

空き家問題と対応について ～放置から利活用に向けて～

上席研究員 蔭西義輝

要 旨

1. 全国で空き家の増加が続いており、住宅総数に占める空き家の比率(空き家率)は四国、徳島県が全国を上回って推移してきた。2018年における徳島県の空き家率は19.5%で、全国第4位と高い水準にある。
2. 空き家は、二次的住宅(別荘など)、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅の4つに区別される。利用現況として多い「物置として利用」や「除却予定のため利用していない」はその他の住宅に区別されており、これが最も多く、空き家問題の核となる存在である。
3. 持ち家の建築時期の構成比は、四国、徳島県が全国と比べて古い時期が高く、新しい時期が低くなっている。空き家の腐朽・破損の有無についても、四国、徳島県が全国と比べて「有」の比率が高い。
4. 空き家の管理は所有者や親族で行われていることがほとんどであり、事業者などに依頼しているケースは非常に少ない。この有料サービスを手掛けている徳島市シルバー人材センターへのヒアリングでは、「管理サービス利用のきっかけとしては、雑草の繁茂など迷惑な状況の発生により市に苦情が寄せられたことが少なくない」、「サービス対象空き家の近隣も高齢世帯が多く、いずれ空き家化する住宅が増えるだろう」などのことが聴かれた。
5. 「子はいない」と「子が片道1時間以上のところに在住」の75歳以上単身世帯・夫婦世帯の増加が続いてきたこと、2050年までの75歳以上の推計人口は総じて20年実績を上回って推移することなどから、今後も空き家の増加は続くだろう。特に、ベッドタウンとして住宅建築が進んできた松茂町・北島町・藍住町における将来の75歳以上人口の増加度合いが他に比べて高いことから、空き家も大きく増加することが懸念される。
6. 2023年12月に改正空家特措法が施行され、管理不全空き家に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除など以前より厳しい措置が可能となった。一方「空家等活用促進区域」の指定により、建築基準法や都市計画法で設けられた規制の合理化等の措置を講じることもできるようになった。
7. 古い空き家、特に新耐震基準に適合していない1981年5月以前に建築されたものは、除却した方がよいケースが多いと思われる。その一方で、中古住宅やリフォームの市場拡大も空き家問題の解決に必要となろう。
8. 空き家問題においては、マイナスの側面だけではなく、ビジネス化などプラスとなる可能性も高まっていると思われる。このためには、さまざまな事業者や行政が協力する体制の構築が必要である。また土地利用や建築に関する規制が関係することから、特に当該首長をはじめとする関係行政の意識と実行力にかかるところが大きい。

はじめに

本稿の執筆にあたり、空き家は、空き家になっ
てすぐに売買や利活用されれば価値はあるが、
ある程度の期間を過ぎてしまうと「リスクの固
まり」になる、ということをもまずは訴えておく。

先日、筆者は空き家問題に関するセミナーを
受講した。登壇した弁護士からは、「空き家には
さまざまなリスクがあるが、持ち主の親が死亡
し相続時にその後の対応について親族内でもめ
ごとになる、放置した空き家の損傷を起因とし
て隣家やその住人などに迷惑をかけ損害賠償訴
訟を起こされる、といったことが発生する確率
は経験上からも低くはない」という主旨の発言
があった。また古い空き家を取り壊し更地にし
た上で売却しようとしても、土地代金を取り壊
し代金を下回り、結局放置されていることも少
なくない。故郷にある空き家となった思い入れ
深い実家が厄介な存在そして凶器にもなってし
まう、という“落とし穴”が身近にあることを
自覚しておく必要がある。

なおこうした“悲劇”を生まないためには、親
が生前のときから「親の死亡後に実家をどうす
るのか」を親子・家族の間でしっかり話す機会
を設けることが重要、とよくいわれている。

本稿では、空き家の現状と今後について主に
全国、四国や徳島県内に係る統計指標などから
言及する。また中古住宅やリフォームについて
も触れ、空き家の発生・増加の抑制に向けた
取り組みなどを紹介する。空き家問題はとかく
“負の側面”から取り上げられることが多いが、
活用次第では不動産マーケットの重要な一角を
占める可能性を秘めているからである。

1. (序論) 空き家に関するデータにつ いて

(1) 空き家に関するデータ

総務省統計局では、国勢調査の住宅版とも位

置付けられている「住宅・土地統計調査」を5年
ごとに実施している。直近の公表データは2018
年10月実施分であり、結果は19年から20年にか
けて公表された。直近の調査は23年10月時
点で実施しており(16回目)、24~25年に公表
予定である。全数調査である国勢調査とは異な
り、標本を抽出しこれに基づきアンケートなど
を行い全数を推計する手法を採用している。な
お23年調査の目的には「空き家対策の重要性が
年々高まっていることを踏まえ、引き続き、空
き家の所有状況などを把握するとともに、超高
齢社会を迎えている我が国における高齢者の
住まい方をよりの確に把握することを主なね
らい」と記されている。速報性にはやや欠ける
ものの、空き家の現状を細かくみることができ
る最も基礎となるデータである。

建設行政を所管する国土交通省では、「空き
家所有者実態調査」をほぼ5年ごとに実施して
おり、2019年11月~20年1月に調査した直近
データを20年12月に公表している。アンケー
ト項目は、所有する空き家の状況、取得経緯、
利用状況、管理、今後の利用意向などである。
また同省が毎年実施している「住宅市場動向調
査」では、住宅の建築時期・広さ・設備・資金
面・ローン・所有者世帯・年収・通勤時間など
さまざまな観点でのアンケート結果が示されて
いる。注文・分譲といった新築住宅や民間賃貸
住宅に加え、中古・リフォームといった空き家
にも直接的に関係する住宅も調査対象としてい
る。なお、以上2つの統計は都道府県別では公
表されていない。

空き家に関する調査レポートとして、「2040
年の住宅市場と課題」(野村総合研究所・2022年
6月公表)が話題を呼んでいる。08~12年度の
住宅除却率の実績30.3%が続くと38年には全国
で空き家が2,303万戸、除却が進み同率が83.2%
で推移すると同年には1,367万戸というシミュ
レーション結果が提示されている。いずれにし
ても18年実績849万戸(出所:上記「住宅・土
地統計調査」)を大きく上回るとして、今でも多

くの文献などで紹介されている。

(2)住宅・土地統計調査での空き家の定義

上記「住宅・土地統計調査」では、「住宅」を以下の2つに区分している。

- ・居住世帯のある住宅
原則として、調査日時点で3ヵ月以上にわたって住んでいるか、調査日の前後を通じて3ヵ月以上にわたって住む予定がある場合
- ・居住世帯のない住宅
上記の居住世帯のある住宅以外

次に、「居住世帯のない住宅」は以下の3つに区分される。

- ・一時現在者のみの住宅
昼間だけ使用、何人かが交代で寝泊まりなど普段居住する者が一人もいない住宅
- ・建築中の住宅
建築中のもので、棟上げは終わっているが(鉄筋コンクリートの場合は外壁ができ上がった状態)、戸締りができるまでにはなっていないもの(戸締りができる程度になっている場合は空き家とする)
建築中でも居住している場合は居住世帯のある住宅とする
- ・空き家

最後に、「空き家」は以下の4つに区分される。

- ・二次的住宅
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、普段居住している者が一人もいない住宅(別荘)
残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅(その他)

- ・賃貸用の住宅
新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅
新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅
上記以外の方が住んでいない住宅で、たとえば、転勤・入院のために長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空き家の区分の判断が困難な住宅も含む)
「物置として利用」や「除却予定のため利用していない」などはこれに区分される

統計データの項目における「その他」は回答数が少ないなど重要度がそう高くはない項目となることが多いが、空き家の区分における上記「その他の住宅」はそうではない。後で述べるが、空き家利用の現況では「物置として利用」が多くを占めていることなどもあり、他の3つの区分よりも多い。空き家問題の核となる存在である。

2. 統計データなどによる空き家の現状

(1)空き家全体の推移・現状

図表1は、住宅戸数の総数とそのうちの空き家の個数と総数に占める比率について1998年から2018年にかけての推移を表したものである。

まず全国をみると、この20年間で空き家は576万戸から849万戸まで増加し、空き家が総数に占める比率(以下、「空き家率」と記す)も11.5%から13.6%と上昇が続いてきた。

四国4県を合わせた総数・空き家もともに増加してきたが、空き家率は全国を上回ったピッチでの上昇が続き2018年は18.6%となった。徳島県の18年の空き家率はこれよりも高い

図表1 住宅戸数全体と空き家戸数の推移

		(戸、%)				
		1998年	2003年	2008年	2013年	2018年
全国	総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	比率	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
四国	総数	1,693,300	1,781,000	1,860,800	1,933,000	1,974,300
	空き家	208,200	245,900	293,300	338,100	366,700
	比率	12.3	13.8	15.8	17.5	18.6
徳島県	総数	319,500	336,300	355,600	364,900	380,700
	空き家	40,800	46,100	56,500	64,000	74,100
	比率	12.8	13.7	15.9	17.5	19.5
徳島市	総数	117,170	126,440	129,700	136,250	142,650
	空き家	16,960	18,890	20,310	23,520	24,270
	比率	14.5	14.9	15.7	17.3	17.0
鳴門市	総数	24,800	24,840	27,300	28,960	29,440
	空き家	3,670	4,160	5,670	6,290	6,750
	比率	14.8	16.7	20.8	21.7	22.9
小松島市	総数	16,290	17,360	18,410	18,010	19,160
	空き家	1,560	2,480	2,970	2,850	3,810
	比率	9.6	14.3	16.1	15.8	19.9

注1：WEB「e-Stat」掲載分（本統計は1998～2018年分掲載）のデータにより作成。
 注2：徳島県内市町村は上記期間すべてのデータが掲載されている3市のみ掲載。
 資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

19.5%であり、都道府県別でも全国第4位と高い水準にある。また、徳島県の別荘など二次的住宅を除いた空き家率は18.7%で同2位となっている。

徳島県内については、上記20年間で市町村合併がなかった3市の推移を表した。2018年の空き家率は、徳島市が17.0%と徳島県に比べやや低く、鳴門市が22.9%、小松島市が19.9%と高くなっている。

図表2は、2018年における徳島県内8市・4町（住宅・土地統計調査では、全国、都道府県、市と人口1.5万人規模以上の町村のデータが掲載されている）分を表したものである。三好市など急速な過疎が進む地域での空き家率が高い一方、徳島市近郊の石井・松茂・北島・藍住の4町は低くなっている。

図表2 徳島県内市町村別の住宅戸数全体と空き家戸数（2018年）

		(戸、%)											
	徳島市	鳴門市	小松島市	阿南市	吉野川市	阿波市	美馬市	三好市	石井町	松茂町	北島町	藍住町	その他町村計
総数	142,650	29,440	19,160	31,950	19,340	15,280	15,590	15,300	10,520	6,900	10,490	15,780	48,300
空き家	24,270	6,750	3,810	5,300	3,630	2,760	4,090	4,090	1,420	1,010	1,250	2,260	13,460
比率	17.0	22.9	19.9	16.6	18.8	18.1	26.2	26.7	13.5	14.6	11.9	14.3	27.9

注：「その他町村計」は、徳島県計から徳島市から藍住町までの12市町分合計を差し引いて算出。
 資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

(2) 空き家の区分別の推移・現状

図表3は、全国・四国・徳島県の空き家の区分別での推移（1998年を100とした指数での表示）を表したものである。

二次的住宅を除いては、四国、徳島県が全国を上回るピッチで増加してきたことがわかる。

前章で述べた「その他の住宅」は他の区分に比べて大きく増加しており、四国、徳島県では1998年から2018年の

20年間で2倍以上となった。この「その他」とは、調査時点において賃貸や売却する予定ではない空き家である。後で利用現況について言及するが、「放置されている」または「将来放置される可能性が高い」状況にある空き家がかなり含まれていると思われ、これを抑制する取り組みが強く求められている。

(3) 住宅の建築時期による裏付け

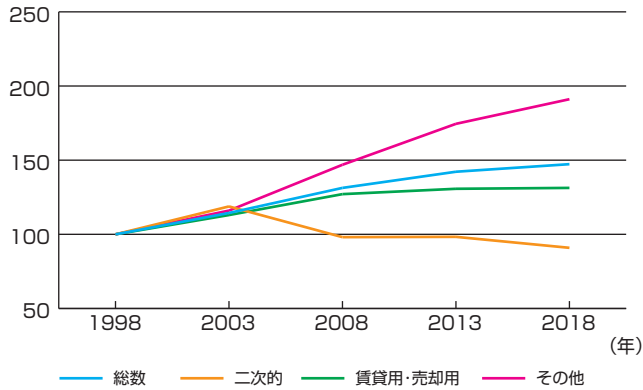
図表4は、調査時点（2018年10月）で居住世帯がある住宅のうちの持ち家について、全国・四国・徳島県・徳島県内市町村別にその建築時期を一覧にしたものである。

この建築時期については、「～1980年」、「1981～2000年」、「2001～2018年」と区分した。1981年と2000年で区分しているが、この両年におい

図表3 空き家の区分別戸数の推移

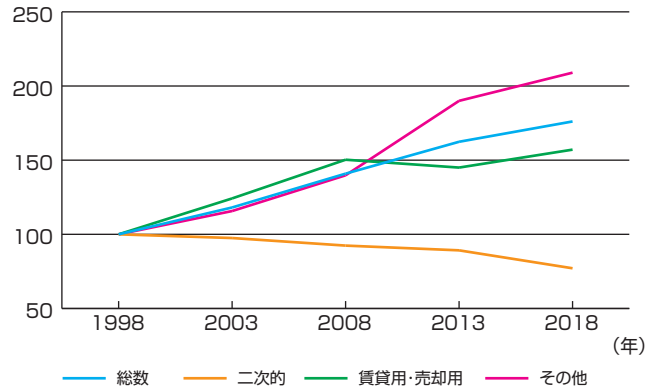
〈全国〉

1998年=100



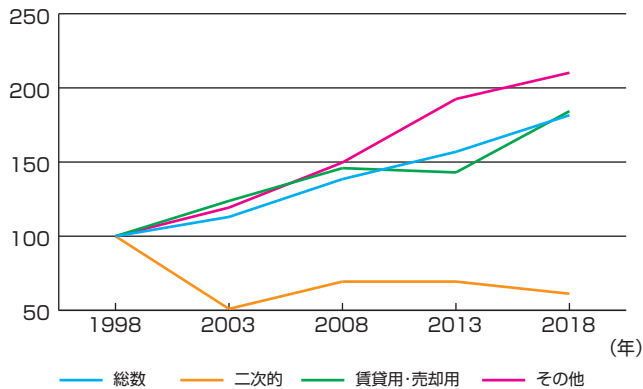
〈四国〉

1998年=100



〈徳島県〉

1998年=100



注1：1998年を100として指数での表示。

注2：「二次的（住宅）」とは、「別荘」や「たまたま宿泊する人がいる住宅」。

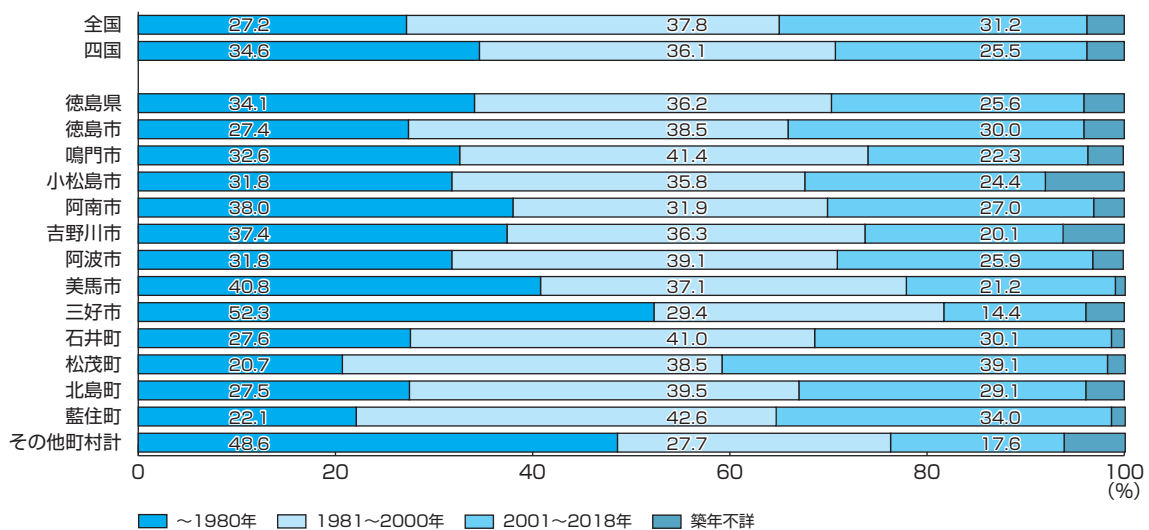
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

て建築物の耐震性向上を目的とした建築基準法の改正がなされたことによる。1981年の改正により、建築確認日が同年6月1日以降の建築物では震度5を超える大地震でも倒壊しないこと

を目指した「新耐震基準」が適用された。2000年の改正からは、1995年の阪神・淡路大震災の経験から上記基準をより厳しくし、地盤に応じた基礎の設計や接合部での金具取り付けなどが必要となっている（建築確認日が2000年6月1日以降の建築物が対象）。もっとも、こうした強化された耐震基準は、大地震が発生しても倒壊せず、破損したとしても補修することで住むことが可能、といったレベルを目指していることに留意する必要がある。

新耐震基準が適用されていない1980年以前に建築された持ち家の比率は全国：27.2%、四国：34.6%、徳島県：34.1%であり、四国、徳島県の高さが目立っている。この全国との格差は先述の空き家率も同様であり、空き家の多くが

図表4 住宅（持ち家）の建築時期（構成比 2018年時点）



注：ここでの持ち家は、建て売り、分譲マンションや親名義の住宅に住んでいる場合も含む。

資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

この“古い建築時期の住宅”に該当していると考えられる。一方2001～18年に建築された持ち家の構成比は全国：31.2%、四国：25.5%、徳島県：25.6%であり、1980年以前とは逆の状況になっている。四国、徳島県では、全国よりも“持ち家の高齢化”が進んでいることがわかる。

県内市町村別の状況をみると、1980年以前建築の古い持ち家の構成比は、三好市：52.3%、美馬市：40.8%、(データが記載されている12市町以外の) その他町村計：48.6%と高くなっている。一方、松茂町：20.7%、藍住町：22.1%など相対的ではあるが低い地域もある。総じては、先に述べた空き家率と相関している実態はここでも同様であるといえる。

(4) 空き家の腐朽・破損の状況

図表5は、調査時点(2018年10月)における空き家の腐朽・破損の有無の構成比を全国・四国・徳島県・徳島県内市町村別で表したものである。ここでは、少数である二次的住宅と手放す予定である売却用の住宅を除き、賃貸用の住宅とその他の住宅を掲載した。なお、この腐朽・破損は「建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。たとえば、外壁が所々落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、瓦が一部外れているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など」と定義されている。

まず賃貸用とその他を比べると、「腐朽・破損なし」の比率は小松島市と三好市を除いて賃貸用が上回っている。

次に全国、四国、徳島県の状況を比べると、「賃貸用の腐朽・破損あり」の比率は全国：18.6%、四国：22.8%、徳島県：25.8%、その他の同比率は全国：28.8%、四国：31.6%、徳島県：41.5%となっている。前項の住宅建築時期では全国よりも四国、徳島県の“古さ”が目立っていたが、ここでも同様の結果が得られた。この状況が続いてしまうと、四国そして徳島県ではこうした不良な空き家の増加がより速く進むことになるだろう。

なお徳島県内市町村の状況をみると、この比率のバラつきが大きいことがわかる。また「その他の腐朽・破損あり」の比率について、北島町：44.2%、藍住町：38.8%となっていることが目立つ。こうしたベッドタウンとしての発展が目立つ地域でも、不良になる可能性が高い空き家が少なくないことが示されている。

(5) 空き家の利用現況

図表6は、国土交通省が2020年に公表した「令和元年空き家所有者実態調査」に掲載の「空き家の利用現況」である。

この利用現況(円グラフ)においてまず目立つのは「別荘やセカンドハウスなどとして利用」(25.8%)だが、戸数の実態を表している「住宅・土地統計調査」では少数であることから、ここでは言及しない。次に目立つのは、「その他」の比率が52.8%と最も高いこと、またその中で「上記以外の物置として利用」が23.0%となっていることである。

空き家問題に関する多くの文献ではこの「物

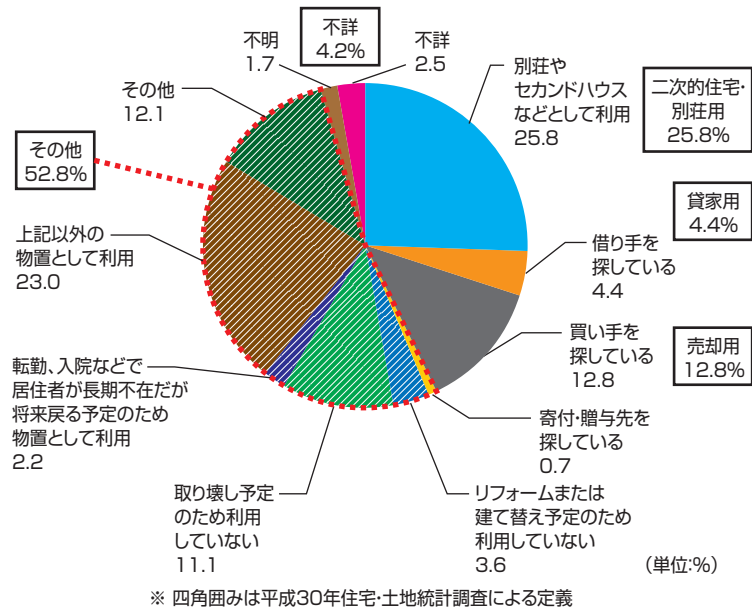
図表5 空き家区分別の腐朽・破損有無の構成比(賃貸用・その他 2018年)

		(%)														
		全国	四国	徳島県	徳島市	鳴門市	小松島市	阿南市	吉野川市	阿波市	美馬市	三好市	石井町	松茂町	北島町	藍住町
賃貸用	腐朽・破損あり	18.6	22.8	25.8	25.8	16.2	57.5	39.5	29.5	14.5	17.2	38.0	31.3	2.8	25.4	4.8
	腐朽・破損なし	81.4	77.2	74.2	74.3	83.8	42.5	60.5	70.5	85.5	81.8	63.0	70.8	97.2	74.6	96.0
その他	腐朽・破損あり	28.8	31.6	41.5	41.9	43.8	44.9	39.4	31.6	21.7	41.5	23.2	29.3	21.7	44.2	38.8
	腐朽・破損なし	71.2	68.4	58.5	58.1	56.3	55.7	60.2	68.4	78.3	58.5	76.8	70.7	78.3	53.5	61.2

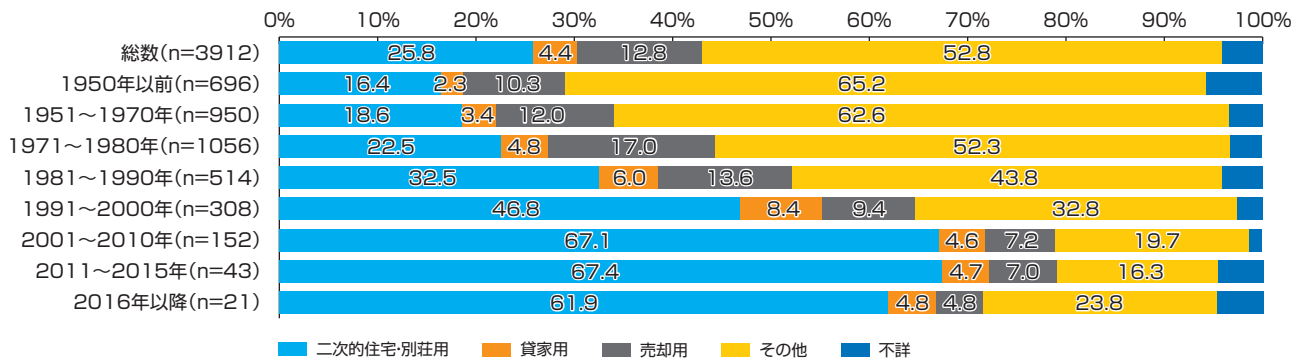
注：「腐朽・破損あり」と「腐朽・破損なし」の構成比を足し合わせても100%にならない箇所があるが、元データが下1~2桁で四捨五入されており、これらの合計と総数が一致しないケースがあるため。

資料：総務省統計局「平成30年住宅・統計調査」

図表 6 空き家の利用現況 (n=3,912)



〈総数・建築時期別〉



出所：国土交通省「令和元年 空き家所有者実態調査」

置としての利用」について言及されているが、共通するのは「“消極的な理由により”とか、“成り行きで”物置にしている」との内容である。このことを端的に言い表している和田 [2023] の指摘を紹介する。

「物置として必要というのは、言い換えれば『家の中にある大量の物を片付けるのが面倒で、結果として物置になってしまっている』ということでしょう」

このような物置として利用される空き家は放置される事態につながるものが少なくない、とよくいわれている。

次に建築時期別での利用現況（横棒グラフ）

をみると、古い空き家ほど「その他」の比率が高くなっていることがわかる。旧耐震基準である1980年までのものは50%を超えている。また1981～90年：43.8%、1991～2000年：32.8%であり、比較的新しい建築時期の住宅でも“放置”そして“不良”につながる空き家の発生・増加が懸念される。

(6) 空き家管理の現状から

前項で紹介した「令和元年空き家所有者実態調査」では、空き家の管理の状況についての結果を紹介している。以下では、重要と思われる調査結果を紹介する。

①主な管理者

「所有者または所有者と同居している親族」
：77.3%

「所有者と同居していない親族」
：10.8%

「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」
：3.5%

②管理の内容

複数回答での結果は以下の通り。

「外回りの清掃・草取り・剪定など」：78.1%

「戸締りの確認」：70.0%

「住宅の通風・換気」：64.1%

「台風・地震などの後の見回り」：57.5%

「郵便物・チラシなどの整理・処分」：54.4%

「傷み・雨漏りなどのチェック・修繕」：53.9%

「住宅内の清掃」：53.6%

「水回りなどの点検」：38.0%

「除排雪」：15.9%

③年間の維持管理に要する費用

「費用はかかっていない」と「5万円未満」を合わせた比率は48.9%、「5万円以上」の比率が47.4%となっている。

①「主な管理者」をみると、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」の比率が低くなっている。こうした事業者の認知度が低いことや③「年間の維持管理に要する費用」で示している経済的負担の重さが主因と考えられるが、このことが放置され不良化する空き家の増加を加速させていると思われる。

空き家管理には、さまざまな事業者が参入している。中でも、地域社会の日常生活に密着した臨時的かつ短期的な仕事を組織的に把握し、会員として登録された高齢者に提供する「シルバー人材センター」は、これに携わる事業者として重要な一角を占めている。

公益社団法人徳島市シルバー人材センターも、管理事業として「空き家等管理サービス」



を手掛けている。依頼人に代わって空き家・空き地を見回り、建物や敷地の状況を目視で確認し、写真付きの報告書を作成する、という内容の有料サービスを行っている。また、植木枝払い・草刈・草抜き・簡単な大工仕事・連絡物郵送などもオプションサービスとして有償で提供している。

同センターに対しこの管理事業についてヒアリングを行い、以下の内容を聴くことができたので紹介する。

「同センターへ依頼がなされるきっかけとしては、当該空き家における雑草の繁茂など迷惑となる状況の発生を理由として徳島市に苦情などが寄せられ、市当局から連絡を受けた所有者が同センターへ相談する、というケースが少ない。また、台風が襲来した後どのような状況になっているのかを確認してほしい、との依頼も多い」

「依頼する所有者は徳島県外在住者が多く、将来この空き家に居住しようと考えている方は少数と思われる。またサービス対象空き家の近隣の住宅や世帯の状況を見ると、高齢夫婦のみで居住しているケースが多く、いずれ空き家化する住宅が増えるのではないかと」

「したがって、こうした空き家管理事業は今後
も拡大していくと考えられる」

次に、③「年間の維持管理に要する費用」については、空き家の維持・管理にかかる負担の重さに悩まれている方が多い実情が指摘されている。高松市出身のタレント松本明子さんは、空き家となった実家を約25年間維持して売却するまでの費用総額(固定資産税・水道光熱費・火災保険料・管理委託費・リフォーム・交通宿泊費・ゴミ出しなど)が1,800万円以上だった、と公表して話題を呼んだ(参照:松本 [2022])。売却代金約600万円を差し引いても約1,200万円の“持ち出し”となり、もっと早く手放すべきであったと後悔されている。なおこの管理を始めるきっかけも、高松市役所からの「庭の草木の手入れをしてください」という主旨の注意の電話であった。

このようなエピソードをみると、遠隔地に居住する子どもが空き家となった実家を管理するには金銭面をはじめとして多くの負担を要するとともに、こうしたことは決して他人事ではないということがわかる。逆に考えると、こうした負担をしなくなれば、空き家の不良化が進み近隣そして街並みや集落に多大な迷惑を掛けることにつながってしまう、ということも容易に想像できる。

3. 今後の空き家の増加

本章では今後の空き家の増加について考察するために、住宅・土地統計調査で尋ねている居住世帯の属性、国立社会保障・人口問題研究所が2023年に公表した将来推計人口、空き家所有者実態調査で尋ねている今後の利用意向の3つの統計データを紹介する。

図表7は、持ち家居住のうち75歳以上単身世帯と二人とも75歳以上夫婦世帯を合わせ、これを子の有無と子の居住地で区分した世帯数の推移を表したものである。ここでは、「子はいない」と「子が片道1時間以上のところに在住」は将来空き家になる可能性が高いと考え焦点を当てる。1998年から2018年の20年にかけてのこの2つを合わせた世帯数は、

全国	523,800 世帯	→	1,377,700 世帯
四国	32,000 世帯	→	62,900 世帯
徳島県	5,700 世帯	→	11,500 世帯

となり、全国、四国、徳島県とも大きく増加したことがわかる。また不詳の世帯も少なくはなく、実態はもっと多いと思われる。

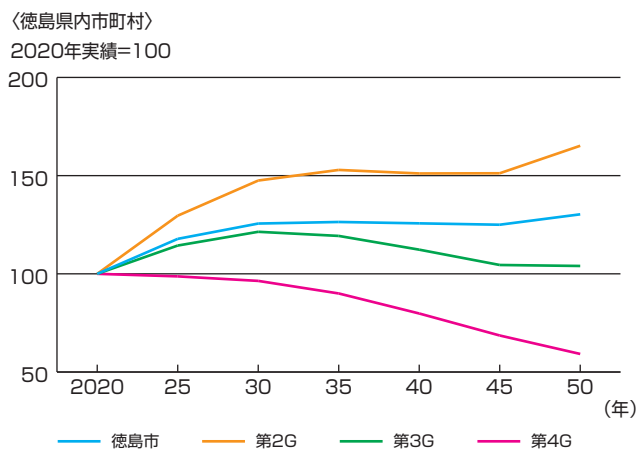
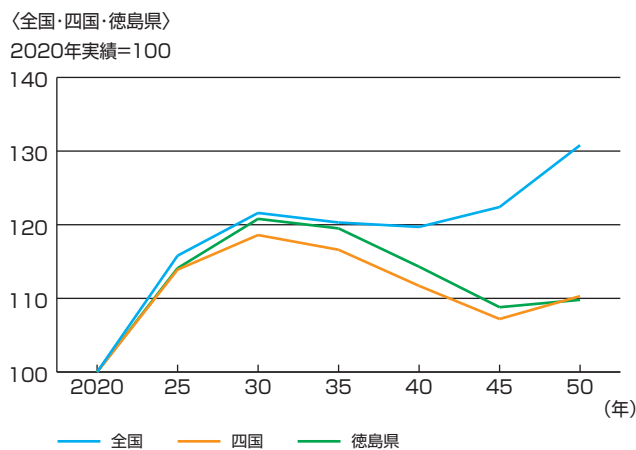
図表8左は、2050年までの75歳以上の推計人口について、20年実績を100として指数化して表したものである。全国、四国、徳島県とも30年まではすべてで大きく増加するが、次の35年にかけて少し減少する。その後の推移は様相が異なるが、どの年も20年実績を上回っている。

図表7 持ち家居住のうち「75歳以上単身世帯+二人とも75歳以上夫婦世帯」を「子の有無」・「子の居住地」で区分した世帯数の推移

	1998年				2008年				2018年			
	子がいる		子はいない	不詳	子がいる		子はいない	不詳	子がいる		子はいない	不詳
	一緒に住んでいる 片道1時間未満	片道1時間以上			一緒に住んでいる 片道1時間未満	片道1時間以上			一緒に住んでいる 片道1時間未満	片道1時間以上		
全国	621,000	316,100	207,700	9,000	1,251,300	658,300	370,200	236,300	1,987,100	923,600	454,100	765,800
四国	36,600	20,300	11,700	0	66,200	39,200	16,500	7,500	86,500	43,400	19,500	22,400
徳島県	4,400	3,500	2,200	0	10,400	7,500	2,900	1,900	15,400	8,500	3,000	4,200

注 : 「一緒に住んでいる」には、同じ建物または敷地内に住んでいる場合も含む。
資料 : 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表 8 75歳以上の推計人口の推移（2020年実績=100）



注1：「第2G」…松茂・北島・藍住
 「第3G」…鳴門・小松島・阿南・吉野川・阿波・美馬・佐那河内・石井・板野・上板・東みよし
 「第4G」…三好・勝浦・上勝・神山・那賀・牟岐・美波・海陽・つるぎ
 注2：「第2G」は2050年までほぼ増加する3町、「第4G」は2035年推計が2020年実績を下回る市町、
 「第3G」は徳島市・第2G・第3Gを除く市町村。
 注3：各G（グループ）の数値は、上記市町村の人口（実績・推計）を合算した上で算出。
 資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5(2023)年推計）」

以上2つの図表からは、空き家の除却や中古住宅の売買現状が将来も大きくは変わらないという前提に立てば、空き家の増勢は現状を下回ることにはないことが予想される。

図表8右では、徳島県内市町村の75歳以上の推計人口について、「徳島市」、2050年時点では最も多い「松茂町・北島町・藍住町（合算・第2G）」、35年推計が20年実績を下回る「三好市など9市町（合算・第4G）」、上記以外の「鳴門市など11市町村（合算・第3G）」の4グループに分けて表した。

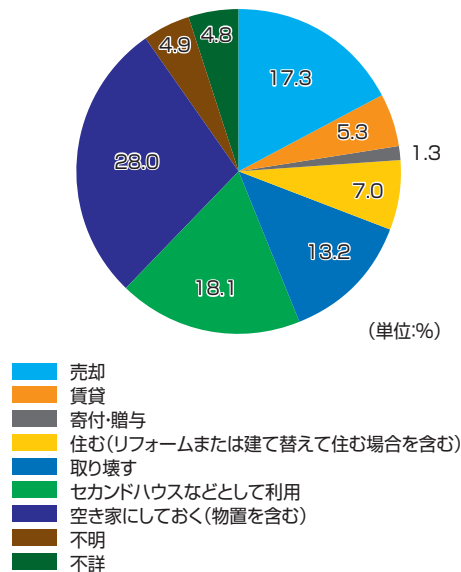
これをみると、過疎が急速に進むと予測されている「三好市など9市町」では35年以降での減少が目立っていることから、その時期になると空き家の増加度合いは相応に緩やかになると思われる。

特徴的なのは、「松茂町・北島町・藍住町」では2030年にかけて75歳以上の人口が急増し、その後もほとんど減少がみられないことである。これまでベッドタウンとして住宅建築が進んできたが、対策が進まなければそう遠くはない将来において空き家が大きく増加することが危惧される。そうなると、今は活気がある街並みが急速に老いることになり、ひいては県全体の衰退が加速することにつながってしまうであろう。

「徳島市」も、「松茂町・北島町・藍住町」ほどではないものの2050年は20年実績の約1.3倍にまで増加すること、先述の徳島市シルバー人材センターによる空き家管理の現状なども併せて考えると、今以上に空き家が目立つようになる可能性が高い。

図表9は、全国のみでのデータだが、空き家の今後の利用意向を表したものである。消極的な意向である「空き家にしておく（物置を含む）」が28.0%、「不明」が4.9%であり、合わせて約

図表 9 空き家の今後の利用意向（n=3,912）



出所：国土交通省「令和元年 空き家所有者実態調査」

3分の1を占めている。また「売却」：17.3%、「賃貸」：5.3%、「寄付・贈与」：1.3%についても、意向を果たせずに長期にわたって空き家のままとする住宅は少なくないと思われる。さらには「取り壊す」が13.2%にとどまっていることや上記の高齢世帯数や高齢人口動態などを併せると、今のままでは空き家は増加すると思われられない。

4. 空き家の増加の抑制に向けて

(1) 空き家が引き起こす問題

これまで主に統計データを用いて空き家の現状と今後について考察してきたが、悪影響などの問題についても所々で紹介した。ここでは、空き家が引き起こす問題をあらためて整理する。

先に述べたように、近隣からの苦情などをきっかけに空き家管理が始まっている実態を見ると、適正な管理や清掃が行われていない空き家が多くあるということであろう。こうしたことを原因として発生する“悪い問題”には、以下のようなことがまず挙げられる。

「倒壊・破損の恐れ」、「害虫の繁殖」、「動物が棲み着く」、「悪臭」、「放火のリスク」、「ゴミの不法投棄」、「不審者や犯罪の危険」、「治安の悪化」、「雑草の繁殖」、「枝のはみだし」、「景観の悪化」など

出所：牧野 [監] [2024] ほか

上記の“悪い問題”が放置されると、次に示すような“深刻な問題”が発生する。

第一に、住宅としての資産価値が大きく低下してしまう、ということである。加えて、地方を中心として地価下落が進んでいる地域が多く、売却しようとする想定をはるかに下回り、除却代金が上回ってしまう“持ち出し”となることから、結局放置されている空き家は少なくない。

第二に、近隣住宅・集落やその住人、ひいては通行人にまで迷惑を掛け、経済的損失や傷害などの発生にまで至ると損害賠償請求や刑事罰を受ける事態になるかもしれない、ということである。

第三に、住環境や街並み・景観などの悪化につながり、当該空き家のみならず近隣住宅などの資産価値の低下、そして地域のイメージダウンにつながる、ということである。またこの資産価値の低下は広範囲での地価下落につながり、ひいては市町村における固定資産税収入の減少という事態を招くかもしれない。

空き家に関してさまざまな書籍が発刊されているが、その多くで「早く売却した方がいい」との言及がなされている。その背景のほとんどが上記のような“悪い・深刻な問題”であることをみても、「できれば空き家になる前に売却」、「少なくとも空き家になったらすぐに売却」という選択をすべきケースが多いと思われる。

(2) 2023年12月施行の特措法改正

2015年2月施行「空家等対策の推進に関する特別措置法」について、8年経過した2023年12月にこれを改正する法律が施行された。今回の改正は空き家対策をより強化することを目的としており、以下にポイントを示す。

① 管理不全空き家に対する固定資産税等の特例解除

改正前では不良な空き家には「特定空き家」の区分しかなかったが、今回「管理不全空き家」が加わった。

特定空き家とは、著しく保安上危険、著しく衛生上危険、著しく景観を損なっている、周辺の生活環境を乱している、以上のうち1つでも当てはまると該当し（出所：政府広報オンライン）、自治体が所有者に代わって撤去する「行政代執行」の対象となる。

管理不全空き家は、放置すれば近いうちに特定空き家になるおそれの状態と位置付けられている。基準は地方自治体によって異なるが、「割れた窓をそのまま放置」、「外装材のはがれ・屋根の脱落」、「門や塀の破損・腐食・ひび割れ」、「立木の隣家や道路へのはみ出し」、「雨漏りや排水の流出などの放置」、「ゴミの放置・悪臭」、「動物の棲み着きやハエ・蚊など虫の発生」といった事態になると該当するとされる（牧野 [監] [2024]）。この区分に認定され、指導を受けても改善がみられず、勧告にまで至ると、固定資産税等の住宅用地特例（小規模住宅用地（200㎡以下の部分）では6分の1など）が解除されることになった。

②緊急時の代執行制度創設・代執行費用徴収の円滑化

特定空き家の危険度に緊急性が認められる場合には、命令等（命令のほか、付随する意見書の提出、公開の意見聴取など）の手続を経ずに代執行による撤去が可能になった。

代執行費用については、上記の緊急代執行や略式代執行（所有者不明時の代執行）においても、国税滞納処分の例による強制的な費用徴収が可能になった。

③所有者把握の円滑化

空き家に工作物を設置している者（電力・ガス会社など）に所有者情報の提供を求めることができる旨を明確化した。これにより、所有者の特定を迅速化することが期待できる。

④財産管理人の選任請求権

「財産管理人」の選任請求権は、民法では利害関係人に限定されている。この改正では、空き家等の適切な管理のために特に必要があると認められる場合は市町村長も選任請求可能となった。和田 [2023] によると、これまでも市町村長からの請求で選任されることは多かったが、中には判断を渋る裁判所があったこともあり、明

文化されたとのことである。

⑤空家等活用促進区域

空き家増加により街並みや地域・集落の活気が失われ寂れていく事態を防ぐとともに、利活用促進を通じて活性化につなげることを目的として、市町村が「空家等活用促進区域」を指定する制度が設けられた。ここでは、経済的社会的活動の促進、規制の合理化等の措置、所有者に対し上記の目的に誘導するための要請などが行われることを想定している。

改正法では、この促進区域として指定されることが想定される区域を示している。

- ・ 中心市街地（例：店舗として活用）
- ・ 地域再生拠点（例：移住者用交流施設として活用）
- ・ 地域住宅団地再生区域（例：オフィスやネット通販配送拠点として活用）
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域（例：観光施設として活用）
- ・ その他省令で定める区域

建築基準法や都市計画法において設けられている規制については、合理化等の措置を講じることが可能となった。

- ・ 接道規制の合理化
市町村が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」に適合する空き家は、前面道路が幅員4m未満でも、建て替え・改築が容易になった。
- ・ 用途規制の合理化
市町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」に適合する用途への変更が容易になった。（例：第一種低層住居専用地域において、空き家をカフェに転用することが容易になる）
- ・ 市街化調整区域の用途変更
空き家活用のための用途変更の許可に際し

て、都道府県知事は配慮する。(なお、空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合は都道府県知事との協議要)

以上①～⑤が、筆者が重要と位置付けている今回の改正法のポイントである。①～④はペナルティの色彩が強い。一方、⑤は空き家問題という「マイナス」を「プラス」に転換するための前向きな施策である。施行されてまだ日が浅いことから、上記ポイントなどを適用した事例を筆者はまだ目にはしていない。とはいえ、問題解決に前向きな市町村では早期に適用すると思われる。徳島県内においても、この流れに乗り遅れず、早い時期の適用を期待している。

ただし今回の改正法施行でも問題解決が進まなければ、より厳しい対策が講じられることになろう。たとえば上記①の固定資産税等の住宅用地特例の解除について、管理不全空き家ではなく、空き家になって1年経過するなど一定期間が過ぎた住宅も対象にするぐらい厳しい措置が講じられても何も不思議ではない、と筆者は考えている。

(3)除却について

古民家も含め、建築時期がかなり古い住宅が見直されていることをよく耳にするようになってきた。徳島県内でも、これに大規模リフォーム

写真1 築約120年住宅リフォーム済の梁



筆者撮影

を施し快適に住まわれている方がいらっしゃる。このような住宅は、現在では使用されることがほとんどない太くて頑丈な構造材(柱・梁・ケタ等)などが用いられており、これらを生かした上で他の多くの箇所は“新品”に入れ替えて実質的には再建築した、というケースが多い。

本稿の執筆に当たり複数の住宅建築やリフォーム、不動産の事業者にヒアリングを行ったが、建築時期が古い住宅のリフォームについては消極的な声が多かった。上記のような構造材を用いた住宅はそう多くはなく、特に建築確認が1981年5月以前の旧耐震基準の住宅は、古いゆえの多くの修理工事や部材入れ替えに加え、新基準に適合した耐震補強を要するケースが多い。さらに、施工を始めた後でも想定外の修理などが必要になることが判明する、といったことも多い。以上のことから、費用が高くつくことはもちろんだが、事業の採算性が悪くなるケースも少なくはない、とのことである。

したがってこの古い空き家への対策としては、除却が多くなるのは仕方がないであろう。筆者の体感ではあるが、この1～2年で除却・更地化している事例をよく見かけるようになってきている。

これを後押ししている動きとしては、以下のことなどが挙げられる。まず、市町村ではこうした解体に対して補助金支給などの制度を設けていることが多い。徳島県では、WEB「県内市町村が実施する空き家に関する支援制度について」を設け一覧にしている。空き家となったが思い入れのある実家を処分する抵抗感(たとえば、「家」をよろしく頼む」という親の生前の言葉が子に重くのし掛かっている)、敷地価格下落などを起因とする除却へのためらいに対し、直接的なインセンティブとなることが大いに期待されており、施策として広い展開がみられている。

また相続開始後3年以内に空き家・敷地を除却もしくは耐震改修した上で売却した場合、こ

れにより得た所得から最高 3,000 万円まで控除する特例もある。なおこれについては、税制改正により、2027 年 12 月 31 日まで適用期間が延長されたことに加え、24 年 1 月 1 日以降の売却からは、現状のまま引き渡し買主負担で除却や耐震改修した場合でも控除が受けられるようになった。

さらに地元 FM ラジオ局では、「相続して空き家となった実家を解体して、(その敷地を) 貸したり、駐車場にすればお金になるのでは」という内容の解体工事の CM を放送している。

以上のようなことから、空き家をはじめとする古い住宅の除却への抵抗感やマイナスイメージは徐々に払拭されてきている、と思われる。

とはいえ、空き家を除却して更地にし、かつそのままの状態にしておくと、現行では固定資産税等の住宅用地特例が解除されてしまうが、このことが除却をためらわせているとの指摘は今も少なくない。除却を後押しするインセンティブとして、更地にしても一定期間(たとえば3年間)はこの特例は解除ではなく継続される、といった税制改正なども検討すべきであると思われる。

(4)再生について

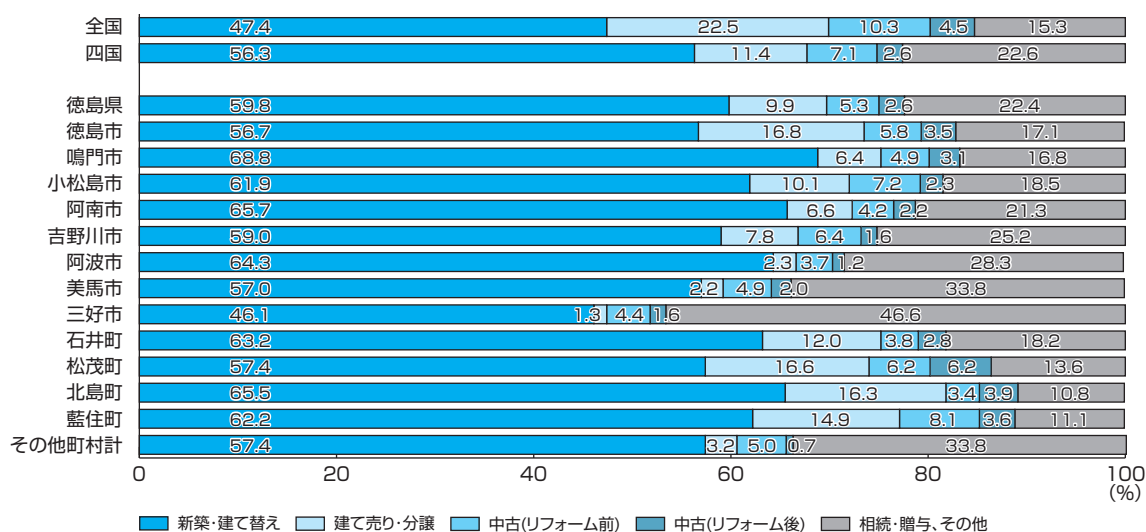
ここでは、空き家もしくは空き家になる前に、中古住宅としての売買そしてこれを支えるリフォームについてみていく。

図表 10 は、2018 年時点で居住世帯ありのうちの持ち家取得について、新築、分譲、中古、相続・贈与などで区分した構成比を表したものである。

当然ではあるが、全国、四国、徳島県ともに新築を意味する「新築・建て替え」と「建て売り・分譲」を合わせた比率が高くなっている。徳島県内市町村別の構成比をみると、三好市、美馬市、その他町村計などで「相続・贈与、その他」が多いのも特徴的であろう。この地域の住宅については、古いが先に述べたような頑丈な構造材などが用いられている比率が都市部よりも高いと思われる。

ここで注目したいのは、「中古(リフォーム前)」と「中古(リフォーム後)」の構成比である。この両者を合わせた比率は全国:14.7%、四国:9.7%、徳島県:7.9%であり、全国が四国、徳島県を上回っている。四国、徳島県におけるリフォーム市場の拡大余地は大きい、と思われ

図表 10 取得時における持ち家の区分(構成比 2018 年時点)

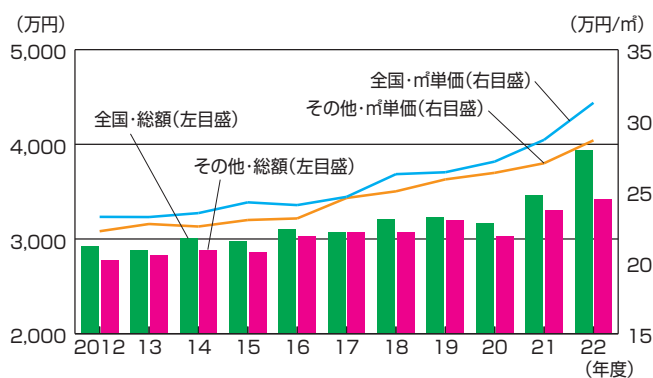


注1: ここでの持ち家は、一戸建てだけでなく、分譲マンションなど共同住宅等も含む。
 注2: 「中古(リフォーム後)」は引渡し前1年以内にリフォームされた中古住宅、「中古(リフォーム前)」はそれ以外の中古住宅。
 注3: 構成比を合計しても100%にならない箇所については、「図表5の注」と同じ理由。
 資料: 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

る。

図表 11 は、注文住宅の建築価格について、全国とその他の地域(首都圏・中部圏・近畿圏を除く)での総額・単価を表したものである。2012年から22年までの10年間で、総額は全国:1,006万円・その他:649万円、単価(㎡当たり)は同8.0万円/㎡・同6.4円/㎡それぞれ増加した。コロナ禍において発生したウッドショックや半導体不足、また人件費の上昇などを起因として、特に21年から22年にかけての住宅価格の上昇度が高まっていることが目立っている。また長らく続いてきたわが国の低金利についても、緩やかな物価上昇や一定水準以上の賃上げの定着の達成という条件付きではあるが、引き上がる方向に転換する可能性が高まっている。

図表 11 注文住宅建築価格(土地購入分除く)の推移



注：その他は、埼玉・千葉・東京・神奈川・静岡・愛知・三重・岐阜・大阪・兵庫・和歌山・滋賀・京都・奈良を除く道県。
資料：国土交通省「住宅市場動向調査」

以上のことから、徳島県においても持ち家の中心を占める新築住宅や分譲マンションの市場拡大よりも、中古住宅の比率が高まっていく可能性が高い。

売買される中古住宅については、前項で言及した古い住宅よりも、建築確認が1981年6月以降の新耐震基準に適合した住宅がメインになるといえる。とはいえ、このカテゴリーの住宅でも築40年以上経過しているものもあり、前の居住者が住んでいた状態で次の居住者が購入しそのまま住むというケースは少ないと思われる。売却する側か購入する側かのどちらかが何らか

のリフォームを施す、というのが通常の形態となろう。

リフォームにおいて最初の話となるのが、「水回り」と呼ばれる「キッチン」、「バスルーム」、「トイレ」の改装・入れ替えである。経年使用により傷みや劣化が生じやすく、機能性・使いやすさ・快適さを追及し進化している製品が目立つなどの箇所であり、これら3つの入れ替えだけだと工事費込みで通常は高々500万円程度とされている。

これに加えて中・大規模なリフォームとなると、高額になるのは致し方ない。もっとも、1,000万円程度の中古住宅を購入した上で、1,000万円程度の中規模リフォームを施し、2,000万円程度でマイホームを手に入れる、という選択肢は、実は現実的な選択肢であると筆者は考えている。場所については、①「徳島市内で地価30万円/坪×30坪」、②「徳島市郊外で地価20万円/坪×50坪」などいろいろ考えられる(両者とも建物は評価ゼロに非常に近いとする)。

こうした中古住宅の購入時には上記の水回りの箇所だけをリフォームした上で入居し、他の箇所は居住者のその後のライフステージや住宅の傷み・劣化の度合いなどに合わせて少しずつ“変化”させていく、ということも考えられる。実際に“家の一生”においてはリフォームが複数回実施されることも少なくはない、ということも筆者は事業者から聴いている。

リフォームされた中古住宅は、新築一戸建てや新築分譲マンションよりは安くなるケースがほとんどと思われる。また徳島県内ではこうした中古住宅はマイホームとしての取得がメインであるが、賃貸し収益を得る目的で空き家を探している方もいる、といったことを事業者から聴いている。いずれにしても、中古住宅の市場を活発化させることは、先述の除却と併せて、空き家問題の縮小そして解決に大きくつながると考えられる。

以下では、空き家ではないが、高齢になった居住者が快適性と安全性を追求するために行っ

た大規模リフォームを紹介する。

～リフォームの実際～

高齢となり子どももこの実家を離れたことから既存建物の床面積を縮小したい、また安全に

写真2 リフォーム前



写真3 リフォーム後



写真4 ダイニングキッチン



写真5 トイレ



以上写真提供：株式会社菅建設（徳島市）

暮らしたいとの希望もあって、思い切って二階部分を撤去した。主要な箇所には床暖房を設置し、快適性を高めた。ダイニングキッチンやトイレも、シンプルだが機能性の高いものに入れ替えた。大規模なリフォームとなったことから相応の費用が掛かったものの、所有者は満足しているとのことである。

実際には、ここまでの大規模リフォームを行うことはそう多くないであろう。ただ、水回りの箇所は参考になると思われる。

(5)ビジネス化と協力体制の構築

これまでの空き家対策と聞くと、内容を知っているかはともかくとして「空き家バンク」というワードが頭に浮かぶ方も多いのではないかと。これは、空き家の物件情報を地方自治体などのWEBで発信する仕組みであり、一部ではかなり以前から利用されていた。全国的に普及し網羅されたのは、先述の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（2015年2月施行）がきっかけとなっている。これも含め公的機関を中心として空き家対策が進められてきたが、少子高齢化や大都市部への人口移動が想定以上のスピードで進んできたことなどを背景として、空き家問題は深刻化してきた。またこの問題は後ろ向きなイメージが強く、民間サイドもあまり“手を出す領域”ではないと考え積極的ではなかったと思われる。筆者も、「空き家対策は行政の仕事だろう」と決め付けに近い考え方に以前は凝り固まっていた。

しかし、空き家対策は“潮目”が変わった、と考えるようになってきた。1つは、先に述べたように特措法改正を通じて空き家の利活用を前面に押し出してきたことである。もう1つは、民間企業がビジネスとして“空き家市場”に乗り出す動きが目立ち始めていることである。

後者の民間企業の取り組みとして、和田[2023]などで取り上げられている事例（概略）を紹介する。

全国規模で空き家の流通や再生に取り組んできた「空き家活用株式会社（本社：東京都港区）」では、2023年度には約30の地方自治体と提携して利活用を進めている。その中に、全国で最も空き家が多い東京都世田谷区との事業「せたがや空き家活用ナビ」の運営がある。これは、空き家の所有者と空き家に精通した専門アドバイザーやさまざまな専門事業者をつなぎ、有効な利活用に向けた立案・実行を進める、というスキームである。特徴的なのは、専門アドバイザーが所有者と事業者の間に入ることで、強引、しつこい営業活動を排除できていることなどが挙げられる。また同社と金融大手のオリエントコーポレーション、地域金融機関が提携して、空き家活用に関する無担保ローンを提供する取り組みが始まっている（2023年10月の報道時点では、25の地域金融機関が導入検討）。

なおこのような空き家関連のローンは、他にも導入が進んでいる。金融機関としての収益向上はもちろんのこと、空き家増加による周辺不動産の資産価値劣化を防ぐことも期待した取り組みでもある。

では、こうした“空き家ビジネス”に必要なプレーヤーとはどんな業種であろうか。以下に列挙し、イメージをつかんでいきたい。

- ・不動産業
- ・リフォーム業、住宅建築業
- ・住宅設備・資材販売業
- ・解体工事業
- ・駐車場業（関連設備業）
- ・空き家管理サービス業
- ・土地家屋調査士（不動産鑑定士）
- ・（住宅診断を行う）建築士、既存住宅状況調査技術者、ホームインスペクター、建築構造士など
- ・司法書士
- ・行政書士
- ・金融機関
- ・行政関係部局（建築・都市計画・農業など）

まずは、以上のような業種・士業などが直接的には関係するだろう。特に「住宅診断」を取り上げたのは、老朽度や耐震性といった観点はもちろんのこと、アスベスト使用（製造・輸入・使用が全面禁止になったのは2006年）やシロアリ発生チェックが必要なためである。

もっとも、これらだけでは解決できないことが往々にして発生することが想定され、以下の士業・事業者などの参画も必要と考えられる。

- ・弁護士
空き家問題は相続と密接に関わることが多く、法律相談やもめごとなどへの対応を行う
- ・税理士
相続や不動産売買などに係る税務相談や手続きを行う
- ・建築士・建築構造士（再掲）
特に古い住宅の再生には機能性や安全性の強化がより一層求められることから、その知見が必要となる
- ・有害物除去
アスベストやシロアリなど有害物が発見された場合、除去する

以上に加えて、筆者は医療・介護事業者も参画すべきではないかと考えている。住宅が空き家となるのは、親世代である高齢者が亡くなったときだけではなく、病院への入院や介護施設などへの入所がきっかけであることも少なくないからである。また医者や介護ヘルパーに接する頻度が高い高齢者にとって、彼らは重要なパートナーになっているといってもよいだろう。プライバシー保護には最大の留意を払いつつも上記関係事業者と情報を共有化すること、要介護度が大きく進む前の段階で空き家化を防ぐための啓発活動の場を設けるなど、高齢になった住宅所有者に対してできることは多いと思われる。

さらには、空き家所有者・親族の相談窓口と

なり、空き家の“あるべき行く末”をデザインし、上記事業者などとの懸け橋となる「専門アドバイザー」も必要になるであろう。

以上のプレイヤーがまとまり活動ができるようになれば、空き家が招く家庭や親族の悩みを解決し、地域の衰退・劣化を防ぐという社会課題の解決がビジネスに大きくつながっていくのではないか。先述の「空き家活用株式会社」では、このようなことを既に具現化している。

徳島は空き家率が高い。だからこそビジネス

のネタは多いと捉え、関係する業界・企業・士業・行政が協力し活動を進めるべきである。特に、問題の前向きな解決を目指す先述の空家等活用促進区域の指定などは市町村が行うことから、当該首長をはじめとする関係行政の意識と実行力にかかるところが大きいことはいうまでもない。向こう何年にもわたりずっと続いていく超長期の課題ではあるが、“地域のみんな”で取り組むことで、空き家のない良い地域を目指していくべきである。

<参考文献>

- ・大道亮・大西直彌・青木笙悟・村井智也「2040年の住宅市場と課題～迫力を欠くストックシフト、本腰を入れた取組が必要～」野村総合研究所 2022年6月
- ・松本明子「実家じまい終わらせました！～大赤字を出した私が専門家とたどり着いた家とお墓のしまい方～」祥伝社 2022年6月
- ・舛添菜穂子「～指値・リフォーム・空室対策・出口がすべてわかる 初めてでも今からでもできる不動産投資入門！～空き家投資の超基本」ごま書房新社 2023年10月
- ・和田貴充「今すぐ、実家を売ちなさい～空き家2000万問題の衝撃～」光文社 2023年11月
- ・牧野知弘 [監] 「TJMOOK 待ったなし！ 実家の空き家問題を片づける本 2024年最新版」宝島社 2024年3月