

STATEMENTS 2111 2017



行動するシンクタンク

一般
財団法人

下関21世紀協会

Shimonoseki 21st Century Association

思索の人として行動し、行動の人として思索せよ
アンリ・ベルクソン (Henri Bergson) [1859 ~ 1941] フランスの哲学者

空き家問題とまちづくり

一般財団法人下関21世紀協会 会員 明石 真一



みなさんは日本にある空き家の数をご存知でしょうか？平成25年の総務省の住宅・土地統計調査では別荘や賃貸・売却予定のものを除くと、全国に約320万戸の空き家があることが公表されました。これらの空き家は賃貸・売却予定等の物件に比べ、所有者に定期的なメンテナンス等の管理を期待することが難しいと思われ、将来的には安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。下関市でも現在市内全域に約7000戸の空き家が点在しています（平成28年下関市空家等対策計画）。今回は、一司法書士としての立場から空き家問題について考えてみたいと思います。

まず、空き家の発生原因としては人口減少や住宅ストック数、中古市場より新築市場が好まれる等の事情が考えられますが、最も大きな割合を示しているのが「相続」です。国土交通省による平成26年空家実態調査では、空き家の取得原因として相続が52.3%、日本司法書士連合会が平成27年度に実施した全国空き家問題110番では、空き家となった理由として相続が52%を占めています。

不動産の所有者に相続が発生した場合は、相続登記とい

う名義変更手続きが必要ですが、空き家問題で問題となっている空き家は相続登記もされず、登記簿上から現在の所有者が分からないというケースも一定数存在します。相続登記をしないことにより、相続が第2世代、第3世代へと続いた場合、それらの相続人全員で協議をする必要が生じ、場合によっては協議がまとまらず相続登記ができない状況になる可能性もあります。空き家に関する相続登記が行われない結果、相続人にとっては当事者意識の希薄化につながり、責任の所在が相続人間で不明確になる要因となり、ひいては空き家の管理放棄につながります。つまり、不動産の所有者に相続が発生した場合には、できるだけ早く相続登記を行うことが空き家問題の対策の一つと言えるでしょう。

次に、空き家が発生してしまっからの対策とは別に空き家の発生を抑制することが重要です。空き家となりうる不動産を所有している方が生前に将来的な所有不動産の活用を考え、法的な対策を立てることで、空き家の発生を未然に抑制することができます。例えば、推定相続人のうちの一人にその不動産を引き継いでほしいと考える場合は、遺言や生前贈与の活用が適しているでしょうし、所有者が高齢となって判断能力が衰えたときに備えて任意後見制度を利用することも考えられます。複雑な要望がある場合には民事信託制度も含め検討する必要があります。

まちづくりを考えるうえでも、空き家への対策や利活用は重要な点だと思います。そして、これは一つの組織や個人で解決することは難しい問題であり、国、市区町村、各業界団体をはじめとして官民一体となって取り組み、その中で、「自分たちはどのような街に住みたいのか」を住民1人1人が改めて考える機会となり、それが日本の将来の国づくりへつながっていくのではないのでしょうか。



写真提供：下関市移住情報サイト『住まいる下関』 | <https://shimonoseki-iju.com>