



そこが知りたい
暮らしの金融知識

家のたたみ方と墓じまい

「空き家」放置の問題点と解決法は？

少子高齢化や核家族化に伴い、自分の生まれ育った家が空き家になるケースが増加しています。将来的に実家の「家じまい」や、それに付随する「墓じまい」をすることになる可能性のある人も多く、空き家問題は決して他人事ではありません。ここでは、家や土地を放置しておくことの問題点と実際のたたみ方を紹介するとともに、墓じまいについても解説していきます。

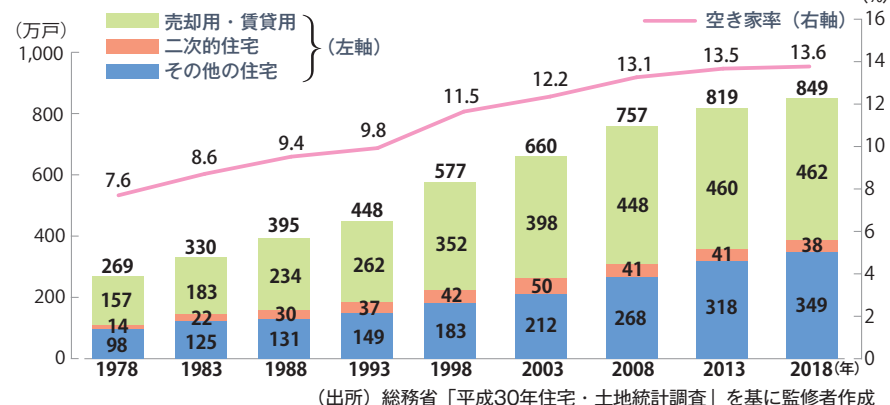
「空き家」問題の現状

少子高齢化や優遇税制が 空き家急増の要因に

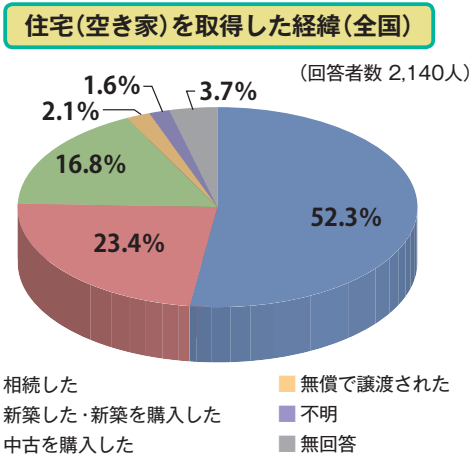
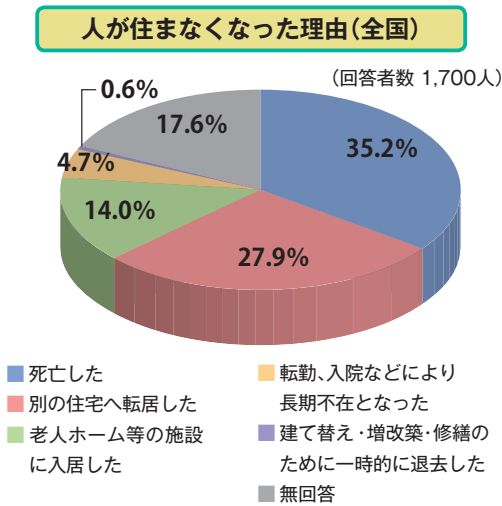
近年、日本では人の住まない「空き家」が増加の一途をたどっています。総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、2018年の全国の空き家は約849万戸で、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は、実に13.6%を占めています【図表1】。

空き家は、「売却用・賃貸用」、「二次的住宅」、「その他の住宅」の3種類に分類され、そのうち、「売却用・賃貸用」は、住む人がいなくなった家の買い手や借り手を探している状態の空き家を指します。また、「二次的住宅」は、別荘など普段は人が住んでいない家のことで、空き家に分類されてはいますが、基本的には所有者が利用、管理している状態です。つまり、「売却用・賃貸用」、「二次的住宅」に分類

【図表1】 空き家の推移



【図表2】 空き家が増える背景



(出所) 国土交通省「平成26年空家実態調査 集計結果」を基に監修者作成

【図表3】 住宅用地の軽減措置の特例

区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200㎡まで)	評価額×1/6	評価額×1/3
その他の住宅用地	評価額×1/3	評価額×2/3

(出所) 総務省「固定資産税制度について」を基に監修者作成

されている空き家については、特段問題はないといえます。

問題になるのは、買い手や借り手を募集しているわけでもなく、「空き家」としてそのまま放置されている状態の「その他の住宅」であり、空き家全体に占める割合は、2018年で41%に上っています。

「その他の住宅」が増えている背景にあるのは、少子高齢化や世帯構成の変化です。国土交通省の「平成26年空家実態調査 集計結果」を見ると、人が住まなくなった理由は「死亡した」が35・2%で1位となっていると同時に、住宅（空き家）を取得した理由の1位が「相続した」の52・3%と、全体の半分以上を占めています【図表2】。つまり、空き家になるきっかけは、親が亡くなり相続で家を引

き継いだ場合が多いということが分かります。

ひと昔前は、子、親、祖父母の三世同居をする世帯も珍しくありませんでしたが、核家族化が進む現在では、夫婦と子どもだけで暮らすことが一般的になってきています。そのため、親の死後に家を相続することになったときには、すでに自分の家を持っている、あるいは通勤・通学の理由で、親から相続した家に移り住むことが難しいケースが多くなっているのです。

本来ならば、相続した家に誰も住まず、遠方などの事由により定期的な管理も難しければ、売却や賃貸など、何らかの対策を検討すべきでしょう。しかし、家や土地のコンディション、立地などの問題や、親が残した家財の処分に気後れする

などといった心情的な理由で放置してしまう人も多くいるようです。

さらに、税制上の「住宅用地の軽減措置の特例」も、空き家をそのままにしまふ一つの要因といわれています。住宅用地については、固定資産税や都市計画税の特例措置により税金が軽減されています。具体的には、建物が立つ住宅用の土地に対しては、200㎡までは固定資産税が6分の1に、200㎡を超える部分に対しては3分の1に軽減されます。また、都市計画税については、200㎡までは3分の1に、200㎡を超える部分に対しては3分の2に軽減されます【図表3】。

建物を解体するにしても費用がかかるうえ、更地になると特例措置の対象から外れて税額が上昇してしまうことから、

建物を解体せずに放置してしまうケースもあるようです。

こうしたさまざまな要因により、空き家は右肩上がりが増加しており、今後とも増え続ける可能性が高いと思われます。

空き家放置によって起こり得るトラブルとは

空き家を放置しているだけであれば別に問題ないのではと思う人もいるかもしれませんが、しかし、空き家はさまざまなトラブルを引き起こす原因となります。例えば、老朽化による建物の倒壊。日本の戸建て住宅は木造が多く、定期的な換気など適切な管理を怠ると、劣化が早まります。そのため放置期間が長引くと、地震や台風などの自然災害で倒壊してしまうリスクが高まり、通行人などに被害が及ぶような事故も起こりかねません。

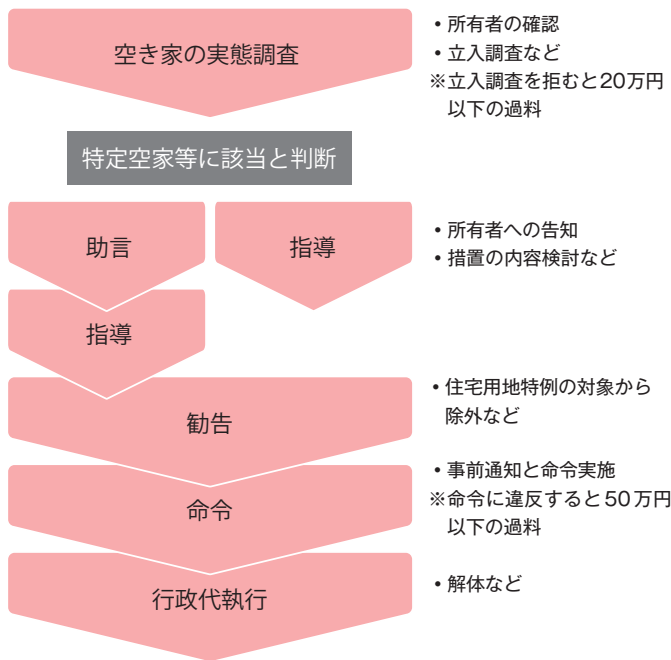
また、建物の外壁の落書きが放置されたり、周囲の雑草が生い茂っているなど、ひと目で空き家だと分かるような状態になっていることで、不法侵入や不法投棄、放火といった犯罪リスクが上昇します。そのエリアに住むほかの住民にとっては、それだけでも不安ですが、その結果、エリアの資産価値まで下がってしまう可能性もあるわけです。すなわち、空き家の放置というのは自分だけの問題にとどまらず、近隣への悪影響をも招くことにつながります。

【図表4】「特定空家等」の具体例

状態	具体例
倒壊など、著しく保安上危険となるおそれのある状態	・建物が大きく傾いている ・家に穴が開いている
著しく衛生上有害となるおそれのある状態	・悪臭が出ている ・ごみの放置などで蚊やハエなどが集まっている
適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態	・建物の落書きなどが大きく、汚れたままになっている ・窓ガラスが割れたままで放置されている
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	・立木の枝などが道路の通行を妨げている ・不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている

(出所) 監修者作成

【図表5】「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置の流れ



(出所) 国土交通省「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)を基に監修者作成

また、空き家問題と聞くと、過疎化の進む地方だけの話だと思ふ人もいるかもしれませんが、確かに、都市部の空き家率は地方に比べれば低くなっていますが、実は都市部の方が空き家の数自体は多く、なおかつ住宅が密集していることから、空き家が周囲に与える悪影響の度合いは、地方より高くなることもあるのです。

法整備による対策

悪質な場合はペナルティーも

1990年代後半、人口や世帯の減少が先行して始まった地方において、空き家は急速に増加し、各自治体において独自の

条例を制定するなどの対策が取られてきました。その後、空き家の増加が都市部にも広がってきたことを受け、2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。

この法律により、保安上危険な状態や衛生上有害となる状態、著しく景観を損なっている状態、生活環境の保全に対して現状が不適切である状態など、適切な管理がなされていない空き家は「特定空家等」に認定され、当該空き家の所有者に対して、市区町村は段階的に改善を促します【図表4・5】。

措置の流れを確認すると、まず、行政

の関与が必要だと判断された空き家について、所有者の確認や立入調査などが行われます。その結果、「特定空家等」に該当すると判断されると、市区町村から空き家の所有者に対して、改善を促す「助言」が行われます。

「助言」に従わなかったり、直ちに改善が必要だったりと、助言よりも強く適正管理を促す「指導」が行われます。それでも状況が改善されない場合は、「勧告」が行われます。「勧告」が行われると、「住宅用地の軽減措置の特例」が適用されなくなり、固定資産税や都市計画税の優遇から除外され、更地並に課税されるこ

とになります。

「勧告」を受けても所有者が対応しないと、改善の「命令」が出されます。「命令」は行政からの最も厳しい通告であり、一刻も早い対応が求められます。命令に従わなければ最大50万円の過料が料されることもあります。

「命令」を受けたうえで改善が見られない場合には、「行政代執行」が行われます。「行政代執行」とは、空き家の所有者に代わって行政が強制的に解体など必要な対策を行うことで、その際にかかった費用は、所有者に請求され、費用を支払わなければ資産が差押えられることとなります。

しかし、総務省の「空き家対策に関する実態調査(2019年1月)」によれば、2015年度〜2017年度に実施された10件の行政代執行のうち、所有者から費用を全額回収できたのは1件のみでした。所有者に費用を負担する能力がなければ、結果として税負担になってしまうのです。

家を相続した場合の対処法

具体的な方法は五つ

早期対策がカギ

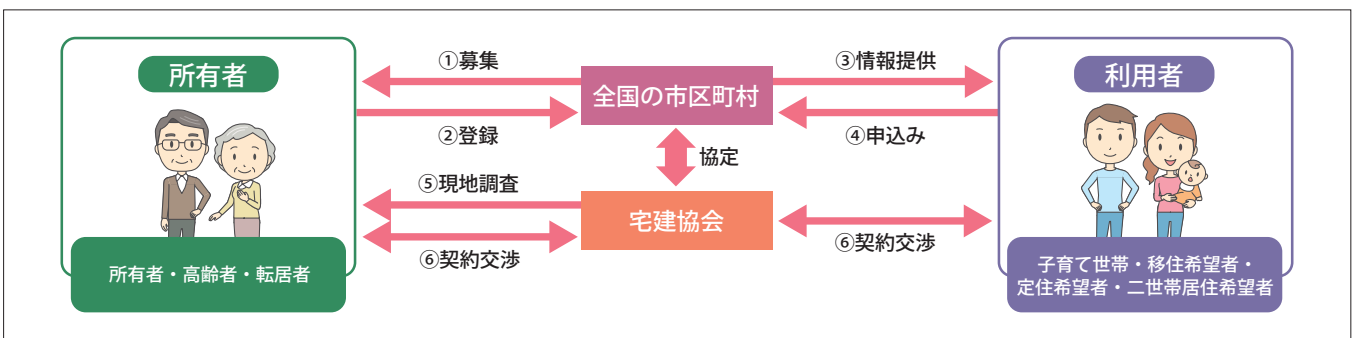
では実際に、親が亡くなるなどして家を相続した場合、どうすればよいのでしょうか。主な方法として、①自己利用、②適正管理、③売却、④賃貸、⑤それ

【図表6】 相続した家や土地に対する選択肢

		メリット	デメリット
建物を自己利用 (リフォームなど)		・思い入れのある建物を残すことができる	・生活圏が合わないなどの場合は不向き
適正管理(現状維持)		・時間をかけて今後の対処法を検討できる	・管理費用や手間がかかる
売却		・現金化して資産を相続人間で分配できる	・相場や立地などによって売却額が想定より下がったり、売却できない場合も
賃貸		・長期にわたって収益が期待できる	・賃借人が見つからない場合も ・管理費用や手間がかかる
それ以外への 利活用	住宅以外への 建物転用	・現状の建物を有効活用できる ・地域の福祉、まちづくりに貢献できる	・用途により住宅よりも改修条件などが厳しくなる場合も
	駐車場など	・住宅としては活用しにくい土地も利活用できる ・初期投資が抑えられる	・相場や周辺の需要によっては投資を回収できない場合も

(出所) 東京都「東京空き家 ガイドブック2019」を基に監修者作成

【図表7】 空き家バンクの仕組み



(出所) 監修者作成

外への利活用、があります【図表6】。

相続した家をリフォームするなどして、自分や家族が住むこと(①自己利用)ができれば、それがベストといえます。また、自分や家族が住むことは難しくても、近隣に住んでいて適切な管理ができる(②適正管理)といった場合は、しばらく現状維持しておくという手もあります。ただし、空き家の管理にはお金も手間もかかるため、なるべく速やかに、その後どうすべきかを考える必要があるでしょう。

そのほか、③売却して現金化する、④賃貸に出し賃貸収入を得る、あるいは、元の住宅としての形ではなく、改修・改築をして店舗やオフィス、工房、コミュニティスペースとして活用したり、駐車場にしたりするという方法(⑤それ以外への利活用)も考えられます。

「空き家バンク」など 市区町村の制度の活用も

売却や賃貸を検討しても、立地などの関係で、スムーズに買い手や売り手が見つからないこともあるでしょう。そんなときには、家のある地域の市区町村に相談するのがおすすめです。市区町村によって実施している空き家対策はさまざまですが、その一つに「空き家バンク」があります。

空き家バンクとは、市区町村が空き家対策の一環として運営している制度で、

住民から空き家を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供するという、需要と供給のマッチングをする仕組みです【図表7】。空き家バンクの物件情報の掲載は各市区町村のWEBサイト上で行われていますが、2018年4月から、公募で選定された事業者によって運営される「全国版空き家・空き地バンク」のWEBサイトが開設されており、全国の空き家バンクの情報を確認することができますようになりました。利用促進のため、空き家バンクに登録して成約すると奨励金を支払うという市区町村も多くなっています。

また、住宅を賃貸に出したいときには、「住宅セーフティネット制度」が利用できます。住宅セーフティネット制度は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅確保が困難な人(住宅確保要配慮者(以下、要配慮者))に安全な住宅を提供するため、空き家を活用する仕組みとして2017年10月にスタートしました。賃貸人は、入居を受け入れることとする要配慮者の範囲等を記載した申請書を提出し、都道府県知事などから、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」としての登録を受けます。要配慮者は、その情報を見て、賃貸人に入居を申し込むという流れです。賃貸人の受入れにあたり、必要な改修を行う場合には、改修工事費の補助を受けることも可能です。

ただし、空き家バンクや住宅セーフティネット制度への登録には条件があり、すべての物件が掲載できるわけではありませぬ。また、掲載できたからといって必ず売却、賃貸に出せるといふ保証もありません。

そこで、売却価格が安くなるというデメリットを理解したうえで、どんな物件でも掲載できるという格安の仲介WEBサイトに登録して引取り手を探したり、安く家を買取ったうえで、改修・再販する買取再販業者に買い取ってもらうという方法もあります。

もちろん、生まれ育った愛着のある家を低価格で手放すことに抵抗を覚えるという人もいます。しかし、仮に家の外壁が崩れ落ちて通行人が大ケガをした場合には、莫大な賠償金が発生する恐れもあります。また、時間を置いたとしても値段が上がる土地は一部であり、一方で経年劣化が進んだ建物の価値はほとんど下がってしまいます。一般的にいえば、早期対策を検討することが得策だといえるでしょう。

空き家の解体に 助成金を活用できる場合も

買い手や借り手が見つからず、処遇に迷っている空き家があるのならば、思い切って解体し更地にしてしまうことを検討しましょう。

もちろん、空き家を解体するのにも費

用がかかります。建物の立地、規模、構造によって費用は大きく異なりますが、木造では1坪当たり4万円、鉄筋コンクリート造では1坪当たり7万円の費用が目安のようです。

そこで最近では、空き家の解体に助成金を出す自治体も徐々に増えてきました。例えば、東京都足立区では、一定の要件を満たした空き家に対して、解体工事費用の2分の1が助成されます(木造で上限50万円、非木造で上限100万円)。

ただし、助成金制度のある自治体はまだ少数で、その内容も自治体ごとに異なるため、まずは、家のある地域の自治体に相談してみることをおすすめします。

遺品整理は種類ごとに 分類業者に依頼する選択肢も

家を売却したり賃貸に出す場合でも、解体し更地にする場合でも、まず家に残っている家財の整理・形見分けを含めた遺産の分配が必要です。

遺品となる家財を整理する際には、まず種類ごとに分類することが大切です。具体的には、家財を「ごみ」、「リサイクルショップなどの活用」、「遺産相続に關係するもの」、「思い出の品」の4種類に分類し整理します。

例えば、タオルや食器、寝具、洋服などの日用品は原則「ごみ」として分類します。家電やブランド品など市場

価値のあるものは、「リサイクルショップなどの活用」に分類し、出張買取などを利用しましょう。売却して得た代金は解体などにかかる費用に充てることもできます。

さらに、遺された家財の中で最も重要なのが「遺産相続に關係するもの」です。遺産分割の対象となる金品類や、遺言状、権利書などは、誤って処分することなく、確実に保管しておきましょう。

コスト面を考慮するならば、遺品整理はすべて自分たちで行うことが理想ですが、整理すべき家財が大量にあつたり、思い入れのある物を自分で処分するのが難しいといったときには、最低限の目的をたてたうえで、遺品整理業者に依頼するとよいでしょう。

なお、業者によってもサービス内容や料金に差があるため、複数の業者に見積もりを作成してもらい、比較・検討するとよいでしょう。



墓じまいの種類と流れ

墓じまいには「改葬」と

「墓終い」の2種類がある

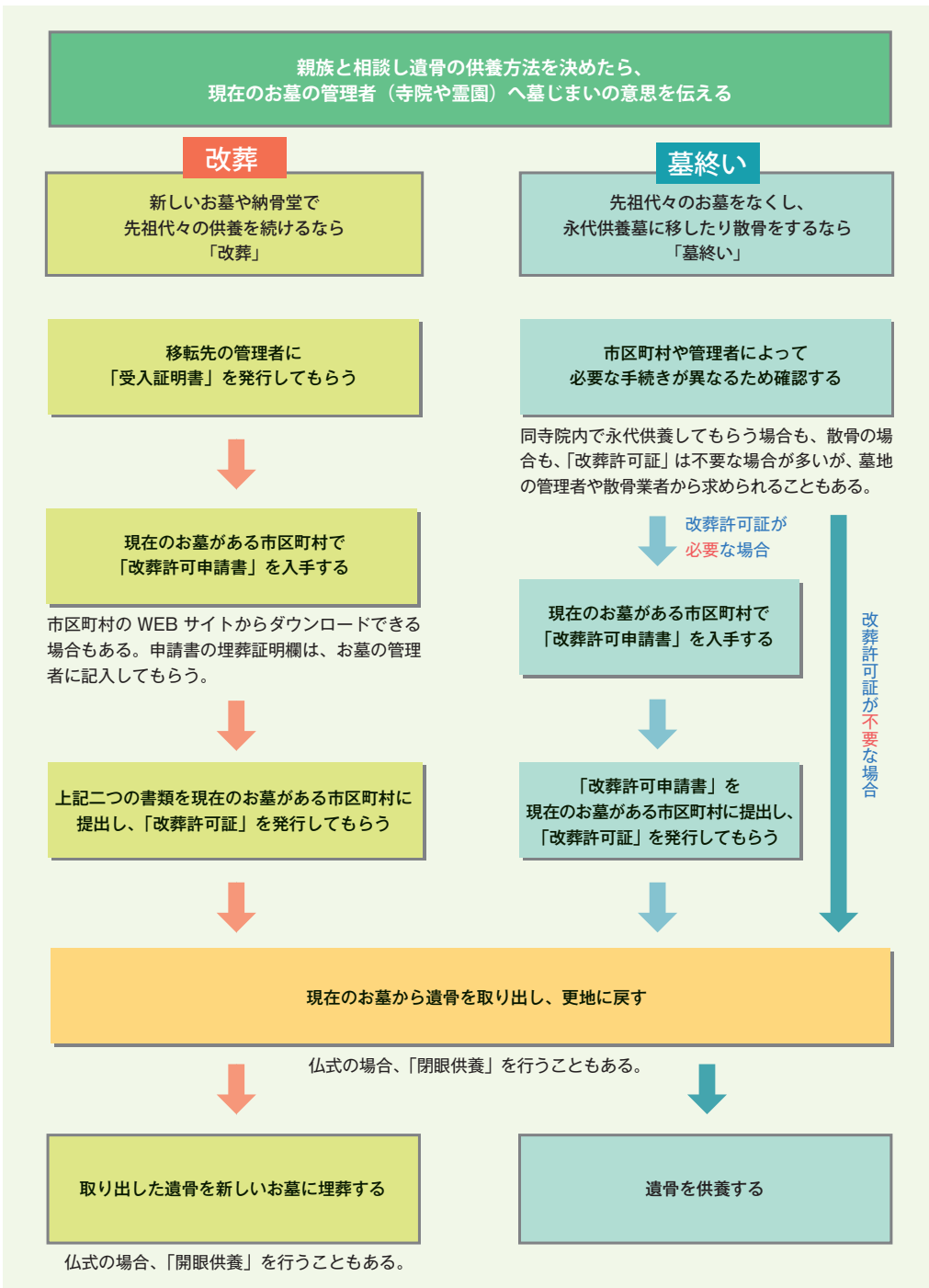
故郷の家をたたむのと同時に、気になるのがお墓。遠く離れていて十分に供養や管理ができないのであれば、墓じまいを考える必要があります。

墓じまいには、「改葬」と「墓終い」の2種類があります。「改葬」とは、通いやすい場所にお墓を移動させる、いわばお墓のお引越しです。一方「墓終い」は、古いお墓をなくし、永代供養墓にしたり散骨するなど、お墓自体を解体してしまうことです。

どちらの墓じまいにしても、寺院が管理している墓所の場合、住職の了承を得なければなりません。最近では、墓じまい代行サービス業者も増えてきましたが、寺院への連絡・交渉はサービス業務外としている会社も多く、基本的には自分で交渉する必要があります。

菩提寺(先祖代々に渡り供養や法要を行ってらつている寺院)と檀家の關係の場合、墓じまいをもって離檀することになる場合もあります。その際に、法外な離檀料を請求されるなど不要なトラブルを避けるためにも、これまでお世話になった寺院に対して、時間をかけて丁寧に事情を説明することが大切です。

【図表8】 墓じまいの流れ



(出所) 監修者作成

また、離壇料以外にも墓じまいには、お墓の撤去料や寺院へのお布施など、さまざまな費用がかかります。

おさえたい墓じまいの流れ

墓じまいの流れとしては、まず、親族と墓じまいの方法を決め、現在のお

墓の管理者（寺院や霊園）へ改葬・墓終いの意思を伝えます【図表8】。

「改葬」する場合は、「改葬許可証」が必須となりますので、まずは移転先のお墓の管理者から、「受入証明書」を発行してもらいます。次に、「改葬許可申請書」を現在のお墓がある市区町村から

入手します。申請書には「誰の遺骨を」、「どのような理由で」、「どこからどこへ移動するのか」といった事項の記入が必要ですが、また、現在のお墓の管理者にも埋葬証明欄への記入を依頼します。これら二つの書類が揃ったら、現在のお墓がある市区町村に提出し、「改葬

許可証」を発行してもらいます。「改葬許可証」を手に入れたら、現在のお墓から遺骨を取り出し移動させます。そして、移転先のお墓の管理者に「改葬許可証」を提示し、遺骨を新しいお墓に埋葬します。

一方、「墓終い」で同寺院内での永代供養をもらう場合には、「改葬許可証」などの書類手続きは不要な場合も多いです。ただし、寺院への永代供養料の支払いなどは必要です。

また、散骨については、法律が整備されておらず、市区町村や墓地の管理者、散骨業者とよく相談しながら進める必要があります。

今後、相続などで実家や先祖代々のお墓を引き継ぐことになる人は増えると予測されますが、そうした可能性のある人は、ほかの親族とも早くから相談して、こういった対処をするか決めておくことが大切だといえるでしょう。



そこが知りたい

くらしの金融知識

監修：米山秀隆（よねやま・ひでたか）

住宅・土地アナリスト。1986年筑波大学第三学群社会学専攻卒業。1989年同大学大学院経営・政策科学研究科修了。野村総合研究所、富士総合研究所、富士通総研などの研究員を歴任。2016～2017年総務省統計局「住宅・土地統計調査に関する研究会」メンバー。専門は住宅・土地政策、日本経済。主な著書に、『世界の空き家対策』（編著、学芸出版社）、『捨てられる土地と家』（ウェッジ）、『縮小まちづくり』（時事通信社）、『限界マンション』（日本経済新聞出版社）など。