

考 察



「京都の景観を破壊する空き家問題の実態と対策」 ～司法書士に期待されている総合的な不動産承継支援～

洛北支部 石田 光 曠

(国交省採択活動団体 京町家承継促進研究会代表)

1.はじめに

京都市は、急速に進行している景観破壊現象を憂慮し、現在、対策を模索しています。そこで今回は、その要因の一つとして急速に増加している空き家、空き地問題について、不動産登記制度を通し、まちづくりや村づくりの一端を担っている司法書士の皆様にも是非関心を持っていただきたく、この問題の実態をご紹介したいと思います。

ということで、今回は京都会の一会員としてだけでなく、京都のまちづくり支援活動をしている者の一人として寄稿させていただきました。

2.全国的に急増する空き家率

空き家問題が、社会的に注目され始めたのは平成21年の終わりごろからでした。それは、平成20年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」の結果が明らかになったことが発端でした。その前の平成15年調査の結果を大きく上回る、予想以上の増加率でした。

表1 〔地方自治体別空き家率〕

全国都道府県平均	13.1%
京都府	13.1%
京都市	14.1%
大阪市	16.7%
浜松市	9.3% (一番低い数値)
横浜市	9.7%
東京23区	11.3%
山梨県	20.3% (一番高い数値)

※平成20年度総務省調査をもとに国交省が作成
 ※この数値は、10年前の約2倍増
 ※京都市の率は、大阪市に次いで、政令指定都市の中ではとび抜けて多い

表1は、平成20年度総務省調査をもとに国土交通省が作成したデータの一部です。何と全国平均で7.6軒に1軒、京都市では、7軒に1軒が空き

家です。

ここで言う「空き家」とは、日中深夜を通して、誰も生活の場として使われていない住宅用建物と言い、事務所や作業場、倉庫（中に置かれている物の入れ替えがほとんどない物置は空き家とする）として使用されている住宅用建物は含みません。

この数値を見た時、関係者は驚愕しました。10年前に行った同調査結果の約2倍に膨れ上がっていたのです。これは、関係者の予想をはるかに超えるものでした。このペースでいくと、5年後10年後は一体どうなっていくのでしょうか。

この調査結果で特記したいことは、全国の都市、村落を問わず、一律に空き家が増えていることです。今までは、「限界集落」という言い方で、一部の立地的に不便な山村、海岸集落だけの特殊な問題と思われていたことが、実は、立地の良い都会でも静かに、急速に進行しているという恐怖です。

さらに、20年前のバブル経済崩壊期の地上げ地の残骸現象とは明らかに違うことです。一時的な要因による現象ではなく、何か根本的な変化がこの国で始まっている予感がします。

表2 京都市における空き家率(平成20年調査の集計より)

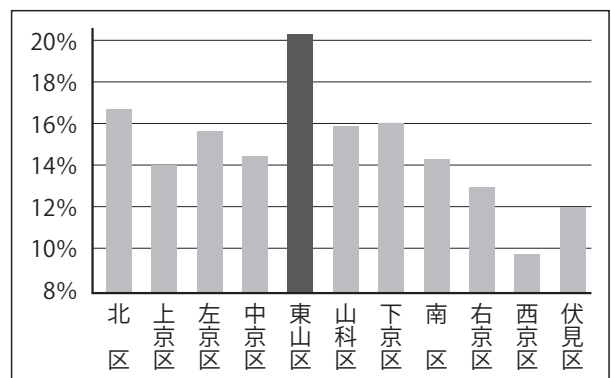


表2は、同調査結果を京都市が集計した京都市内の区ごとの結果です。戦前からの住宅密集地が

多い京都市では、中心部ほど全国平均をはるかに上回っており、特に東山区では、5軒に1軒以上が空き家化しています。ここで注意していただきたいのは、この空き家率には、駐車場や更地になった土地は含まれません。したがって、近年急増しているコインパーキングなどを含めると、本来の目的に沿った使われ方をしなくなった不動産が急増し、その占める割合が見過ごすことができないぐらいになっており、このままいくと10年後には、確実に地域生活に支障をきたす問題が増加すると予測されます。

3. 空き家、空き地が増えると何が問題なのか

急速に増加する空き家、空き地の原因を考える前に、空き家、空き地が増えるとどんな問題が起こるのかを考えて行きたいと思います。

一概に空き家、空き地と言ってもいろいろなケースがあります。単に所有者が何らかの理由で意識的に放置しているものもあれば、共有者が多すぎて、誰も何もできない状態で放置されているものもあります。その中でも一番迷惑なのが管理放棄物件です。

管理放棄物件とは、所有者の全員または一部が不明なため、管理保全がなされず放置されている不動産のことです。この結果、山林は間伐できず山火事や鉄砲水の原因に、耕作地では農水路の整備障害や野生の動物の出現の原因に、都市では分譲マンションのスラム化や住宅地のゴーストタウン化の原因になりやすいことが報告されています。

京都の町中にも、この管理放棄物件がたくさんあります。通りを歩いているだけではなかなか気づきにくいのですが、屋根や壁が落ちている空き家は意外にあります。

昔の人は「人が住まない家は、傷みが早いので住んでくれるならタダでも有難いと思え。」と言う人もおられました。本当にその通りで、風の流れると家があっという間に朽ちていきます。そして、朽ちた部分から雨が入ると後はあっという間に屋根が落ちます。写真2は、京都市内にある管理放棄物件の例ですが、こうなると野良猫などの小動物の棲みかになり、放火を含めた火災の

写真1 (管理放棄された空き家や空き地) 国交省報告書より



写真2



原因にもなります。周辺住民にとっては大迷惑であり、生きた心地がしません。家ダニや蚊、シロアリの発生など環境衛生面でも問題が発生してきます。

郊外に行けば、ニュータウンと呼ばれたかつての新興住宅地でも、雑草が高々と生えてしまっている空き家、空き地が、景観だけでなく、衛生上、防犯上の問題になっています。

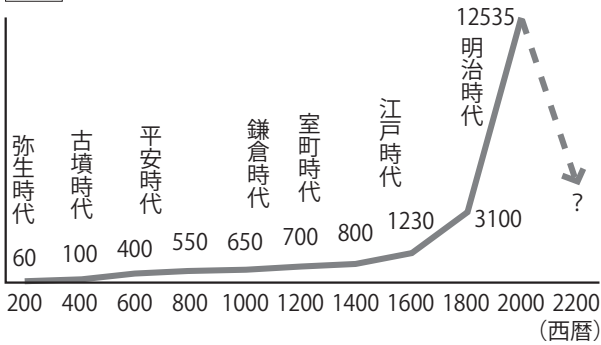
当然、周辺住民は、行政に苦情の連絡を入れます。しかし、これら管理放棄された不動産は、所有者を見つけ出すのが困難なケースがほとんどです。さらに、所有権という壁が立ちはだかり、周辺住民も行政も手出しができません。それこそ、行政代執行の発動の問題になるのですが、京都市内の都心部だけでも、昨年、問題物件が100件を超えてしまいました。この数も、前出の空き家率と比例

した急増率で、行政も頭を抱える状態となっています。

4. 空き家、空き地急増する原因とは

では、今なぜ空き家、空き地が急増しているのかの原因を考えてみましょう。

表3 《日本の人口構成》(単位:万人)



(原因1) 急激な人口減少並びに少子高齢化

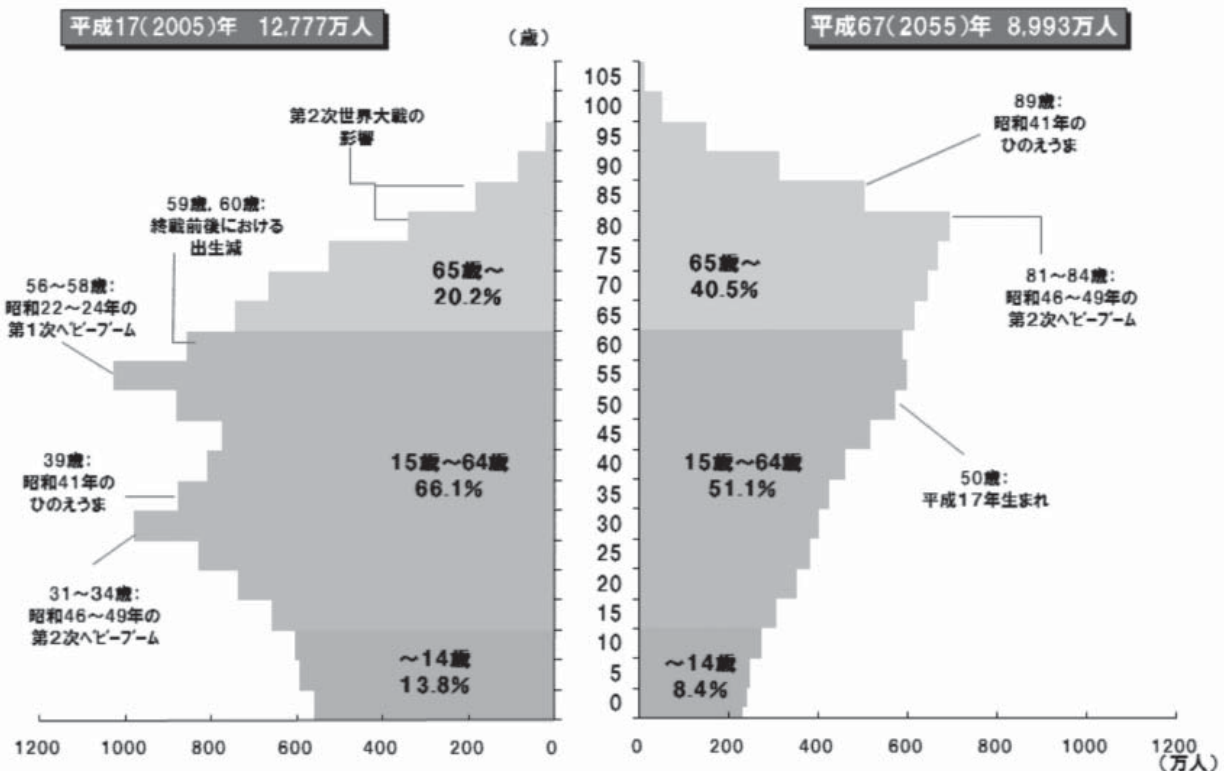
原因の一番は、何といたっても人口減少です。表3は、大雑把ですが、筆者が作った日本の人口推移です。日本人の人口は、1600年関ヶ原の戦いの頃で約1,200万人、江戸時代の後期で約3,000万人でした。そして、富国強兵に励んだ明治時代の後期が約4,800万人。その後も戦争で多くの犠牲者を出しながらもあっという間に1億人を突破し、

2010年の1億2535万人をピークに(※)、有史以来はじめて長期に及ぶ人口減少期を迎えました。2010年時点での出生率1.37人から計算すると、2050年には9,000万人を切り、2100年には5,000万人を切るという予測もあります。つまり、日本はこの100年で人口が倍になり、2004年をピークに次の100年で再び人口が半減するということとなります。勿論、この人口減少は日本だけでなく世界的な傾向ですが、こんなに急激に減少するのは日本だけで、これは、かなり深刻な状態と言えます。まるで富士急ハイランドのジェットコースターのように失神しそうな予測グラフです。

※2010年国勢調査による日本国籍を持つ人の人口。前回の調査年2005年から踊り場状態にあり、この5年間で減少傾向が開始したと思われる。

しかも、高齢者の構成割合が高いというおまけまで付いてきます(表4)。私が小学生だった東京オリンピックの頃は、日本の人口構成はきれいな三角形だと習ったのですが、現在は菱形で、50年後は、きれいな逆三角形ということになりそうです。そういえば、あの頃は子供も大人もみんな幸せな未来を信じて疑いませんでした。菱形になっ

表4 日本の人口構成予測 国交省HPより



ただけでも不安感があふれる社会になっているのに、その先はどうなるのでしょうか。ちょっと見てみたい気がします。残念ながらその頃は、多分私は生きていないでしょう。

(原因2) 核家族化

純粋な人口の変化に加えて、社会的変化が大きく関係しています。ズバリ核家族化です。

この問題は、今に始まったことではなく、いわゆる高度経済成長期と呼ばれた昭和40年代ごろからの現象ですが、この現象のツケが今になって表面化してきました。

表5 日本の世帯数 2010年国勢調査より

・1世帯人数	2.46人 (過去最低)
※京都市は	2.16人
・世帯実態	第一位 単身世帯 (1588万世帯)
	第二位 夫婦のみ
	第三位 親一人 + 子供世帯

表5は、2010年度調査の日本の世帯数です。ご覧のとおり、ついに単身世帯が第一位に躍り出ました。しかも、この単身世帯のうち、65歳以上の世帯が約30%にも及びます。5年前の2005年調査では20% (第2位) でした。これに関し、政府は、19年後の2030年ごろまでには、40%を超えると予測しています。そして、この核家族社会が生んだ単身世帯の数に比例して、空き家が増加しています。

(原因3) 資産保有の誤算?

戦前の日本は貧富の格差が大きく、資産と呼べる財産を持つ人は極わずかでした。そして、その一部の資産家たちは、資産に対する責任とリスクに関する教育も合わせて受けてきた方がほとんどで (そうでない資産家を「成り金」と呼んだ)、現金並びにそれに準ずる資産として3分の1、不動産に3分の1、美術品や株式に3分の1というふうに資産を分散し、リスク管理をしていたそうです。これは、単にリスクヘッジの要素だけではなく、遺産分割対策としても有効でした。

一方、現代の不動産の所有者層は、その多くが

高齢者で、高度成長期やバブル経済期に人生のピーク時を過ごした方が中心です。この層の方たちの多くは、土地神話を身を持って体験してきた方々で、資産のほとんどが不動産だけという方が結構いらっしゃいます。「城を持たなければ一人前ではない」という言葉もあり、子供の頃の借家生活から抜け出したいと、その財産の多くを不動産として保有していきました。特に、バブル経済崩壊後の低金利時代が今も続いており、不動産が一番安全な資産という考えを持つようになりました。中には、投機目的でマンションや郊外に土地を買い求めた方も少なくありません。これらの不動産が、今、空き家、空き地の一要因となっています。

(原因4) 相続対策の無策

平成20年に京都市が東山区のある元学区で実施した空き家実態調査によれば、空き家が活用されない要因として、所有者の連絡先が不明 (27%)、または、所有者 (共有者) の一部が不明 (33%) という結果が出ました。その実態とは、所有者に相続が発生しても、遺言書もなければ遺産分割協議も持たれないために推定相続人がねずみ算式に膨れ上がっているケースが多いことです。だいたい二世帯、30年間ぐらい相続を放置すると推定相続人が10人~100人ぐらいに膨れ上がります。こうなると一部の相続人だけではどうしようもありません。行政も危険家屋については周辺住民の要請を受けて戸籍調査をし、所有者の相続人を探し出すのですが、時間的にも担当者の赴任期間を超える場合が多く、困難をきたしています。(※)

では、そのような不動産における固定資産税の支払いはどうなっているかですが、だいたい管理放棄される不動産は価値もそんなに高くなく、時効もあり差押えをしたところで債権額はしれたものとなり、野放し状態というところですよ。

そんなことから、手をつけられないというのが現実です。

※国交省の空き家空き地問題の最新報告書によれば、各自治体が苦慮している要因の一つに「相続により権利関係が複雑になっていること等により、所有者を特定することが困難な空き家、空き

地の増加」があるとの指摘が初めて明記された。

5. 予防法務の専門家として司法書士に期待されること

以上のことからもお分かり頂けるように、すっかり社会問題となりつつある空き家問題において、実は、不動産の相続・承継対策が、空き家問題並びに景観破壊の予防策として最も重要であるということが分かってきました。そして、これに対する承継対策は、核家族化や人口減少、少子化など、より複雑な事情を背景として取り組まなければなりません。具体的には、適切な承継者が不在である不動産の増加です。

「適切な承継者が不在である不動産」とは、子供がいない所有者だけでなく、子供がいても離れて暮らしているため、実家である家の管理が期待できないケース、複数の子供がいるが、それぞれ別世帯を形成しているため将来の適正な遺産分割が困難なケース、そして、その結果無意味な共有状態にしているケース、さらには所有者の判断能力が低下して何もできないケースなどです。

このような心配がある所有者には、今持っている不動産資産を自分の死後誰に引き継ぐかを早めに考えていただかなければなりません。ところが、「適当な承継者が思いあたらない」「死んだ後のことは知らない」「なんとかなるだろう」「心配だが何をどうすればよいか分からない」ということで、時間だけが過ぎていき、そのうち気力や判断能力が無くなれば、何もできなくなります。

行政としても、遺言書の作成（ただし、中身が大切）や登記、成年後見など予防法務手続きをしっかりと取っていただくことが一番の防止対策と考え始めています。皆様には、是非ともこの様な実態を把握していただき、依頼者に対し、将来、地域に迷惑をかけない不動産承継に対する積極的かつ総合的なご助言（業務としてだけでなく）をお願いしたいと思います。

6. 最後に

不動産資産を取り巻く法律家として、司法書士に対する行政や市民の期待は、ますます高まりつ

つあります。ところが、司法書士法の問題から、登記や裁判に関する手続き以外、たとえば遺言書の作成をはじめとする法律関係書類の作成や総合的な相続支援、不動産管理に関する相談に関し、司法書士が積極的にアドバイスすることに、課題もあるかと思えます。また、大前提として「法律家はコンサルティングをしてはならない」というご意見もあるかもしれません。

しかし、我が国は明らかに構造的な大転換期を迎えており、予防法務の重要性が増しているとともに、その内容も多様化しています。司法書士が「まちの法律家です」「暮らしの法律家です」と市民に対し堂々と言えるためには、手続き的法律知識だけでなく、住宅問題やまちづくり、福祉問題、経営承継問題、紛争問題、税務問題などの知識も併せ持ち、総合的にアドバイスできるプラットフォーム（全てを自分でこなすのではなく、必要に応じて“適切な”専門家につないでいく窓口専門家のこと）となることが期待されています。事実、生活者サイドから見れば、このプラットフォーム機能が少ないことが、一種の社会問題になっています。縦割り専門分野のたらい回しや偏った目的だけでの手続きの結果が前述の諸問題の根源と言っても過言ではありません。

是非、この市民ニーズに対応するべく、一人一人が切磋琢磨し、障害となる問題があれば司法書士会として積極的に改善していただくことを、まちづくり活動のお手伝いをしている者の一人として強く望む次第です。