空き家手帳

保存版
第３版



空き家について徹底解説！

各業界のプロに聞く 特別インタビュー

弁護士 依田渓一 先生

遺品整理士 後藤 光 氏

司法書士 三浦美樹 先生

NPO法人空き家活用プロジェクト 清水貴仁 氏

座談会

空き家の再生がシャッター商店街にもたらす変化と未来

空き家手帳 第3版

共同制作 NPO法人空き家活用プロジェクト 株式会社ジェクトワン

まずは相談してみよう！

空き家手帳では、空き家に関する専門家が
皆様のお悩み相談を受け付けております。
空き家をどうにかしたい！
どのような活用方法があるの？
登記が複雑でどうしようもない！
など、まずはお気軽にご相談ください。

特定非営利活動法人
空き家活用プロジェクト
TEL 03-3486-0028
メール info@akikatu.jp





→P10 CASE6 へ



→P10 CASE5 へ



→P10 CASE4 へ

はじめに

深刻な人口減少を迎える昨今、空き家は我が国の大きな問題となっています。

空き家は所有しているだけで税金や維持費などコストがかかる上、放置したままにすると大きなリスクに発展する危険性があります。

まずはご自身の意向や不動産の状態に応じて、売却・管理・解体・活用など最適な解決方法を知ることが大切です。それぞれのメリットやデメリット、特徴などを比較して考えてみましょう。

また、空き家の資産価値はその活用方法でも大きく変わります。エリアに合った活用やリノベーションをすることで、新しい価値を生み出す可能性を秘めています。

この空き家手帳を御覧いただき、今後の解決のヒントにしていただければ幸いです。

空き家手帳 保存版 第3版

目次

空き家の現状 ····· 3

空き家放置のリスク ····· 5

空き家所有者アンケート ····· 6

空き家診断チャート ····· 7

空き家活用事例 ····· 9

特別インタビュー

弁護士 依田渓一 先生 ····· 11

遺品整理士 後藤 光 氏 ····· 12

司法書士 三浦美樹 先生 ····· 13

NPO法人空き家活用プロジェクト 清水貴仁 氏 14

座談会

空き家の再生がシャッター
商店街にもたらす変化と未来 15

Q&A ····· 18



→P9 CASE2 へ



→P9 CASE1 へ



→P10 CASE3 へ

知って安心！空き家の現状

空き家に関する基本的な知識と空き家を取り巻く近年の状況を見てみましょう

空き家の種類はどんなものがあるの？

賃貸用又は売却用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。
※不動産会社等が販売、賃貸、管理する空き家は、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられるため、「空き家」ではなく「空き物件」であり問題視されない。



二次的住宅

「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」のこと。定期的に管理されていることが想定されるため大きな問題ではない。



その他の住宅

上記2つ以外で人が住んでいない住宅。例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅、相続によって受け継いだものの利用する人がおらず長期的に放置されている家、倉庫など。この空き家が近年大きな問題になっている。



column

空家等対策特別措置法における空き家の定義

全国の空き家問題を解消すべく、2015 年 5 月に空家等対策の推進に関する特別措置法（通称：空家等対策特別措置法）が全面施行されました。その中で、1 年以上住んでいない、または使われていない家を「空き家」と定義しています。判断基準としては、人の出入りや、電気・ガス・水道の使用状況、物件の管理状況、所有者の利用実績などが挙げられています。また、右の条件のいずれかに該当すると「特定空家等」に認定される場合があり、指導を受けたにも関わらず改善されていないと国から勧告を受けることがあります。

特定空家等認定条件

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てい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

空き家の現状その1

空き家物件は増えている

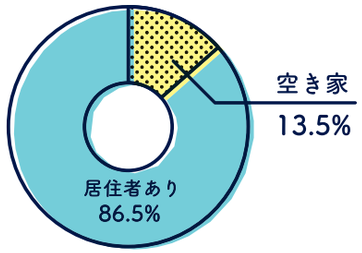
一般的な原因の1つは、自宅を所有している高齢者が老人ホームなどの高齢者住宅や自分の子供の家へ転居することです。団塊の世代がこれから高齢者になるため、さらに空き家が増えていくと予想されます。



空き家の現状その2

全物件の13.5%が空き家

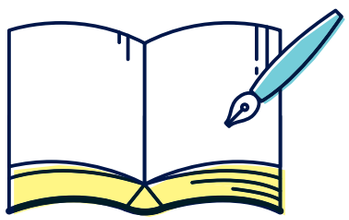
空き家には、引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅、店舗や事務所、倉庫など多様なバリエーションがあります。



空き家の現状その3

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行

近隣住民に害を及ぼすおそれのある建物として「特定空家等」に指定され、助言・指導に従わないと固定資産税等の減税対象から除外されてしまいます。



空き家の現状その4

空き家の処理を行政が代行できる法律が開始

行政から何度警告されても無視し続けた場合、空家等対策特別措置法に従って行政代執行される可能性があります。行政代執行とは、行政が解体業者を手配して、対象建物を取り壊してしまうことです。また、その費用は所有者に請求される場合もあります。



column

空き家等のマッチング促進

全国に点在する空き家の所有者情報、現況記録、写真、評価区分、位置情報等がデータベースとして整備され、簡単に検索できるようになりました。これにより、空き家と消費者のさらなるマッチング促進が期待されます。

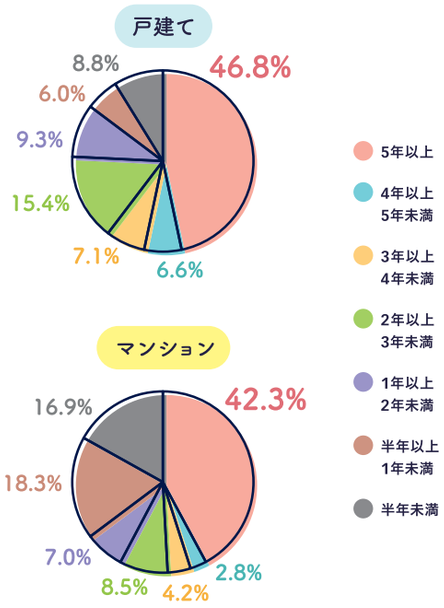


みんなはどうしているの？

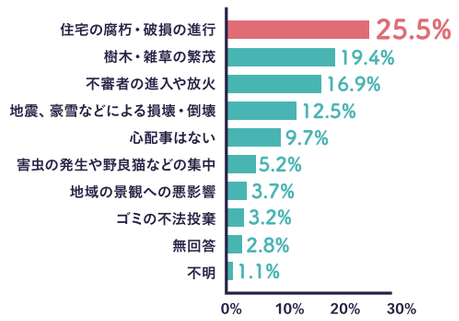
空き家所有者アンケート

一都三県（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）の30代～60代の男女300名の空き家所有者を対象に調査

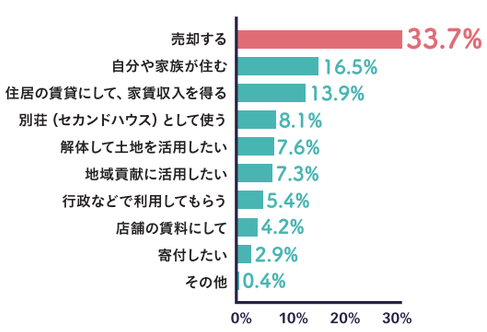
所有している空き家の不動産は、空き家になってからどの程度経過していますか？



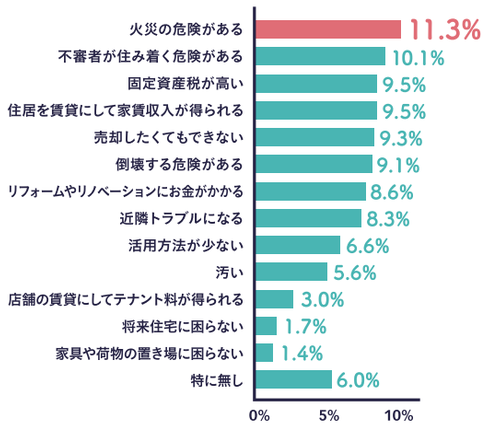
所有している空き家について困っていることは？



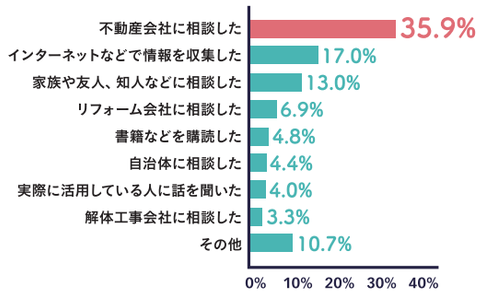
空き家をどのように活用したいですか？



あなたは空き家に対してどのようなイメージをお持ちですか？



空き家を運用するためにとった行動は？



2020年1月「アキサポ空き家総研」調べ

こんなにあります

空き家放置のリスク



火災

放火や自然発火などによる空き家の火災は、発見が遅れることが多く隣家を巻き込む大火災になる可能性が高いです。

倒壊

誰も住んでいない木造建物は通気や換気がされず劣化が早いと言われています。特に昭和56年以前に建てられた建物は耐震性が大きく不足している可能性があります。

倒木

庭の管理ができず樹木が伸び放題になることで、木や枝が折れ隣家や車を破損させたり、通行人に怪我をさせてしまう可能性が高くなります。

景観の悪化

放置しているので庭の草木が伸び放題だったり壁の落書きにも気付きません。そのような建物は周辺街並の調和を乱すおそれがあります。

不動産価値の低下

家は人が居住しなければ劣化が著しく進行し資産価値を大きく低下させてしまいます。資産価値が低下してしまうと売却するにも価格が下がり、賃貸をするにしても多額の修繕費用が掛かってしまいます。

治安の悪化

不法侵入や不法投棄などの犯罪に利用される懸念があり、地域の治安を著しく悪化させる恐れがあります。

column

増えている空き家火災「所有者の責任」はどの程度問われるの？

空き家が出火元になった場合、所有者が重過失を問われる場合があります！

「重過失」に当たるか否かは事件ごとに判断されるため、一概に該当するケースを語ることは難しいのですが、空き家が出火元になって隣近所に延焼した場合、管理状況など所有者の重過失が問われる可能性はあるようです。そうなれば、空き家の持ち主に賠償責任が発生してしまいます。



E 更地にし売却



ケース

早く売却をしたい場合
建物の老朽化が激しい場合

メリット

更地の方が買い手がつきやすいため、早く売却できる傾向にある。建物の不具合について責任を負うことがなくなるので、トラブルのリスク軽減。

C 解体・建替え



戸建、アパート、店舗などに
建替えして貸出し

ケース

建物の老朽化が激しい場合
資金に余裕がある場合

メリット

賃貸経営による家賃収入が得られる。収益性が高いものを計画できることもある。

A 自主管理



自分で定期的に赴く
or 業者へ委託する

ケース

今後、自身や家族が利用する可能性がある場合

メリット

定期的なメンテナンスをすることによって建物の劣化を防ぎ、資産価値を保つことができる。

F そのまま売却



ケース

費用をかけずに売却したい場合
中古住宅または古家付き土地として売却する場合

メリット

解体費用がかからず、負担が少ない。
早期に売却できない場合も、固定資産税や都市計画税の軽減措置を受けることができる。

D 解体・土地活用



駐車場や貸農園、
自販機設置スペースとして貸出し

ケース

建物の老朽化が激しい場合

メリット

なるべく費用をかけずに土地を有効活用でき、賃料収入を得られる。
建物老朽化のリスクがない。

B 建物活用



民泊、シェアハウス、シェアオフィス
などに転用して貸出し

ケース

建物自体が利用できる場合

メリット

賃貸経営による家賃収入が得られる。
思い入れのある建物を残しておける。
賃借人が室内の手入れをおこなってくれる。

column

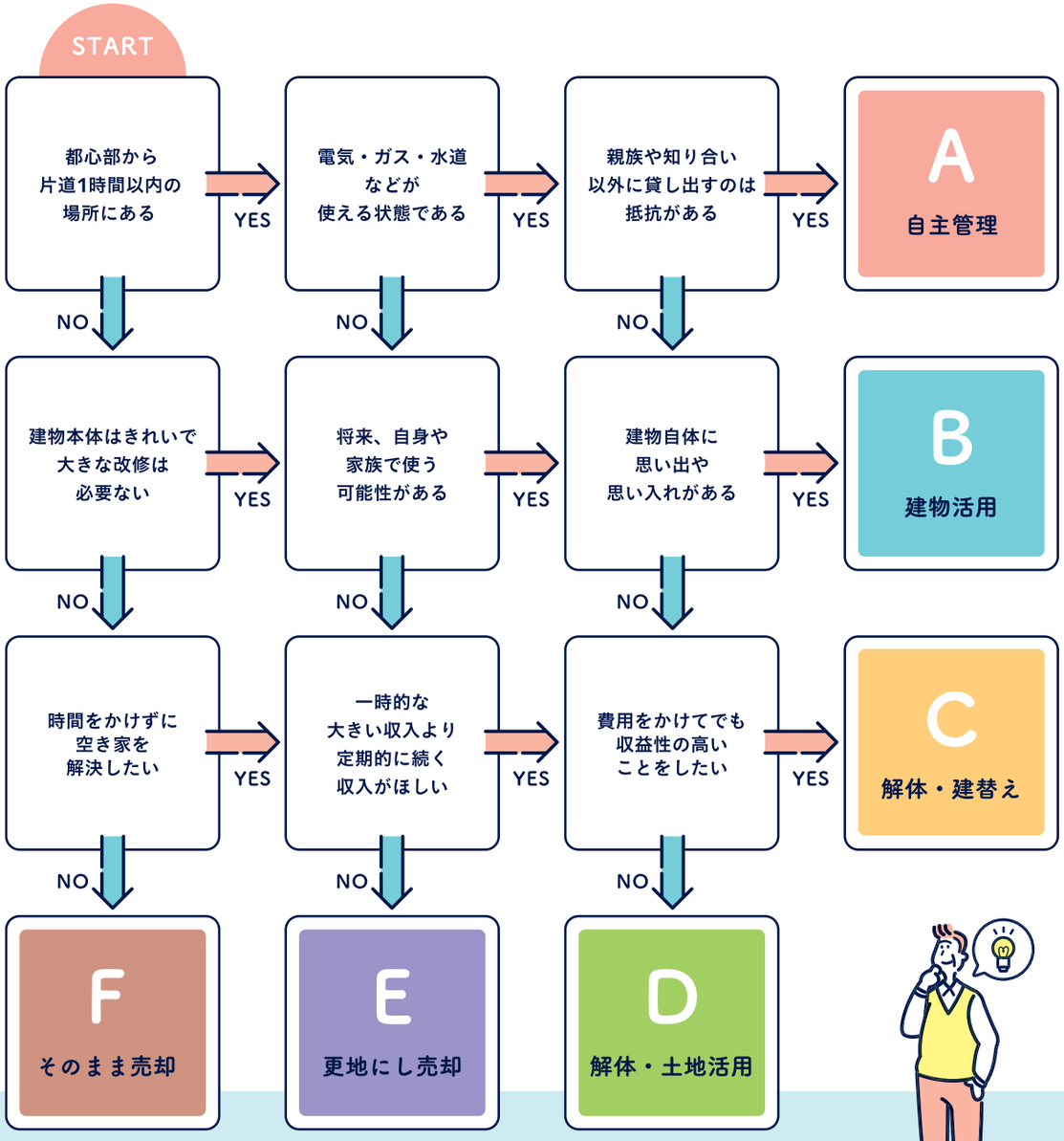
老朽化した空き家はどうしたらよいですか？

倒壊の危険があったり、近隣に迷惑をかけているものは、すぐにでも片付け、改修、解体に向けて対処しましょう。市区町村によっては改修や解体の補助金が申請できることもありますので行政の窓口へ相談してみましょう。
また、水道・電気・ガスなどのインフラ設備が老朽している場合、新たに引き直しが必要になる可能性があります。そうなると多額のリフォーム費用がかかることを想定しなくてはなりません。
売却や貸出しを検討する場合は、空き家の取り扱い実績のある不動産会社やリフォーム会社へ相談してみましょう。

あなたの空き家に合うのはこれ！

空き家診断チャート

あなたの大切な不動産、どんな方法で解決するのが向いているのか
チャートで簡単診断をしてみましょう！





空き家活用事例

CASE1 世田谷区祖師谷 飲食店 × シェアハウス「b.e.park/living」

築 60 年の建物を飲食店連動型コンセプトシェアハウスへ活用。1F の飲食店はクリエイターの作品展示・販売や地域イベント開催など地域活性化拠点としても展開しています。









CASE2 板橋区大山 シェアキッチン「かめやキッチン」

商店街沿いの 80 年営業を続けていた履物屋をシェアキッチンへ改修。板橋区に新たな産業の育成や地域のコミュニティ拠点の創出を通し、商店街活性化を目指しています。









CASE3 渋谷区渋谷「co-factory 渋谷」

かつては大手企業の社宅でしたが、設備の老朽化により使われないまま10年以上空き家に。立地を生かし、クリエイター向けの自由に改装ができるオフィスへ再生させました。





CASE4 大田区仲六郷 バイクガレージ

相続で得た廃工場と倉庫ですが、放置していたため老朽化。バイクの多いエリア特性を生かし、セキュリティ付きバイクガレージに転用させたところ、常時満車で稼働中です。





CASE5 墨田区東向島 トランクルーム

元飲食店でしたが、売却できず長年放置していたため、臭いや劣化が著しい状態でした。室内を大幅に改装し、トランクルームとして安定した収益を生む物件となりました。





CASE6 京都「ANJIN GION SHIRAKAWA」

築115年を超える京町家をリノベーションした宿泊施設。京町家の街並みを守り、その地域の持つ歴史や文化を取り入れながら、宿泊者へ地域文化の本質を伝え続けています。







地域に合わせた空き家活用とは



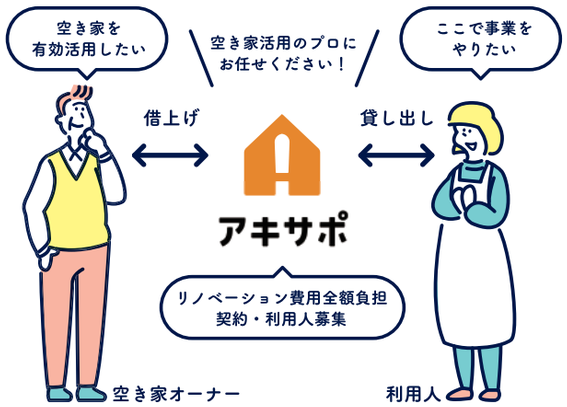
株式会社ジェクトワン
代表取締役
大河幹男

「空き家は管理するだけでは足りない」――そのことはまず、みなさんにわかっていただきたいことです。人が住んでいない家というのは想像以上に劣化が早く進み、管理だけしていても結局朽廃してしまいます。では、空き家を解体するか売却するか、となっても、大切な思い出が詰まった家を壊したり、手放したりするのはたやすいことではありません。そこで、私たちは空き家を「活用」する取り組みをしています。

空き家を活用するメリットの一つが、資産価値の向上です。利用されていなかった空き家をリノベーションにより再生することで、空き家に新たな価値が付加され、ご自分での利用のほか、貸し出してその賃料を得るといった方法も生まれます。では、単に空き家をきれいにすることが活用のゴールなのかというと、そうは考えていません。私たちはさらに一歩踏み込んだ、「地域に合わせた空き家活用」を提案しています。

私たちは空き家所有者さまからご相談を受ける際は、必ず点（空き家）ではなく円（地域）で活用方法を検討するようにしています。というのも、空き家所有者さまが大切にされている想いとその地域の方々のニーズとが合致した活用こそ、その空き家の最適な活用方法と考えるからです。空き家はともすれば、景観の悪化や不法侵入による犯罪の温床といった、地域にとって負の存在になってしまいます。その空き家が、最適な活用によって、地域の方々に愛される存在となったときの喜びは計り知れません。私たちは空き家活用を通じての地域活性化に取り組んでいます。

弊社では、空き家所有者さまから空き家を借り受け、弊社負担でリノベーションし、新たな利用者に一定期間賃貸する空き家活用の仕組み「アキサポ」を展開しています。一定期間経過後は、生まれ変わった空き家を自ら使用することも、空き家所有者さまと利用者との間で賃貸を継続して賃料収入を得ることもできます。アキサポは空き家活用の選択肢の一つとして、今後も新たな活用方法を追求していきます。空き家活用を考えるキッカケにもなりますので、まずはお気軽にご相談ください。



アキサポへのお問合せ　電話：03-6427-9832　FAX：03-6427-9834　MAIL：info@akisapo.jp　URL：https://www.akisapo.jp/

株式会社ジェクトワン　東京都渋谷区渋谷1-7-7住友不動産青山通ビル13F　設立：2009 年 1 月 28 日　代表取締役：大河 幹男
事業内容：不動産の売買／賃貸／仲介、中古マンション・戸建ての買取再販事業、不動産開発事業、不動産コンサルティング事業、空き家再生事業

空き家の相続対策
弁護士
依田渓一先生 特別インタビュー



依田渓一 よだ けいいち

三宅坂総合法律事務所、パートナー弁護士。東京大学法学部・東京大学法科大学院卒。平成22年弁護士登録（第二東京弁護士会）。相続・事業承継・不動産分野を中心業務としており、特に相続紛争の解決・予防を得意とする。

相続や不動産に強い弁護士として、全国の依頼者から相談を受け、空き家問題を扱ってきた依田先生。多くのご経験から感じた空き家問題解決のヒントをお伺いしました。

空き家を放置しておくと、どのようなことが問題なのですか？

空き家は何の価値も生み出さないうえ、固定資産税や都市計画税といった税金がかかり続けます。また、空き家の倒壊や火災によってケガ人や損害を出してしまった場合は、空き家の所有者が高額な損害賠償責任（工作物責任）を負うことになるのです。

なぜ空き家が出てしまうのでしょうか？

主な理由は、相続です。相続が発生すると土地や建物は相続人の共有になり、建物を取り壊すにしても、土地建物を売るにしても、相続人全員の合意が必要になります。一人でも反対する人がいると収拾がつかず、空き家が発生するのです。そうならないためにも相続対策が大切です。

一般的なイメージとして「体調が悪くなってから遺言を書く」と考えている方が多いかもしれません。しかし、判断能力が落ちてしまうと、十分な相続対策が行えなくなります。だから、一定の年齢に達したら元気であっても相続対策を行うべきなのです。

〝元気なうちに〟というのがポイントなのですね。では、具体的にどのような相続対策をすればよいのですか？

空き家の発生を防ぐには、遺言、任意後見や家族信託の他、事前に問題となりそうな不動産を生前贈与したり、売却したりすることも有効です。

また、遺言書が法律で定められた要件を満たしていないと法律上の効力がなく、争いの火種になることがよくあります。そのようなトラブルを防ぐためには、遺言の作成は専門家に相談し、遺言を実行する「遺言執行者」も決めておくことが必要ですね。

相続放棄したい場合は、法律の期限内の申請が必要です。もっとも、期限を過ぎてしまっても、判例が認めてきた一定の条件にあてはまれば放棄することができます。

万が一、相続紛争になってしまった場合はどのように解決するのですか？

まずは交渉を試みますが、難しければ家庭裁判所で「遺産分割調停」を行います。遺産分割調停は、相続人全員の参加が必要です。それでも合意形成が難しければ、裁判所にどのように分割するのが適切か、審判してもらうことになります。

放っておけば裁判所が適切に判断してくれるわけではありません。望ましい解決を目指すためには、相続に関する法律・判例や家庭裁判所の実務運用を踏まえたうえで、事案の筋をよく検討し、戦略的に進める必要があります。

望むような解決のためには専門家へ相談したほうがいいのですね。最後に、依田先生が関わってきた中で、空き家を有効活用できた事例を教えていただけますか？

相続で遺産分割された土地ですが、良い立地であったため建物を取り壊して駐車場として活用したケースがあります。

ほかには、故人の思い入れがあった古民家を、古民家再生業者に「建物を生かして旅館や料亭にする」という形で買い取ってもらった事例があります。故人の思い入れを大切にし、古民家が有効活用されたのでよかったと思います。

Point 相続対策

・〝元気なうちに〟相続対策を

不動産の相続はご自身の代で、できるだけ早い時期に解決する気持ちを持つことが重要です。空き家になってしまうと、時間が経つほど物件が荒れ、未納の税金が溜まり、新たな相続が発生して、ますます解決が難しくなります。相続対策は元気なうちに行うとよいでしょう。



・適切な専門家にご相談を

相続対策や相続紛争の解決は、適切な専門家に相談することをおすすめします。親族間の紛争や不動産特有の事情が絡むと、事態は複雑になります。専門家に依頼すると専門家報酬が発生しますが、具体的な手続は専門家が行うことで、時間やストレスをあまりかけずスムーズに解決へ進めると思います。



三宅坂総合法律事務所　東京都千代田区内幸町 2-1-4 日比谷中日ビル 6 階
電話：03-3500-2740/2742　FAX：03-3500-2741/2743　URL：www.miyakezaka.or.jp

遺品整理・生前整理
遺品整理士
後藤光氏 特別インタビュー



後藤 光 ごとう ひかる

買取専門店を56店舗展開、時計修理、遺品整理まで幅広く扱う会社を経験。遺品整理士、相続診断士、終活カウンセラー。セミナーでは、生活や人間関係の中で発生する物の整理の悩みについて、その考え方や解決方法を教えている。

遺品整理士として多くの空き家と対面してきた後藤さん。その体験から、空き家の遺品整理、生前整理それぞれのノウハウやポイントを伺いました。

空き家の整理は、実際にどのように行うのですか？

ご依頼者立会いの下、指示をいただきながら物の仕分けを行います。不要な物は、協力業者を手配して処分します。お買取りできそうな物は一部屋にまとめて見積もりを行い、目安となる金額をお伝えします。そして、実作業のときにお預かりして、しっかりとした査定を行っています。

「遺品整理」ではなく「生前整理」もありますよね。生前なのに、専門の業者に依頼するのはどういう理由があるのでしょうか？

生前整理は「将来、物を残していったら家族に迷惑がかかるので片づけたい」「家やマンションを処分して施設に入りたい」というときなどにご依頼をいただいています。

生前整理では〝残す物を決めること〟が最も大事です。残したいもの、引き継ぐべきものを決めて伝えておけば、将来、多くの物を遺されてもご家族が迷わずに片付けられるのです。

ただし、家の中に避難経路や生活導線ができていないのであれば、精神衛生上も安全面でもよくありません。不要なものを先に整理して捨てます。ケガの原因になることが多いので、状況に応じ優先して整理を行うとよいでしょう。

実際に依頼する場合の注意点としてお伺いしたいのですが、遺品整理を行う業者の中には、よくない業者もいるというのは本当でしょうか？

残念ながら本当です。空き家の遺品整理を依頼いただく際、「家の中にあるものは処分でいい」といわれることがよくあります。そのお宅で貴金属が出た場合、私たちはお立合いの方や弁護士さん、司法書士さんなどにお伝えしています。しかし整理業者のなかには「処分でいいといわれたから」と買取専門店で換金して懐に入れてしまう業者がいると耳にします。

価値が分からないと買い叩かれてしまう可能性もありますので、生前整理で「これは価値がある物だよ」と家族に伝えておくことが大切ですね。

遺品整理は、自分たちでやるより業者を頼んだほうがよいのでしょうか？

自分たちだけで行う場合は、休日を利用しながら、何か月もかけて整理を行う可能性があります。私たちがお手伝いした場合は、3〜4日で片づけが完了します。心身ともにエネルギーが要ることですので、費用対効果を考えて決めていただけるとよいかと思います。

まずは見積もりを取ってみてください。2社くらいに来てもらい、金額や対応を確認するといいですよ。初めての業者でも「3社目です」といえば安くしてもらえると思います（笑）

Point 遺品整理・生前整理

・遺品整理 “空き家を所有していることに慣れない”

見ないふりは、大きな機会損失です。時間が経てば経つほど片づけは難しく、面倒になってしまいますので、早く進めることをおすすめします。

・生前整理で一番大切なのは“残すこと”

「捨てよう・減らそう・キレイにしよう」と思わず、残しておきたい物は何かをハッキリすること。そして、ご家族で共有しておくことが大切です。



株式会社ジョイントバリュー　東京都葛飾区青戸3丁目27番6号2F　代表取締役社長：秋月圭介　事業：遺品整理（生前整理・遺品整理・遺品買取）
電話：03-5657-6886　FAX：03-6657-6900　MAIL：akizuki@joint-value.co.jp　URL：http：//joint-value.co.jp

所有不動産の備え
司法書士 三浦美樹 先生 特別インタビュー



三浦美樹 みうらみき

司法書士で、司法書士法人東京さくらの代表取締役。事務所には相続を専門とする税理士事務所が併設されており、遺言書作成サポート、成年後見申立て、相続手続きなどを取り扱う。遺贈寄付の推進活動も行っており、依頼者にとって最も良い相続の形を提案・サポートしている。

司法書士として多くの相続の手続きに携わってきた三浦先生。高齢化社会である日本に暮らす私たちが、今から考えておくべき家の問題についてお話を伺いました。

不動産を持っている人が、今から備えておくと良いことはありますか？

不動産を複数人で相続した場合は共有財産になり、売る意思や値段、時期などについて全員の合意がないと売却できず、空き家になる可能性があります。そうならないためにも、あらかじめ遺言書を作成しておくことでスムーズな手続きを可能にして、争ったり長期化したりすることを避けることができます。

遺言書の作成や内容の相談を、被相続人が元気なうちに行っておくと、節税や遺留分に対する相続対策もできるのでおすすめです。

専門家の意見を聞くことが大事なのですね。三浦先生の事務所では、遺言書の作成をどのように行っているのですか？

私の事務所では、遺言書に記載したい内容を事前にお伺いしたうえで、専門家としてアドバイスしながら遺言内容を一緒に考えます。一般の方はお気持ちを重視された遺言内容を考えがちですが、法律と感情をうまく融合させてあげないと、実は希望している遺言どおりの相続にはならないのです。遺言内容が決定したら、公証人の先生に立ち合ってもらう公正証書遺言の形式で作成を行っていただいています。

2020年7月10日から法律が改正され、法務局に自筆証書遺言書を預けられるようになりました。その預託制度を利用する場合においても、相続発生時のトラブルを避けるために、遺言書の作成時には専門家のアドバイスをもらい確認してもらうことをおすすめします。

遺言書作成についてもう少し伺いたいのですが、認知症になったら遺言書は作成できないのでしょうか？

程度にもよりますが、認知症になった後の遺言書が有効か否かは、遺言書作成時点における本人の判断能力がどの程度あったかで判断されます。

同様に契約行為等についても、裁判所により判断能力がなかったとみなされれば無効になります。

また、家族または裁判所が推薦する専門家が「後見人」として裁判所に専任される成年後見制度を利用する場合、第三者に財産を管理されることになり、報酬も払い続けることになります。

ご本人が元気なときに「任意後見人」を頼んでおくという選択肢もあり、その場合には指名した家族を任意後見人にすることができます。「任意後見監督人」という管理者が設けられますが、費用面では後見人よりおさえられるというメリットがあります。

Point 遺言

・一般家庭こそ早めの準備を

「お金持ちじゃないから遺言書は必要ない」と考える方が多いですが、家も含めた財産額が3000～5000万円くらいの人が一番裁判になるケースが多いです。特に家があって預貯金が少ない場合は、どんなリスクがあるのかを事前に知っておくことが大事ですよ。

・認知症になる前に早めのご相談を

委託者が認知症になり契約内容が把握できなくなってしまうと、相続対策もできなくなってしまいます。そのため元気なうちにご相談をいただくことが大切です。特に不動産を所有している場合は早めの対策を意識してください。

「民事信託（家族信託）」という制度を利用することもできます。民事信託なら、万が一、親が認知症になってしまっても子どもの意思とタイミングで自宅を売却することができ、裁判所の許可なく養護施設の費用に充当するという選択が可能となります。

最後に、三浦先生が推奨されている「遺贈寄付」について教えてください

遺贈寄付とは「今は家もお金も必要だから寄付できないけれど、自分が死んだら、自分の好きなところへ寄付します」という寄付の方法です。

例えば、遺言書に「私が亡くなったときに10万円は○○団体に遺贈します」と書いておきます。すると、寄付した団体から「あなたのお母さんおかげで助かりました」と感謝されるなど、形を変えた財産を家族に遺せるのです。

また、「私はこういうことを考えていました」という自分らしさの表現、自己実現にもできます。書いている時点でお金を渡すわけではないですし、お金を必ずしもとっておかなくてもよくて、「いいことをしたな」と思いながら残りの人生を過ごせることもメリットだと思いますね。

司法書士法人東京さくら　東京都文京区小石川二丁目3番4号第一川田ビル7階
代表司法書士：三浦 美樹　TEL：03-3868-6970　FAX：03-6735-7377　URL：https://tokyosakura.jp/

空き家問題解決の課題
NPO法人 空き家活用プロジェクト 清水貴仁 氏 特別インタビュー



清水貴仁 しみず たかひと

NPO法人空き家活用プロジェクト代表理事。不動産産会社に勤める傍ら、空き家に関するアドバイザーとして空き家に悩む所有者へのアドバイス・支援を行っている。空き家についての実態調査、セミナーや講演会を通じて得た空き家の実態や有効活用手法の啓蒙活動に尽力している。

空き家再生・活用に携わる中で得てきた知見をもとに、空き家に悩む人に寄り添った支援をしている清水氏。専門家の視点から見る空き家活用の重要性について伺いました。

不動産業者から見て、空き家はなぜ生まれると思いますか？

少子高齢化や核家族化に伴って、居住者が介護施設に入居したり、所有者が亡くなり相続人が居住しなかったりすることで、空き家となる事例が増えています。また、思い出を大切にしたいという想いから「売却しないで何とかできないか」と考えているうちに長い間放置されてしまうこともあります。こうした日本における生活の変化や特有の思考が、空き家を生み出す要因になっていますね。

では、空き家問題を解決するために重要なことは何だと思いますか？

解決に重要なことは三つあります。一つ目は、空き家問題は民間だけではなく、行政や商店街などの地域が一体となって取り組んでいくことです。空き家所有者一人に解決を迫るのではなく、「空き家を地域に役立つものにするにはどうするか」を一緒に考えていくことが大切です。

二つ目は、空き家問題の解消に要する費用です。費用は空き家所有者を悩ませる大きな要因になっています。古屋解体に要する費用の助成金がある行政は多いですが、空き家を活用していく費用に関する助成金は少ないのが現状です。空き家問題の解消には活用費用の支援が欠かせないですね。

三つ目は、家族としての考えと準備です。相続という大げさな話ではなく、帰省したときに「この家、将来どうするの？」と家族でコミュニケーションを取っておくことがとても大事です。空き家所有者の多くは『売却するのか、活用するのか』を決めるだけでも悩まれます。方向性だけでも決めておくことで、空き家リスクは大きく低減しますね。

空き家問題の解決を所有者だけに負わせても解決に向かうことは少ないと考えています。

NPO法人空き家活用プロジェクトが行っているサポートや目的について、もう少し教えていただけますか？

漠然と「空き家をどうしよう？」と悩んでいる人が行政などの相談窓口へ行ったとしても、取り壊しや相続、税金対策といった明確な相談事でない場合には、行政側としても対応に困ってしまうという問題が生じていました。

そんな方向性が決まっていない空き家所有者が、まず相談できる先として私たちは活動しています。事情や思いを伺い、その家やご家族、地域にとって最も適した解決方法を一緒に考え、見出していくようにしています。また、解決に向けて必要な専門家や工事会社などを紹介したり、空き家を活用したい企業や個人の方々とマッチングさせたりもしています。

2015年に「空き家等対策特別措置法」が施行されてからは、行政においても空き家問題に力を入れる姿勢が強くなってきています。私たちも行政との連携が増え、以前より空き家所有者が相談しやすい環境づくりができていると感じています。

空き家の相談がしやすい環境になってきたのですね。空き家を活用するメリットは何でしょうか？ 具体的な例があれば教えてください

空き家は倒壊や火災といった建物単体のリスクだけではなく、犯罪の温床として悪用されるなど、周辺地域にも悪影響を与えるリスクを抱えています。

そんな空き家を有効活用することで、これまで負の資産であったものを、その地域をより良くしていく拠点へと生まれ変わらせることができるのです。所有者の悩み解消のみならず、その街にもメリットを与えることができるのが、空き家活用の素晴らしいところです。所有者にも「街に貢献している」と感じてもらえると思います。

Point 空き家活用

・空き家を放置することは、将来にわたって良いことがありません

更地にすると税金が上がるといいますが、空き家にしておくと建物は劣化していき、周辺にも迷惑がかかります。「貸す」「売る」など、何かしら選択をして、放置しておくべきではありません。空き家にしないために早めの準備をおすすめします。

・漠然とでもいいので困っていたら、まずはご相談ください

空き家を抱えている人は、ぜひ些細な悩みでも相談してほしいですね。セミナーで話を聞くだけでもいいと思います。空き家活用の可能性が幅広いことをもっと皆さんに知っていただきたいと思っています。

NPO法人空き家活用プロジェクト　東京都新宿区西新宿8丁目12番1　3階
代表理事：清水 貴仁　TEL：03-3486-0028　URL：www.akikatu.jp

空き家所有者 × 空き家利用者 × 空き家利活用事業者

空き家の再生がシャッター商店街にもたらす変化と未来



豊島区南長崎にある、日本漫画の聖地「トキワ荘マンガミュージアム」前に、時計店をリノベーションしたブックカフェ「ふるいちトキワ荘通り店」がオープン。トキワ荘ゆかりの書籍やグッズの販売をしており、漫画ファンと近隣住民の憩いの場や情報発信の拠点として、商店街の振興においても期待される新たなスポットになっています。

今回は再生物件の所有者である小出幹雄さんと、カフェ運営をする株式会社テイツーの藤井利行さん、空き家等のリノベーション活用（「アキサポ」サービス）をサポートした株式会社ジェクトワンの石井萌奈さんの３人の座談会を開催。それぞれの視点から街づくりと空き家再生について伺いました。

「トキワ荘」とともに活気ある商店街を取り戻したい

小出　トキワ荘マンガミュージアムの完成に合わせ来場者が憩える場所として、面前の公園内にある僕の店舗を、テイツーさんに提供させていただきました。トキワ荘とは、手塚治虫を始め、赤塚不二夫、石ノ森章太郎、藤子不二雄といった日本漫画の礎を築き上げた漫画家たちが暮らしていたアパートです。南長崎にはいまだに、多くのファンや漫画家を目指す人が集まって来るんですよ。

藤井　私は株式会社テイツーの商品企画部でマネージャーをしています。新規商材や新規部門の開拓を担当していて、この「ふるいちトキワ荘通り店」の出店に関わらせていただきました。

石井　私は豊島区エリアのアキサポ担当をさせていただいています。実は2年程前にも同じ通り沿いある空き店舗を利用した、シェアキッチン「コマワリキッチン」のオープンに携わりました。コマワリキッチンは、もともと「豊島区にもっと飲食起業家を増やしたい！」という思いから始まったプロジェクトです。

　コマワリキッチンにはプロ仕様の厨房があって、調理・販売ができるスペースとして時間貸しをしています。2つあるキッチンをシェアするかたちで、利用者が思い思いに活用できる環境になっています。

　日替わりでお店が出店するのですが、地元住民が出店者（起業家）に積極的に応援やアドバイスをしてくれて、街も元気になるし、起業する人にとっても成長できる環境が自然と生まれているようです。人との距離が近い、下町情緒の残るこの町だからこその特徴だと思います。


コマワリキッチン

　そのときに『としま南長崎トキワ荘協働プロジェクト協議会』広報担当の小出さんにご挨拶させていただきました。小出さんは10年以上、トキワ荘を活用した街づくりを行っているんですよね。

小出　はい。この辺りは古くから「清戸道（きよとみち）」という街道があり栄えていたんです。僕が子供の頃、商店街は賑やかでした。それが昭和40年代後半から大型店舗が進出してきて商店街が寂び始め、多くの商店で後継ぎが別の仕事に就くようになっていきました。

　僕は親の代から65年間続く時計屋を継ぎました。うちの他には印刷屋と酒屋、手芸屋など3人くらいが店を継いでいます。みんな商店会長や商店会役員をやっていますよ。



石井　小出さんはこの街にある、ニコニコ商店街の会長でもあるんですよね。

小出　実は親父も20年くらい商店会長をやっていたんです。親の代から始めた店を閉じたときは寂しい気持ちがありましたけれど、「トキワ荘を活用して街を盛り上げたい」という思いは親父が商店会長の頃からあったので、そこはよかったのかなと思っています。

藤井　そういう意味では〝引き継がれた〟んですね。

小出　そうですね。トキワ荘の記念碑を作る際は、商店街と町会長さんたちの署名を集めて、全員で区長室へ要望に行ったんです。思えば、それが私たちの街づくりプロジェクトのすべてのスタートでした。ミュージアムは記念碑を作ったときからの悲願で、活動開始から13年程かけて実現しました。自分では早い方だと思っています。

藤井　今回復元されたトキワ荘は実物と比較してどうですか？

小出　実際のトキワ荘は周囲の建物に囲まれていて全体は見えなかったので、再現されたミュージアムを見て「こんなに大きかったんだ」と驚きましたね。それ以外は僕の知っているトキワ荘そのものです。

　ミュージアムはスペースが狭く展示が主なので、お土産の販売ができないんです。ミュージアムができただけでは地域の活性化にはならない。しかも、執行部にいる僕自身が一番いい立地に店を持っているので「これを活用しない手はない！」と思いました。僕が先陣切ってやらないと後に続く人がいないだろうって。そこに、こういう若い方たちが一緒になってやってくれたのは、僕にとって何よりありがたかったですね。

それぞれの出会いと、お互いの思いを生かした空き家再生

小出　始めは「時計屋を少しだけアレンジしてやろうかな」と考えていたんです。でも、ミュージアムがある公園側にも入口を設けたかったので、思い切って全面改装することにしました。やるなら中途半端は嫌だと思ったんです。

石井　どのような店舗にするか色々協議を重ねている中、トキワ荘を活用した街づくりをサポートしているデジタルハリウッド大学の荻野健一教授が「知り合いにテイツーという古本を扱う会社があって面白い取り組みをしているから、トキワ荘の関連書籍を準備してもらって、それを融合させた施設にしましょう」といってくれたんです。そこで私が契約形態やイベントイメージなどを盛り込んだ具体的なスキームを構築して、荻野先生からテイツーさんをご紹介いただきました。

藤井　テイツーとしても「ただ本を売るのではなく、人と人とのつながりを作りたい」と考えていた時期でした。そのため、どのようにお客様に来ていただくかという課題に向けて、今まで取り組んでこなかった飲食やイベントで人を集めることができればと考えていたんです。実際に「ふるいちトキワ荘通り店」をオープンしてみると、予想以上にお客様が来てくださり、テレビや雑誌の取材も多く、反響をたくさんいただけたので良かったなと実感しています。

小出　テイツーさんがトキワ荘関連のものをたくさん集めてくれたので、今ここはトキワ荘の発信拠点になっていますね。

藤井　出店のお話をいただいてから、テイツーの全店でトキワ荘関連の書籍やグッズなどを集めました。古本屋が1店舗あってもなかなか集まらないと思いますが、うちは100店舗近くありますし、1店舗で月間の古本の仕入れ数はおよそ2万冊前後あります。その中でトキワ荘に特化したものを収集し、多くの商品を提供することができました。今後も増やしていく予定です。

　テイツーではこれまで小規模の店舗を運営したことがなかったんです。だから今回はチャレンジでした。限られたスペースのため、普通の商品の販売だけではやっていけないということで、カフェスペースを作って飲食の提供もチャレンジしてみました。


ふるいちトキワ荘通り店

石井　飲食のハードル自体は高くなかったんですが、工事費の調整は結構大変でしたね。もともとミニキッチンしかない状態だったので、飲食の提供を簡易的なものにするのか、本格的なものにするのかで試行錯誤しました。厨房設備によっては出店許可も変わりますから。一か月以上打ち合わせを重ね、最終的に今後インバウンド需要が増えたときにも、しっかりと料理が提供できる形態にしています。

藤井　想定よりも経費がかさんでしまったので、商品だけでなく陳列棚も弊社で用意しました。内装設備・外構はジェクトワンさん

空き家Q&A



Q. 空き家を売りたいけど希望の売却価格になりません

A. そのまま希望価格になることを待っていては、**長期間売却できず建物が老朽化**してしまう可能性があります。9ヶ月以上売れない場合は、売却を依頼している不動産業者を見直すことも検討してみましょう。
また、老朽化してしまった建物の場合、資産価値を上げるためにリフォームをおこない、利活用してから売却することを検討してもよいかもしれません。その場合は、空き家活用に特化した不動産業者に相談するとよいでしょう。

Q. 実家を相続するために、何か準備は必要ですか？

A. 相続人が複数いる場合、あなたが自動的に実家を取得することにはなりません。事前に実家をあなたに取得させるという内容の**遺言を作成**してもらうか、相続発生後に相続人全員で実家をあなたに取得させるという**合意（遺産分割協議）**をすることが必要です。税金のこともよく検討する必要がありますが、まずはこの点を準備することが大切です。

Q. 相続した実家は家財が多く、どこから片づけたらよいか困っています

A. まずは必要、残したいと思うものをリストアップしてください。例えば、印鑑や預金通帳、登記識別情報等の相続手続に必要な物、形見になる物や想い出のお品物、代々引き継いで行く物などです。家財整理で一番大事なことは、片付けることではなく残す物をしっかり決めることです。その上で、まずは家財整理業者に見積りをお願いしてみてください。家財整理は思っている以上にとてつもない労力と時間がかかります。もし、お見積りの感覚が納得いくものでしたら、家財整理業者に手伝ってもらい進めることが結果的に良かったと言えるかもしれません。

ご自分でおこなう際はまずゴミの分別の仕方を確認しましょう。そして、処分できる物が多いリビングなどのお部屋を空にすることから進めてください。一部屋空けられると、他の部屋で見つかった残したい物を置いておく場所としても使えます。物が片付いている実感がないと進めるモチベーションが続かず、ゴールが見えてきません。想い出が残る物が多い部屋から始めてしまうと、回想したり処分するか迷ってしまい、手が止まることも多いです。始める際もまずは明らかに処分する物からどんどん手をつけていくことも大切です。物が減っていく実感を作る工夫をしながら進めていきましょう。

Q. 親族間で共有名義の建物について意見が合わないため困っています

A. 共有の建物を取り壊したり売るためには**共有者全員の合意が必要**です。話し合いでの解決が難しいようであれば、**共有物分割のための調停や訴訟**を行う方法があります。特に、訴訟の場合、全員の合意形成が難しくても裁判所が分割方法について判断を下すので確実に共有状態を解消することができます。その他に、共有者の中に 1 年以上税金等の共有不動産に関する負担に応じない方がいる場合、他の共有者はその方の共有持分を取得することもできます。

Q. 空き家の悩みについて問い合わせはどこにすればよいですか？

A. まずは空き家所在地の市区町村に設置された**空き家相談窓口**に相談してみましょう。
連絡先は各区役所・市役所等ホームページから確認ができます。
地区によっては空き家の改修や解体に補助金が使えることがありますので、合わせて聞いておけるとよいでしょう。
上記の窓口では扱えない問題の場合も、**弁護士・不動産業者・回収業者など**、その地区で信頼できる業者を紹介してもらいましょう。



一同、懐かしそうに写真を見合う。

小出　うわ〜、やめてくださいよ〜（笑）

藤井　私は出店が決まってから小出さんの時計屋さんにお邪魔しましたけど、以前は物が溢れていましたよね（笑）。ほら、改装前の店内の写真がありますよ（写真を見せる）。

小出　床はそのままですね。ぜんぜんワックスもかけていない（笑）。片づけには一か月半くらいはかかりました。

藤井　工事業者やデザイナーのご紹介は、弊社でサポートさせていただきました。棚や商品はテイツーさんの強みを活かしていただいて。この床も、実際に時計屋さんで使われていたそのままなんですよね？

石井　発信源はオーナーである小出さんです。トキワ荘協議会の広報部長として、街のために、自らお店の活用に手を挙げてくださった。そして、テイツーさんが地域との新しいコミュニケーションの取り方を模索されているところに、私たちがご提案させていただいて、アキサポのスキームを上手に使っていただくことができたんです。

　私は2年程この街に関わらせていただいた中で、この辺りは昭和レトロな街並みは残っていますが、街おこしにはそれだけでは不十分だと実感しているんです。昭和の漫画の聖地と令和をどうつなげるか。それがこの街おこしのポイントになるような気がしています。

小出　この地域の活性は、まだこれからです。商店街には空き店舗が多くありますが、自宅も兼ねているので、昔お店だったところが今は玄関として使われていることも多く、空き家の活用には難しい問題がいろいろあります。

　また、空き家についての考え方は全員違います。それでも「ふるいちトキワ荘通り店」が成功事例になれば、ほかの方も「やってみよう」と思うかもしれません。

　それから、空き家を再生しても新しい店の後継者がいなければずっとはやっていけないので、こういう若い方たちに入ってもらうことが大事です。所有者にその受け入れができるかということも必要でしょうね。

　僕はテイツーさんに入っていただけて嬉しいと思っています。これからもテイツーさんやジェクトワンさんの力をお借りして、商店会長として商店街が発展していくためにどんどん仕掛けていきたいですね。

藤井　テイツーとしては今回の出店は実験的要素が強いですが、このような店に可能性があるなら今後も出店していきたいですね。

　今後は、荻野教授と連携して「ここを拠点にデジタル配信のイベントをできないか」と話しています。実験的な要素が大きい店舗になっているので「これで完成」というわけではなく、オープンしてからもどんどん変化させていきたいです。

石井　今回は小出さんの大事な思い出の店舗を改装し、テイツーさんや豊島区のトキワ荘プロジェクトと連携をすることで、空き家所有者である小出さんの納得がいく形で再生することができました。

　今後もトキワ荘協議会の幹部でいらっしゃる小出さんと、漫画・アニメ文化を幅広く伝えているテイツーさんと一緒に、まずは起爆剤になれるようなこのエリア一帯の街おこしをしてけたらいいなと思っています。

昭和レトロな商店街と令和時代をつなげる取り組み

小出　ミュージアムの玄関が見える公園側に入り口を作るのが念願でした。猫の額くらいの庭があるんですけど、天気のいいときにお茶ができるようなスペースにしています。

石井　みなさんのそれぞれの思いが重なって、意見も一致した状態で、同じ目標に向かって資金調整や営業形態などを話し合っていきました。

藤井　もめることは全くなかったですね。

小出　なかったね。開業までの企画と改修に関してはジェクトワンさんが一緒にいろいろサポートしてくれました。オープンしてからはテイツーさんと直接話し合いながらやっています。



ふるいちトキワ荘通り店
古書・雑貨販売・カフェ併設
住所 東京都豊島区南長崎3丁目9−21
電話 03-3951-4560
営業時間
平日 11:00-18:00 / 土日祝 10:00-18:00
月曜定休 ※月曜が祝日なら火曜定休
駐車場 無
（運営：株式会社テイツー）



コマワリキッチン
シェアキッチン
住所 東京都豊島区南長崎2-3-3
エクウス南長崎1階
電話 03-6427-7460
施設利用可能時間 年中無休24時間
駐車場 無
（運営：株式会社ジェクトワン）