



「防ぐ・減らす・活かす」ために

FPと考える 空き家問題解決の ポイント

総務省が発表した「平成30年住宅・土地統計調査」によると、空き家は全国で849万戸にのぼり、総住宅数に占める割合(空き家率)は13.6%と、過去最高を記録した。5年前の前回調査でも空き家の問題がクローズアップされ、国や自治体によって様々な対策が実行されてきたが、空き家の増加は止まらない。

直接空き家問題に取り組むFPもいるが、日々寄せられる相談の中で、「これは空き家が絡む問題だ」と感じることはないだろうか。FPは幅広く「お金の問題」に取り組むだけに、想定していないところで「空き家」が絡んでくる可能性もある。そこで今月号の特集では、空き家を「防ぐ」「減らす」「活かす」の観点から、どのようなアドバイスができるか考えていきたい。



CONTENTS

第1部	巻頭座談会 FPだからこそできる解決策を考える	P6
	出席者 米山秀隆氏 住宅・土地アナリスト 峰尾茂克氏 CFP®認定者 株式会社THE FPコンサルティング代表取締役 西岡 愛氏 CFP®認定者 株式会社AI ESTATE代表取締役 奥村正勝氏 CFP®認定者 株式会社奥村商店代表取締役	
第2部	アドバイスのために 知っておきたい制度・法律・情報源	P11
	レポート 空き家を防ぐ減らす活かす 様々な取り組みを追う	P12
	DID-GLOBAL株式会社／東急株式会社／埼玉県毛呂山町	
第3部	空き家を防ぐ・減らす・活かすためにFPができること	P14
	3つの事例から考える 事例A 将来空き家になりそうな実家を売却へ 中村通孝氏 CFP®認定者	P14
	事例B 親所有の中古マンションに移り住む 佐藤 優氏 CFP®認定者	P16
	事例C 地方への移住は中古住宅の購入で家計が改善 清水 斐氏 CFP®認定者	P18

記事の内容は、取材・執筆時点(2019年9~10月下旬)のもので、本特集は取材対象者と執筆者の見解を掲載したものであり、当協会の意見・方針等を示すものではありません。また特定の金融商品の勧誘等を目的とするものではありません。当協会は本特集に掲載されている情報等に起因する損害等について責任を負う立場にはありません。本特集に掲載されている内容に関して、資格・認可が必要となる業務が含まれている場合があります。そのような業務を行う場合、当該資格や認可を得るか、もしくはそれらを有する専門家と協働して実行することが必要になります。「有価証券の価値等」または「金融商品の価値等の分析に基づく投資判断」に関し、報酬を得ることを約したうえで、口頭、文書その他の方法により助言を行うことを業として行う場合は、金融商品取引業(投資助言・代理業)の登録を受ける必要があります。また証券会社等の委託を受けて、有価証券の売買の媒介等の行為を行う場合には、金融商品仲介業の登録を受ける必要があります。



FPだからこそできる 解決策を考える

巻頭
座談会

総務省が9月に発表した「平成30年住宅・土地統計調査」によると、国内の総住宅数に占める空き家の割合は、過去最高の13.6%に達した。この結果をどう見るべきか。FPとして何をすべきか。全国で活躍する実務家FPと空き家問題に詳しい専門家を交え、FPならではの空き家問題解決のアイデアを探る。

出席者

米山秀隆氏 住宅・土地アナリスト

峰尾茂克氏 CFP®認定者 株式会社THE FPコンサルティング代表取締役 (ファシリテーター)

西岡 愛氏 CFP®認定者 株式会社AI ESTATE代表取締役

奥村正勝氏 CFP®認定者 株式会社奥村商店代表取締役



出席者 左から 峰尾氏 米山氏 西岡氏 奥村氏

ライフプランに沿って、空き家の活用、防止を図る

年々増加する空き家数。問題はどこか。 高齢化や地域性との関連は？

峰尾 「平成30年住宅・土地統計調査」によると、空き家数は5年前と比較して約29万戸増加しました（図表1）。

米山 数が最も多いのは、462万戸にのぼる「売却用・賃貸用」の空き家です。売却用は値下げして売り切るため多くはなく、空き家の半分は相続対策などで慢性的に供給過剰の賃貸用で、数は多いものの、借り手を募集しているため管理も行われています。

問題なのは、売却や賃貸の募集もせず、放置されている「その他の住宅」で、5年前より増加しています。

峰尾 特に売却や賃貸に回らない空き家が問題ですね。

米山 賃貸用の物件でも、募集をやめると「その他の住宅」に分類されます。別府市には、賃貸の募集をやめ、廃墟化し、最終的に所有者不明で代執行に約500万円の公費がかかった例があります。

峰尾 売却用の区分所有マンションはいかがでしょうか。

米山 築年数が深くなると空室が増え、管理費や修繕積立金不足から廃墟化するマンションも出てきています。滋賀県野洲市の9戸のマンションでは、取り壊しに必要な全員の同意が得られず、アスベスト飛来の恐れがあるため、やむなく市が5,000万円ほどかけて代執行することを決めました。

峰尾 地域別にみると、二次的な住宅を除き、和歌山県の空き家率がワーストワンとなっていますね。和歌山県で活動中の奥村さん、いかがでしょうか。

奥村 「その他の住宅」が高い状況です。要因は高齢化で、鹿児島県や高知県と同様に空き家率が高くなっています。

米山 そうですね。65歳以上の人口の比率と、「その他の住宅」の空き家率は相関関係にあり、特に高知、鹿児島、

和歌山、島根、山口、秋田では空き家率が高いです。

西岡 四国4県でも駅から遠い地域は空き家率が高いです。

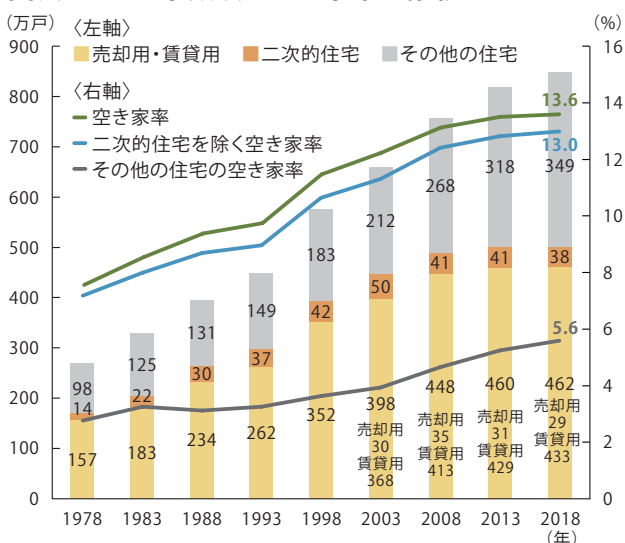
峰尾 コンパクトシティ構想は進むでしょうか。

米山 多くの自治体が立地適正化計画を策定する方向で、市街化区域を中心に居住誘導区域を設定しますので、利便性の高いところにしか家は建たないし、人は住まなくなっていくと思います。住むべき場所は、駅近とかバス停近のみという方向になります（13ページ参照）。

空き家問題解決の鍵は「利活用」と 空き家を作らない「事前対策」

峰尾 空き家問題解決の鍵は、空き家を利用、活用する「利活用」と、空き家を作らない「事前対策」にあります。

図表1 ■ 空き家数及び空き家率の推移



出所：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」(2019年9月30日)を基に編集出版課で作成

私が実際受けた相談では、「相続について相談したところ、不動産は共有名義にすればいいとアドバイスされた」という方からセカンドオピニオンを求められた例があります。共有名義にした場合、改修費用の負担や、売却時期などについて意見が分かれて問題が複雑化するケースもあります。

「自分が移住する予定で地方の不動産を所有していたものの、病気で移住を断念。売却もできず、保有コストだけがかかっている」というケースもあります。現在、その方は将来子どもに相続を放棄させることを検討しています。

峰尾 親が認知症になり、後見人が財産の保全に舵を切ったのでアパートの建て替えなどができず、老朽化した例もありました。民事信託を活用すれば解決できたと思います。

奥村 メンテナンス次第で財産にもなれば、負債にもなります。認知症になる前に、どのように家を利用していか、次の世代に引き継ぐのか、親族も含め話し合うことが大事で、お子さんが利用しないなら早めに対策を打つべきです。

峰尾 健康なうちに「気づき」を与えるということですね。

西岡 地方で母親が一人暮らし、自身は一人娘で東京に住んでいる、という方から、「いずれ母親は施設に入所するので、自宅を処分したい」という相談がありました。私が代理人として売却の交渉を進め、娘さんは決済のときだけ帰省されました。その後、母親が認知症になり、少し遅ければ売却できない状態になったかもしれません。事前対策によってスムーズに売却できたケースは非常に多く、お子さんが相談に来られるケースがほとんどです。

峰尾 「その他の住宅」が増えているということは、「利活用」や「事前対策」が進んでいないということでしょうか？

米山 おっしゃるとおりです。国土交通省の調査によると、空き家状態となった家を取得した経緯の6割が相続です(図表2)。今後5年間の利用意向は「空き家にしておく」が3割と最も多い。本当は売却か賃貸で流動化するのがいいのですが、合わせて1割程度です。子どもの頃に住んでいた家なら愛着もあるし、家財道具も多いし、仏壇も悩ましい。そういったことから決断を先送りし、「その他の住宅」の状態にしておくことが事態を悪化させています。

峰尾 どのような事前対策が必要でしょうか。

米山 自治体向けに事前対策の大切さを説いていますが、まずは所有者への啓発です。税金や管理コストに加えて、老朽化した建物が歩行者などに被害をもたらす工作物責任もあります。リスクを周知し、空き家になったら速やかに壊



米山秀隆氏

(よねやま・ひでたか)

住宅・土地アナリスト。野村総合研究所、富士総合研究所、富士通総研等の研究員を歴任。専門は、住宅・土地政策、日本経済で、近年は空き家問題のほか、所有者不明土地問題、廃墟マンション問題等に精力的に取り組む。著書に『捨てられる土地と家』『限界マンション』など多数。

すか流動化させるべきです。独居老人などが亡くなった後すぐに流動化するために事前登録を促す自治体もあります。

民泊、時間貸し、移住促進、売却など 空き家の利活用には様々な方法がある

峰尾 「利活用」や「事前対策」を有効に機能させるためには、行政に専門の相談窓口を増やすのがよいと考えます。

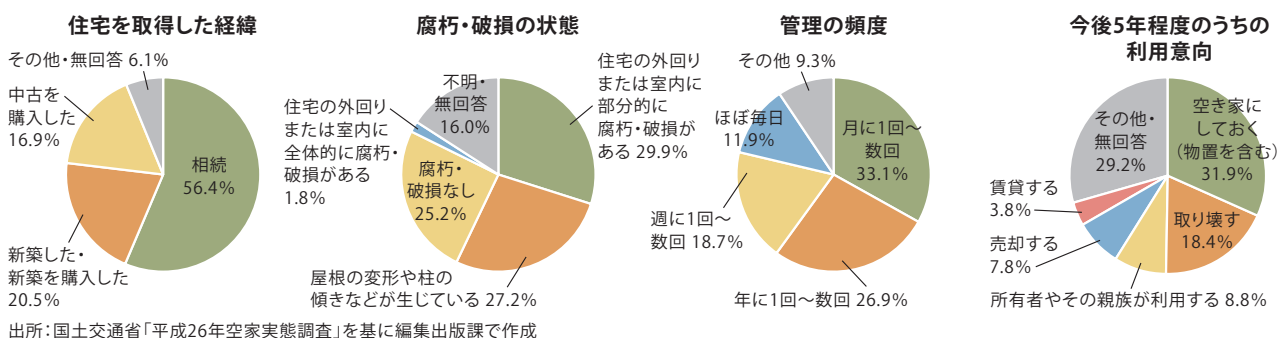
奥村 流通されていない空き家について、こちらから利活用を勧めるのは難しく、本人から相談があって初めて、不動産業者や行政が対応できるのです。私は海南市の空き家バンクの協力員ですが、制度があっても、所有者などが積極的に活用されることは少ないです。

峰尾 低所得者など住宅に困っている人に低額で貸せば喜ばれると思いますが、和歌山県ではどうですか。

奥村 山村では安く借りられる物件もありますが、農業や林業に携わる人でないと住みにくいかもかもしれません。

峰尾 自治体によって補助金や助成金を出されるところも

図表2 ■ 空き家になった理由、状態、管理状況、今後の利用意向(「その他の住宅」)





西岡 愛氏 CFP®認定者
(にしおか・あい)

株式会社AI ESTATE(アイエステイト)代表取締役。不動産会社、外資系の生命保険会社を経て、東京日本橋で不動産兼FP事務所を開業。父が愛媛県松山市で不動産業を営んでおり、空き家問題の深刻化を実感。全国の空き家のマッチングを図るポータルサイト「AKIYA STYLE」を運営している。現在、経済学を学ぶため早稲田大学政治経済学部在学中。

ありますが、地元ではどうですか？

奥村 和歌山県では改修費用だけでなく、家財の処分にも補助金を出す制度があります。また移住者向けに「くらし」「しごと」「すまい」のワンストップサポートを行っています。

西岡 愛媛では、後継者難で経営不能になった大型の民宿を当社が購入し、民泊に活用したり、一部リフォームして時間貸ししたりする仕組みを作っています。ほかにも、空き工場が撮影に利用されるなどの例があります。所有者本人が気づいていない価値もありますし、民泊や時間貸しなら比較的手軽に利活用できると感じています。

峰尾 低額で若者が住む、利用するなどの例は？

西岡 3カ月などの一定期間、空き家を無料提供し、気に入ったらその空き家やエリアに移住する、という対策を行っている自治体もあります。若い人が動くのは非常にいいことで、行政が民間と一緒に発信していくことが重要だと思います。

峰尾 FPが若い人のライフプランをヒアリングし、ケースによっては空き家への助成金や補助金などの制度を周知、告知するとライフスタイルの選択肢も広がりますね。

米山 価値が見出しにくい物件でも、値段次第という原理があります。空き家バンクでの取得はそれに近く、支援策によって実質的にマイナス価格で取得できるケースもあります。民間のマッチングサイトでは、売り手が残置物の処理費用名目で数十万円払うなど、マイナス価格を提示しているものもあります。

一方、古家を低価格で買い取り、数百万円で改修し1,000万～1,500万円で売り出すという買い取り再販ビジネスも成

長しています。

問題は、マイナス価格でも引き取ってくれないものをどうするかです。合法的にできるのは相続放棄で、無主の不動産は国に帰属するという民法の規定がありますが、現状は国は換金できるものしか引き取らないので、管理責任も果たされず、国も引き取らない宙ぶらりんの土地が増える可能性があります。この問題が今後、深刻化しそうです。

空き家バンクの機能、情報を把握し 空き家を使ったライフプランを提案

峰尾 相続放棄についてはどうですか。

米山 相続放棄はすべての相続を放棄しなければなりません。必要なものは生前贈与する、遺言書を書いて遺贈するなど土地やマンションだけ放棄する方法もあります。

いらぬものだけ放棄できる仕組みがあってもいいのでは。人口減少時代には使われない土地は行政が管理するしかありません。その場合、管理費を賄う方法として、放棄料付きで引き取るというルールが必要になると思います。財務省では相続人がいない物件は寄付を受けるような方向性を出し、法務省の審議会の論点にも入っています。

峰尾 建物が老朽化し、状態が悪くなれば行政の負担が増えていきます。人口減少時代に不動産の寄付や放棄ができる仕組みを社会全体で盛り立てていく必要がありますね。

米山 なし崩しで放棄されるより、秩序立てて放棄して管理するほうが低コストだと気づいている人は多いと思います。皆が放棄しては困りますから、限定的に段階的な形で導入するのが今後5年、10年のシナリオだろうと思います。

峰尾 固定資産税が減収になったとしても、利活用で住む人が増えれば住民税が徴収でき、経済効果も期待できます。

米山 そのとおりで、誘致が成功すれば町が活性化する1つのモデルになります。大分県竹田市の空き家バンクでは工芸家にターゲットを絞り、厳正な審査のもと、100万円の補助を行っています。雇用が生み出されるかもしれませんし、工芸家に優しい街という評判が広まれば、工芸家を志望する若い人が集まって来るかもしれません。インキュベーション施設もあり、人が集まれば店もできる。そういう好循環が生まれている町もあります。

峰尾 空き家バンクの現状はどうですか？

米山 基本的には行政が募集し、マッチングさせます。市町村単位、県単位などの違いがありますが、改修費の補助やお試し暮らしの助成金、家賃補助などの支援策は多くの空き家バンクが実施しています。

峰尾 情報が集約されていれば具体的なプランニングがしやすく、FPとして提案がしやすくなりますね。

西岡 市町村の空き家バンクのホームページ、もしくは空き家のポータルサイトに補助金や助成金の制度をまとめているサイトがあります(11ページ参照)。

「特定空家」の取り扱いや 住宅セーフティネット制度を知る

米山 「特定空家」に指定されると、助言・指導、次いで

勧告、命令、行政代執行という流れになります（11ページ参照）。平成30年度までに助言・指導が1万5,586件に対し、勧告まで進んだのは922件ですから、助言・指導の効果はあったと考えられます。行政代執行は平成30年度までに全国で41件。所有者不明の略式代執行（相続放棄されたケースも含む）は124件です。所有者不明でも財産管理人を立て売却できれば、費用を回収できる場合もあります。代執行全体で回収できたのは全体の1割程度。公費負担がますます増えるという問題が発生しています。

峰尾 税負担などについては知られているのでしょうか？

米山 助言・指導を受けるまで、多くの方は知らないでしょう。特定空家に指定されないためには最低限の管理コストが必要ですし、壊すには解体費用がかかる。一方で、指定されれば、重い税を負担しながら、老朽化した建物を放置することによる工作物責任を負う。いずれにも経済的な負担があり、そのどちらを取るかです。

所有者が払わないケースは資産を差し押さえ、差し押さえるものもない場合には土地を売って回収、という流れになります。所有者不明では請求ができませんので、行政負担です。共有名義の場合は全員に請求がいきます。

峰尾 一定の空き家を解体する場合、解体費用の一部を補助する市町村があると聞きましたが？

米山 代執行で所有者が支払わないことを想定すると、その前の段階で、解体費用を少しでも補助して自分でやってもらったほうがトータルとして安くなる、という考え方に基づいた補助金です。例えば呉市の補助金は30万円で、2016年度までに501件が補助を受けて解体されています。トータルで1億4,000万円、半分を国が補助しています。高崎市は100万円で全額が市の負担です。2016年度までに427件でトータル約3億9,000万円。補助金で背中を押すことで行政代執行を回避したいと考える自治体は非常に多い。

峰尾 事前にFPが相談に乗る意味は大きいかと。

米山 そうですね。事前対策が非常に重要で、将来、壊すか、所有者が亡くなる前に壊すか、利活用するのか、流動化するのか、所有者と相続人の意向を捉えて、各段階でサポートするのが理想的です。現状では事前対策は足りておらず、本来はそこが必要だと思いますね。

奥村 田舎は特に近隣の目を気にして貸したりするのを嫌がり、家財を置いたままにして実質的には放置した状態で「特定空家」になる。地域住民が一体となって、空き家にしないための対策をする必要があると思っています。

西岡 空き家を未然に防ぐには、人口を増やすか、新築の戸数を規制しないと難しい。中古住宅の流通を充実させるために、住宅ローン減税の築年数の基準を緩やかにするといったことも必要ではないでしょうか。

峰尾 ところで「住宅セーフティネット制度」（11ページ参照）はFPや不動産業界でも知らない方が多いようです。

米山 空き家・空き部屋を活用して、単身高齢者、低所得者などの住宅弱者に住居を提供するのが、住宅セーフティネット制度の目的です。2020年度までに17万5,000戸登録という目標に対し、現状では1万415戸の登録と、6%に過

ぎません。改修費の補助や家賃補助は国のほかに自治体も負担しなくてはならず、住居の需要があり、かつ財政負担も可能な大都市で登録が増えています。

峰尾 FPは大家さんなど所有者に提案したほうがいいですね。

米山 そうですね。ただし自治体が供給計画を立て、その前提で補助金を出すので、供給計画や補助金を出す意思の有無をチェックする必要があります。

西岡 地方では計画がないことが多いですね。

米山 和歌山県は多いほうで165戸ですが、富山県、長野県は各1戸と、登録が少ない状況です。補助があっても採算が取れなければ家主としては意味がない。地方では需要が確保できないのがネックです。

空き家問題解決にFPのスキルを活かす。行政との連携や情報発信が重要

峰尾 空き家問題の根本的な解決策は、事前対策だと思います。家族間での事前の話し合いは不可欠で、その気づきを与えるのがFPの役割だと思います。一方で「空き家の利活用」はビジネスチャンスであり、私どもの一般社団法人では、宅建業の免許を取得し空き家の管理を行うことで相談者と会う機会が増えました。今後は老後の資金計画や相続対策、将来的には保育施設や高齢者施設などへの「利活用」や「売却」の提案もしていきたいと考えます。

奥村 市場に流通していない空き家を掘り起こして、流通市場に乗せれば、老朽化して廃棄するというをなくすことにつながります。私は売買・賃貸の仲介を行っていま



奥村正勝氏 CFP®認定者
(おくむら・まさかつ)

株式会社奥村商店代表取締役。和歌山県海南市で不動産業を経営。2016年から「空き家バンク協力員」として、地域の空き家問題に取り組んでいる。過疎地域の土地・家屋が、ただ同然の価格で取引されていることを知り、住民・行政・専門家との相互連携の必要性を訴え続けている。

図表3 ■ 空き家ビジネス

空き家管理代行	定期巡回し、通気、通水、屋内清掃等を実施
空き家の仲介	<ul style="list-style-type: none"> ① 買い取り・再販 戸建てについて、地方を中心に手がける業者が成長 大都市では、中古マンション買い取り・再販業者が成長 ② 格安の仲介サイト 「家いちば」、「ジモティー」など
空き家の賃貸物件化支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 改修、サブリースサービス 空き家を借り受け、改修後に転賃。6年間の契約期間、賃料の10%を家主に（7年目以降、契約継続する場合、賃料の75%を家主に） ② 空き家の格安賃貸化 物件発掘、改修、仲介→「廃墟不動産投資」 ③ 各地の物件を定額で利用できるサービス
金融	空き家の解体、改修ローン

出所：米山秀隆氏作成

すが、適宜メンテナンスを行い、キレイな状態で物件を見ていただくことで利活用を促しています。空き家の管理にお金を払ってくれるお客様は少ないですが、私たちに預けていただければ、老朽化を防ぎ、流通させやすくなります。

西岡 多くのエリアでは不動産価格が上がることはないの、なるべく早めに動いて空き家になるのを予防するのがいいと思います。FPとしては、空き家に住む、民泊を利用する、時間貸しをやってみるとか、自身で経験し、より具体的にアドバイスしたいと考えています。「空き家＝悪」ではなく、空き家は資源、ビジネスチャンスです。

峰尾 不動産価格は二極化が進行しているため、地域ごとの「利活用」や「事前対策」がいろいろ求められますね。

米山 自治体は空き家対策として所有者向けのセミナーやケアをやっていますが、たいいてい相談に乗るのは司法書士や弁護士です。FPの方に加わっていただき、事前の対策、最適な選択、売り時などの相談に対応していただきたいですね。

峰尾 「空き家対策」として普段お客様と接しているFPがセミナーや個別相談を通じて様々なアイデアを提供し、気づきを促す。今後FPの活躍の場は広がると思います。

奥村 和歌山県では空き家等で行政と専門家が協力し合う体制がありますが、FPは加わっていません。もっとFPを活用してほしいですね。

峰尾 特に事前対策にFPが入る意味が大きいと思います。

西岡 FPは空き家の相談もできることをもっとアピールすべきですね。

奥村 個人の方についても、相続についてコンサルする際に空き家の話になることはあっても、ダイレクトにFPに空き家相談をする、という発想はないかもしれませんね。

米山 FPなら中立公正な助言で将来展望が開けること、具体的にどのような助言を、どのくらいの料金を提供できるかをアピールする必要があります。現状、自治体の事前対策の個別相談では大きな成果が上がっていないので、モデルケースを提示できれば突破口になりそうです。



峰尾茂克氏 CFP®認定者
(みねお・しげかつ)

株式会社THE FPコンサルティング代表取締役。一般社団法人理想の住まいと資金計画支援機構代表理事、公益社団法人全日本不動産協会世田谷支部行政担当委員、日本FP協会プロフェッショナルFP研修「住み替え等円滑化推進コース」講師。国土交通省平成28年度・平成29年度「住み替え等円滑化推進事業」を受託。

団塊の世代の家がやがて空き家に。事前対策に官民連携で力を入れる

奥村 住めない家は財産ではなく、むしろ自分のお金を奪っていく。修繕する、利活用してもらうことで家が財産、資産になっていきます。そういうことも伝えたいですね。

西岡 FPは不動産や相続に関して、法律や税制、耐震基準なども把握していないと対応ができません。幅広い知識を得ると同時に、宅建業者、弁護士、行政書士、司法書士と必要に応じて連携していくことも大切です。

米山 今後、団塊の世代の家が空き家になる可能性が高い。事前対策に官民連携で力を入れ、特に立地がいいものは事前対策で次の利用につなげるべきです。

空き家を増やさない住宅供給の仕組みとしては、長持ちする住宅を建てて中古市場で循環させるべきと言われてきました。これに対し、最近考えているのは、人口減少社会では一代限りの家でいいという発想もあり得て、必要な性能は備えつつも安価で、かつ最後の解体のしやすさを考慮した家も市場に受け入れられる可能性があるのではないかということです。

峰尾 皆さんの話を聞いて、事前対策の重要性を改めて実感しました。ライフプランや家族の状況などをヒアリングし、必要に応じて弁護士や税理士など専門家と連携すれば総合的な対策が立てられます。セミナーや個別相談を行って事前対策を促すことが、FPの社会的役割だと思います。

米山 FPの方々のご活躍を心から期待しています。

第2部

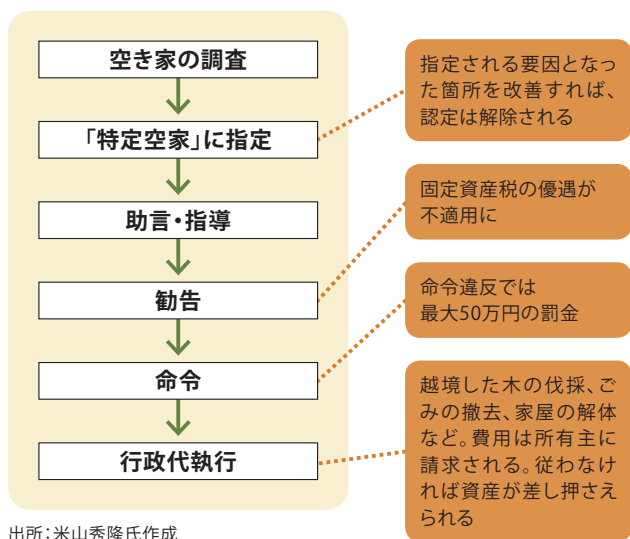
知っておきたい 制度・法律・情報源

アドバイスの
ために

空き家の利活用、また事前対策についてアドバイスするためには、空き家に関する制度や法律、情報源も重要となる。事前対策を促すための「特定空家等に対する措置」、利活用の選択肢になる「住宅セーフティネット制度」をピックアップした。情報源も押さえておきたい。

特定空家等に対する措置

図表1 ■ 特定空家になると…



出所：米山秀隆氏作成

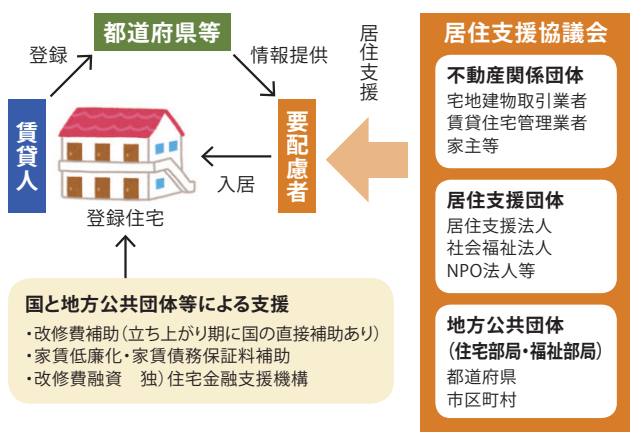
活用せず、管理せずでは「特定空家」に。重税、罰金、代執行のペナルティも

倒壊等の危険がある、衛生上有害となる恐れがある、景観を損なっている、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と認められるなど、適切に管理されていない空き家は「特定空家」に認定される。認定基準は、国土交通省のガイドラインに基づき、地域の特性に応じて定められている。

認定されると、助言・指導が行われるが、従わない場合は勧告となり、固定資産税のペナルティがある。通常、住宅用地に対する固定資産税は、敷地面積200㎡までは6分の1、200㎡を超える部分は3分の1まで減額されるが、助言・指導に従わないと、軽減が受けられず、家が建っていても更地並みに課税される。さらに命令に従わない場合は最大50万円の罰金、それでも改善されない場合は行政代執行となり、緊急性が高いと家屋の解体も行われる。費用は所有者に請求され、従わないと資産の差し押さえもある。

住宅セーフティネット制度

図表2 ■ 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



出所：国土交通省資料を基に編集出版課で作成

は常に一定数いるが、公営住宅の大幅な増加は見込みにくい。一方で民間の空き家、空室が増加している。そこで、2017年からスタートした新しい住宅セーフティネット制度では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を登録し、都道府県等が住宅確保要配慮者に情報を提供する。さらに登録した住宅に対しては改修を支援、入居者には家賃などを補助する経済的支援も行う。

賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援も柱の1つになっており、都道府県が、居住支援活動を行うNPO法人などを居住支援法人として指定できる。改修費の支援を受けて幅広く借り手を募る、というのも空き家の利活用を促す選択肢となるだろう。

情報源

- LIFULL HOME'S 空き家バンク <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>
- 全国版空き家・空き地バンク <https://www.akiya-at-home.jp/>
- ニッポン移住・交流ナビ(移住・交流支援機構)
- 空き家情報 <https://www.iju-join.jp/akiyabank/>
- お仕事情報 <https://www.iju-join.jp/work/>
- 自治体支援制度検索 https://www.iju-join.jp/support_search/index.html

入居者を住宅確保要配慮者に広げ、空き家の利活用を進める

高齢者、低額所得者、被災者(発災から3年以内)、子育て世帯など、要配慮者といわれる住宅の確保が必要な人

DID-GLOBAL株式会社

訪日前の外国人へ空室などの住まいを紹介、サポート 活かす

大阪に本社を置くDID-GLOBAL株式会社は、「Apartment Japan」(以下、APJ)というWebシステムを立ち上げ、外国人などにマンスリー(月単位の契約)賃貸物件の検索・契約のサポートを行っている。扱う物件は空室、空き家も含まれ、主なターゲットは留学生や日本で就労する外国人。入国管理法改正などで外国人の訪日が増加、住まいへのニーズも高まっているが、来日後、住まい探しに苦労することが多い。

「通常の賃貸の場合、2年間の契約ですが、外国人が2年住むことはあまりなく、マンスリーへのニーズがコンスタントにあります」と代表取締役の近藤暁子氏は話す。

訪日の前に住まいを決めたくても、時差や通信事情によりやりとり時間に時間がかかる。また、仲介側も英語が話せる人材確保の難しさもあった。ここに近藤氏は着目し、APJを通じて来日前に予約し、入居審査や申込金のオンライン決済などの手続きを英語で行えるようにした。10カ国語対応のコールセンターもあり、入居後のフォローも万全だ。

「家具付きなので、1カ月単位ですぐ住み始められます。日本に来る前に住まいを確保でき、契約書も英語で確認できて安心、と入居者からは好評です。空室に悩んでいるオーナーも言葉の壁を感じることなく入居してもらえ、双方に“ウィンウィン”になる」と近藤氏。

ほかにも外国人を対象に貸すメリットは多くある。例えば日本人にはいわゆるユニットバスは不人気だが、外国人はあまり気にしないという。階段のみの物件も、「留学生やワーキングホリデーで日本を訪れるのは、20代の若者

図表1 ■ 事業の仕組み



が中心。若いので階段でもいい」と、マイナスにならない。そのうえマンスリーは初期費用が不要で、月の賃料が割高でも十分借り手は見つかるという。

また、地方にもニーズがある。外国語指導助手(ALT)の小・中学校への配属が進んでいるが、地方に行くほど外国人が賃貸物件を借りにくいいため、マンスリーは歓迎される。

マンションの空いている1部屋だけという契約もできるなど利便性も高い。APJにはマンスリーとして、通常の仲介業者には賃貸で募集し、どちらか先に契約が決まったほうで対応することもできる。もちろん日本人も入居可能で、介護などの短期滞在や2地域居住にもマッチする。

若年層の居住人口を増やし、空き家対策にもなるシステムは自治体も関心を寄せており、先日も神戸市からの委託が決まった。主に留学生や就学生、ワーキングホリデーの利用者などに神戸市内の物件を紹介する。さらに大阪大学をはじめとした多くの大学、専門学校とも実績があり、このシステムに自信を持つ。

「空室、空き家で困っているケースがあれば、新たな選択肢としてぜひFPにも知っておいてもらいたいです」

東急株式会社

住まいの新陳代謝を促し、沿線の魅力向上へ 防ぐ 減らす 活かす

東急株式会社は、様々なアプローチで沿線の街の魅力を高めることで居住者や街を訪れる人を増やし、沿線の活性化につなげようとしている。

同社は住まいと暮らしに関する悩みに対する無料相談窓口として「住まいと暮らしのコンシェルジュ」事業を展開、今年で11年目になる。沿線での住みかえサポートのほか、家を建てたい、リフォームしたいといった住まいのことや相続、不動産売却に関する税務、資金計画のほか、生活関

連に至る幅広い相談を受けている。FPをはじめ、宅地建物取引士、建築士などの有資格者が相談にあたり、そのニーズに応える提携会社・サービスを紹介する。

同社は「平成31年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」の事業者に採択されており、その窓口も「住まいと暮らしのコンシェルジュ」の最寄りの店舗が対応するほか、電話・チャット・メールで相談可能なコンサルティングデスクでも対応する。

取り組みを追う

空き家は都心部、地方、過疎地を問わず日本全体の課題になっている。そこで空き家を防ぐ、減らす、活かすという視点で、民間会社、自治体など様々な取り組みを追ってみた。こうした動きがあることを念頭に置いて、ぜひ周辺での動きにも目を向けてほしい。

もろやま 埼玉県毛呂山町

長期的な立地適正化で空き家率の改善を目指す

減らす

埼玉県南西部に位置し、人口約3万4,000人の毛呂山町。空き家率は19.82%（2013年）で、埼玉県内では最も高い。そこで町は、2035年に空き家率15%を目指し、長期的な視野に立った多角的な方策で取り組む。

その1つが立地適正化計画だ。

「これはすなわち土地利用の適正化だと思っています。つまり、その土地に合ったお金の稼ぎ方がある。エリアごとにこんな土地利用が向いているのではないですか、と落とし込んだのがこの計画です」（毛呂山町担当者）

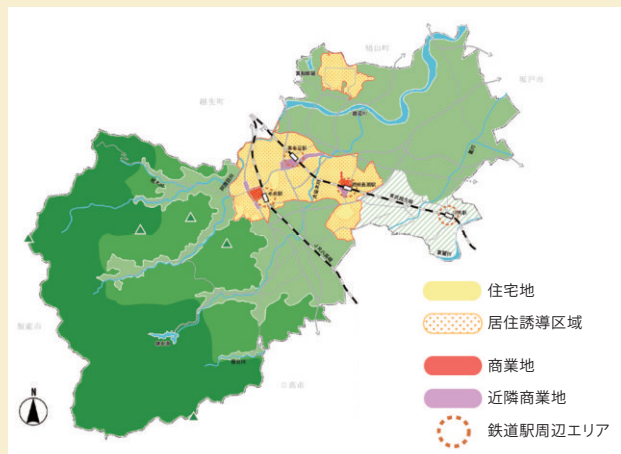
町を住宅系、郊外居住系、産業系、農業系、森林系（**図表2**）にエリア分けし、さらに住宅系には「居住誘導区域」を設定した。おおむね20年後においても人口密度が維持される、民間企業の投資対象となりうる区域だ。

「住民の資産を守り、成果を出していくのも私たちの役割。20年後、50年後にあのときの選択はよかったと言ってもらえるよう先を考えて、取り組んでいます」

町内の一番古い住宅団地で具体的な動きがある。細かく区画され分譲されていた土地を合わせて大きく区画し直し、資産価値を上げ土地利用を図る。

建物の解体・撤去に必要な費用に対し、50万円を上限に補助制度を設ける。将来空き家になる可能性がある物件も対象になるのが特徴だ。「特定空家になる前段階で対応していくものです。住まいを手放して高齢者施設に入りたいという場合、50万円でもつけば解体の決断の後押しになる。対象になる団地で説明したときには、『隣が空き家になっていて、実は土地が欲しかった。50万円補助金が出るのなら、買おうかなというきっかけになる』という声がありました。今回の助成金は1つの始まり。我々にとっ

図表2 ■ 毛呂山町の土地利用方針図



出所:毛呂山町都市計画マスタープラン

て相続放棄される空き家が怖いので、それを防ぐためにいろいろ考えていきたい」（担当者）。

一方、移住については、「ちょうどいい毛呂山」をキャッチフレーズに、ソフトなイメージの移住・定住総合ポータルサイトを運営する。他の自治体と同じように、子育て世代がターゲット。ところが、悩みは東京に近すぎる故の埋没感のようだ。東京都心に通勤するのはやや時間がかかり、「知らない人に毛呂山に住んでもらうのはハードルが高い」と分析する。

そこで、このあたりの中核となる川越や坂戸に通勤する人や毛呂山出身者、親が毛呂山に住んでいる子ども世代をターゲットにする。関連の補助金も整備し、「戻ってきたいという世帯を大事にして呼び込んでいきたい」と話す。

最近、地方に空き家を所有している首都圏在住者からの相談件数が増加しており、親族の高齢者施設入所に伴う空き家の売却、賃貸の進め方、税務関連の相談が目立つという。「同サービスでは実家を売却した場合、リフォームして賃貸した場合、実家へ住みかえた場合など、複数の提携会社による提案を行い比較検討することができます」（東急広報担当者）。

住みかえ事業にも取り組む。横浜市との包括協定のもと、郊外に住むシニア層に新たに開発した駅直結のマンションに移り住んでもらい、空いた戸建ては改修して子育て層を呼び寄せ、住みかえ誘導による「住まいの循環」を促す取り組みを進めている。例えば、初期購入価額を抑えながら

購入できる「定期借地権付分譲マンション」を供給し、シニア層の積極的な「住みかえ」を促した事例がある。「住まいと暮らしのコンシェルジュ」と連携して「自宅の資産活用」の査定を行うほか、税務相談や資金計画など、住みかえに関する手続きや不安な点をワンストップで相談できる「住みかえ相談会」を開催し、「住みかえ」を後押しした。さらに大田区と提携し、空き物件のオーナーと物件をリノベーションしたい事業者をつなぐ仲介業を開始するなど、積極的に自治体とも提携し、魅力ある沿線エリアづくりに取り組んでいる。



空き家を防ぐ・減らす・活かすためにFPができること

3つの事例から考える

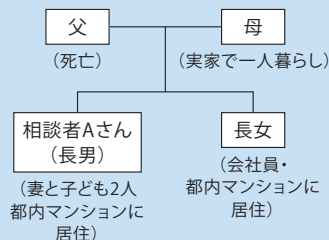
空き家問題は不動産に関わるFPだけではなく、ライフプランニングに携わるすべてのFPに関係する課題といえる。第3部では、FPへの相談の過程で空き家を防いだり、活かしたりすることにつながるようなケースを取り上げ、FPができることを考えていく。

事例 A


50代男性。親の健康状態が気になる。
住まいを含め、少しずつ親の終活をサポートしたい。
→将来空き家になりそうな実家を売却へ

相談内容

50代の会社員Aさんは最初、自身のリタイアメント後のライフプランニングが気になる、ということで相談の依頼をしてきた。家族状況を聞くと、実家に一人暮らしをしている80代の母親がいて、その健康状態が最近心配になっているという話になった。このままいけば実家が空き家になる可能性が高く、早めに対策をしておきたいとの希望で、そのアドバイスを先にすることになった。



図表1 ■ Aさんの実家のプロフィール



物件の概要
建物: 1980年4月、築39年。土地: 165㎡
東京郊外の私鉄沿線、駅から徒歩10分の立地

売却予想価格
6,000万円

母の収入と金融資産
年金収入(月12万円)のみ。預貯金500万円

お話を伺った人

中村通孝氏 (なかむら・みちたか)

CFP®認定者 税理士、不動産鑑定士。早稲田大学法学部卒業後、住友信託銀行に入行、不動産営業部等に所属し、不動産鑑定評価、有効利用、仲介業務などに従事。1999年退職し、中村通孝税理士事務所 中村不動産鑑定士事務所を開業。「不動産のわかる税理士」として、不動産・相続関係を得意とする。



さんに説明し、どうするか考えてもらうことになった。

現預金の資産が少ない場合の資金計画

その後、Aさんは母親に意向を確認すると、母は家を売って、そのお金で施設に入りたいとのことだった。母親の資産状況を確認したところ、あまり現預金がないことがわかった。したがって、母の希望を叶えるためには自宅を売却する必要性が現実味を帯びてきた。

そこで、中村氏は生前に売却した場合(ケース①)、相続後、特例を使わず売却した場合(ケース②)、同じく相続後、特例を使って売却した場合(ケース③)のそれぞれの譲渡税(所得税・住民税)の試算をし、Aさんに示した(図表2)。単純な金額の比較でなく、ケース①~③のメリット、デメリットをそれぞれ提示し、Aさんに考えてもらうことにした。売却価格はほぼ土地代だと考えられ、仮に6,000万円にしたが、これより下回る可能性もある。「一見、ケース③のように単純に特例を利用して売却する方法は税額が低く、よいと思われがちですが、一概には言えません」と、中村氏は言う。施設入居が待ったなしの状況になれば、税金よりもまず資金を用意することが重要になるからだ。

将来、空き家になりそうな実家をどうするか

中村通孝氏がヒアリングしたところ、Aさんの実家は木造2階建て5DK、1980年4月建築の旧耐震基準での戸建て物件とのこと(図表1)。父の死後、母が1人で住んでおり、数年前に最低限のバリアフリーの工事をしている。Aさん本人と、妹(長女)はそれぞれ都内に持ち家(マンション)があり、実家に住む予定はAさんも、妹もない。

不動産鑑定士でもある中村氏の見立てでは、「Aさんの実家は人気の私鉄沿線ということもあり、建物の築年数が経っていても、土地についてはある程度の価値が見込まれそうです。また賃貸にしてもギリギリ駅から徒歩10分以内であり、なんとか借り手もつくでしょう」とのこと。ただし、賃貸にするにはある程度の手入れが必要になるほか、家賃も相場よりかなり下げる必要があるとアドバイスした。仮に500万円の水回りを中心にリフォームしたとしても、家賃で回収するには何年もかかり、当面のリフォーム代が負担になることなど売却、賃貸それぞれの見通しをA

図表2 ■それぞれのコスト試算

ケース1 母が生前に売却した場合 マイホームの3,000万円特別控除の特例と軽減税率の特例が利用できる

- ①売却価格—6,000万円(土地6,000万円、建物ゼロ)
- ②取得価格—6,000万円×5%=300万円 建物は償却済み
- ③譲渡費用—250万円
- ④譲渡益—①-②-③-3,000万円=2,450万円
- ⑤譲渡税—2,450万円×14.21%(軽減税率)^{※1}=3,481,400円^{※2}

ケース2 母の死後に、子2人が相続して特例を利用せずに売却した場合(建物を取り壊さずリフォームもせずに売却)^{※3}

- ①売却価格—6,000万円×持分1/2=3,000万円
- ②取得価格—6,000万円×5%×持分1/2=150万円
- ③譲渡費用—250万円×持分1/2=125万円
- ④譲渡益—①-②-③=2,725万円
- ⑤譲渡税—2,725万円×20.315%=5,535,800円^{※2}
- ⑥子2人分—⑤×2=11,071,600円

またケース③の前提となった特例は時限立法であり、実際相続が起こった際に利用できるかは不明だ。「タイミングがわからない」ことの難しさをAさんも感じたようだった。

生前整理はできるだけ早く

家族での話し合いを重ねるうちに、タイミングは別として実家は売却、という方針がAさんの中で固まってきた。売却の方針を決めた次のステップとして、注意したい最大のポイントを中村氏は、「物の処分」だと言う(図表3)。

「いつかわからないからこそ、準備はすぐにでも着手しておきたい。親が80歳、90歳と高齢になればなるほど、負担になります。一度空き家になってしまうとなかなか片付けられない、という声をよく聞く」と中村氏。母親が健在のうちに、少しずつ物の整理、「生前整理」をしておくようにAさんにも勧めた。

Aさんが生前整理を行う業者に見積もりを取ってみると、Aさんの実家のケースで25万円ぐらいが相場だとわかった。そこで、まずはAさんも妹と交互に実家を訪れ、母親とともに少しずつ整理することにした。

中村氏はさらに売却の準備として、Aさんに地元の不動産会社にいくつかあたっておくようにアドバイスした。相場はもちろん、地域の不動産売買の状況を最も知っているのは地元の不動産会社だからだ。

空き家になる原因の多くは「相続」によるものだ。相続のタイミングは予測できなくても、空き家になる可能性があるかどうかは事前にある程度予測できる。このようにFPは直接空き家問題にかかわらなくても、住まいやライフプランのアドバイスに関連して、空き家にしないための予防策をアドバイスすることもできる。その際、空き家の活用方

ケース3 母の死後、子2人が相続して建物を取り壊して「相続空家の特例」を利用して売却した場合

「相続空家の特例」の 主な要件

- ・相続開始前に被相続人1人が住んでいたこと
- ・相続開始後に事業の用、貸付の用、居住の用に供していないこと
- ・相続開始後3年目の12月31日までに譲渡すること
- ・建物は1981年5月31日以前に建築されたこと
- ・譲渡の対価が1億円を超えないこと
- ・建物は耐震リフォームをするか、取り壊して更地にする

- ①売却価格—6,000万円×持分1/2=3,000万円
- ②取得価格—6,000万円×5%×持分1/2=150万円
- ③譲渡費用—(250万円+建物取壊費用200万円)×持分1/2=225万円
- ④譲渡益—①-②-③=2,625万円 3,000万円特別控除以下なので譲渡益はゼロ
- ⑤譲渡税—0円 ⑥子2人分—0円

※1 14.21%(軽減税率)…所得税:10%、復興特別所得税:所得税×2.1%、住民税4%

※2 100円未満切り捨て

※3 相続税が課税される要件に該当しないため、取得費加算の特例は考慮しない

〈試算の前提〉

- 父が祖父から相続した土地に1980年に建築した自宅
- 父の死後、母が土地建物を相続し1人で居住していた
- 売却代金は建物は老朽化しているので土地代6,000万円のみ
- 譲渡経費は250万円 ●建物取壊費用は200万円
- 母の相続人は2人の子

図表3 ■実家の片付けのハードル

写真、アルバム	処分、デジタル化なら写真スキャニングサービスを行う業者に依頼
仏壇	「閉眼供養」「魂抜き」は寺院に相談。一括して供養処分、買い取りしてくれる専門業者も
大きな家具	処分、ネットオークション、フリマサイト、地元の掲示板などの利用
こだわりの収集品	処分、ネットオークション、フリマサイトなどの利用
衣服	処分、ネットオークション、フリマサイトなどの利用
大量の消耗品ストック	使用が難しければ処分

出所:中村氏への取材を基に編集出版課で作成

やその動向を知っておくことも、選択肢を示す際に有用だ。

「親の終活と並行して、こうした住まいをどうするか、方針を検討しておくことも大切な相続設計です。できるだけ後回しにせず、正面から早めに取り組めるよう、FPとしてアドバイスしたいものです」(中村氏)

【まとめ】

- ・親の資産状況を把握する
- ・物件のプロフィールから特例に該当する物件かを判断
- ・実家をどうしたいか方針を固めてもらう
- ・「不確定要素が多い」相続に備える“終活”は重要

空き家を
防ぐ

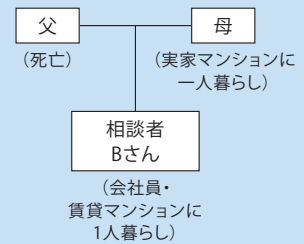
事例 B

一人暮らしの母親が高齢者施設への入所を希望。
実家の中古マンションをどうすればいいか

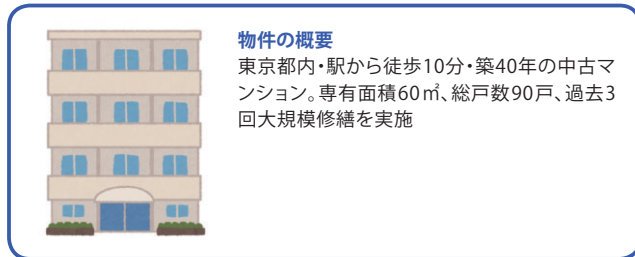
→親所有の中古マンションに移り住む

相談内容

相談者は50代シングル女性のBさん。父親の死去後、実家マンションに母親が一人暮らしをしていたが、健康への不安から高齢者施設への入所を希望している。現在、入所先を探しているが、入所すれば実家は空き家になるため、どうすればいいか。実家マンションは築40年で、駅から徒歩10分。子どもはBさん1人で、Bさん自身は都内の賃貸マンションで暮らしている。



図表1 ■ Bさんの実家のプロフィール



お話を伺った人

佐藤 優氏 (さとう・まさる)

CFP® 認定者 行政書士、マンション管理士。サトウFP行政書士事務所、サトウマンション管理士事務所代表。損害保険会社勤務を経て独立、2003年事務所を開設。3つの資格を活かし、各相談にあたる。一般社団法人日本マンション管理士会連合会副会長、一般社団法人東京都マンション管理士会副理事長。



売却する、貸す、住む。選択肢は3つ

Bさんの実家マンションは東京都内、駅から徒歩10分の位置にある、築40年の物件だ。

マンションの老朽化も社会的課題になっており、築30年を超えるマンションは198万戸近くに上っている(図表2)。2023年には275万戸を超えるという推計もある。また古いマンションほど空室率が高く、1993年度築(築26年)では空室0~20%のマンションが52.3%にのぼる(図表3)。

ただし、「築年数が古いものは資産価値が低いと考えがちですが、管理状態によって大きく異なります」と、マンション管理に詳しい佐藤優氏は話す。

Bさんの実家マンションは過去3回、大規模修繕が行われているなど、管理状態は悪くない。修繕積立金は月額1万5,000円で、滞納の問題も起きておらず、当面、今後の修繕に支障が生じる懸念はなさそうだ。

そうした状況を踏まえ、佐藤氏はBさんに対し、売却する、貸す、あるいはBさんが住む、の3つの選択肢を示した。

売却の場合、一定の修繕を行うケースもあるが、一切手を加えずに売却することも可能であり、コストをかけたくない場合でも選択しやすいといえる。

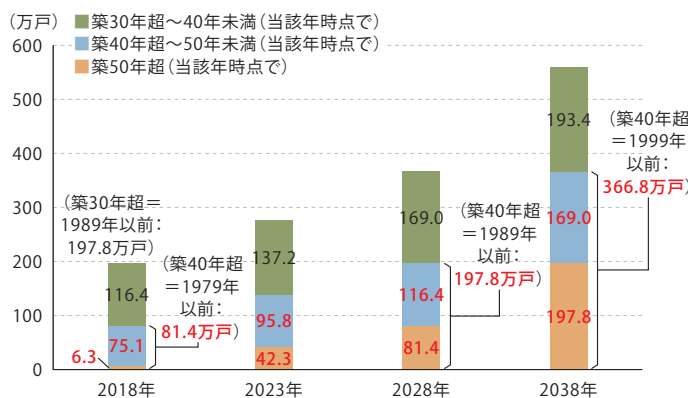
現状、マンションの所有者は母親で、住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却すれば、譲渡所得から最高3,000万円までが控除される「相続空家の特例」が使える(15ページ図表2参照)。

ちなみに、「相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地」も、2023年12月31日までの間に売却した場合には同様に譲渡所得から3,000万円が控除される(いずれも一定の要件あり)。

「実家マンションのエリアでは不動産価格の上昇は望みにくく、売却するなら早いほうがいいといえます」(佐藤氏)

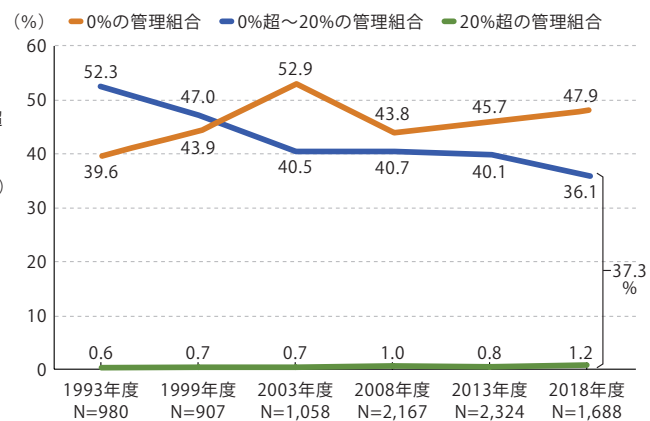
対して賃貸にする場合には、状態によって修繕が必要など、初期コストがかかる。

図表2 ■ 分譲マンションの老朽化・築年数別の戸数



※ 現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
※ 5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの。
出所: 国土交通省「築後30、40、50年超の分譲マンション戸数」調査を基に編集出版課で加工

図表3 ■ 空室戸数割合



出所: 国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」を基に編集出版課で加工

図表4 ■ 親のマンションが空き家になった場合の選択肢別メリットと注意点

○…メリット ・…注意点

売却する	貸す	住む
<ul style="list-style-type: none"> ○修繕などをせず、そのまま売却すればコストがかからない ・市場環境や物件、価格などによっては困難なケースもある ・住宅ローンが残っている場合は、売却代金で完済できるかを確認 ・空き家の状態が長いと建物が劣化するほか、競合が増える可能性があるため、早めに売却したい ・譲渡益が出た場合は譲渡所得に対する課税がある(3,000万円特別控除などの特例措置もある) 	<ul style="list-style-type: none"> ○賃料収入が得られる ・クリーニングや、状態によっては修繕などが必要 ・立地や物件、家賃設定などにより、空室リスクもある ・管理費、修繕積立金、固定資産税などをカバーできる家賃収入がないと、持ち出しになる ・長期では修繕積立金が値上げされる、大規模修繕が適切に行われないなどのリスクがある ・貸している期間中など、専有部分の修繕が必要になることも考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ローンの返済がなければ、住居費負担が軽減される ○スペースがあれば親の荷物などを急いで処分しなくても済む ・状態によっては修繕などが必要 ・立地や物件などが生活に合わない場合もある ・長期では修繕積立金が値上げされる、大規模修繕が適切に行われないなどのリスクがある ○子に持ち家がなければ、将来相続税について小規模宅地等の特例が適用される

出所:佐藤氏への取材を基に編集出版課で作成

「駅徒歩10分で競合する物件が多いうえ、築年数が古いのは不利でもあります。住宅ローンを完済しているので家賃の設定は低くてもよい、という強みもあります」(佐藤氏)

家賃から管理費、修繕積立金、固定資産税が捻出できれば、実家を保有するコストはカバーできる。とはいえ、空室リスクもあり、長期で考えると、専有部分の修繕が必要になる可能性も考えておく必要がある。

もう1つの選択肢は、Bさんが住む、というものだ。

Bさんは現在、勤務先近くの賃貸マンションで暮らしており、年間125万円の住居費を負担している。実家に転居すれば、管理費や固定資産税など年間40万円の負担で済み、Bさん自身は85万円、親子で考えれば年間125万円の負担軽減となる。

「修繕積立金は将来的に3万円程度まで上昇する可能性があるほか、Bさんが85歳まで居住すると仮定すれば、専有部分についても2～3回の修繕、計300万円程度の修繕費を見込んでおきたいところです」と、佐藤氏。年間10万円程度を積み立てていけば修繕費は用意でき、これを考え合わせても現在の賃貸マンション住まいより負担は軽減できるといえる。

利活用による効果は大きく、その分、Bさんが不安になっている老後資金の準備に回すことができる。

管理が肝心。空き家の期間を長引かせない

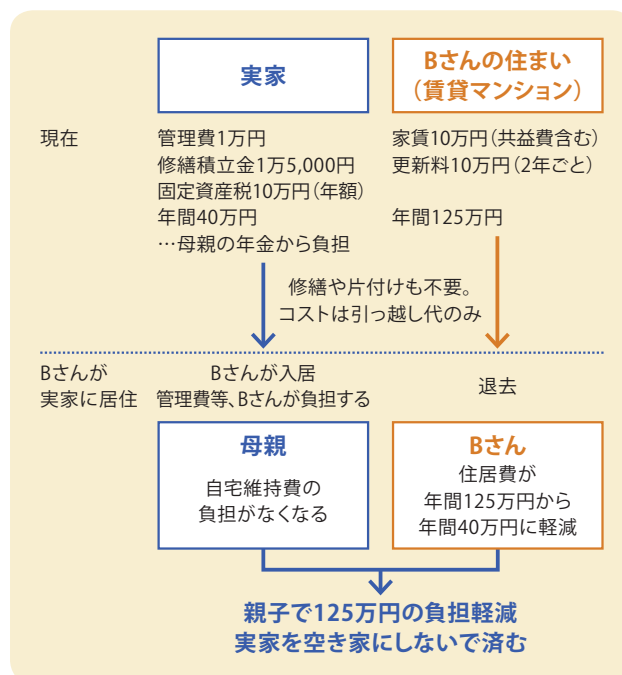
佐藤氏はBさんに基本的な確認も促した。親のマンションが親類などとの共有名義になっている、抵当権が設定されている、といったことがないか、権利関係の確認だ。

「認知症のリスクもありますから、自宅をどのようにしたいかと併せて、親が元気なうちに確認しておくのが望ましいといえます」

また住宅は空き家の状態が長いほど、劣化が進むことも忘れてはならない。Bさんは今の賃貸よりは勤務先に遠くなるとはいえ、実家からでも通勤に支障がないため、すぐに実家に移り住むことができる。それが難しい場合は、「移り住むまでの間、賃貸に出すことも検討したい」(佐藤氏)。

一時的にでも空室になってしまう場合は、管理費や修繕積立金の負担が必要なほか、専有部分の管理を自身で行う必要があるだろう。

図表5 ■ 対策の流れ



出所:佐藤氏への取材を基に編集出版課で作成

「管理状態によって資産価値は大きく異なります。売却や利活用のためには、修繕積立金の滞納や、所有者不明の住戸の有無などを定期的を確認しておくことも重要です」と佐藤氏はアドバイスした。

今後、空室になった、あるいは空室になりそうなマンションをどうすればいいかという悩みを抱える人も増えていくとみられる。そうした際に適切なアドバイスできるよう、中古マンションならではのポイントを押さえておきたい。

【まとめ】

- ・マンションは管理状態を把握する
- ・所有者、抵当権などを確認
- ・「売、貸す、住む」の選択肢を検討
- ・空き家の状態を長く続けず、早めの行動

空き家を
防ぐ

空き家を
減らす

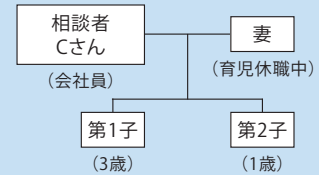
事例 C

30代夫婦。子どもを環境のいいところで育てたい。
地方への移住で気を付けたい点を教えてください。

→地方への移住は中古住宅の購入で家計が改善

相談内容

都内に住む35歳と33歳のCさん夫婦。3歳と1歳の子どもを豊かな自然環境で育てたいという希望がある。会社もテレワークや新幹線通勤を認めていて会社に勤め続けられる見通しが立ったことから移住を考え始めた。長野県の佐久エリアは新幹線通勤もでき、移住先として興味を持ったとのこと。上の子どもが小学校に入学する前までには移住するのが希望だが、実現可能かアドバイスが欲しい。



図表1 ■ Cさんの移住のイメージ

- 来年2020年を予定 (自治体から100万円支給される)
- 子どもを自然のある場所でのびのびと育てたい
- 庭付き一戸建てに憧れがある (新築で建てたい)

お話を伺った人

清水 斐氏 (しみず・あや)

CFP®認定者 福岡市生まれ。筑波大学卒業後都内で就職・転職を経て保険会社で2年間FP業務を行う。2014年、結婚を機に独立、長野県佐久市にFP事務所f-design設立。佐久と東京を拠点に相談業務などにあたる。



図表2 ■ 移住成功のためのチェックポイント

- ✓ ① 1年を通じて、生活できるか現地で体験してみる
- ✓ ② 地方ならではの生活コストがかかる
- ✓ ③ 地方でも教育は意外にお金がかかる
- ✓ ④ 収入減は覚悟を
- ✓ ⑤ 新築一戸建てにどこまでこだわるか

出所: 清水氏への取材を基に編集出版課で作成

長野県佐久市にFP事務所を構える清水斐氏。特に「移住相談」を掲げていないが、同じ世代の移住希望者からライフプランを含めて移住に関する相談を寄せられることもあり、移住経験者として、FPとしての視点からアドバイスしている。都内の会社員、Cさんとその妻も同じような理由で相談してきた。

まずはCさんのイメージするプランでキャッシュフロー表を作ってみた。新築一戸建て、子どもを豊かな自然の中で育てる、そんな夢が実現しそうだが、清水氏の実体験を交え、地方での生活の実態を落とし込んだのが図表3のキャッシュフロー表だ。

① 四季を通じて、生活できるか現地で体験してみる

確かに土地が安い地方なら、3,000万円で新築一戸建ても夢ではない。清水氏はまず「理想を言えば1年、無理なら季節ごとに1日現地に滞在してそこで生活できそうか、体験してみることを」勧めた。「佐久は冬の寒さが厳しい土地。想像と異なることもあります。厳しい冬こそ体験してみて、その生活ができそうか考えてみては」。

また都内の会社に新幹線で通勤することになるCさん。住まいから通勤が可能かどうか、判断する必要がある。新幹線の駅から歩ける範囲内が理想だが、最近はそのエリアになかなか手頃な物件がないのが実情だそうだ。

② 地方ならではの生活コストがかかる

地方は住居費などが安い一方、気候によっては光熱費などが余計にかかる。特に車が移動手段なので、保険やガソリン代を含め、自動車の関連費用は想定より多くかかるとみていいと清水氏。「朝、新幹線の駅まで夫を送って行ったり、子どもの送り迎え、スーパーも車が基本です」。結局、1台では足りないので2台分 (普通乗用車200万円、軽自動車150万円) を計上する。「ガスはプロパン、飲酒をすると帰りに代行を頼んだりする、そうした地方ならではの生活事情と、かかるコストを考える必要もあります」。

③ 地方でも教育は意外にお金がかかる

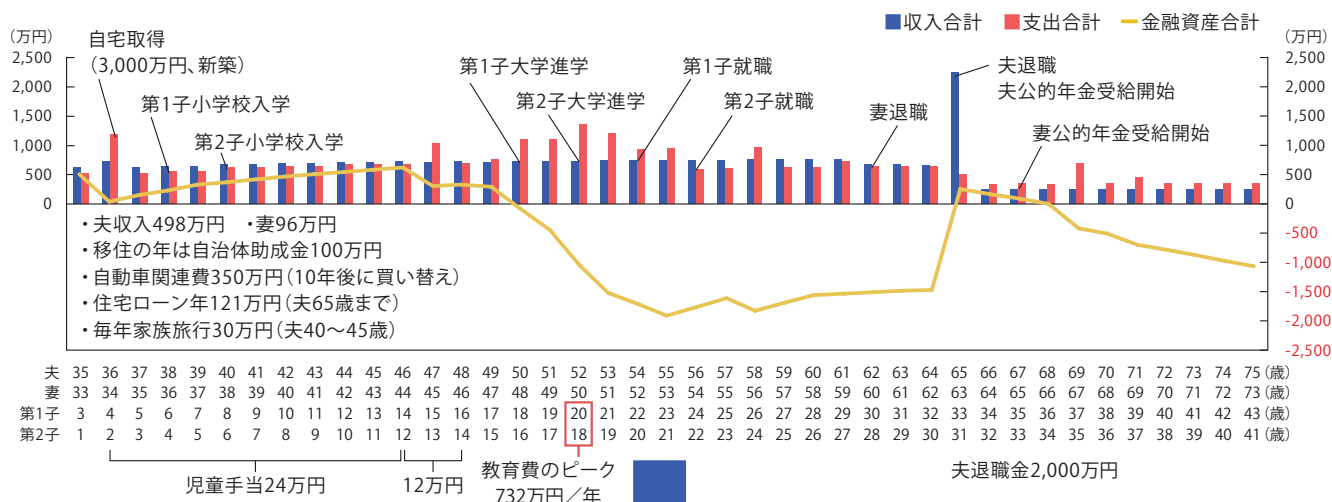
見落としがちなのが子どもの教育費。「中学、高校まではいいのですが、大学が通学範囲にないので、自宅から出てアパートなりを借りることになるでしょう。地方ではその分の負担もかかります」。そのため、清水氏は多めに教育費を見積もっている。この試算では、2人の子どもが同時に大学に在学する年は入学金や仕送りなども含め、実に700万円もの費用になる可能性もある。

④ 収入減は覚悟を

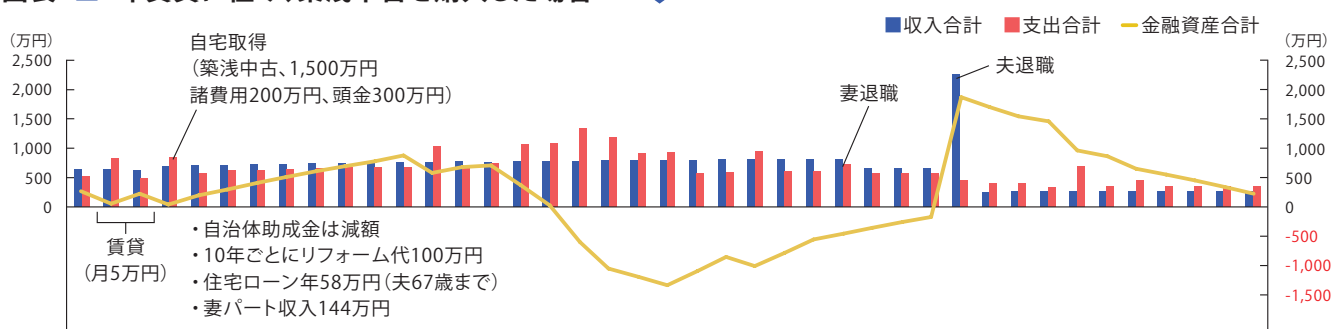
支出が意外と多くなることを考えれば、収入を多くするしかない。「仕事を持って移住することを勧めます」。

現在、育休中の妻。移住後退職し、改めて仕事を探す予定だ。「子どもが小さいうちは車で送り迎えが必要なので、朝10時から夕方4時ぐらいのパート勤務が現実的なところ。いったんパートで勤め、次第にテレワークの活用や、職業訓練をすることで、少しずつ収入を上げていく方法があります」という清水氏の話聞いた妻は、まずはパート勤務を始め、いずれは介護関係の資格を取って就業したいという考えを話してくれた。

図表3 ■ 実態を反映したキャッシュフロー表



図表4 ■ 2年賃貸に住み、築浅中古を購入した場合



出所：清水氏作成

⑤ 新築一戸建てにどこまでこだわるか

新築にすると、家計は厳しい状況だ。Cさんは移住助成金をあてにしているが、「時限措置だったり、助成金の条件が厳しくなっているので、助成金をもらいたいがために慌てて家を建てるのはお勧めしません」（清水氏）。

もう1つ、移住していきなり新築を建てるのはリスクがあると言う清水氏。地方の不動産事情を考慮すると、売却益は期待できない。つまり売却ができないことを前提に、ずっとその物件に住むことが基本になる。住み替えが難しいからこそ、住まいの見極めは慎重に、とアドバイスする。

実は清水氏自身は当初賃貸に住み、住宅購入時、中古戸建てを探した。その理由を「仕事の見通しもなく、生活が安定しないうちに家を購入するのはリスクがあります。まずは土地を確保して仕事と生活のリズムができ、家族構成も固まってから建て替えても遅くはない」と考えたからだ。

そこで、この選択肢をCさんにも話してみた。まずは最初の2年限定で賃貸アパート（家賃月5万円、2LDK）に住み、そこで生活基盤を整える。次第に土地勘もできるため、どのあたりに住めばいいか、じっくり検討したうえで築浅の中古物件を探す。「ある程度その土地を知ること、移住先での最適な暮らし方がわかったうえで家を買うことができます」（清水氏）。

その後、Cさんは空き家バンクである物件を見つけ、こんな家なら中古でもいいかも、と思うようになった。約

1,500万円の築浅物件、新しいのでリフォーム不要だが、在来線の駅や学校にはそれぞれ4キロ近く距離がある。仮に2年後このような物件を購入した場合のキャッシュフロー表が図表4だ。

「地方では中古の物件は余り気味なので、築浅でも価格を抑えて購入でき、固定資産税を減らせるメリットもあります。基本的に物心両面で『ここで暮らせるか』を見極める期間は必要だと思うので、検討してみてください」と、清水氏はCさんにアドバイスした。ちなみに今回のケースは移住に限らず、「地方で新築戸建てを建てるということ」のアドバイスにもつながると清水氏は言う。

住宅に関しては、新築ばかりではなく、中古物件も視野に入れておけば、提案できる選択肢は広がる。地域の空き家バンクの物件をチェックしたり、利用できる補助金制度の最新情報、自治体の立地適正化計画（13ページ参照）など長期的な取り組みも押さえるなどで、日ごろから準備しておきたい。

【まとめ】

- ・家計の試算は地方ならではのコストも配慮を
- ・築浅の中古戸建ては狙い目。家計改善の効果もある
- ・移住は「ここで暮らせるか」を見極める期間を設けて

空き家を減らす

空き家を活かす