

寄稿5

「空き家問題と向き合う宅建協会の挑戦」 相談窓口の実績が示す課題と、次世代への希望

公益社団法人
和歌山県宅地建物取引業協会 会長

木村 勝次

－はじめに

不動産は人々の暮らしを支える基盤であり、地域の風景を形づくる根幹でもある。しかし今、県内の不動産市場は大きな転換期を迎えている。人口減少と高齢化の加速とともに、高度経済成長期には「財産」であった土地や建物が、いつしか地域の重荷となる「空き家問題」へと姿を変えつつある。

当協会は和歌山県の委託を受け、令和7年度「空き家相談窓口業務」の運営を担った。本稿では、その一年間の実績から見えてきた課題と、10年後の和歌山を見据えた提言、そして次世代を担う若者たちへの期待について述べたい。

－令和7年度 空き家相談窓口の実績

令和7年4月から令和8年3月にかけて、当窓口が受け付けた相談件数は240件にのぼった。主な相談内容を分類別に見ると、売却関連が137件（57.1%）、将来の方針を見据えた事前相談が51件（21.3%）、解体関連が40件（16.7%）、相続関連が27件（11.3%）であった。

大分類	件数 (複合含む)	割合
売却関連（単独＋複合）	137	57.1%
将来の方針相談	51	21.3%
解体関連（単独＋複合）	40	16.7%
相続関連（単独＋複合）	27	11.3%
その他・近隣・税金等	25	10.4%
賃貸関連（単独＋複合）	14	5.8%

※複合相談を含むため、分類別件数の合計は相談件数240件を上回ります。割合は240件を母数に算出しています。

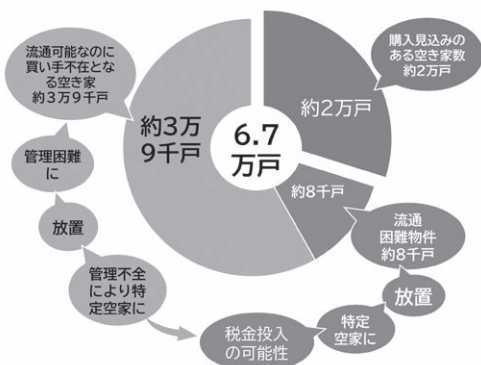
相談者の動機として際立つのは、「次の世代に負担を残したくない」という切実な思いである。問題が深刻化する前に自ら窓口を訪れるという意識が着実に広がっており、年度を通じて事前相談のニーズが大幅に増加した。これは、当協会が継続してきたセミナー・広報活動の成果として、真摯に受け止めている。

相談員（空き家管理活用マイスター）が県内各地に赴き、現地調査 69 件・費用試算 19 件を実施した。売却完了は 2 件にとどまったものの、空き家バンク紹介 5 件・民間媒介契約 5 件など、具体的な次のステップへとつないだ案件も着実に積み上がった。

一「解決が難しい」空き家が示す構造的課題

相談記録を見ると、解決が困難な案件には共通のパターンがある。接道不備による再建築不可、相続未了、認知症所有者、連棟住宅、土砂災害特別警戒区域内、資金不足——これらは通常の不動産流通では対処しにくい「流通困難物件」であり、「売れない・貸せない・解体費も出ない」という三重苦に陥りやすい。

当協会が和歌山県空き家等対策推進協議会に提示してきた分析結果によれば、10 年後に県内で新たに発生する空き家は約 6.7 万戸と推計される。うち約 2 万戸には購入見込みがあると



10年後に発生する空き家6.7万戸のうち、約6割が買い手不在の物件に！

考えられるが、約 3 万 9 千戸は流通可能でありながら買い手が見つからない状態に陥る。残りの約 8 千戸は流通困難物件として放置され、やがて管理不全・特定空家へと進行し、行政代執行を含む県民負担によって処理せざるを得ない事態も想定される。こうした状況に対し、1 件ずつの「個別対応」だけでは限界がある。用途別・エリア別・制度別に戦略的に整理し、行政・専門家・民間事業者が連携して取り組む「面的対応」が不可欠である。

特定空家に対する行政代執行は、助言・指導・勧告・命令・実施計画・代執行公告という長い工程を要し、すべての案件に適用できるものではない。問題が顕在化してからでは遅い。「予防」に重点を置いた啓発事業を継続的に実施することが何より重要である。

一 10 年後の和歌山を見据えた空き家対策への提言

当協会は和歌山県空き家等対策推進協議会において、空き家対策を「1 戸の空き家・空き家群・ニュータウンなど広域的な住宅市街地」という三つの対象ごとに、「まちづくり・防災・利活用・予防・解体」という五つの政策視点から体系的に整理することを提案している。具体的な整理イメージは表のとおりである。

「1 戸の空き家」レベルでは、早期相談・登記支援・NPO 等との連携が中心となる。相談窓口はまさにこの土台であり、個々の相談者の不安を丁寧に解きほぐし、専門家や行政へとつ

対象/視点	【まちづくり】	【防災】	【利活用】	【予防】	【解体】
1戸の 空き家	■ 地域ニーズに沿ったリノベーションモデル ■ 空き家を活用した交流拠点創出	■ 危険空き家診断と早期除却支援 ■ 一時避難所・物資倉庫に活用 ■ 火災・倒壊リスクの可視化 ■ 応急避難所・福祉避難室として利活用	■ 空き家シェアオフィス、シェアハウス化支援 ■ カフェ・地域サロンへ転用 ■ 週末利用型の2地域居住促進	■ 啓発チラシ配布・戸別訪問 ■ 相続前サポート	■ リスク物件・再建困難物件の除却促進 ■ 固定資産税軽減のための放置を抑制
空き家群 (エリア)	■ 空き家群一体的リノベーション（景観整備） ■ 組織（協議会等）を立ち上げ、地域再生計画策定 ■ 空き家活用促進特区の設定と規制緩和モデルの導入	■ 地域単位の空き家ハザードマップ作成 ■ 空き家複数棟を地域避難拠点として整備・運営	■ 若者・子育て世帯向け賃貸住宅の整備 ■ 起業支援拠点群の設置（例：古民家リノベで連続店舗） ■ 短期滞在用の2地域居住ゾーン整備	■ 空き家予備軍台帳作成・管理 ■ 自治会や民生委員と連携した見守り体制構築	■ 再構成を前提としたエリア単位での解体＋跡地活用 ■ 空き家エリアの集約整理＋道路計画と一体実施
ニュー タウン等 (広域)	■ 外国人研修生・労働者向け居住支援住宅群の整備 ■ 人口減少を前提としたエリアの再構成（集約・公共空間化） ■ 空き家を軸にしたスマートタウン化 ■ 都市計画の見直し	■ 津波・浸水リスクエリアでの住宅再配置提案 ■ 複数自治体と連携した広域避難計画に空き家情報を統合	■ 官民連携による複合用途施設への転換（保育所＋住宅等） ■ 外国人・高齢者ケア付き住宅群の開発 ■ 2地域居住・滞在型交流住宅の整備	■ 団地・ニュータウンの再生計画への空き家予防組み込み ■ 地域包括支援センターとの情報共有体制構築	■ 将来的ニーズを見据えた公共用地や医療・福祉施設用地等へ再配置 ■ 整備された道路を起点に、住民・用途の集約ゾーンを形成

なぐ役割を担い続ける。「空き家群（エリア）」レベルでは、地域の空き家をひとまとまりの課題として捉え、空き家バンクへの登録促進・起業支援拠点化・地域サロンへの転用・リノベーション促進といった面的な活性化策が求められる。「昭和レトロ」ブームを追い風に北ぶらくり丁商店街が新たな店舗を呼び込んでいる事例は、空き家を地域資源として再評価する可能性を示している。

「広域（ニュータウン等）」レベルでは、人口減少を前提とした土地利用の再編が課題となる。用途地域の見直し・外国人居住支援・二地域居住の促進・スマートタウン化・都市計画マスタープランの見直しなど、行政・大学・民間が一体となった長期ビジョンの策定が急がれる。

また、相続土地国庫帰属制度が創設されたものの、更地化の必要性・土地管理費相当額の負担金・審査手続きなど、実際の利用にはなお高いハードルが存在する。相続登記の義務化（令和6年4月施行）は、所有者不明土地の発生抑制に向けた重要な一歩であるが、認知症等により意思能力に課題を抱える所有者、行方不明の相続人、複雑化した共有名義といった問題については、これらの制度のみでは解決しきれない案件が現場で後を絶たないのが実情である。こうした制度的課題に対して継続的な提言活動を行うだけでなく、地域課題を自分ごととして捉える次世代の担い手を育てていくことも欠かせない。

一次世代への問いかけ～和歌山大学での取り組み～

将来にわたって空き家問題に向き合うのは、現在の専門家や行政だけではない。10年後・20年後の和歌山の姿を形づくる主役は、これから地域を担っていく若い世代である。

当協会では、和歌山大学において寄附講義「まちづくりと不動産」を提供している。本講義では、日本の土地・不動産市場とまちづくりの関係、人口減少時代における都市計画の課題、空

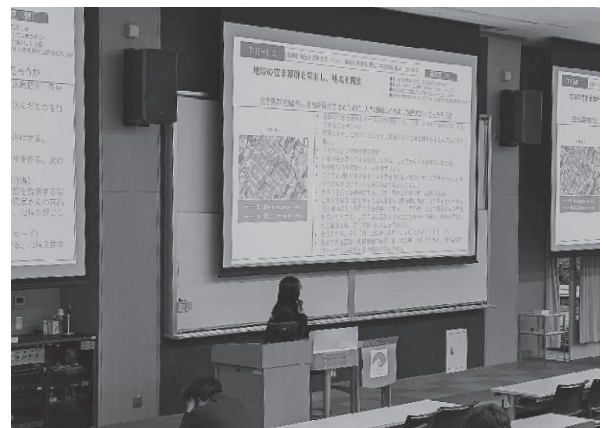
き家発生のメカニズム、宅地建物取引士の役割、エリアマネジメントの考え方などを幅広く取り上げている。さらに、「あなたが住みたいまちとはどのようなまちか」をテーマとしたワークショップを通じて、学生自身が地域の将来像を考える機会も設けている。



講義の様子

大学という場で、学部を超えた学生たちが不動産やまちづくりの現実に向き合うことには大きな意義がある。正解のない地域課題に対して自ら考え、解決策を導き出そうとする経験は、将来、地域に根ざした課題解決の担い手を育てることにつながると信じている。

空き家問題は、不動産の専門知識だけで解決できるものではない。相続、法律、建築、都市計画、福祉、地域コミュニティなど、さまざまな分野の知見を持つ人々が連携して初めて、一件一件の相談が解決へと向かう。こうした学びを提供することが、複合的な課題を横断的に捉える人材育成につながると、私たちは確信している。



学生たちによるワークショップ発表

	授業内容
1	日本の土地・不動産市場とまちづくりの関係性
2	人口減少時代の不動産の未来
3	人口減少時代の空き家問題。空き家の発生メカニズムと課題
4	駅を中心とするまちづくりや鉄道事業とまちづくりの関係性
5	地域を点ではなく“面”的に捉えることの重要性
6	不動産取引の契約とトラブル対応
7	ワークショップ(良好なまちづくりについて)
8	“素敵なまち”に必要な要素を考える

寄附講義「まちづくりと不動産」

－おわりに

令和7年度の相談窓口を通じて、私たちは多くのことを学んだ。高齢の所有者が子や孫に負担を残さないようにと相談に来る姿、遠方から戻ってきた相続人が途方に暮れながら電話してくる声、何十年も放置されてきた家に初めて専門家とともに足を踏み入れる瞬間——そのひとつひとつが、この問題の重さと、向き合い続けることの意味を教えてくれる。