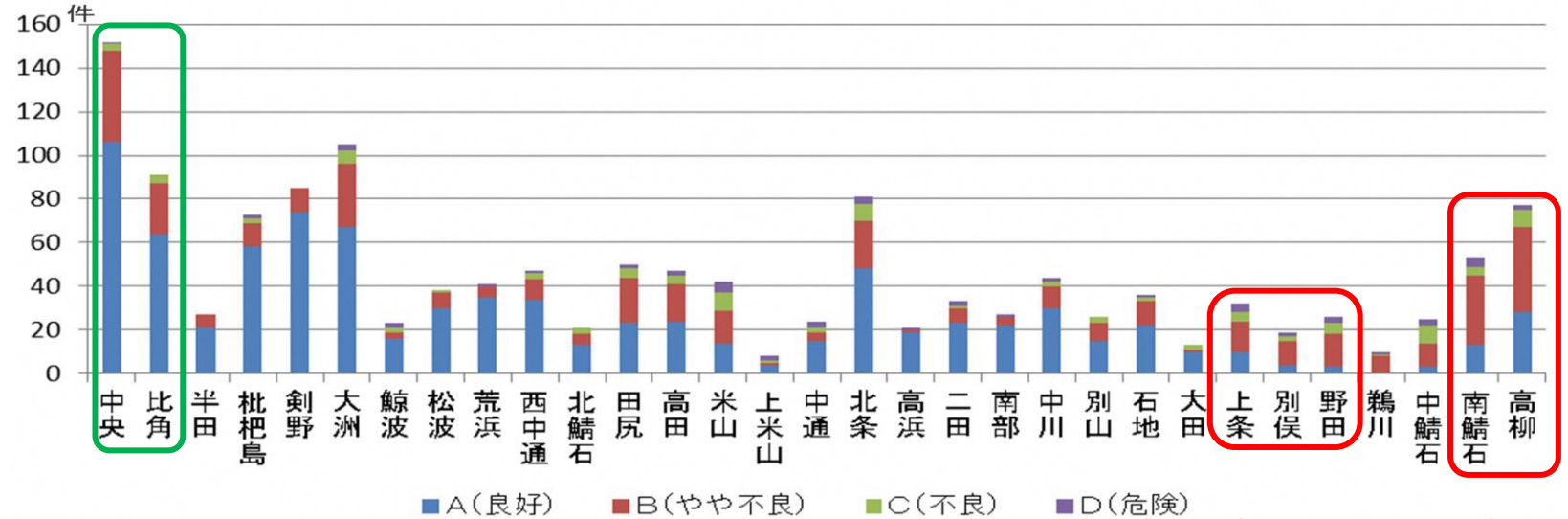


図 2016年におけるコミュニティ地区別の空き家数と家の状態  
(8～12月の空き家実態調査結果)

※柏崎市空家等対策計画（平成30（2018）年3月、（令和4（2022）年3月一部改訂）より

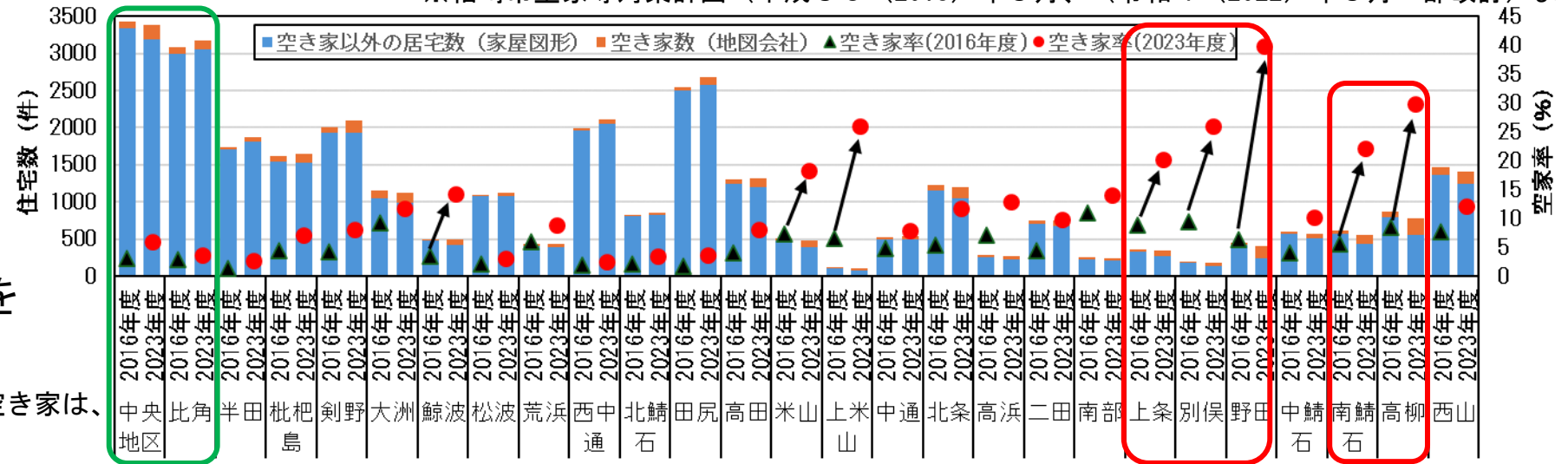


図 2016年と2023年におけるコミュニティ地区別の住宅数と空き家率

※発表者作成

市が所有する家屋図形GISデータから各地区におけるで居宅件数を把握

※(株)刊行社による調査・販売データに基づき、空き家は、  
 ①売り、貸し物の表示や看板がある。  
 ②表札が無く住んでいる様子もない家、  
 ③常設展示以外のモデルハウス  
 により確認を行い、近隣住民に聞き込みを行った上で判定。

# 空き家がもたらす 社会問題

# 空き家がもたらす社会問題

## 空き家問題

- ・ 防災性の低下（倒壊、崩壊、屋根・外壁落下等）
- ・ 防犯性の低下（不審者の不法侵入、放火の誘発、ごみの不法投棄）
- ・ 害虫や害獣の侵入、衛生悪化、悪臭発生
- ・ 風景・景観悪化（樹木等の越境）
- ・ 都市計画上的支障、その他



# 防災性の低下（新潟県内の近年の事例）

- ・倒壊
- ・崩壊
- ・屋根
- ・外壁落

空き家の長年の放置により、  
多くの災害や事故を引き起こす  
可能性があることから、  
多大なる税金を使って除却する



表 新潟県内の近年における保安上危険な事例（2023年11月2日時点）

	市町村	発生年月	著しく保安上危険	生活環境保全の 放置不適切	対応	国や自治体の負担
①	糸魚川市	令和3年1月 大雪で損壊	積雪で屋根崩落、外壁損傷		行政代執行で除却	258万円（100万円国庫補助）
②	村上市	不明	倒壊の危険	一時全面通行止め	行政代執行で除却	121万円
③	糸魚川市	令和3年1月 大雪で損壊	積雪で屋根崩落		略式代執行で除却	264万円（105万円国庫補助）
④	十日町市	令和5年執行完了	積雪で倒壊の危険	道路上に落雪止め	略式代執行で除却	260万円＋α
⑤	新潟市	令和5年執行完了	外壁の落下、瓦の飛散		応急対応後に略式代執行で除却	応急回避措置43万円 解体155万円
⑥	村上市	不明	倒壊の危険、屋根崩落		略式代執行で除却	924万円
⑦	三条市	令和元年解体	火災及び積雪で崩落	・隣地（公園）に越境 ・一時公園立入り禁止	相続財産管理人が除却	なし

※発表者  
作成



# 防犯性の低下

- **不審者の不法侵入** ➡ 事例：2018年4月30日に愛媛県の刑務所から脱走した男が23日間にわたり、窃盗と空き家を転々として、地元警察が延べ1万5,580人を動員するも、3週間以上逃げ続けた。
  - ➡ 空き家に隣接する2～3軒に延焼することが多い。
  - ➡ 悪臭の発生や害虫・害獣の侵入などにも繋がる。
  - ➡ 特殊詐欺グループが空き家を利用している。
- **放火の誘発**
- **ごみの不法投棄**
- **現金の送付先**

周辺住民の命や財産などを脅かす可能性がある

空き家の放火



<https://i.ytimg.com/vi/-wI2qkhS0pQ/hqdefault.jpg>



公益社団法人 日本住宅総合センター [https://www.hrf.or.jp/webreport/pdf-report/pat/tukeizai\\_jirei.pat](https://www.hrf.or.jp/webreport/pdf-report/pat/tukeizai_jirei.pat)

不審火により夜間に出火し、空き家を含む3棟が全焼、他に1棟がほぼ全焼し、道路を隔てた4棟の火元側の壁一面が焼け焦げるなどの被害があった



# 害虫・害獣の侵入

空き家がアライグマやハクビシンおよびネズミなどの住処になる

- ・天井が腐敗し、破損する。
- ・排泄物による悪臭、病原菌や害虫などが発生する。

不衛生な状況が周辺住民の健康や安寧を脅かす可能性がある



オオスズメバチの巣

<https://sq.jbr.co.jp/storage/upload/images/library/779-12.jpg>



屋根裏にアライグマが住みつき、大量の糞の重みと染みついた尿などの排泄物や湿気が原因で天井が抜け落ちた

<https://www.qujolia.jp/column/14266.html>

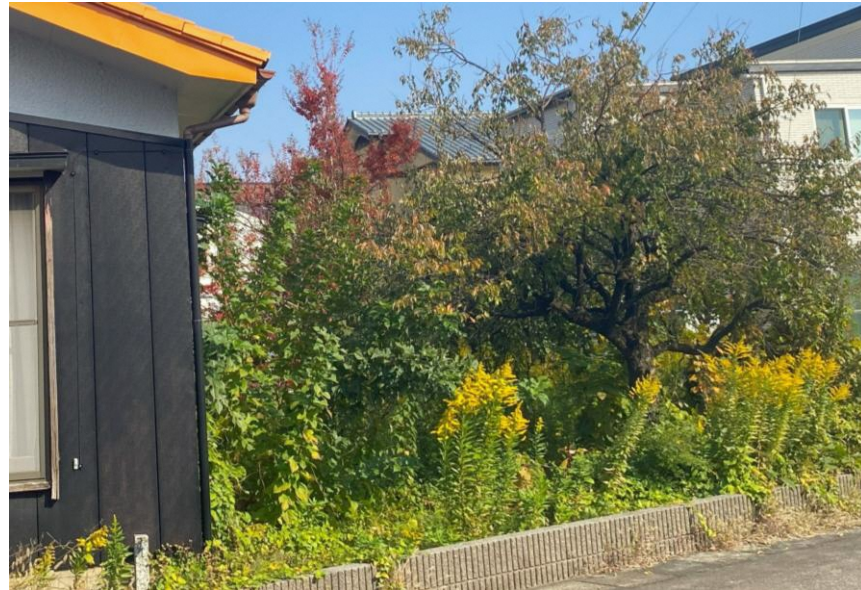


# 風景・景観の悪化（樹木等の越境）



樹木が繁茂している、落ち葉が周辺に散乱している  
⇒景観の悪化

野放し状態⇒景観や地域の雰囲気  
の悪化⇒人口流入や地域の活  
性化の妨げ、地価の低下



雑草が繁茂している



雑草が道路側に  
越境している  
⇒歩行者が道の  
端を歩けない  
⇒車に損傷を与  
える可能性がある

※発表者撮影

# インフラ整備や都市開発計画での支障など

## 水道管の凍結や破裂による断水

2018年12月29日の寒波の影響により、佐渡市では、水道管の凍結や破裂により漏水し、少なくとも島全体の半数近く（1万656世帯）で断水して不便な生活が続いた。これは佐渡市に空き家が多いことから、水道管からの漏水を捜すのにかなりの時間がかかったためである。

## 都市計画上の支障

空き家の存在により、新たな地域の開発計画が進まない。

- ・ 道路や水道、電気といったインフラに影響を及ぼす
- ・ インフラを維持することが難しくなり、地域の活力の低下に繋がる



# 空き家がもたらす社会問題（まとめ）

- ・ 空き家は所有者の個人的な問題に留まらず、社会や地域に多大な悪影響を及ぼすことがある。
- ・ 周辺住民の命や財産の損失、健康や安寧を脅かすことに繋がる可能性がある。
- ・ 税金からの出費による空き家対策や除却により、国や自治体の財政を圧迫し、必要なサービスや施策ができない可能性が出る。



国や自治体は基本的に個人の所有物に関与することができない

空き家の所有者は、適切な管理を行い、長期間放置することがないようにすることが重要である。

# 国や自治体の空き家対策

# 空き家の施策の経緯

表 条例と法律における措置の内容の経緯

条例・法律 措置	条例や法律がなし	2010年（平成22年）頃から全国の市町村で「空き家条例」がつくられるようになった	2015年（平成27年5月26日）に <b>空き家等対策の推進に関する特別措置法（空き家法）</b> が施行	2023年（令和5年12月13日）に <b>空き家法改正法</b> が施行
<b>助言・指導</b>	任意の行政指導（法令や条例の裏付けがない）	条例に基づく助言・指導	<b>特定空き家等</b> に対して助言・指導（適正な管理を求める）	<b>管理不全空き家等</b> に対し、市町村長が管理指針に即した措置を指導
<b>勧告</b>	対処の依頼（強制力や罰則がない）	条例により勧告が可能	<ul style="list-style-type: none"><li>特定<b>空き家等</b>に対して勧告</li><li>勧告を受けた<b>特定空き家等は固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）</b>を解除</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>管理不全空き家等</b>に対し、指導してもなお状態が改善しない場合には市町村長から勧告</li><li>勧告を受けた<b>管理不全空き家等は固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）</b>を解除</li></ul>
<b>命令（戒告）</b>		条例により命令が可能	<b>特定空き家等</b> に対して命令 ※命令に違反すると50万円の過料	
<b>行政代執行</b>		<b>行政代執行</b> の規定を設けている市町村もある	要件が明確化された行政代執行の方法により <b>強制代執行が可能</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>緊急代執行制度の創設</b></li><li><b>所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用は確定判定なしで徴収可能に</b></li></ul>
<b>その他</b>	対応がない場合の対策がない		<ul style="list-style-type: none"><li>指導の前に<b>特定空き家等の指定</b>を行う</li><li>所有者は<b>適切な管理の努力義務</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>所有者は<b>国や自治体の施策に協力する努力義務</b></li><li><b>市町村長も財産管理人（相続放棄された空き家などの管理・処分を行うことができる人）の選任請求が可能に</b></li></ul>

※**特定空き家等**：以下の状態にあると認められる空き家等をいう      ※**管理不全空き家等**：適切な管理がなされずそのまま放置すれば特定空き家等になるおそれのある空き家等

①倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれのある状態

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

③適切な管理が行われないことにより著しく**景観を損なっている**状態

④**その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である**状態

※発表者作成

# 空家法改正における空き家対策

## ①発生抑制→空き家発生の予防

- ・所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成
- ・所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及

## ②活用促進

- ・相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進
- ・空き家の流通・活用の促進

## ③適切な管理・除却の促進

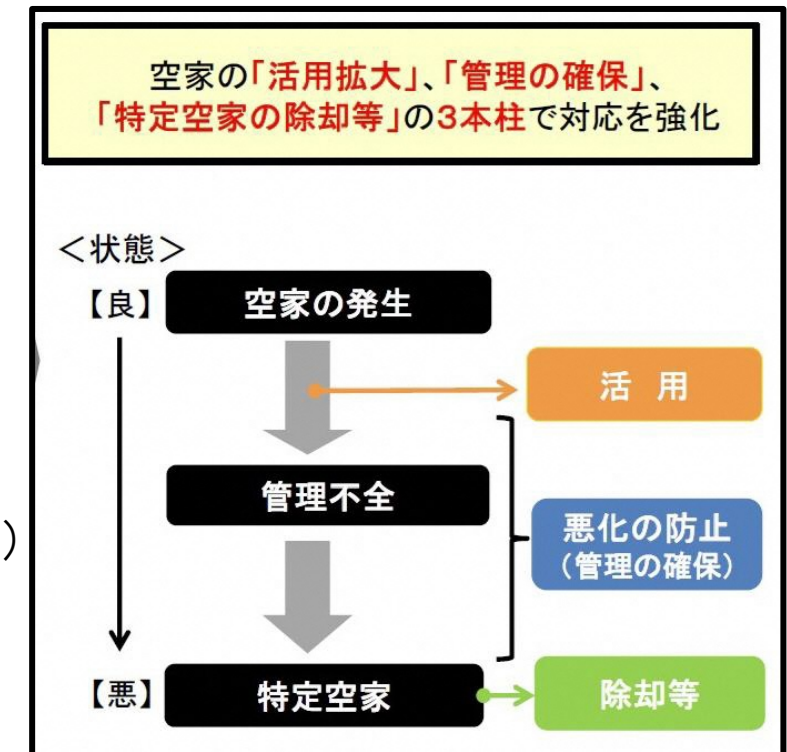
- ・所有者の主体的な対応を後押しする取組
- ・市区町村の積極的な対応を可能とする取組

## ④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- ・NPO等の民間主体の活動を促進する取組  
(市区町村長がNPO法人、社団法人等を空き家等管理活用支援法人の指定など)

本講演

所有者責務の強化として、国や自治体の施策に協力する努力義務を追加



出典：令和5年空家法改正第1部（国土交通省）



# 特定空家への勧告・命令や代執行の円滑化（空家法改正）

## ①特定空家への勧告・命令の円滑化

市町村長に、特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与

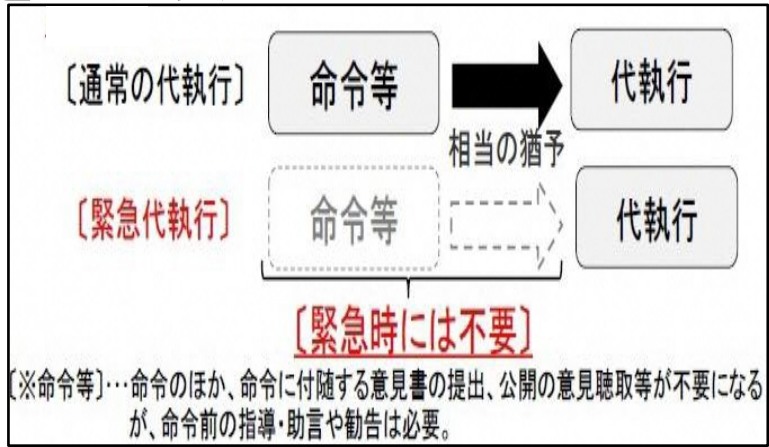
＜改正前＞  
特定空家の管理状況等の把握が困難（理由：特定空家の所有者から報告徴収を行うことの権限がない）

特定空家への自治体対策の円滑化

## ②代執行の円滑化

緊急時に代執行を迅速安全にできる

＜改正前＞  
緊急時に、指導・助言や勧告等が必要で、迅速な対応が困難



出典：令和5年空家法改正第1部（国土交通省）

## ③代執行費用の徴収の円滑化

略式代執行（所有者不明時の代執行）や緊急代執行時に強制的な費用徴収が可能

＜改正前＞

- ・ 代執行費用の強制的な徴収可能
- ・ 略式代執行は裁判所の確定判決が必要

（国税滞納処分の例）



出典：令和5年空家法改正第1部（国土交通省）

# 国や自治体の空き家対策（まとめ）

- ・ 空き家の社会的な問題が深刻化し、所有者の対応が及ばない場合が数多くあることから、条例や法律を整備してきた。
- ・ 特定空き家等に対して、助言・指導、勧告、命令、行政代執行を推進することができるようになってきた。
- ・ 特定空き家等の行政代執行を緊急的に、円滑にできるようにし、特定空き家等になるおそれのある空き家等（管理不全空き家等）に対しても、指導、勧告ができるようにした。



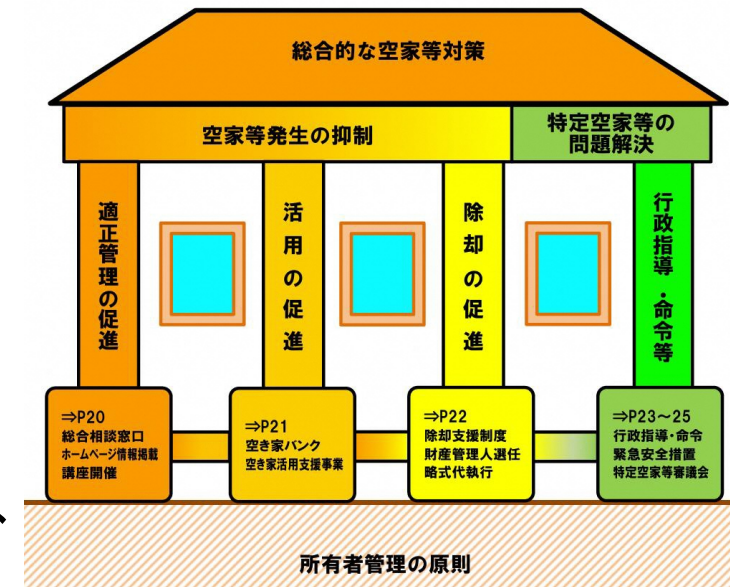
**空き家の所有者は、国や自治体の施策に協力し、適切な管理や除却に努めることが重要である。**

# 柏崎市空家等対策計画

計画期間 平成30（2018）年4月～令和9（2027）年3月

## 計画を推進するための施策

- ・ **所有者等による空家等の適切な管理の促進**：空家等総合相談窓口の設置、市ホームページへの空家等の適正管理情報の掲載、広報誌やチラシによる管理意識の啓発、市民を対象にした空家等管理の出前講座の開催
- ・ **空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進**：全国版空き家・空き地バンクへの参画、移住・定住関連事業等との連携、空き家活用支援事業の継続・拡充、空家等の発生を抑制するための所得税の特例措置の広報活動
- ・ **空家等の除却の促進**：空家等の除却費用補助制度の創設、財産管理人の選任による相続放棄問題の解消、相続放棄された空家等の略式代執行
- ・ **特定空家等に対する措置**
  - (1)法に基づく行政指導、命令、行政代執行：特定空家等の所有者等に対する適切な行政指導、命令、行政代執行、空家等の所有者等に対する予防的助言による初期介入、
  - (2)緊急安全措置：条例に基づく緊急安全措置の実施、民法の事務管理による緊急安全対策の実施
  - (3)特定空家等審議会：特定空家等審議会の運営と活用
- ・ **市民等からの空家等に関する相談への対応**：空家等総合相談窓口の設置、町内会が実施する危険な空家等の安全対策への支援制度創設

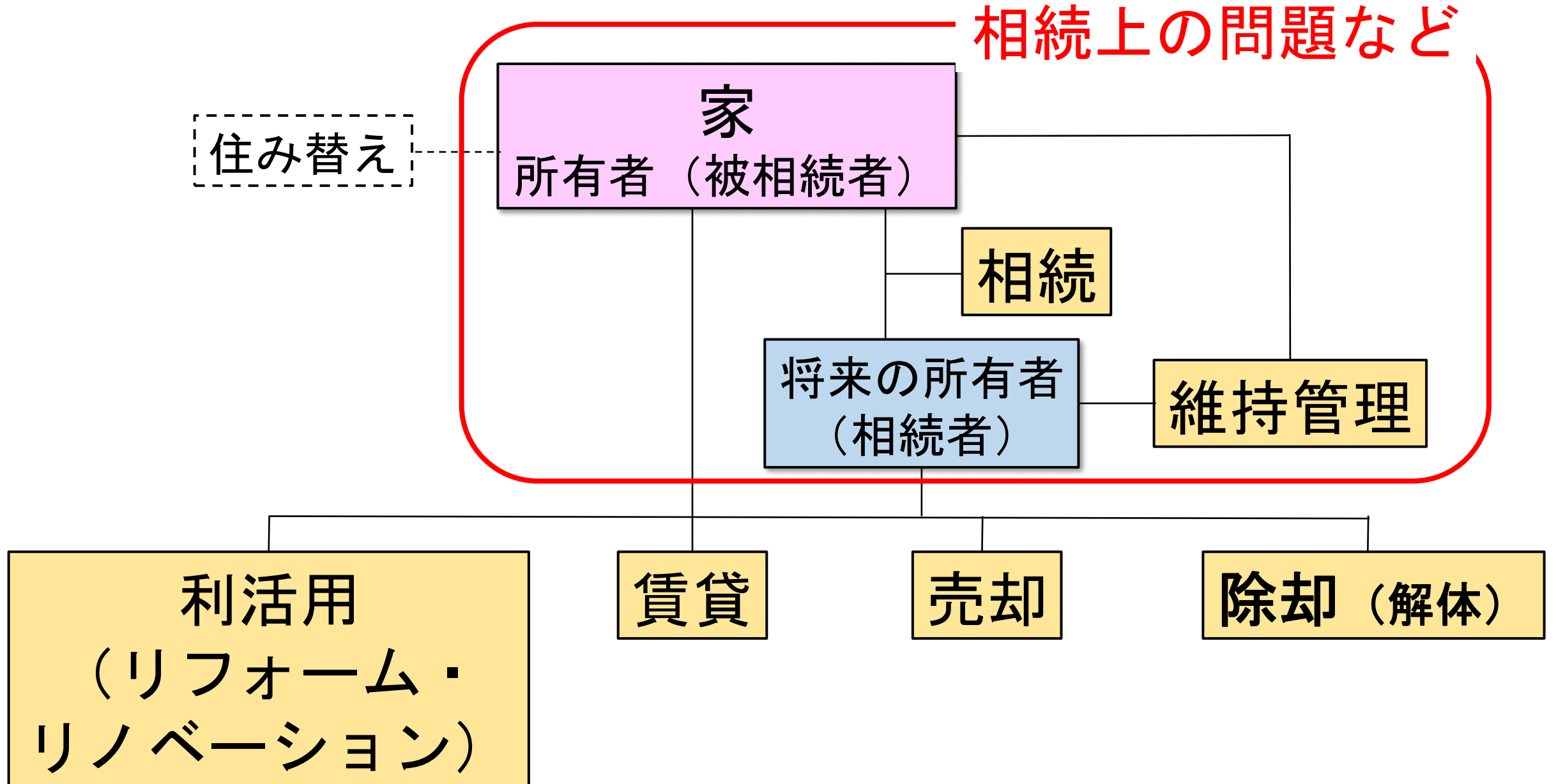


※柏崎市空家等対策計画（平成30（2018）年3月、（令和4（2022）年3月一部改訂）より

# 空き家の所有者側の問題

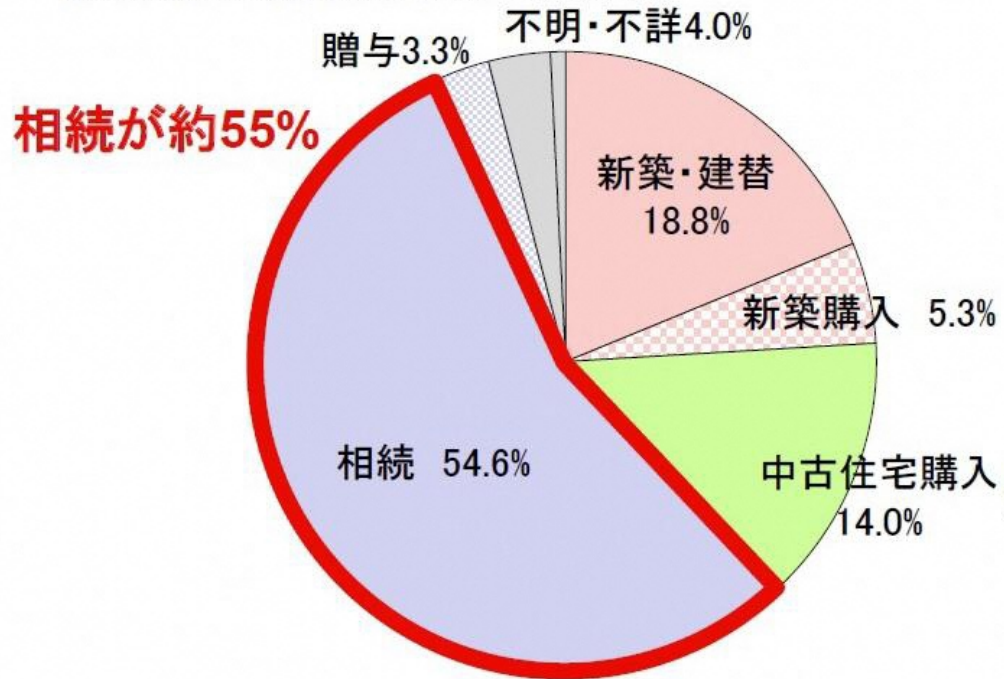


# 家の経緯



# 空き家の取得経緯と取得者

【空き家の取得経緯(N=3,912)】



【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】



出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

空き家の半数以上  
が相続により取得

- ・ 空き家の所有者の6割が高齢者である
- ・ 親の空き家と共に自分の家についても考える必要がある

# 相続登記の申請の義務化

相続登記とは、親や配偶者などが死亡して家や土地などの不動産を相続した場合、不動産を相続人名義にするための相続による所有権移転登記をいう。

## 相続登記が行われない原因

- ・ 相続登記の申請は義務ではなかった。 ➡ **令和6年4月1日から申請の義務化**
- ・ 申請書や戸籍謄本などの様々な提出書類を調べる時間や手間がかかる。
- ・ 登録免許税（例：遺贈を含む相続の場合、不動産価格の4/1000）がかかる。
- ・ 司法書士などの専門家への依頼費用がかかる。
- ・ 相続人が遠縁となる場合や相続人間が不仲で相続人が決まらない。

表 相続登記や住所氏名変更登記の義務化の内容

	相続登記	住所氏名変更登記
施行日	<b>令和6年4月1日</b>	令和8年4月までの施行
期限	相続があったこと・所有権の取得を知った日から <b>3年以内</b>	住所・氏名（名称）の変更の日から2年以内
罰則	正当な理由なく申請しない場合は <b>10万円以下の過料</b>	正当な理由なく申請しない場合は5万円以下の過料

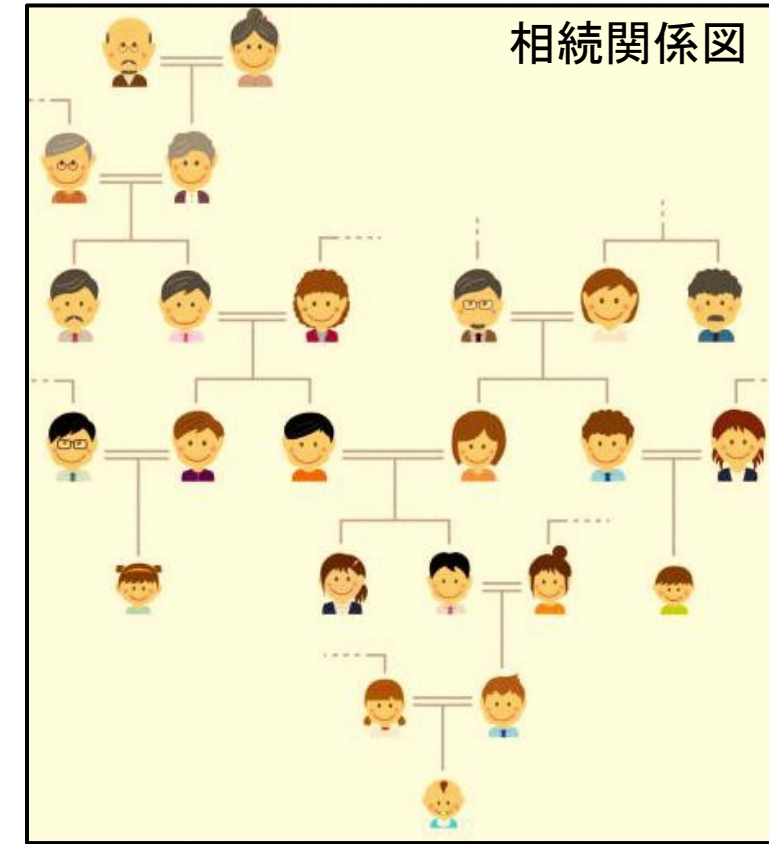
※「土地・建物の法律 基本と手続きがわかる時点」を元に発表者作成

家や土地などの不動産  
には国や自治体は立ち  
入ることができない  
➡不動産の所有者が責  
任を持つ必要がある



# 相続登記がされないことによる問題

- ・ **固定資産税が支払われない**
  - ➡自治体の財政に影響する。
  - ➡地域の人々による共有インフラの維持管理費が少なくなる。
- ・ **1軒の家の相続人が次世代にわたり多数の所有者に及ぶことがある**
  - ➡相続人自身が所有者である認識がない。
  - ➡自治体が所有者全員を特定するための調査が困難になり時間がかかる。
  - ➡特定空家や管理不全空家になった場合の処分には所有者の全員の同意が必要である。処分費用を全員が支払うかは不透明である。処分できないことにより都市開発等が進まない。



国や自治体に多大な労力と時間や財政負担をかける

※**相続放棄**とは、親の全ての相続財産（預貯金や保険を含む）の受け入れを拒否をすること。相続開始を知った日から3か月以内に家庭裁判所に申述する必要がある。

# 認知症患者数の増加

厚生労働省は「認知症施策推進総合戦略～認知症高齢者等にやさしい地域づくりに向けて～（新オレンジプラン）」（2015年1月）の中で、**認知症を患う人の数が2025年には700万人を超える（5人に1人が罹患）**との推計値を発表した。

2012年 462万人  
↓ 1.5倍  
2025年 700万人

今後も認知症患者数は増加傾向にある

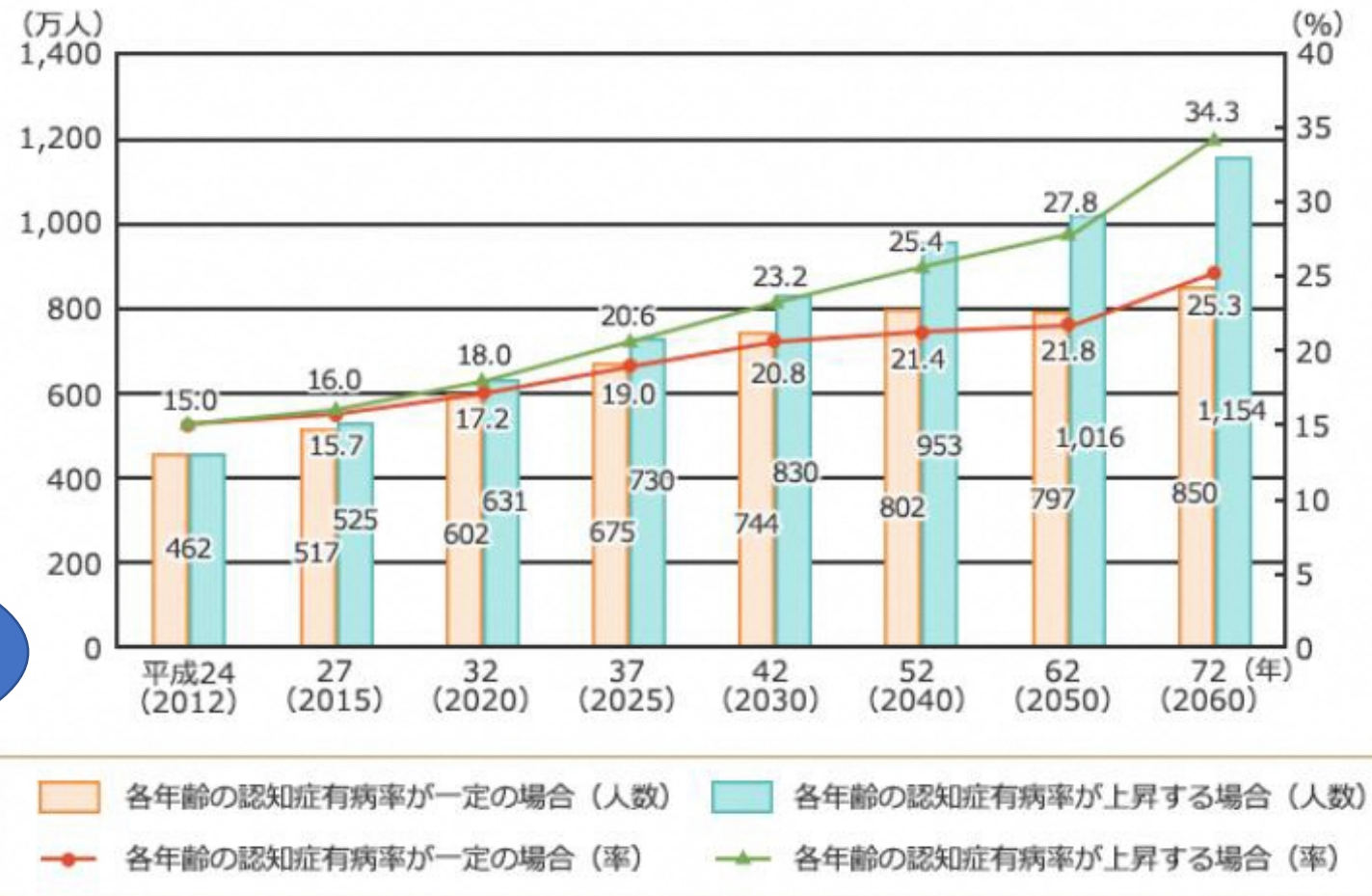


図 認知症有病率別人数と割合の推移

出典：新オレンジプラン（厚生労働省）

# 相続者が認知症の場合の問題

相続 ①遺言書 ②法定相続

③遺産分割協議



- ・ 相続者に認知症患者がいる場合には遺産分割ができない。
- ・ 成年後見人（判断能力のない本人の権利や利益を保護するために選任された人）を立てることにより遺産分割協議をすることができる。

相続者に認知症患者がいる場合には遺産相続において多大なる手間と費用がかかる

## 成年後見人を立てることのデメリット

費用がかかる

- ・ 成年後見人は親族後見人ではなく、弁護士や司法書士などの特別代理人が多い。
- ・ 成年後見人制度の利用には、裁判所への申立て費用や弁護士費用などの負担がかかる。
- ・ 成年被後見人（認知症相続人）の法定相続分を確保する必要がある。成年被後見人の法定相続分を下回るような遺産分割協議を成立させることは原則できない。
- ・ 認知症の相続人が亡くなるまで、成年後見人（特別代理人）は辞任することができない。報酬も払い続ける必要がある。



# 相続者にとっての固定資産税の問題

## 家の固定資産税



例：家屋の評価額1000万円の建物

固定資産税の税率（一般的には1.4%）をかけて

$1000\text{万円} \times 1.4\% = 14\text{万円}$



**年間18.2万円**の固定資産税の負担が生じる！！！！

年間の固定資産税を払い続けなければならない

## 土地の固定資産税

土地

例：土地の評価額 1800万円

住宅用の土地で200㎡以下の場合、土地の評価額は1/6となる。固定資産税の税率をかけて

$1800\text{万円} \times 1/6 \times 1.4\% = 4.2\text{万円}$



### 固定資産税の住宅用地特例の解除

#### <特定空家に対する措置(現行)>

市区町村長から勧告を受けた特定空家の敷地について固定資産税の住宅用地特例を解除。

#### <管理不全空家に対する措置(法改正により措置)>

市区町村長から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例を解除。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	200㎡を超える部分
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

家を壊すと**6倍の固定資産税**になる  
→家の除却が進まない要因の1つ

# 相続者にとっての維持管理費の問題

## (1) 庭木を剪定する場合

庭の広さによって異なるが、年間2～4回必要、目安として剪定1回5万円とすると数十万円となる。

## (2) 不法投棄された粗大ごみを処分する場合

不法投棄した犯人が見つからない場合、その処分料を負担しなければならない。

## (3) 空き家の所在地が積雪・豪雪地帯の場合

雪の重みで空き家が倒壊してしまうのを防ぐため、雪下ろしや排雪などを行う必要がある。業者に依頼すると数万円の費用がかかる。

## (4) 水道・光熱費

清掃時や滞在時に必要なために契約を継続することが多い。年間数千円から数万円必要。

## (5) 火災保険

空き家の火災保険は高額になることが多い。

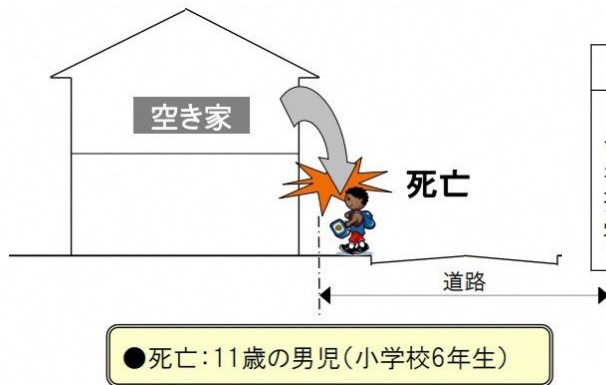


# 事故による損害額（賠償金）の支払いの問題

日本住宅総合センターが公表した『空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算結果』の資料からの損害額

損害額 5,630万円

外壁材等の落下による死亡事故



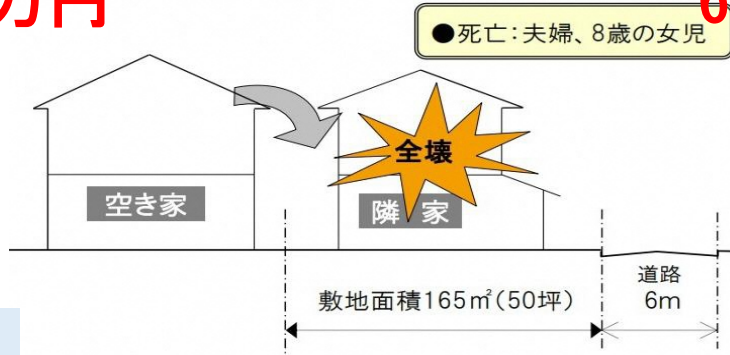
損害区分		損害額(万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

○所在地 : 東京都(郊外)  
○敷地面積 : 165㎡(50坪)  
○延べ床面積 : 83㎡(25坪)  
○建築時期 : 平成4年(築後20年)  
○居住世帯 : 世帯主:40歳、年収600万円  
妻 : 36歳主婦  
子供 : 8歳の女児(小学3年生)

物件損害等	損害区分	損害額(万円)
	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
	合計①+②	20,860

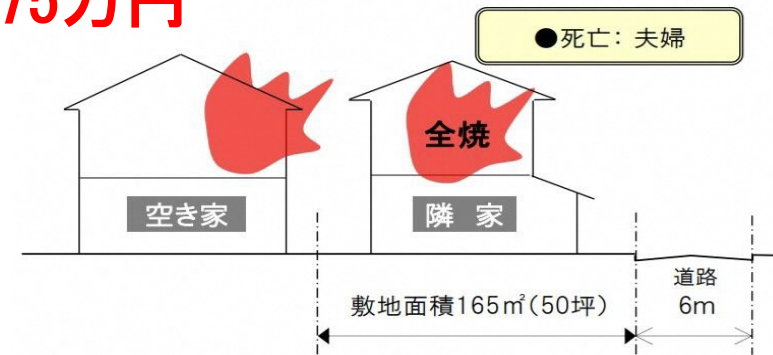
空き家の倒壊による  
隣家の全壊・死亡事故

損害額  
2億860万円



空き家の火災による  
隣家の全焼・死亡事故

損害額  
6,375万円



○所在地 : 東京都(郊外)  
○敷地面積 : 165㎡(50坪)  
○延べ床面積 : 83㎡(25坪)  
○建築時期 : 平成4年(築後20年)  
○居住世帯 : 世帯主:74歳(無職)  
妻 : 69歳(無職)  
※夫婦の何れも国民年金を40年完納

物件損害等	損害区分	損害額(万円)
	住宅	900
	家財	280
	焼失家屋の解体・処分	135
	小計①	1,315
人身損害	死亡逸失利益	800
	慰謝料	4,000
	葬儀費用	260
	小計②	5,060
	合計①+②	6,375

多大なる賠償金を  
支払う可能性がある

[https://www.hrf.or.jp/webreport/pdf-report/pdf/songai\\_shisan-1.pdf](https://www.hrf.or.jp/webreport/pdf-report/pdf/songai_shisan-1.pdf)



# 家の今後の対処方法

住み替え

家

所有者（被相続者）

将来の所有者  
（相続者）

利活用  
（リフォーム・リノベーション）

賃貸

売却

除却（解体）

家の対処方法

# 賃貸のメリットとデメリット（問題）

## ○メリット

- ・ 賃貸収入を得る。
- ・ 将来、住む家を確保しておける。
- ・ 人が住むことで老朽化の進行を遅らせる。

## △デメリット

- ・ リフォームや修繕が必要である。
- ・ 借り手がいない可能性がある。
- ・ 維持管理費がかかる。
- ・ 必要時に賃貸契約を解約できないことがある。

表 賃貸タイプ

	入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備更新等)	造作買取請求 (エアコンの取付等)	退去時の 原状回復
一般型	貸主が修繕、設備更新等を実施	市場相場並み	貸主が実施 (一部の小修繕は) 借主負担もある	原則禁止	認めない (造作した場合、 退去時に撤去)	借主の義務 (通常損耗、 経年劣化を除く)
事業者借上型 (サブリース)	貸主が修繕、設備更新等を実施 (一定基準以上)	市場相場並み (手数料支払)	事業者が実施 (貸主と負担調整)			
借主負担 DIY (現状のまま)	現状のまま (故障はなく、 通常生活は可能)	市場相場より 若干低廉	借主が実施又は そのまま放置 (躯体等は貸主)	借主負担で認める	認めない (残置するかは 双方で協議)	DIY実施箇所は 免除
借主負担 DIY (一部要修繕)	借主が実施又は そのまま放置 (躯体等を除く)	市場相場より 相当低廉				

# 売却のメリットとデメリット（問題）

## ○メリット

- ・ 空き家の維持費用や管理の手間がかからない。
- ・ まとまった収入が得られる。
- ・ 現金化することにより相続者で遺産分割しやすくなる。

## △デメリット

- ・ 家に思い入れのある人は多い。
- ・ 空き家は希望価格で売れるとは限らない。
- ・ 土地を測量する場合、境界確認などに手間がかかることがある。

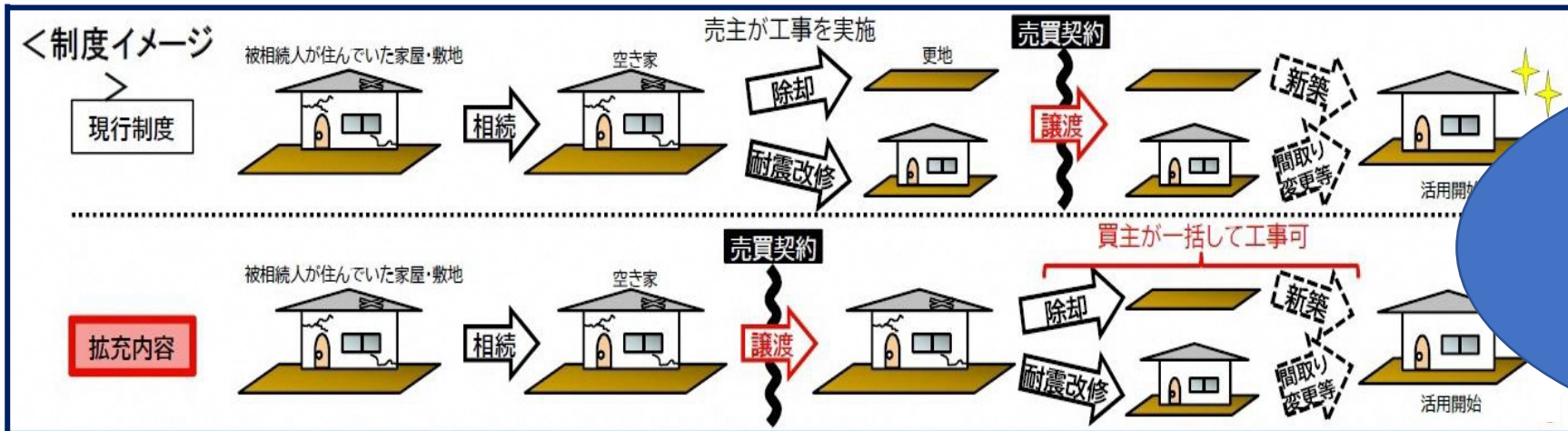




# 相続した空き家の譲渡所得の3000万円特別控除（空家法改正）

空き家を相続人が早期に譲渡（有効活用）できるようにするため売却時の税制優遇

- ・ 相続人が相続した空き家を一定適用要件※を満たして譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円特別控除、適用期間は令和9年12月31日まで延長する。
- ・ 買主が売買契約に基づき譲渡後に耐震改修工事または除去工事を実施した場合も特別控除を適用できるように拡充する。



管理不全防止の経済対策  
空き家の相続人にとって  
の譲渡や買主にとっての  
譲渡後の工事などでの  
特別控除

## ※一定の適用要件

出典：<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001617701.pdf>

1. 相続開始から譲渡時まで事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと。
2. 開始の直前（老人ホーム等に入所の場合は入所の直前）まで被相続人の居住の用に供されていて、かつ被相続人以外の居住者がいなかったこと。
3. 耐震基準を満たした家屋又は取壊しをした後の土地を譲渡していること。
4. 昭和56年（1981年）5月31日以前に建築された家屋であること。
5. 相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したこと。
6. 譲渡価格が1億円以下であること。

# 相続者にとっての除却（解体）の問題

## ○メリット

- ・ 空き家の維持管理や管理の手間がかからない。
- ・ 土地を売却しやすくなる。
- ・ 近隣に迷惑をかける心配がなくなる。

## △デメリット

- ・ 空き家の解体費用が必要となる。
- ・ 土地の固定資産税などが高くなる。
- ・ 法規制により、解体後は再建築できない場合がある。

解体費用は今後高くなる傾向がある→早めに除却を考える必要あり

## 解体費用

構造	坪単価	30坪	40坪	50坪
木造	5万7000円前後	170万円前後	228万円前後	285万円前後
鉄骨造	8万円前後	240万円前後	320万円前後	400万円前後
RC造（鉄筋コンクリート造）	10万円～11万5000円	300万円～345万円前後	400万円～460万円前後	500万円～575万円前後

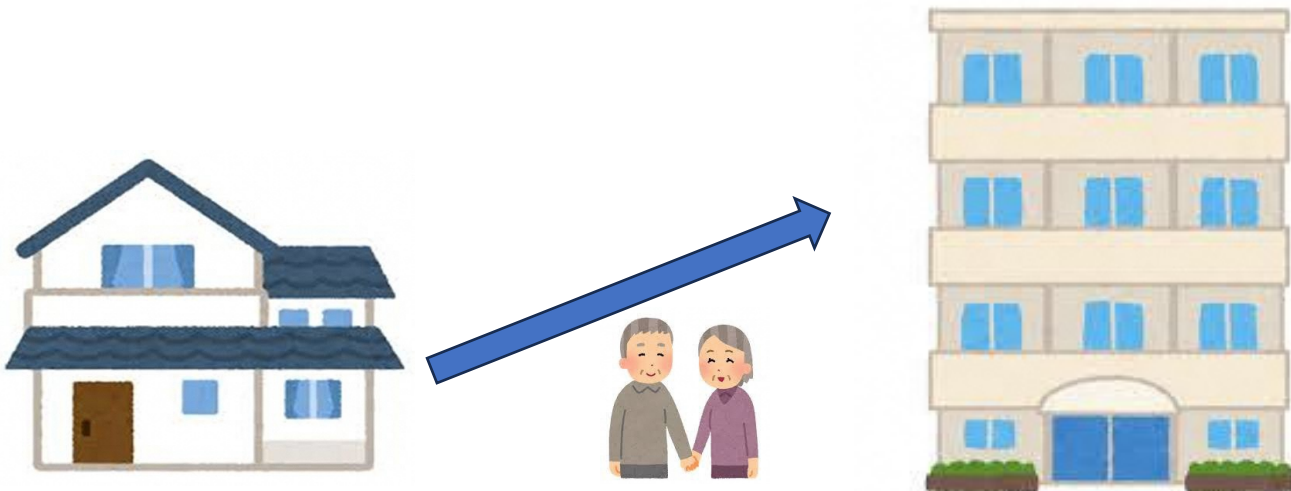
※庭あり、2階建て、粗仕上げ整地の場合（協力／株式会社マトイ）

※出典：SUUMO（スーモ）売却査定から

※他にも、アスベスト撤去費用や作業のための人件費、外構撤去、浄化槽撤去にも費用がかかる。

# 住み替えの問題

- 長年住み慣れた住宅や地域からの離脱を好まない。
- 思い出の詰まった家から出ることには抵抗感がある。
- 慣れ親しんできた環境やこれまで築いたコミュニティ（隣近所との交流）から離れることを好まない。
- かかりつけの病院や主治医を変更する必要がある。
- 見知らぬ新たな環境への移住に不安や抵抗感がある。
- 新たな環境への適応が難しい。
- 新たな家の入居時や賃貸料の経済的な負担が大きい。



所有者の心身や周辺環境  
の変化、家族の将来を見  
据えて、計画を立てるこ  
とが重要である



# 住まいの終活方法 (空き家問題の対策)

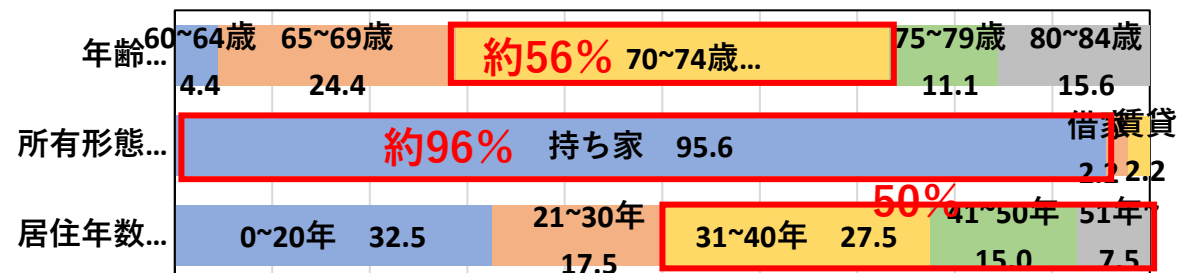
# 3世代対象の調査と回答者の概要

表 3世代対象の調査の概要

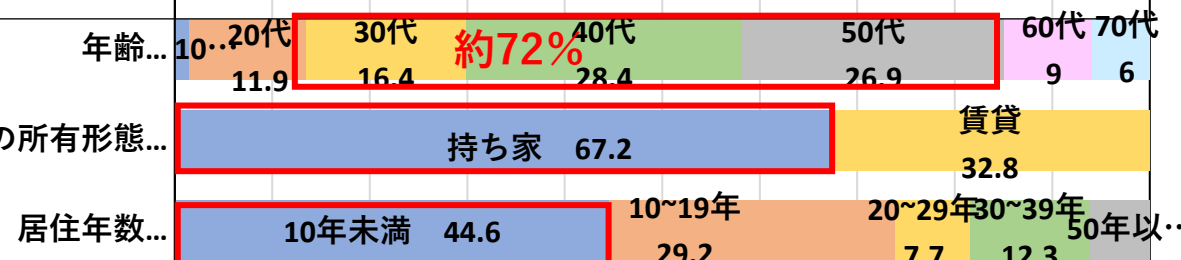
高齢者世代	事前アンケート	日付	2020年8月25日（火）
		回答者	高齢者A大学受講生45名
		内容	属性、用語の習熟度、住まいの実態について等
	講義	日付	2020年9月29日（火）
		対象	高齢者A大学受講生38名
		内容	空き家問題、今後の住まい（相続・解体・売却）、次世代住宅の在り方等
中年者世代	講義直後アンケート	方法	パワーポイントのスライドを投影して説明し、「空き家対策」に関するパンフレットを参照・検討してもらった。
		日付	2020年9月29日（火）
		回答者	高齢者A大学高齢者38名
	事後アンケート	内容	講義の理解度、空き家問題、親の住宅の今後について、住み替え・ハイクオリティ・コンパクトハウス、パンフレットについて等
		日付	2020年11月17日（火）
		回答者	高齢者A大学高齢者31名
若年者世代	アンケート	内容	印象に残っている内容、講義後の考え方の変化等
		日付	2021年5月17日（月）
		回答者	中年者67名（企業・行政関係者）
	講義	内容	回答者・親の属性、回答者・親の住まいの実態、空き家問題について、親の住宅の今後について、回答者の住宅について等
		日付	2021年11月25日（木）
		回答者	工学部建築学科の学生と大学院生28名
若年者世代	講義直後アンケート	内容	空き家問題解決に向けた既存住宅（中古住宅）の活用と次世代住宅のあり方
		方法	Zoomで空き家問題、次世代住宅についてスライドを共有しながら話した
		日付	2021年11月25日（木）
	講義直後アンケート	回答者	工学部建築学科の学生と大学院生28名
		内容	回答者の属性、実家の実態、親の家の今後について、講義の理解度、空き家問題について、住み替え・ハイクオリティ・コンパクトハウス
		日付	2021年11月25日（木）



高齢者



中年者



若年者

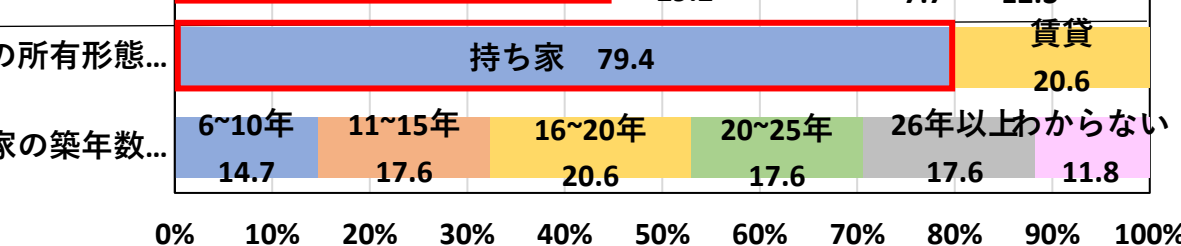


図 3世代回答者の概要

# 被相続人（高齢者）と相続人（中年者）の コミュニケーションの問題

表 高齢者と中年者による高齢者の住宅の予定

		高齢者(n=44)	中年者(n=55) 複数回答可
今後の住宅の 予定	1位	家族に任せる(50%)	親が決める(12人,22%)
	2位	相続する(25%)	親族が相続する(11人,20%)
	3位	解体する・売る(6%)	決まっていない(11人,20%)

相互に任せる傾向

表 高齢者と中年者による高齢者の住宅についての話し合い

		高齢者(n=43)	中年者(n=55)
話し合いの有無	有	42%	44%
	無	58%	56%
		高齢者(n=19)	中年者(n=23) 複数回答可
話し合いがない 理由	1位	まだ先のこと(39%)	話す機会がない(7人,30%)
	2位	話す機会がない(33%)	話すのが難しい(6人,26%)
	3位	話しづらい(22%)	考えたことがない(4人,17%) 親が遠方に住んでいる(4人,17%)

十分な話し合いが  
行われない



# 高齢者の住宅について考慮すべき時期

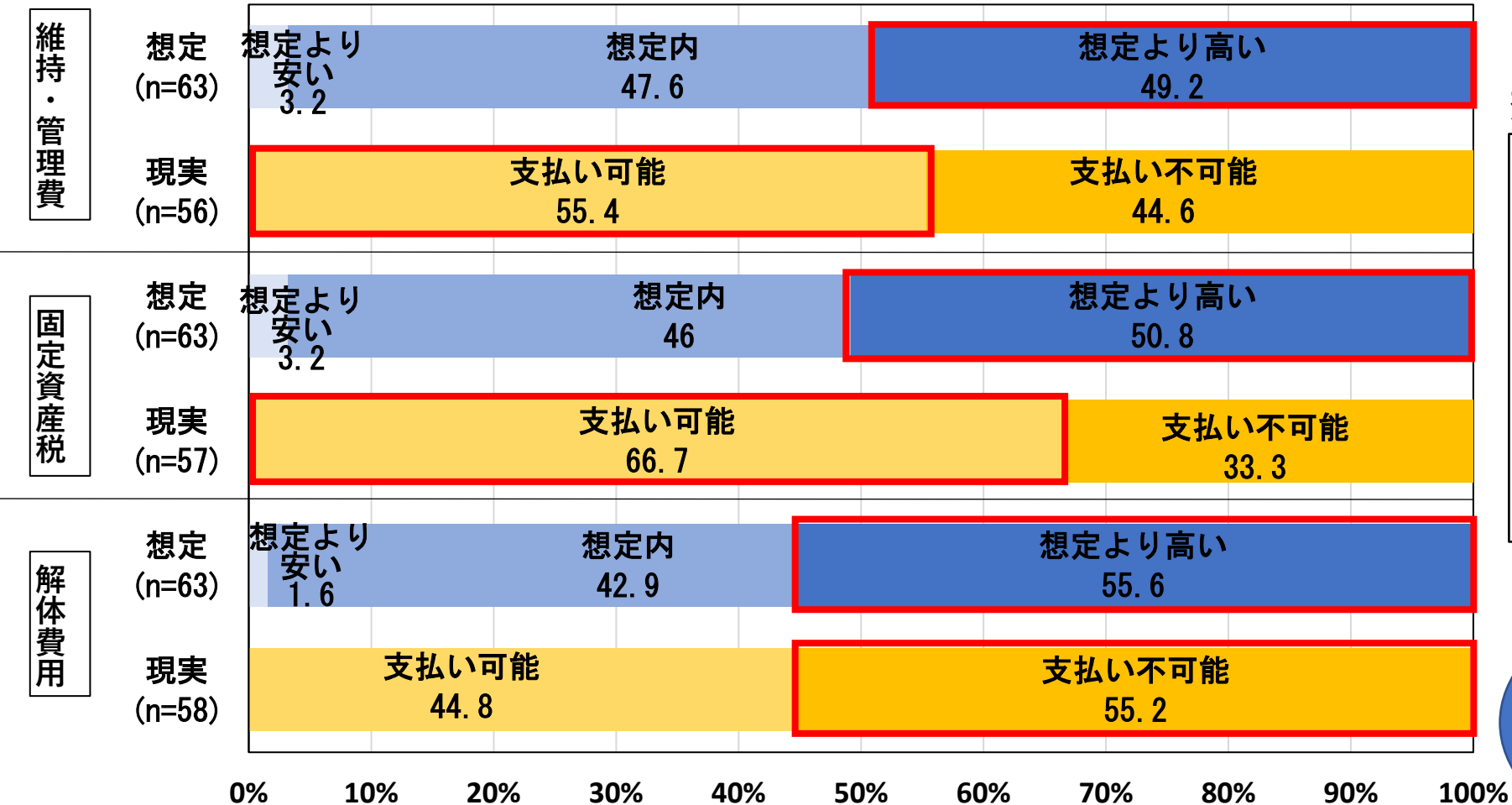
表 3 世代別にみた住宅の今後について考えるべき時期

	高齢者(n=31) 複数回答可	中年者(n=51)	若年者(n=34) 複数回答可
1位	一人暮らしになった時 (11人,35%)	親のどちらかが入院・施設への入所 (39%)	親のどちらかが入院・施設への入所(16人,47%)
2位	体に支障が出てきた時 (10人,32%)	親のどちらかの死去 (35%)	親のどちらかの死去 (9人,26%)
3位	65～70歳(6人,19%)	家が古くなった (10%)	わからない(9人,26%)

両親のどちらかの心身の状態に変化があった時に家のことを考える傾向

相談や相互の意思疎通が難しくなる  
→早期に話し合う機会を設ける必要がある

# 想定費用に対する意見と現実的な支払いの可能性



## 想定費用の資料

**①維持・管理費**

- (1) 庭木を剪定する場合  
庭の広さによって異なるが、目安として数万～数十万円、年間2～4回必要となる。
- (2) 不法投棄された粗大ごみを処分する場合  
不法投棄した犯人が見つからない場合、その処分料を負担しなければならない。
- (3) 空き家の所在地が豪雪地帯の場合  
雪の重みで空き家が倒壊してしまうのを防ぐため、雪下ろしや排雪などを行う必要がある。業者に依頼すると数万円の費用がかかる。

**③解体費用**

木造…4～5万円/坪  
鉄骨造…6～7万円/坪  
RC (鉄筋コンクリート造) …6～8万円/坪

この他にも、アスベスト除去費用や作業のための人件費、外装撤去、浄化槽撤去にも費用がかかる！

	20坪	30坪	40坪
木造	80～100万円	120～150万円	160～200万円
軽量鉄骨造	120～130万円	180～195万円	240～260万円
重量鉄骨造	130～140万円	195～210万円	260～280万円
RC造	120～160万円	180～240万円	240～320万円

※ 家の構造別に異なる目安となる。解体費用は、家の構造、解体方法、解体時期、解体場所などによって異なる。

**②固定資産税 (住んでいなくても払わなければならない)**

家屋の評価額 1000万円 + 土地の評価額 1800万円

固定資産税の税率 (一般的に1.4%) をかけて  
1000万円 × 1.4% = 14万円

住宅用の土地で200㎡以下の場合、土地の評価額は1/6となる。  
固定資産税の税率をかけて  
1800万円 × 1/6 × 1.4% = 4.2万円

住んでいなくても  
合計して年間18.2万円の固定資産税の負担が生じる！！！！

解体費用の負担  
は大きく、支払  
えない可能性が  
高い

図 中年者の想定費用に対する意見と現実的な支払いの可能性

# 課税額から土地や家屋の評価額の算出

〇〇年度 納税義務者 〇〇〇〇		固定資産税・都市計画税課税明細書										家の所有者に 「固定資産税課税明細書」	
		単位（円）											
連番	①資産 区分	②所在地番 ③分解番号 ④区分番号	⑤家屋番号		⑫評価額			⑬固定資産税課税標準額		⑭固定前年比準課税標準額	⑮軽減税額	⑯固定資産税相当税額	
			⑥登記地目/構造	⑨地積/床面積			⑭都市計画税課税標準額	⑰都市前年比準課税標準額	⑳都市計画税相当税額				
			⑦現況地目/種類	⑩建築年	⑭都市計画税課税標準額	⑰都市前年比準課税標準額	⑰都市前年比準課税標準額	⑰都市前年比準課税標準額	⑰都市前年比準課税標準額				
			⑧課税区分/屋根	⑪地上 地下	⑮適用								
1	土地	〇〇〇丁目			土地の評価額	12,345,678			土地の固定資産税相当税額				
		△一△△	宅地	123.45		1,234,567		1,234,567			17,254		
			宅地		土地の固定資産税課税標準額	2,345,678		2,345,678			7,037		
			小規模住宅						家屋の固定資産税相当税額				
2	家屋	〇〇〇丁目	△一△△		家屋の評価額	12,345,678					5,642		
		△一△△	木造	123.45		12,345,678		12,345,678	家屋の固定資産税		5,641		
		0	居宅	〇〇年		12,345,678		課税標準額		3,704			
			瓦葺	2 0									
【試算】		以下余白											

- ①相続登記費（登録免許税）：（土地評価額＋建物評価額）×0.004
- ②相続税評価額：土地評価額（路線価方式、倍率方式で評価・計算）＋建物の固定資産税評価額
- ③固定資産税：土地や建物の固定資産税課税標準額×0.014  
土地の固定資産税で、住宅用地特例が適用される場合には×1/6又は×1/3になる
- ④維持管理費：庭木の剪定など、電気・水道の契約料、火災保険など

将来かかる  
費用に基づ  
いて相談を  
する

式に当てはめて計算することでおよその費用を知ることができる



# 家の所有者（被相続者・相続者）ができること

家  
所有者（被相続者）

①所有する家と土地の価値を知る  
ために評価額を算出する。

65歳までに所有する家の相続者について相談する！

相続者の決定

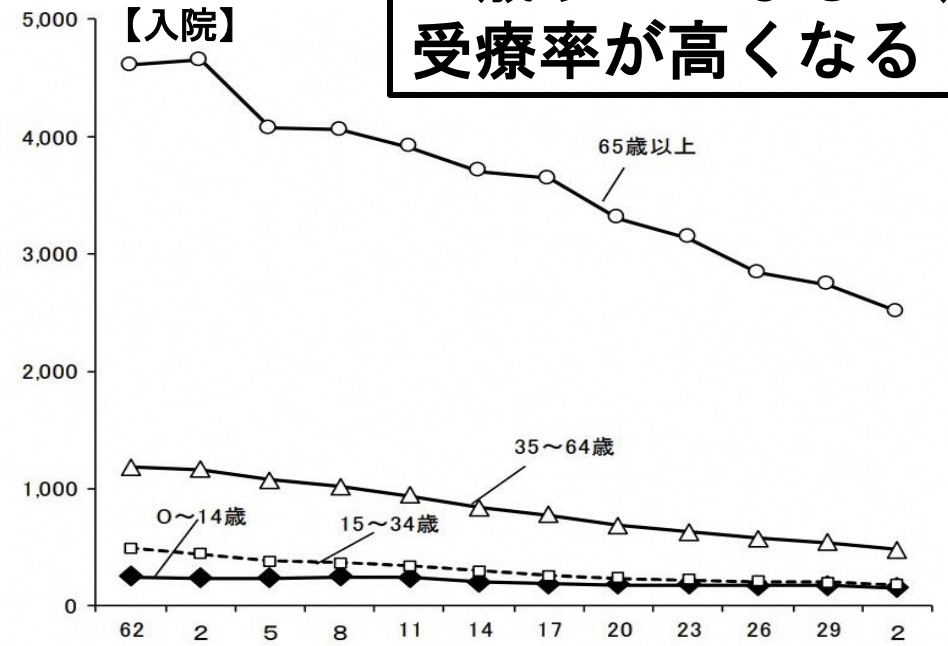
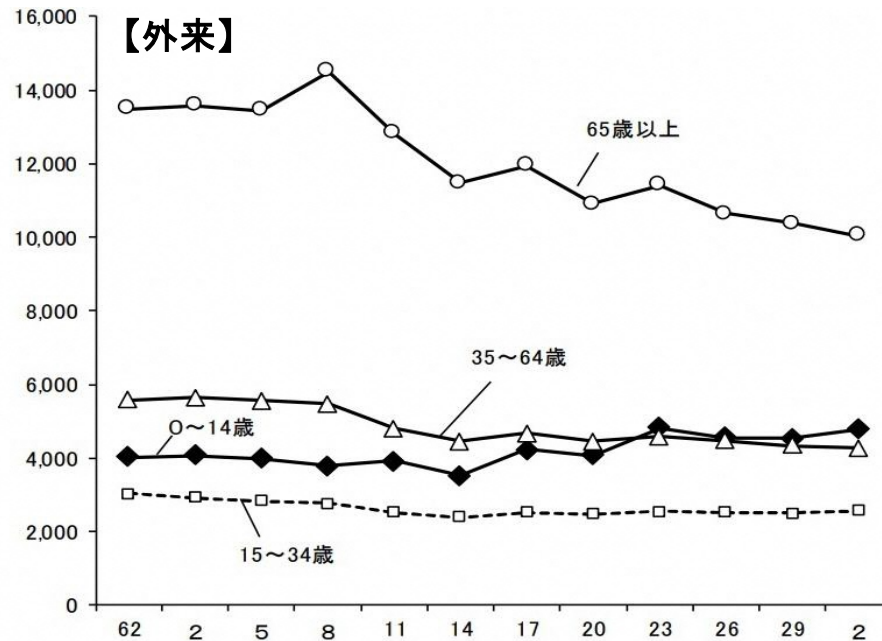
相続

将来の所有者  
（相続者）

②評価額を踏まえて、相続者や  
相談の可能性について相談する。

相続後に、必ず相続登記を行う！

相続者が住まなければ、長期間の放置に繋がらないように速やかに対処する。



65歳以上になると、  
受療率が高くなる

図 年齢階級別にみた受療率（人口10万人に対する人数）の年次推移  
※平成23年は、宮城県の石巻医療圏、気仙沼医療圏及び福島県を除いた数値

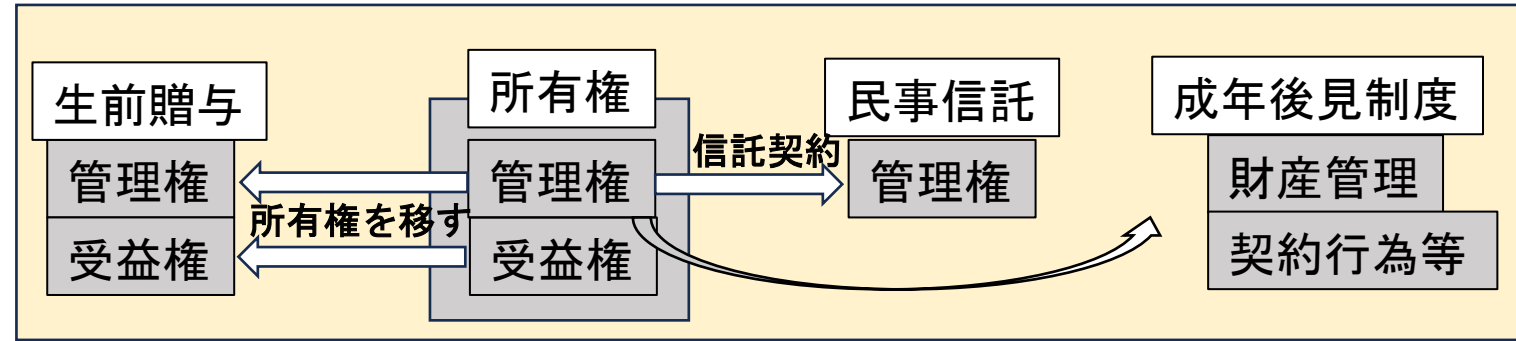
<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/kanja/20/index.html>

# 家の所有者（被相続者・相続者）ができること

## 遺産相続分割でもめないようにする対策

- ・遺言書を作成する。
- ・生前贈与（相続財産を生前に贈与する）により、相続税を軽減する。

※相続税改正により、2024年1月から相続開始前7年以内の贈与の額を贈与者の相続財産に加算して相続税を徴収する。



※発表者作成

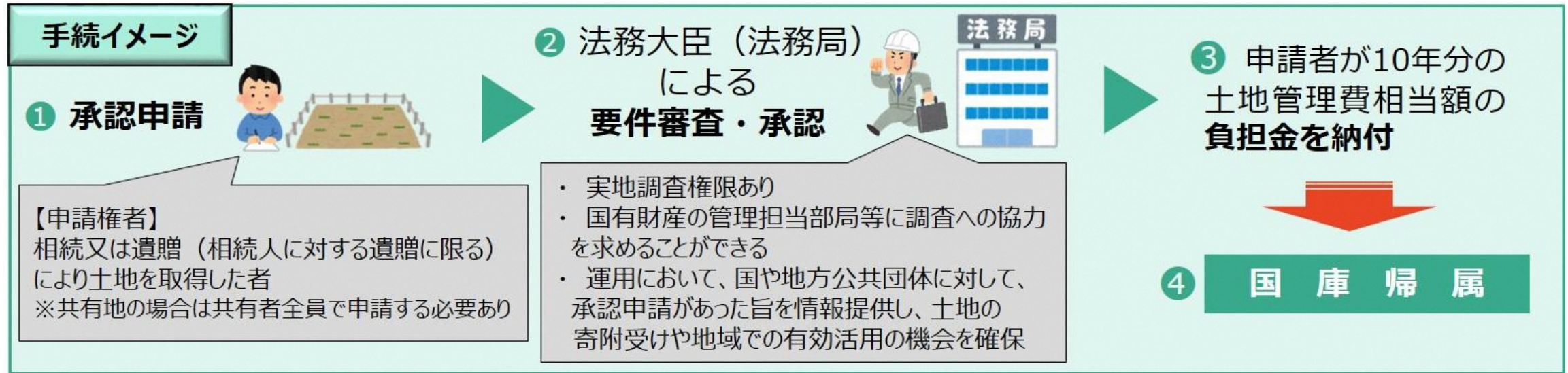
## 被相続者の判断力が衰えや認知症の罹患に対する対策

- ・民事信託（家族信託）：財産の所有権のうち、管理する権利だけを信頼できる人（家族など）に託す。
- ・成年後見制度：判断能力が低下した人のために、親族や弁護士、司法書士などが、その本人に代わって財産管理や契約行為を行う制度。任意後見制度（後見人を選んでおく制度）と法定後見制度（後見人を家庭裁判所が選ぶ制度）がある。

# 家の所有者（被相続者・相続者）ができること

## 相続土地国庫帰属制度（令和5年4月27日から）

所有者が不明な土地の発生を抑えるため、相続や遺贈により土地を取得した者が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度



出典：法務省 [https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00457.html#mokuji1](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00457.html#mokuji1)

## 申請件数等について（令和7年7月31日 法務省の相続土地国家帰属制度の統計より）

- ・ 申請件数：4,134件（速報値）
- ・ 帰属件数：1,871件（速報値）

内訳 宅地697件、農用地579件、森林116件、その他479件



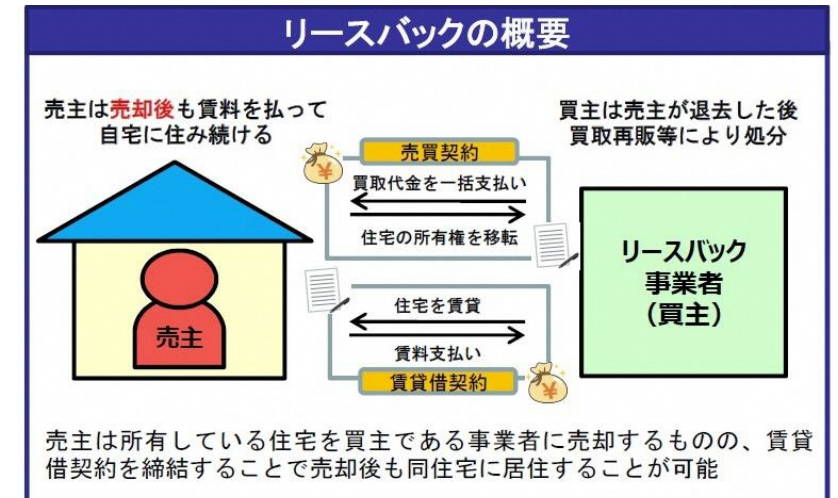
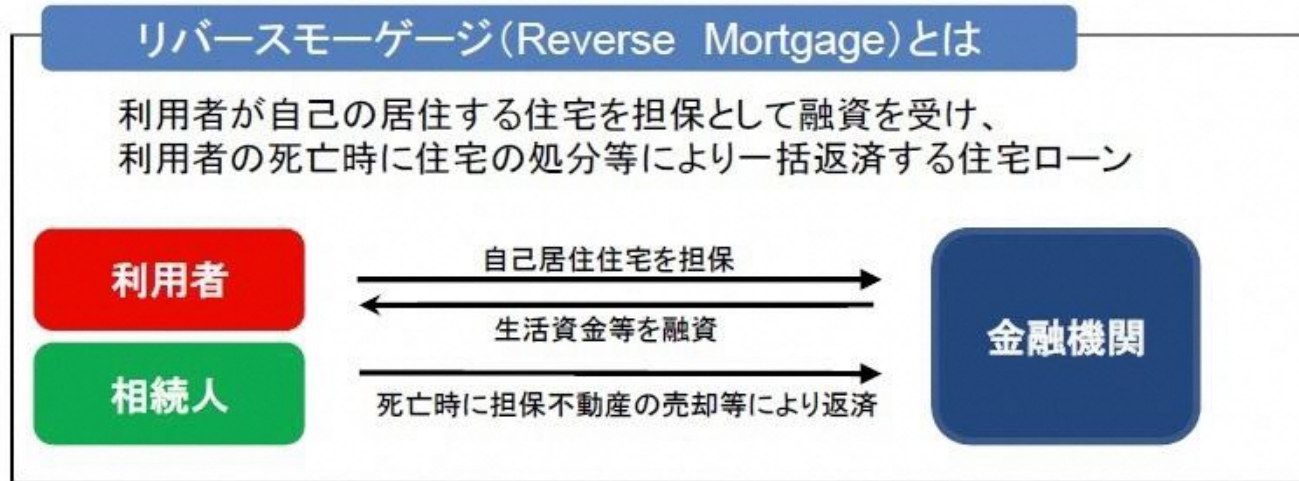
# 家の所有者（被相続者・相続者）ができること

## リフォームや住み替え及び居住継続の対策

- ・リバースモーゲージの活用
- ・リースバックの活用 賃貸料を支払いながら住み続けることができる。

## 賃貸・売却の対策

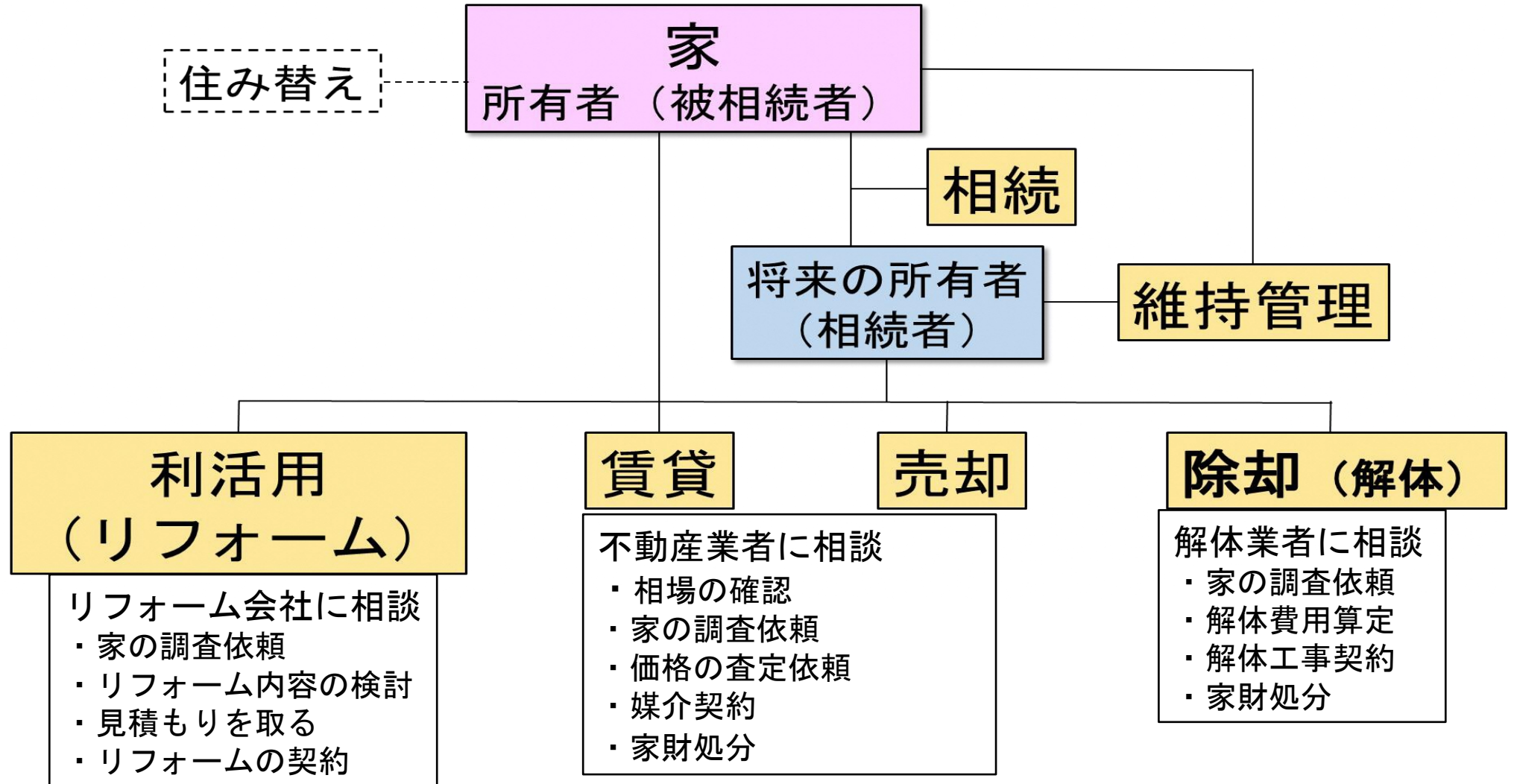
- ・空き家バンク（空き家の賃貸や売買の相手を無料で引き合わせる自治体や自治体の委託を受けた団体が運営）への相談



出典：「住生活関連産業や新技術等を巡る状況についてまちづくりを巡る状況について」（国土交通省 参考資料2）

相談や制度の活用を積極的に行う！

# 家の終活



- ・ 所有する家を責任をもって終活する
- ・ 相続しない場合には家を長期間放置せずに対処する



# 家の今後を考える



2025年2月改訂版

皆さんもやってみよう!!

相続した空き家を  
リフォームして  
新しい暮らしを  
スタート!

空き家の担い手  
が見つかり、安心  
して老後の生活  
を送れそう!

気に入った  
空き家が手に入り、  
念願のカフェを  
オープン!

空き家は  
どうやって  
探すべき  
かしら?

## 空き家を所有・活用

case 01

自らリノベーションして住まいに!

case 02

元の素材を活用してゲストハウスに!

case 03

自らリノベーションしてカフェに!

「活用編」P5・6へ

活用事例は次のページに!

## 空き家を探す

●地縁者から  
譲り受ける

少し待つ

●地域の不動産業者に  
相談

地域を  
変える

●空き家バンクを利用  
●下記相談窓口を参照!

## 空き家を管理

今後の方針は未定。  
まずはキレイに空き家を  
維持したい!

「活用編」P4へ

## 使う

「活用編」P4へ

## 貸す

「活用編」P3へ

## 解体する

「処分編」P6へ

## 売却する

「処分編」P6へ

## 相続

「処分編」P3・4へ

## 空き家処分・活用フロー

START!

自宅を将来家族へ  
相続する予定ですか

いいえ はい

自分で活用する予定が  
ありますか

はい

いいえ

管理する人は  
いますか

いいえ はい

住人や管理人の  
同意は取れていますか

はい いいえ

住人や管理人は  
維持管理能力がありますか

いいえ

はい

手持ちの家を  
早めになんとか  
するぞ!!

家族が住む予定が  
ありますか

いいえ はい

住む人が  
決まっていますか

はい いいえ

売却や解体も  
検討してみは?

そのままにしておく  
空き家になり、  
様々な問題を引き起こします

「処分編」P1・2へ

売却や解体も  
検討してみは?

そのままにしておく  
空き家になり、  
様々な問題を引き起こします

「処分編」P1・2へ

相続  
手続きは  
早めに勉強  
しなきゃ

※冊子p.9より

監修:新潟大学 人文社会科学系(教育学部) 飯野由香利教授



# 家の所有者（被相続者・相続者）ができること

## 専門家に相談する

- ・ 土地・建物の評価、表示に関する登記、境界の調査・測量

公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会

新潟県土地家屋調査士会

- ・ 不動産の売買・賃貸・管理

公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全日本不動産協会 新潟県本部

- ・ 建物の改修・利活用

一般社団法人 新潟県建築士事務所協会（利活用）

公益社団法人 新潟県建築士会（利活用）

一般社団法人 全国空き家相談士協会新潟支部（利活用）

新潟県住宅供給公社（住み替え・資産活用）

一般社団法人 全国古民家再生協会 新潟第一支部（利活用）

- ・ 建物の解体

一般社団法人 新潟県解体工事業協会

# 家の所有者（被相続者・相続者）ができること

- ・ 空き家バンク

新潟県都市政策課：県内市町村の空き家バンク

にいたがU・Iターン総合サイト「にいがた暮らし」空き家情報検索システム

全国版空き家バンクLIFULL HOME' S

全国版バンクアットホーム

- ・ 相続・権利義務関係書類作成

新潟県行政書士会

- ・ 登記、相続、成年後見、財産管理など

新潟県司法書士会（司法書士総合相談センター）

- ・ 相続、成年後見、財産管理を含む法律上の問題全般、債権債務・権利関係の整理

新潟県弁護士会

法テラス新潟（日本司法支援センター）

---

※柏崎市：官民連携となる空家等管理活用支援法人制度を活用して、特定非営利活動法人aisaが2025年4月より事業（空き家等の利活用に関わる相談対応及び情報提供に係る業務、空き家バンク運営業務、意識啓発業務等）を開始。

**ご清聴ありがとうございました**



# 総務省の調査と柏崎市の実態調査の調査方法

## ○総務省による「住宅・土地統計調査」（令和5年）

- ・統計法に基づく調査で、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的に昭和23年から5年ごとに実施・全数調査ではなく標本調査（全国約340万住戸を対象）で、新潟県は約6万8千世帯が対象・新潟県知事が任命した調査員が、調査対象となった世帯に調査書類を配布・収集し回答
- ・調査で得られた標本結果を、国勢調査（人口・世帯数）や固定資産税台帳などを基にした補正係数で拡大推計

※標本調査 一部を抽出してその結果から全体を推計する調査方法。

## ○柏崎市による空き家の実態調査（令和5年度）

- ・空き家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）に基づく、空き家等対策計画の策定に向けた現状把握のため実施
- ・市が所有するGISデータから各地区における家屋図形で居宅件数を把握
- ・近隣住民による聞き込みを行ったうえで、「売り・貸し物件の表示」「表札がなく住んでいる様子もない」状態を現地で確認