

空き家問題の実態及び家の終活の問題と対策



新潟大学人文社会科学系教授 飯野 由香利

～要旨～

日本では人口が減少する一方で空き家が増加し、長期間放置された空き家に起因する社会問題（周辺住民の生命・身体・財産や健康・安寧の損失、財政の圧迫、地域のインフラ整備や都市開発計画での支障など）が生じている。国や自治体は、空き家問題に対して条例や空家法などを制定して様々な措置を実施してきている。一方、家の所有者が責任を持って行う必要がある家の終活（相続、リフォーム、賃貸、売却、除却）には様々な問題がある。特に相続の問題（親子間で相談が行われず、相続登記の申請をしない、認知症相続人の相続など）及び相続人の労力や経済的な負担（固定資産税や維持管理費、リフォーム・賃貸・売却・除却の費用など）が大きいことが空き家問題の要因になっている。さらに、対策に繋がる空家法の一部改正の内容や各終活の実践方法などを概説する。本研究室の調査結果を踏まえて、家の所有者の心身状態に問題が生じる前に家の各終活にかかる費用の試算や業者への査定・算定の依頼などの手順を示唆し、家の利活用や処分などの終活につなげるフローチャートを示す。

1 空き家の社会的背景

(1) 日本の人口や家族構成の推移

日本の人口¹⁾は2004年をピークに減少しており、15～64歳人口が減少し、高齢者の人口が増加している。このことから、家における居住者数は減少し、持ち家率が高い高齢者の家の老朽化が進むと推定される。

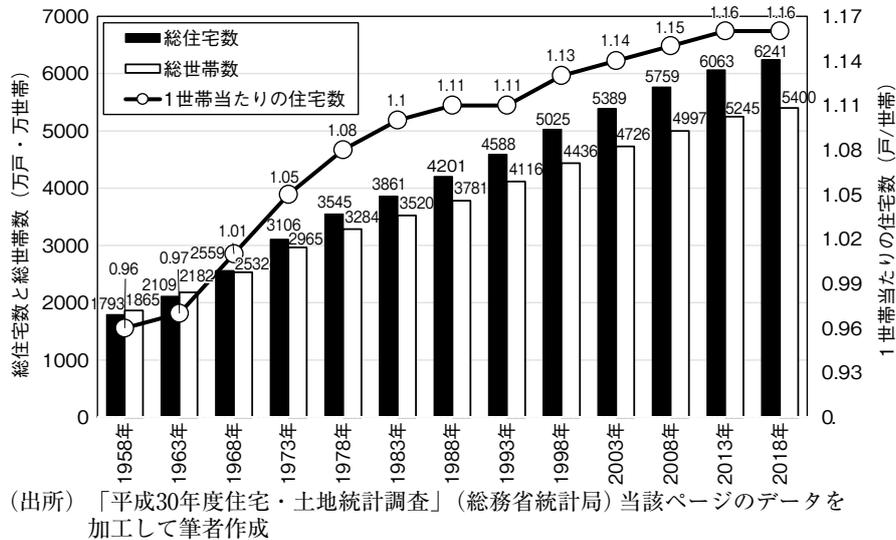
次に、世帯類型別にみた構成割合の推移²⁾によると、単独世帯や二人世帯は増加傾向にあり、その割合は2015年に約55%となり、2040年推計では約60%になる。一方、夫婦と子どもの世帯は2015年には約27%で減少傾向にある。これらのことから、今後、3人以上が住む家の需要は少なくなると予想される。

(2) 空き家の実態

① 総住宅数と総世帯数の変化

全国の総住宅数と総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の変化を図1に示す。1958年以降、住宅数と世帯数は増加傾向にある。2018年における1世帯当たりの住宅数は1.16戸で、世帯数より住宅数が多いことから、人が住まない住宅いわゆる空き家が増えている。増加の主な理由は、新築住宅が好まれること、瑕疵などを懸念して中古住宅の利活用が進まないこと、地方においては過疎化に伴う人口流出、及び固定資産税による住宅用地特例³⁾などが挙げられる。

図1 総住宅数や総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の変化



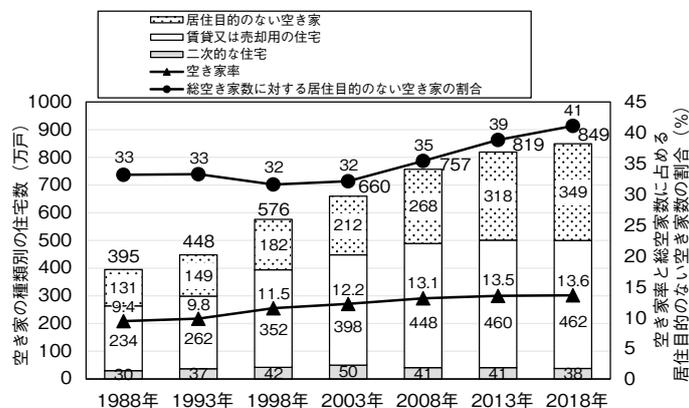
② 空き家総数及び空き家率の変化

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法）⁴）における「空き家等」は、「建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう」と定義されている。空き家は、二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅、居住目的のない空き家に分類される。居住目的のない空き家は、「居住世帯が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」と定義されている。

全国の空き家の種類別住宅数や空き家率及び総空き家数に占める居住目的のない空き家数の割合の変化を図2に示す。空き家数は1998年の576万戸から2018年には849万戸と約1.5倍になり、空き家率は13.6倍になった。一方、居住目的のない空き家は1998年の182万戸から2018年には349万戸になり約1.9倍に増加し、総空き家数に占める割合は約41%になり、増加傾向にある。

図2 空き家の種類別住宅数と空き家率及び総空き家数に占める居住目的のない空き家数の割合の変化



(出所) 「平成30年住宅・土地統計調査 (総務省統計局) 当該ページのデータを加工して筆者作成

なお、マンションなどの集合住宅における各戸の空き家も問題になるが、本稿では主に戸建ての住宅について記すこととする。

(3) 空き家がもたらす社会問題

① 防災性の低下（倒壊、崩壊、屋根・外壁落下等）

空き家は長年の放置、強風や大雨及び寒冷・蒸暑などの天候の影響などにより、老朽化や劣化が進み、家が倒壊・崩壊することや屋根や壁の一部が落下することがある。これらは周辺住民の生命や身体の損失につながる。これに対して、自治体は保安上の危険などが認められると、行政代執行や家の所有者不明の略式代執行により空き家を除却する。除却費用は、家の規模にもよるが1軒当たり150万円以上かかることが多い。通常は、家の所有者が除却費用を支払うことになるが、経済上の理由や所有者不明の場合には税金で賄うこともある。

除却額に該当する税金を本来は多くの教育や福祉などに活用できるところを1軒の除却に使用されることを家の所有者は認識する必要がある。

② 防犯性の低下（不審者の不法侵入、放火の誘発、ごみの不法投棄など）

近年、犯罪者などが空き家を転々として逃亡するなどの報道が多く見られる。また、空き家は放火を誘発しやすいという指摘もある。多くの火災において、近隣の家が延焼・全焼し、財産を失う人や亡くなる人もいる。さらに、ごみが空き家の敷地内に不法投棄されると、悪臭や害虫などが発生して周辺住民の健康に悪影響を及ぼすこともある。

③ 害虫や害獣の侵入、衛生の悪化、悪臭の発生

空き家はアライグマやハクビシン及びネズミ

などの害獣の住処になりやすい。排泄物などに起因する悪臭の発生や部材の腐敗や破損、病原菌や害虫の発生など、周辺住民の健康や安寧を脅かす可能性がある。

④ 風景・景観悪化（樹木等の越境）

樹木の幹や枝葉の越境、樹木や雑草の繁茂や落ち葉による景観の悪化、歩行者や車の通行への支障などが生じる。住民の心理的な影響や安全性の確保が懸念される。

⑤ インフラ整備や都市開発計画における支障など

寒冷地において、冬季に空き家の水道管が凍結、破裂して漏水することによりその地域の家々が断水することがある。多くの空き家がある地域では、漏水の箇所を捜すのに時間がかかり、断水による不便な生活が長期間続く事例が発生している。さらに、インフラ整備や都市開発計画における支障が出ることもある。

以上のことから、家の所有者は、空き家の問題は個人の問題に留まらず、周辺住民の生活環境に影響を及ぼし、生命・身体・財産の損失、健康や安全性を脅かすことや、空き家の除却における多大な税金の出費や財政の圧迫、地域のインフラ整備や都市開発計画上の支障があることを認識することが重要である。

2 国や自治体の対策

(1) 空き家に関する条例や法律の経緯

空き家に関する条例や法律の措置内容の経緯を表1に示す。空き家の周辺住民や自治会などから問題解決の要請が多くなり、2010年頃から全国の市町村で空家条例を制定して、空き家の所有者に対する助言又は指導、勧告、命令が可能になった。

2015年5月26日に空家法が全面施行された。

表1 条例と法律における措置の内容の経緯

条例・法律 措置	条例や法律がなし	2010年（平成22年）頃から全国の市町村で「空家条例」がつくられるようになった	2015年（平成27年5月26日）に空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）が施行	2023年（令和5年12月13日）に空家法改正法が施行
助言・指導	任意の行政指導（法令や条例の裏付けがない）	条例に基づく助言・指導	特定空家等に対して助言・指導（適正な管理を求める）	管理不全空家等に対し、市町村長が管理指針に即した措置を指導
勧告	対処の依頼（強制力や罰則がない）	条例により勧告が可能	・特定空家等に対して勧告 ・勧告を受けた特定空家等は固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除	・管理不全空家等に対し、指導してもなお状態が改善しない場合には市町村長から勧告 ・勧告を受けた管理不全空家等は固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除
命令（戒告）		条例により命令が可能	特定空家等に対して命令 ※命令に違反すると50万円の過料	
行政代執行		行政代執行の規定を設けている市町村もある	要件が明確化された行政代執行の方法により強制代執行が可能	・緊急代執行制度の創設 ・所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用は確定判定なしで徴収可能に
その他	対応がない場合の対策がない		・指導の前に特定空家等の指定を行う ・所有者は適切な管理の努力義務	・所有者は国や自治体の施策に協力する努力義務 ・市町村長も財産管理人（相続放棄された空き家などの管理・処分を行うことができる人）の選任請求が可能に

※特定空家等：以下の状態にある空家等をいう ※管理不全空家等：放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家等

- イ) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ロ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ハ) 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ニ) 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

（出所）筆者作成

空家法では、次の（イ）～（ニ）の状態であると認められる空家等を「特定空家等」と定義する。（イ）倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、（ロ）著しく衛生上有害となるおそれのある状態、（ハ）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、（ニ）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のことである。特定空家等に対して助言又は指導、勧告、命令が可能になった。勧告を受けた特定空家等は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される。さらに、特定空家等に対する命令に違反すると50万円が過料され、強制代執行も可能になる。また、同法において、空き家の所有者に対して適切な管理の努力義務を課している。

（2）2023年空家法の一部改正の概要

2023年12月13日に空家法の一部改正が施行⁵⁾

され、管理不全空家等（適切な管理がなされずそのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある空き家等）に指導や勧告を行う。勧告を受けた管理不全空家等は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることになる。また、強制代執行制度も創設され、所有者不明の略式代執行も可能になり、緊急代執行において確定判定がなくても所有者から除却費用を徴収できるようになる。さらに、相続放棄や所有者不明・不在の空き家に対して、市町村長は財産管理人の選任の要求が可能になる。一方、空き家の所有者は国や自治体の施策に協力する努力義務が追加される。

以上、国や自治体は条例や法律により、保安上の危険性や生活環境保全における不適切な空き家への対策を強化してきている。一方で、家の所有者に対して、空き家の社会問題の実態や適切に管理する義務があることを周知・啓発することが求められている。

3 家の終活における問題

家の終活として、相続、リフォーム、賃貸、売却、除却がある。

(1) 相続における問題

① 親子間で相談がない問題

飯野 (2022 年、pp.17～18) の研究室で、三世代を対象に家の終活に関する調査を行った。高齢者世代は 70 歳代(約 55%)が多く、家の所有率が約 96%と高く、居住年数は 31～40 年間(約 28%)で、中年者世代では 30・40・50 歳代が約 7 割を占め、家の所有率が約 67%で、10 年未満の居住年数(約 45%)が最も多かった。若年者世代は、全員が 20 歳代で、実家の家の所有率は約 79%と高く、築年数は様々であった。

高齢者の家の終活と相談の有無及び相談しない理由を高齢者と中年者別に表 2 に示す。家の終活において最も高い割合の事項を見ると、高齢者は「家族に任せる」(50%)で、中年者は「親が決める」(22%)であったことから、相互に相手が決めると思っていることがわかる。一方、高齢者の家の終活に関する相談が無い割合は、高齢者 58%、中年者 62%であった。また、相談しない理由として、高齢者は「まだ先のこと」(39%)、「相談する機会がない」(33%)を挙げたのに対して、中年者は「相談する機会がない」

(30%)、「相談し難い」(26%)を挙げた。

以上の結果から、家の終活については高齢者も中年者も相手に任す傾向がある。さらに、両世代とも「相談する機会がない」などの理由を挙げており、家の終活について相談したことがない割合は 60%前後で高いことから、親子間で相談する機会やきっかけを設ける必要性が認められる。

次に、三世代別にみた家の終活について考えるべき時期を表 3 に示す。いずれの世代も、高齢者の身心に支障が出て入院・施設への入所や配偶者の死去などの生活環境が変化した時を挙げている。高齢者の身体的・認知的な問題が生じた後では、相談や相互の意思疎通が難しくなる。

厚生労働省の 2020 年の患者調査による年齢階級別にみた外来や入院での 65 歳以上の受療率人口 10 万人に対する人数)⁶⁾は、64 歳までの受療率に比べて格段に高く(人数は多く)なることを踏まえると、65 歳までに所有する家の終活について相談することが望ましい。

② 認知症相続人の問題

厚生労働省は「認知症施策推進総合戦略～認知症高齢者等にやさしい地域づくりに向けて～(新オレンジプラン)」(2015 年 1 月)⁷⁾において、2025 年には認知症を患う人の数が 700 万人 (5 人

表 2 高齢者と中年者による高齢者の家の終活及び相談の有無と理由

		高齢者 (n=44)	中年者 (n=55) 複数回答可
家の終活	1 位	家族に任せる (50%)	親が決める (12 人, 22%)
	2 位	相続する (25%)	親族が相続する (11 人, 20%)
	3 位	解体する・売る (6%)	決まっていない (11 人, 20%)
		高齢者 (n=43)	中年者 (n=55)
相談の有無	有	42%	38%
	無	58%	62%
		高齢者 (n=19)	中年者 (n=23) 複数回答可
相談しない理由	1 位	まだ先のこと (39%)	相談する機会がない (7 人, 30%)
	2 位	相談する機会がない (33%)	相談し難い (6 人, 26%)
	3 位	話し難い (22%)	考えたことがない (4 人, 17%) 親が遠方に住んでいる (6 人, 17%)

(出所) 筆者作成

表3 三世代別にみた家の終活について考えるべき時期

	高齢者 (n=31) 複数回答可	中年者 (n=51)	若年者 (n=34) 複数回答可
1位	一人暮らしになった時 (11人、35%)	親のどちらかが入院・施設への入所 (39%)	親のどちらかが入院・施設への入所 (16人、47%)
2位	体に支障が出てきた時 (10人、32%)	親のどちらかの死去 (35%)	親のどちらかの死去 (9人、26%)
3位	65～70歳 (6人、19%)	家が古くなった (10%)	わからない (9人、26%)

(出所) 筆者作成

に1人が罹患)と推計値を発表している。

相続において、相続人のうちの1人でも認知症罹患者がいると、遺産分割協議は難しくなる。遺産分割協議を行えるように成年後見制度を利用することが多いが、認知症の相続人の法定相続分が成年後見人の法定相続分を下回る場合には遺産分割協議が成立しないことがある。たとえば成年後見制度を活用できても、成年後見人(弁護士や司法書士などの特別代理人)を立てる必要がある、裁判所への申し立て費用や成年後見人への費用を認知症の相続人が亡くなるまで支払い続けるなどの経済的な負担は大きい。

③ 相続登記の問題

家や土地を相続した場合には、これらの不動産を相続人名義にするために所有権移転登記(相続登記)を行う必要がある。しかし、これまでは相続登記が行われないことがあった。相続登記が行われない理由として、相続登記は義務ではなかったこと、申請書や戸籍謄本などの様々な提出書類を調べる時間や手間がかかること、登録免許税を支払うこと、及び相続人が遠縁の場合や相続人間が不仲の場合に相続人が決まらないこと、などが挙げられる。

相続登記がされない問題は主に2つある。1つ目の問題は、所有者がいないために固定資産税が支払われないことにより自治体の収入が減り、インフラなどの維持管理のための整備費の確保

が難しくなることである。2つ目の問題は、家や土地の所有者に該当する相続人が何世代にもわたり多くなり自治体が所有者全員を特定するのに時間と手間がかかること、及び家の除却においても全所有者の同意が必要であり処分費用の支払いは不透明であること、などが挙げられる。

④ 固定資産税の問題

家や土地を相続登記した者は毎年、固定資産税を支払う必要がある。家の固定資産税は評価額の1.4%に該当する額を支払わなければならない。特定空家等や管理不全空家等に対して勧告を受けると住宅用地特例が解除され、多額な固定資産税を支払わなければならない。

⑤ 維持管理の問題

相続人は、家や附属する工作物、及び土地や土地に定着するものを維持管理する必要がある。庭木の剪定や雑草などの除去に当たり、業者に委託する場合には費用がかかる。さらに、相続人が空き家に住んでいない場合には、維持管理をする際の往復の交通費や清掃・滞在時に使用するための水道・光熱関連の契約費や使用料金がかかる。さらに、空き家が積雪・豪雪地帯に建っていると、雪下ろしや排雪などが必要となり、業者に依頼すると費用がかかる。また、空き家に対する火災保険は一般住宅に対する火災保険よりも高額である。

空き家が維持管理がなされず、長年放置されることにより事故が生じると、高額な損害額を求められることがある。日本住宅総合センターが公表した「空家発生による外部不経済の実態と損害額の試算結果」⁸⁾によると、外壁材等の落下による11歳男児の死亡事故では5,630万円、空き家の火災による隣家の全焼及び夫婦の死亡事故では6,375万円、空き家の倒壊による隣家の全壊と夫婦と女児8歳の死亡事故では2億860万円が示されている。

(2) リフォーム、賃貸、売却、解体の問題

① 賃貸の問題（デメリット）とメリット

相続して住むためや別用途での利活用のためにリフォームすることがある。賃貸の場合、修繕や維持管理が必要となり、立地条件などにより借り手がいない可能性があり、必要に応じて賃貸契約を解約できないなどの問題がある。一方、メリットとしては、賃貸収入を得ることができ、人が住むことによる老朽化の進行を遅らせることができ、及び所有者自身の将来の居住場所として確保できるなどが挙げられる。なお、DIYを考慮した新しい賃貸タイプもある。

② 売却の問題（デメリット）とメリット

家や土地を売却するに当たり、家に思い入れがあるために売却を決意することが難しく、築年数や立地条件などにより希望価格で売れるとは限らず、境界確認などに手間がかかるなどの問題がある。一方、固定資産税や維持管理費などを支払う必要がなくなり、まとまった現金が入ることにより遺産分割がしやすくなるメリットもある。

空き家を相続人が早期に譲渡できるようにするために売却時の税制優遇として、家屋又は土地の譲渡所得からの3,000万円の特別控除がある。

空家法の一部改正において、この特別控除の適用期間が2027年12月31日まで延長され、適用範囲が買主にも拡充された。

③ 解体の問題（デメリット）とメリット

空き家の解体費用は、近年高騰しており、撤去費用や人件費などを含めると多額になる。解体により、住宅用地特例が解除されて土地の固定資産税が6倍または3倍になることや法規制などにより解体後の再建築ができないなどの問題が生じることがある。一方、解体後には家の維持管理費や固定資産税を支払う必要がなくなり、土地を売却しやすくなるメリットもある。

(3) 住み替えの問題

高齢な居住者にとって、住み替えによる長年住み慣れた家や地域（コミュニティなど）からの離脱、及びかかりつけの病院や主治医の変更には抵抗感がある。さらに、見知らぬ環境への移住は心身に影響を及ぼし、適応が難しいことがある。さらに、新たな家への引っ越し費用や賃貸料の経済的な負担も大きい。

4 家の終活の対策と実践

(1) 相続上の対策

① 認知症の相続人や被相続人に関する対策

認知症の相続人の問題への対策として、早めに遺言書を作成することや成年後見制度の活用などが挙げられる。一方、被相続人が認知症を患うこともあることから、家族信託を活用して、家や土地の管理権を信頼できる家族などに維持管理をしてもらう方法もある。

② 相続登記に関する対策

相続登記がされない問題については、空家法の一部改正において、2024年4月1日から相続

登記の申請が義務化される。登記の申請は相続があったこと、または所有権の取得を知った日から3年以内に申請を行う必要があり、正当な理由なく申請しない場合には10万円以下の過料を支払わなければならない。

③ 固定資産税と維持管理費に関する対策

相続した家に相続人自身が将来住む可能性について検討し、住まない場合には、家や土地などの不動産の他に預貯金や保険を含む全ての相続財産の受け入れを拒否する相続放棄がある。相続開始を知った日から3か月以内に家庭裁判所に相続放棄の申述をする必要がある。さらに、相続人が土地を手放して国庫に帰属させる相続土地国庫帰属制度が2023年4月27日から開始された。相続人などが法務局に申請をして土地の要件(更地にするなど)に関する審査で承認されると、申請者は10年分の土地管理費相当額の負担金を納付することにより国庫帰属が可能となる。

(2) 相続以外の家の終活に関する実践と対策

① リフォーム、賃貸、売却、除却の実践

リフォーム、賃貸、売却、解体の実践において、リフォーム会社や不動産業者及び解体業者に各々相談する必要がある。まずは家の調査を依頼して、リフォームの内容や費用の見積もり、賃貸価格の査定、解体費用の算定などを行ってもらった後に、それぞれ契約をする必要がある。さらに、家財処分や土地に定着するものの処分も必要であることから、専門業者から見積もりを取り、依頼する必要がある。

② 住み替えの実践

リバースモーゲージやリースバックを活用する方法がある。リバースモーゲージとは、利用者が自己の居住する家を担保として金融機関から生活

資金などの融資を受け、死亡時に担保不動産の処分などにより一括返済する住宅ローンである。

リースバックでは所有している家を事業者(買い主など)に売却し、賃借契約を締結して、売却後も賃料を支払いながら同家に住み続けることができる。

③ 家の終活に関する対策

家の終活において、親子間の話し合いが進まない問題を指摘した。飯野(2019年、pp.43~48)の研究室で2018年5月に高齢者(60・70歳代が100%で、92%が戸建て住宅を所有)が受講する大学でアンケート調査を行った。家の終活について考える機会に関する意見を優先順位(1~5位)をつけて回答を重みづけして加算した結果を図3に示す。「売却可能額の診断」や「家や土地の資産価値の算出」の取支額の見きわめが1位、2位に挙げられた。このことから、所有する家や土地の財産の価値を知ることが家の終活について考える機会になることが示唆された。

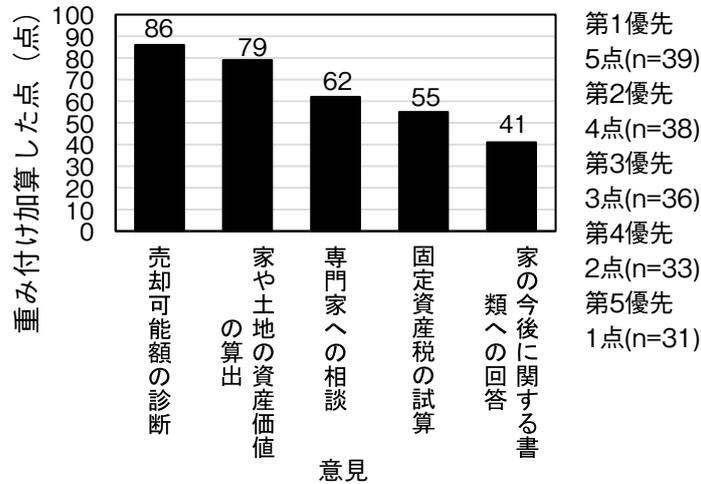
家や土地の所有者に自治体から毎年届く注図⁹⁾に示す「固定資産税・都市計画税課税明細書」の土地と家屋の評価額または課税標準額を用いて、①相続登記費用、②相続税評価額、③固定資産税を簡易的に試算できる。さらに、リフォーム、賃貸、売却、除却のための費用を各業者に依頼して査定または算定してもらうことができる。

家の各終活においてかかる費用を踏まえた上で、図4に示すフローチャートを用いることにより、親子間や親族間の対話を誘発することができ、家の利活用や早めの処分に繋がると考える。

5 まとめ

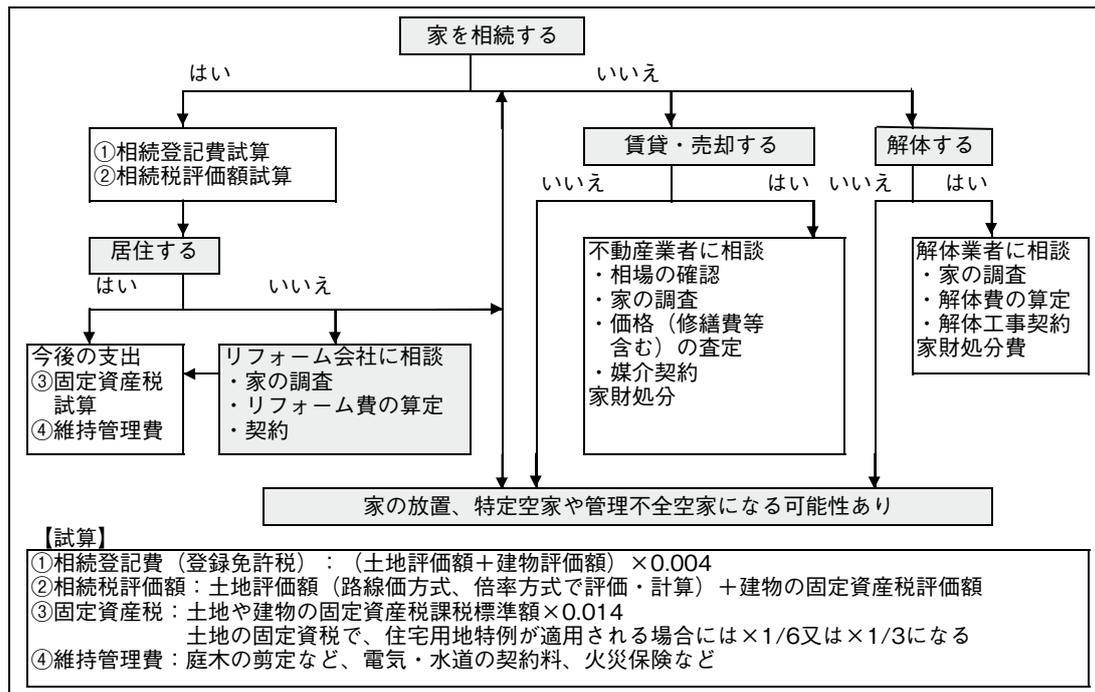
空き家の増加に伴い、国や自治体は条例や空家法を制定して対処して来ているが、長期間に

図3 家の終活について考えるきっかけになる高齢者の意見



(出所) 筆者作成

図4 家の終活を決めるフローチャート



(出所) 筆者作成

放置された空き家の社会問題の実態は深刻化している。

一方、家の終活（相続、リフォーム、賃貸、売却、除却）において、家の相続時に起因する問題や相続人の固定資産税や維持管理費及び各々の終活にかかる多額な費用などの経済的な負担や多

大な労力の負担などの問題がある。

家の所有者の心身状態に問題が生じる前に、親子間や親族間で家の各終活でかかる費用を算定し、業者に査定や算定をしてもらって家の終活時における出費の見通しを立て、フローチャートに沿って家の終活に繋げる方法を示す。

【注】

- 1) 厚生労働省 日本の人口の推移
https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_21481.html
- 2) 「令和2年版厚生労働白書-令和時代の社会保障と働き方を考える-」中の図1-6-2 一般世帯総数・世帯タイプの構成割合の推移 <https://www.mhlw.go.jp/stf/wp/hakusyo/kousei/19/backdata/01-01-06-02.html>
- 3) 住宅用地特例では、土地に家が建っていると、土地の固定資産税は評価額の1.4%の額の1/6（住宅用地面積部分が200m²以下の小規模住宅用地）または1/3（住宅用地面積部分が200m²を超える一般住宅用地）に減額される。
- 4) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）
<https://elaws.e.gov.jp/document?lawid=426AC1000000127>
- 5) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000138.html
- 6) 厚生労働省の2020年の患者調査による年齢階級別にみた外来や入院での65歳以上の受療率（人口10万人に対する人数）
<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/kanja/20/index.html>
- 7) 厚生労働省は「認知症施策推進総合戦略～認知症高齢者等にやさしい地域づくりに向けて～（新オレンジプラン）」（2015年1月）
<https://www.mhlw.go.jp/stf/houdou/0000072246.html>
- 8) 日本住宅総合センターが公表した「空家発生による外部不経済の実態と損害額の試算結果」
https://www.hrf.or.jp/webreport/pdf_report/pdf/songai_shisan-1.pdf
- 9) 固定資産税・都市計画税課税明細書の1例を注

図に示す。土地と家屋の評価額または課税標準額が明記されている。

注図 固定資産税・都市計画税課税明細書

固定資産税・都市計画税課税明細書							
納税義務者							
○○○							
課税	①課税区分	③家屋番号		④評価額		⑤課税税額	
		②所在地/用途/区分番号	②地積/床面積	②固定資産税課税標準額	②固定前年比課税標準額	②固定資産税相当税額	
		②課税区分/用途	②地上/地下	②都市計画税課税標準額	②都市前年比課税標準額	②都市計画税相当税額	
1	土地	○○○目	土地の評価額	12,945,678		土地の固定資産税相当税額	
		△-△△	宅地	123.45	1,234,567	1,234,567	
			宅地 土地の固定資産税課税標準額	2,945,678		2,945,678	
			小規模住宅				家屋の固定資産税相当税額
2	家屋	○○○目	家屋の評価額	12,945,678		5,542	
		△-△△	木造	123.45	12,945,678	12,945,678	
			0層舎	○○年	12,945,678		家屋の固定資産税
			瓦葺	2 0			課税標準額
	以下余白						

例に基づいて筆者作成

【参考文献】

- 飯野由香利（2022）、「三世代の空き家問題対策に関する意見」、『日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）』、pp.17～18
- 飯野由香利、阿部桃子（2019）、「周知・啓発による空き家問題の予防提案」、『新潟大学教育学部研究紀要』、第12巻、第1号、人文・社会科学編、pp.43～48

いいの ゆかり

新潟大学人文社会科学系（教育学部）教授
 Master of Architecture アメリカオクラホマ大学大学院
 建築学専攻修了
 1999年 博士（工学）を取得

【専門分野】

住居学、建築環境工学、家庭科教育

【受賞】

2018年 平成30年度科学技術分野の文部科学大臣表彰
 科学技術賞（理解増進部門）

2017年 日本建築学会教育賞（教育貢献）、JIA ゴールデンキューブ賞2016/2017（学校部門）特別賞

【著書】

『住まい方を見つけ直す活動を組み込んだ協同学習-小・中・高等学校家庭科住生活授業-』（共著）、ドメス出版、
 住まいの百科事典、日本家政学会編（共著）、丸善出版株式会社

東日本大震災合同調査報告、建築編8 建築設備・建築環境、日本建築学会編（共著）、丸善出版株式会社