

空き家問題の所在と未相続建物との関連考察 ～熊本市内一校区の事例分析を通じて～

森 隆紀

熊本市都市政策研究所 研究員

キーワード：空き家、未相続建物、麻生田小学校区、予防的アプローチ

1 はじめに

1.1 研究の背景および課題認識

平成 27 (2015) 年の国勢調査で、日本は長年の人口増加から減少局面へと転じた。この人口減少を背景に空き家の増加が進み、社会問題となっている。令和 5 (2023) 年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は 900 万 2 千戸に達し、平成 30 (2018) 年の 848 万 9 千戸から 51 万 3 千戸増加して過去最多を更新した。

熊本市においても、令和 2 (2020) 年の国勢調査から人口減少期に入ったことが確認され、令和 5 (2023) 年の住宅・土地統計調査では、空き家数が 5 万 1 千戸と過去最多を記録している。これらの空き家の中には、適切に管理されず、倒壊のおそれがあるなど、周辺に深刻な悪影響を及ぼす「危険な空き家」も含まれている。

こうした状況を受けて、平成 27 (2015) 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法¹」）というが施行された。空家法は、周辺環境に悪影響を及ぼす空き家に対応するために設けられた経緯があり、私有財産として所有権が保障された空き家に対し、行政による一定の介入を可能とする根拠となっている。

しかしながら、熊本市空家等対策計画（以下、「空家等対策計画」）によると、熊本市が平成 30 (2018) 年に実施した市内の空き家実態調査において、危険な空き家（倒壊の危険性が高まっている空き家）が 105 件確認されていたものの、令和 5 (2023) 年時点で 66 件（約 63%）が依然として「対応中」となっている（図 1、図 2）。この 66 件は 5 年もの間、危険な空き家として行政から認識されていたにもかかわらず、解決には至っていない。

「対応中の内訳」をみると、最も多く挙げられているのは、「所有者、相続人が複数でまとまらない（まとめる人がいない）」というものであった。これらは、登記簿上の

所有者が故人のままで、相続登記手続き等が未了状態（以下、「未相続」と定義し、関連する用語の定義を含め 1.4 で整理する）であると理解できる。本研究では、これを課題として認識した。

未相続空き家は、民法の規定により相続人の共有財産として扱われ、空家法に基づき行政が介入する場合、原則として相続人全員に対して空き家の管理や除却などの指導、勧告、命令などの措置を行うことになる。ただ、財産権の制約を伴うものであり、相続人間で意見が異なる場合等における行政措置には慎重にならざるを得ず、その実効性が乏しい状況にある。



図 1 危険な空き家の一例（熊本市提供）

倒壊の危険性が高まっている空き家(2018年時点)		105
対応完了 → 解体済み (2023年3月時点)		39
対応中 → 経過観察または指導中 (2023年3月時点)		66
所有者、相続人が複数でまとまらない(まとめる人がいない)		
相続人	2~3人 4~6人 7~10人 11~20人 21~30人 30人以上	28
対応中の内訳	件数	6 8 1 8 2 3
指導するが、所有者が動かない(動けない、連絡がない)		16
修繕、再判定によりランク改善		8
売却意志はあるが、買い手借り手がみつからない。		5
所有者未確定		7
賃借人と話がまとまらず先に進まない		2

図 2 空き家 105 件の対応経過 2018 年→2023 年

※熊本市空家等対策計画（第 2 次計画）をもとに作成

また、未相続の土地については、不動産登記簿等の所有者台帳からは所有者が直ちに判明できないため、公共事業や災害復旧・復興事業の円滑な実施、民間取引や地域での利活用の妨げとなるなど、「所有者不明土地」として大きな問題となっている。

このような状況を踏まえ、令和6(2024)年4月から相続登記が義務化され、違反した場合には罰則規定が設けられている。しかし、法務省の調査²では、その認知度は当事者の間でも十分に浸透しておらず、更なる周知啓発活動が必要な状況にある。

熊本市の持ち家に居住する65歳以上の単独世帯数をみると、国勢調査では平成22(2010)年の15,453世帯から令和2(2020)年の20,525世帯へと約5千世帯の増加となった。

また、「日本の世帯数の将来推計(全国推計)令和6(2024)年推計」によると、全国の65歳以上の単独世帯数は、平成22(2010)年の737万8千世帯から令和32(2050)年の1,083万9千世帯へと1.47倍になる見通しとなっており、熊本市においても今後かなり増加するものと見込まれる。それに伴い、空き家の増加が懸念され、特に未相続による管理不全の空き家の増加といったリスクの顕在化が予測される。現状においても、熊本市の直面する状況(図2)を踏まえると、未相続であることが危険な空き家発生の一因となっている可能性がある。しかし、熊本市をはじめ、未相続の実態や空き家問題との関連性についての調査や研究は、全国的にも十分に進んでいない。

1.2 研究の目的

そこで本研究では、熊本市北区の麻生田小学校区を対象として、空き家および未相続建物の実態を把握し、両者の関連性を統計的に分析する。具体的には、後述する空き家マップや固定資産台帳等を活用し、校区内の建物において「空き家であるか否か」及び「未相続であるか否か」を整理したうえで、定量的な分析から両者の関連性を明らかにする。

この結果をもとに、空き家問題の所在と未相続建物との関連性を考察し、将来的な空き家増加の予防に向けて、行政による対応と地域活動による対応のあり方を示すことを目的とする。

1.3 既往研究にみる「空き家と相続」

空き家問題に関する研究は、近年、空家法の制定といった注目の高まりに伴い、多くの知見が蓄積されてきた。益田ら(2020)は、空き家研究の傾向として、建築学や都市

工学の分野を中心に、空き家分布の実態把握や、周辺環境との関係分析といった空間的・統計的な分析に重点が置かれていると述べている。一方で、空き家の所有者や管理状況にかかわる法制度側面、特に「相続」との関連について、主題的に深く取り扱った研究は限定的であり、こうした傾向は、近年の研究においても共通して見られる。

空き家と相続について、高田ら(2018)は全国の自治体を対象とした調査をもとに、未相続と関連した所有者不明や相続放棄の空き家が各地に存在し、その対応に苦慮している自治体の存在とその実態を明らかにしている。国土交通省 国土交通政策研究所(2020)の調査研究においても、相続登記の未了や相続放棄が所有者不明化の一因となり、空き家対策を困難にしている実態が記されている。これらの調査結果からは、空き家問題の背景に相続制度上の法的課題が存在していることがうかがえる。

また、相続と空き家の関係を扱った研究として、阿部ら(2023)は相続相談データを用いて、相続時に空き家が発生するメカニズムを定量的に示している。これは、空き家問題と相続との関係性を実証的に明らかにした希少な研究である一方で、分析対象は、相続手続きに関心を持つ相談者に限られている。阿部ら(2023)は、相続というデリケートなタイミングの個人情報を取得することは、空き家などの犯罪リスクへの配慮も含め、極めて困難であると指摘している。

このように、空き家問題の所在の一部には、相続に起因する構造的な課題があるとされ、自治体における空き家対応の困難さも既往研究で明らかになっている。一方で「空き家と相続」を扱った研究は、個人情報の取り扱いに関する制約が大きく、限定的で未開な点が多い。

本研究は、既往研究の課題を踏まえ、地域実態に基づく定量的な分析を通じて、空き家と相続との関連を実証的に明らかにするものである。

1.4 用語の定義

本研究では、空き家と相続の関係を明確にするために、以下のように用語を定義する。

- ・未相続：登記簿上の所有者(名義人)が死亡しており、相続人による所有権移転登記(相続登記)が未了の状態を指す。
- ・未相続建物：未相続状態の建物。
- ・未相続建物以外：登記簿上の建物所有者(名義人)が生きている建物。

- ・未相続空き家：空き家状態である未相続建物。
- ・非空き家：居住中などの使用実態のある建物で、空き家ではない建物。
- ・隠れ未相続建物：「未相続建物」かつ「非空き家」の建物。外部からは使用者が所有者であると認識されやすく、未相続建物であることが分かりにくい。

2 研究方法

2.1 研究対象地の概要

研究対象地とした麻生田小学校区は熊本市北区に位置し、合志市と菊陽町に隣接する校区である（図3）。令和6（2024）年10月1日時点の住民基本台帳による人口³は7,669人。校区の特徴として、中央に幹線道路である熊本北バイパスが通っており、その沿線には商業施設が建ち並んでいる。校区全体として住居系の用途地域に指定されており、校区の北側には丘陵地に広がる住宅地が、南側には昭和50年代後半に岩倉山を開発して造成された高台の住宅団地が形成されている（図4）。

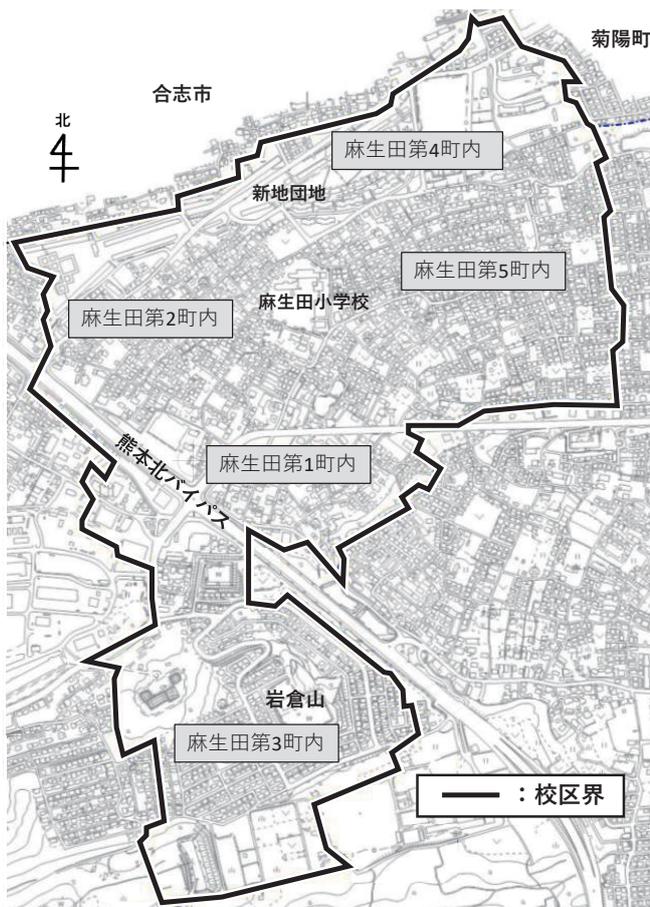


図3 麻生田小学校区の周辺地図（出典：国土基本図）

※校区界は「熊本市立小中学校通学区区域索引簿」を参考に線引



図4 岩倉山から麻生田小学校方面への眺望

2.2 研究対象地の選定経緯

令和6（2024）年、麻生田小学校区では、熊本市支援のもと、町内会単位で地域住民が取り組んだモデル事業「空き家数実態調査⁴」が実施された。熊本市都市政策研究所も調査結果の整理に関与している。本調査では、同年9月から11月にかけて町内住民による現地調査が行われ、空き家の数と位置を体系的に把握するため、空き家の位置を地図上にプロットした「空き家マップ」が作成された。この空き家マップを研究に活用できたことから、麻生田小学校区を研究対象地として選定した。

同校区は第1町内から第5町内までで構成（図3）されているものの、第4町内の大部分は市営団地（新地団地）エリアで占められていたことから、第4町内は調査対象とせず、空き家マップも作成されていない。よって、本研究では第4町内を除いた校区を研究対象としている。なお、第4町内会の未調査が校区全体の実態把握に及ぼす影響は限定的であると判断し、本研究の結果は校区全体の傾向を示すものとして扱う。

2.3 研究の手順

本研究では、以下の手順に従って分析を進める。研究プロセスを図5に示す。

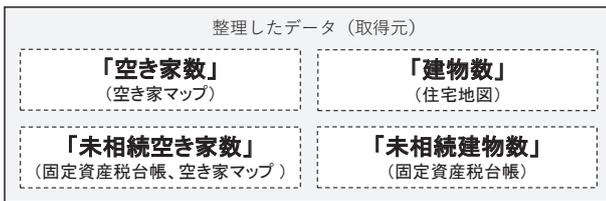
まず、第3章では、分析に必要なデータとして研究対象地の「空き家数」「建物数」「未相続空き家数」「未相続建物数」を整理する。これらのデータは、空き家マップ情報、住宅地図情報、固定資産税台帳情報を活用したものである。

次に、第4章にて、整理した数値をもとに、クロス集計、カイ二乗検定⁵、リスク比の算出の分析手順で、研究対象

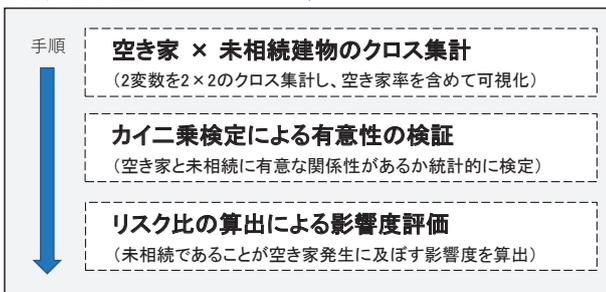
地における「空き家」と「未相続建物」の関連性を統計的に評価する。その結果を踏まえ、第5章・第6章にて考察・まとめを行う。

なお、本研究では、空き家の中でも未相続建物という相続手続きが未了の法的状態に着目して分析を行っているため、建物の老朽化や立地条件などの物理的・地理的な側面については考慮していない。これらの要素も空き家問題において重要な視点であるため、今後の研究で総合的な展開が求められる。

第3章 分析データ取得と整理



第4章 分析結果



第5章・第6章 (考察・まとめ)

図5 研究プロセス (分析フロー)

3 分析データ取得と整理

3.1 「空き家数」

空き家数については、各町内会が空き家マップ作成時に把握した空き家数を用いた。

3.1.1 空き家の判定方法

空き家マップは研究目的で各町内会から提供を受けたものであり、空き家の判定は外観からの目視調査を基本とし、以下の基準に基づいて行われている。

【調査対象の空き家】

- ・人が住んでいない住宅
- ・使われていない店舗・会社等の建物
- ※空き家の期間は問わない

【空き家ではないものの例】

- ・アパートの空き室

- ・店舗・会社用の倉庫として使われている建物
- ・民泊として使用されている住宅
- ・新築・リフォーム工事中、解体工事中の住宅

この判定方法は、店舗や会社等も対象に含み、アパートの空き室は含まれていないため、住宅戸数ではなく建物数を指す。また、判定方法の作成を支援した熊本市空家対策課に確認したところ、空き家数は敷地単位における数であった。例えば、戸建住宅の空き家において、敷地内に母屋とその付属建物である車庫 (計 2 棟) がある場合、空き家数としては1件と数えられている。

3.1.2 空き家の集計

空き家数の集計結果を表 1 に示す。家主の生存有無についての区分は、各町内会が保有する情報をもとに、空き家の判断と併せて実施していたものである。ここには「家主不明」という区分が設けられていないことから、町内会が何らかの形で家主の情報を把握していたと考えられる。ただし、この家主が現在の空き家所有者であるとは限らず、情報が古い場合には、相続や売買などにより既に所有者が変更されている可能性もある。また、町内会による情報では、家主と入居者 (賃借人) が混同されているケースも想定される。

以上の判定基準と情報整理のもと集計した結果、研究対象地における空き家数は 106 件となり、これを「空き家数」とした。

表1 空き家数実態調査結果の集計

	1町内	2町内	3町内	4町内	5町内	計
家主が生存 (又は生死不明)						
している空き家 (件)	20	19	20	-	18	77
家主が死亡している空き家 (件)	3	1	9	-	16	29
空き家数の計 (件)	23	20	29	-	34	106

3.2 「建物数」

空き家数は敷地単位で集計しているため、校区内の建物数についても、建物が存在する敷地数にする必要がある。

そこで、GIS⁶から住宅地図⁷に記載されている住所付記数を抽出し、その総数を建物数として推計することとした。基本的に付属建物に住所が付与されることはなく、建物数 (敷地単位) の推計方法として適切と判断したためである。抽出の結果、校区内における住所付記数は、第 4 町内を除いて 2,132 件であり、これを「建物数」とした。なお、3.1.2 で把握した空き家数は 106 件であったことから、空き家率は約 5%となった。

3.3 「未相続空き家数」

3.1.2で把握した106件の空き家のうち、未相続空き家に該当する件数を確認する。未相続の判断には、登記簿上の所有者の生存状況を確認する必要があるものの、登記簿の情報だけでは生存状況を把握できない。

そこで、令和6(2024)年1月1日時点の固定資産税台帳に記載されている家屋データの情報から生存状況を確認した。このデータは熊本市が保有する熊本市総合行政情報システム(通称「A ネット」)内で管理されており、個人情報⁹を含んでいる。

固定資産税台帳情報は、A ネット内で登記簿情報のほか、市の住民基本台帳情報とも紐付けられているため、家屋データに登録された登記簿上の建物所有者について、住民基本台帳上の情報まで確認することができる。本研究では、住民基本台帳における建物所有者の異動事由が「死亡」とされているものを未相続建物と判断した。

ただし、以下のようなケースでは詳細な紐付けがされず、建物所有者の生存情報を確認できなかった。

- ・市の住民基本台帳に登録がない者(市外在住者)
- ・所有が共有名義となっている場合
- ・法人所有である場合

したがって、未相続建物は、上記(空き家106件のうち31件が該当)を除いた範囲での確認に限られる。本研究では、この31件を未相続空き家ではないものとして扱った。また、空き家106件のうち1件は建物登記の存在しない所有者不明建物であり、これも未相続空き家には含めていない。なお、固定資産税台帳(令和6年1月1日時点)と実態調査時期(令和6年9月～11月)に10か月程度の期間差があるため、この間の登記名義人変更が確認できていないことに留意が必要である。

上記の方法を用いて、空き家マップから取得した空き家の位置情報と家屋データの位置情報を照合した結果、空き家106件のうち25件が未相続空き家に該当しており、これを「未相続空き家数」とした。なお、敷地単位(同地番)に複数建物が存在する空き家について、異動事由が異なるものはなかった。

3.4 「未相続建物数」

3.4.1 データの制約と推計方法

未相続の判断は3.3と同様であるが、対象校区内の未相続建物数を把握するうえで、次の制約があった。

第一に、家屋データの位置情報は地番単位で管理されて

おり、住居表示に基づく校区情報(表2)とは直接対応していない。このため、町名だけで正確に校区を特定することができず、複数の校区にまたがる町名については、どの校区に属するかを判別できない。

第二に、家屋データでは敷地単位としての「建物数」が把握できない。建物単位での数は確認できるが、本研究で把握している敷地単位の建物数(2,132件)とは単位が異なり、両者の間で整合が取れない。

これらの制約を踏まえ、次の方法で推計した。対象とする校区に一部でも含まれる町名はすべて分析対象に含め、当該範囲に含まれる建物棟数(2,827件)に占める「未相続」と判断された建物の比率を算出したうえで、この比率を敷地単位の建物数(2,132件)に乗じて、未相続建物数を算出した。これは便宜的な仮定であり、実際には敷地内で建物ごとに相続状態が異なる可能性がある点に留意が必要である。

表2 麻生田小学校校区の範囲

—令和6(2024)年4月1日適用—			
小学校名	区	町名	街区及び住居番号(住居表示実施区域)
麻生田小	北区	麻生田1丁目	全域
		麻生田2丁目	1番～5番、6番1号～11号、7番～12番、14番1号～13号、14番150号～170号
		麻生田3丁目	全域
		麻生田4丁目	1番、3番～28番
		麻生田5丁目	全域
		兎谷3丁目	1番～4番、6番
		清水新地3丁目	5番1号～33号、5番147号、6番～7番
		清水新地5丁目	9番～16番
		清水新地6丁目	全域
		清水新地7丁目	全域
		清水岩倉2丁目	7番25号～58号、8番～24番
		清水岩倉3丁目	1番～24番1号、24番5号～6号、25番20号～22号

※「熊本市立小中学校通学区域索引簿」をもとに作成

3.4.2 推計結果

3.4.1の方法による推計の結果、対象校区における未相続建物率は約6.4%(181件/2,827件)と算出された。この未相続建物率を、敷地単位で集計した研究対象地の建物数(2,132件)に乗じた結果、未相続建物は約136件(2,132件×6.4%)となり、これを「未相続建物数」とした。このうち、未相続空き家数は25件であったため、隠れ未相続建物は111件(136件-25件)となった。

4 分析結果

第3章で整理した研究対象地における分析データについて、クロス集計したものを表3に示す。未相続建物の空き

家率は約 18.4%であり、未相続建物以外の空き家率の約 4.1%とは大きな差が見られた。

表3 未相続建物であるか否かによる空き家率の比較

	空き家 (件)	非空き家 (件)	計 (件)	空き家率 (%)
未相続建物	25	111	136	18.4%
未相続建物以外	81	1915	1996	4.1%
計	106	2026	2132	5.0%

また、この結果を市全体における標本的な事例と捉えた場合、空き家率の差が偶然によるものではなく、統計的に有意なものかを検証するため、カイ二乗検定を実施した。空き家の発生と未相続との間に関連がないと仮定すれば、両者の空き家率に有意な差は生じない。

その仮説のもとに検定を行った結果、カイ二乗統計量は $\chi^2 = 55.3$ (自由度 = 1)、p 値 < 0.001 となり、「未相続建物は空き家になりやすい」とする関係は偶然ではなく、統計的に有意であることが示された。

さらに、この関係の強さをみると、未相続建物の空き家率は18.4%、未相続建物以外では4.1%であることから、リスク比は約 4.5 となる。未相続建物は未相続建物以外に比べて、空き家になる可能性が約 4.5 倍高くなる結果が示された。

5 考察

5.1 空き家発生に係る未相続の構造的リスク

前章の分析結果から、対象校区では未相続であることが空き家の発生に大きく影響している可能性が示された。このことは、空き家の発生に係る要素が、建物の老朽化や立地条件といった物理的・地理的な側面だけでは説明できず、所有権に関する法制度的な側面にも及ぶことを示唆している。中でも未相続空き家は、登記上の所有者が故人のままとなることで、実質的な所有者が特定しづらく、以下のような理由から、空き家として長期間放置されるリスクが高いといえる。

- ・管理責任の曖昧さによる管理意識の希薄化
- ・利用・売却・修繕など、不動産の適切な利活用が困難
- ・空家法に基づく行政介入の難しさ

こうした構造的なリスクに対応する意味でも、相続登記は義務化されたが、相続登記（協議）が円滑に進まない背景には、家族の関係性や個人の感情的な思いが影響していることも考えられる。このような事情によって当事者間で

の協議自体が困難な場合、単に相続登記を義務化するだけでは根本的な問題は解決しない。

そのため、相続発生前から遺言書の作成を促すなど、制度的な整備とともに、相続を円滑に進めるための予防的アプローチが必要になると考えられる。

5.2 隠れ未相続建物の存在

図6は、表3をもとに研究対象地の建物数(2,132件)を100件規模に換算し、「空き家であるか否か」と「未相続建物であるか否か」を分類して配置した模式図である。この図は、単なる視覚化ではなく、空き家の件数だけでは捉えきれない、相続に関する法制度的なリスクに着目した今日的な空き家問題への視点を示唆している。

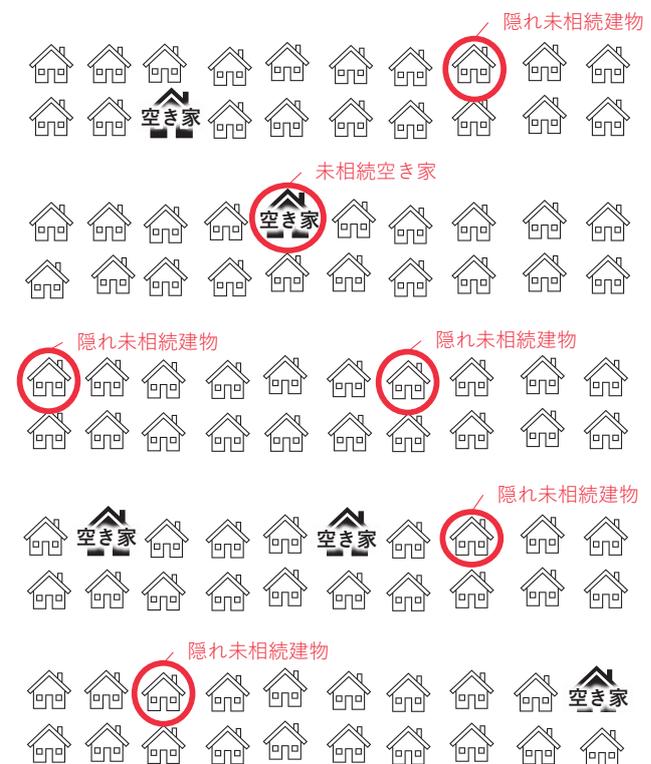


図6 今日的空き家問題の認識模式図

※白抜きの建物イラストは使用中建物（非空き家）。各建物の配置は筆者の任意によるもので、実際の位置関係を示すものではない。
また、各件数は100件規模への換算後、整数値に補正している。

この図で注目したいのは、隠れ未相続建物の存在である。これは、所有者死亡後も配偶者が相続手続きをせず住み続けているケースや、親族の頻繁な出入りがあることで空き家とならなかったケースなどが想定される。

5.1 で述べたように、隠れ未相続建物は未相続建物として空き家発生に係る構造的リスクを抱えているものの、現時点においては空き家ではないことから、そのリスクはま

だ顕在化しておらず隠れた状態にあるといえる。しかし、未相続建物のまま放置されると、将来的に空き家化した際の対応が困難になる可能性があることから、早期に対応を講じる必要がある。未相続の期間が長くなれば、新たな相続人が発生してしまい、権利関係が複雑化することで、利活用や行政による介入が一層困難になるおそれがある。

実際、図6では、隠れ未相続建物が空き家と同数（5件）存在しており、この地域において無視できない数と考えられる。

上記を踏まえると、空き家の数に加え、隠れ未相続建物の存在も空き家問題におけるリスクとして認識することが重要となる。この視点は、行政や地域が今後の対応を見極める際に「適用可能な視点」となり、実践的な空き家予防策を検討する際の基盤として活用できると考えられる。

5.3 空家等対策計画における未相続建物

空家等対策計画では、空き家問題への総合的な対応として、以下の4つの基本方針（図7）が掲げられている。

①予防、②適正管理、③利活用、④連携体制の強化
本研究の結果は、特に①「予防」と④「連携体制の強化」の観点から、現行施策を補完・強化する知見を提示するものとなる。

1. 予防	空き家問題の発生・管理不全な空き家の抑制の強化
2. 利活用	空き家の活用・流通促進の強化
3. 適正管理	管理不全な空き家の維持管理、除却の強化
4. 連携体制の強化【新規】	地域・関係団体等や行政の関係部署との連携体制の強化

3方針を後押し

図7 空家等対策計画の基本方針

※熊本市空家等対策計画（第2次計画）より抜粋

(1) 「利活用」と「適正管理」の限界

未相続建物は、法的な所有者が不明確であり、更に相続人の合意形成なしには、管理や活用といった対応を講じることが困難である。②「利活用」や③「適正管理」は、所有者による手続きや判断を要することから、未相続建物は対応の枠外に置かれてしまう可能性が高い。

つまり、空き家問題において「相続」という前段階の権利関係を明確にしておくことが、現行施策の実効性に直結すると理解できる。

(2) 「予防」と「連携」の重要性

したがって、本研究では①「予防」の視点が重要である

と考える。相続の発生前後に登記や権利移転が迅速に行われ、管理責任が明確になることが、空き家の未然防止に直結する。当該計画においても、相続登記が適切に行われていない場合、所有者が不明確となり、相続人の空き家に対する意識が低下することが指摘されている。この課題に対しては、相続人への適切な支援や情報提供を行う方針が既に示されている。

また、この予防を効果的に進めるには、④「連携体制の強化」も不可欠である。特に相続といった私的な事情を含む場合、行政の画一的になりがちな対応では限界がある。地域の暮らしや人間関係に通じた住民や専門家（司法書士・行政書士など）が連携し、地域内で相続への関心を高める仕組みなどが求められる。

6 まとめ

6.1 本研究の成果

筆者は、行政職員として空き家対策に従事する中で、問題となる空き家には、相続手続きが適切に行われていない事例が多数存在することを把握してきた。本研究は、こうした現場での課題認識を出発点とし、空き家問題の所在の一つとして、未相続が空き家発生に強い関連性を持つことを定量的に明らかにしたものである。

分析結果として、相続手続きの迅速化および相続意識の向上が、空き家問題の解決に資する可能性が示唆された。これは、空家等対策計画に掲げられた基本方針である「予防」と「連携」の重要性を高める知見である。

また、「隠れ未相続建物」を含む未相続建物の実態を把握することで、見えにくかった法制度的リスクを表面化させた。これは、行政が予防的施策を検討する際に「適用可能な視点」となりうるほか、空き家問題に対する地域住民の当事者意識醸成や、自主的な空き家予防活動の促進につながる¹⁰と推察される。

以上のように、本研究は、空き家問題の背景にある法制度的な要素に着目し、これまで十分に検討されてこなかった「相続」という前段階からの予防的アプローチの重要性を示した点に意義があると考えられる。

6.2 行政と地域による対応策に関する提言

相続手続きの迅速化と相続意識の向上を図るには、法制度の周知徹底に加え、行政や地域による具体的な支援策の構築が求められる。義務として後から押し付けるのではなく、相続への理解を促し、行動に自然と結びつくような仕

組みづくりが重要である。そのためには、行政による法制度の周知に加え、適切な時期における情報提供が効果的である。

例えば、行政窓口へ死亡届を提出した際に配布される手続き案内の中で相続登記の重要性を強調したり、固定資産税の納税通知書の送付時に該当者へ相続登記の啓発文書を同封したりすることが挙げられる。こうした実務的な工夫¹¹⁾によって、相続手続きの必要性を意識づけ、行動のきっかけを提供することが可能となる。

一方で、地域側の対応を推進するためには、町内会などの地域コミュニティによる自主的な取組を支援する仕組みが重要となる。例えば、空き家の未然防止や未相続建物の解消に資するための町内活動（所有者情報の把握、相続啓発イベントの開催など）に対して助成制度を整備することで、地域主体の継続的な取組を後押しできる。また、まちづくりセンターに配置される地域担当職員がこうした活動の伴走支援に加わることで、専門的な知見の提供のほか、個人情報の適切な取り扱いや関係機関との調整が円滑となり、地域住民との信頼関係の構築にもつながる。

以上のように、行政による制度の周知と、地域活動による主体的な実践、その双方から支援体制を整えることで、相続手続きの円滑化と未相続建物の早期解消が促進され、将来的な空き家の発生抑制に資することが期待される。

6.3 今後の課題

本研究の結果に基づき、以下を課題として整理する。

(1) データの精度と分析対象の限定性

本研究では未登記建物の情報を把握できておらず、情報の網羅性に限界がある。また、複数の推計値を用いた分析であることから、実態との乖離が生じている可能性も否定できない。さらに、分析対象は市内の小学校全92校区のうち1校区に限られており、他校区では異なる傾向が見られる可能性がある。今後は、校区の類型化や事例の蓄積を通じて、より汎用性の高い知見の構築が求められる。

(2) 短期的な未相続建物への考慮

本研究で用いた固定資産税台帳は一時点の情報であり、相続手続き中の建物は把握できていない。所有者の死亡後、手続きが順調に進行した場合であっても、相続登記の完了までには数か月程度を要することがある。このような短期の未相続建物を一律に問題があるとみなすのは適切でないため、過年度データとの比較により、1年以上未相続が継

続している建物を識別するなどの措置が求められる。

今後は、こうした課題を踏まえた実践的な研究を進めていきたい。

謝辞

本研究を進めるにあたり、ご協力をいただいた熊本市空家対策課、熊本市固定資産税課、麻生田小学校区の各町内会の皆様に、深くお礼申し上げます。

(参考文献・資料)

- (1) 総務省統計局 「国勢調査結果（2010, 2015, 2020）」
- (2) 総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」
- (3) 国土交通省
「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html（2025年1月31日閲覧）
- (4) 熊本市「熊本市空家等対策計画（第2次計画）」
- (5) 法務省「相続登記の申請義務化について」
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00599.html#mokuji11
（2025年1月31日閲覧）
- (6) 法務省「新制度の認知度調査結果」
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00502.html
（2025年1月31日閲覧）
- (7) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計） 令和6(2024)年推計」
<https://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/HPRJ2024/t-page.asp>
（2025年1月31日閲覧）
- (8) 益田理広、秋山祐樹（2020）「日本国内における近年の空き家研究の動向」『地理空間』13-1、1-26
- (9) 高田晃希、野澤千絵（2018）「基礎自治体による空き家実態調査と所有者不明空き家に対する全国的な取り組み実態と課題」『日本建築学会計画系論文集』第83巻 第751号、1747-1755
- (10) 国土交通省国土交通政策研究所（2020）「空き家問題における土地・建物の所有者不明化に関する調査研究」国土交通政策研究 第154号
<https://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/pdf/kkk154.pdf>
（2025年3月28日閲覧）
- (11) 阿部くらん、藤巻米隆、小西弘樹、宇佐美朋香、大澤義明（2023）「相続時調査データによる相続と空き家の発生との関係分析」『都市計画論文集』Vol158 No3、1109-1116

¹ 本稿には「空き家」と「空家」の表記がある。一般的には「空き家」とされているため、固有の名称である「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」「空家等対策計画」「空家対策課」以外は「空き家」と表記している。

² 法務省『新制度の認知度調査結果（令和6年度調査結果）』では、本人、配偶者又は親が不動産を所有している全国の20歳以上の男女に相続登記の義務化の認知度を調査している。罰則の対象に関わる相続登記の履行期限について「聞いたことがある」と答えた人は、全体の約43%に留まっている。

<https://www.moj.go.jp/content/001429482.pdf>（2025年1月9日閲覧）

³ 熊本市の小学校区は全92校区であり、平均人口は7,947人。麻生田小学校区は人口が多い順に数えて48番目に位置している。また、北区としては市全区の中で最も人口が減少傾向にある（平成26年10月1日～令和6年10月1日 住民基本台帳ベース）。

⁴ 熊本市としては、地域との「連携体制の強化」のほか、空き家の実態を知った地域が、自ら課題を見つけることで、主体的に地域の空き家対策をする人材を増やしたい狙いがある。

⁵ 一校区内だけをみると全数調査であるため、推測統計の検定は不要であるが、市全体を見据えた場合の標本的事例としてカイ二乗検定を適用している。

⁶ 地図情報システムのこと。データの視覚化や分析が可能。熊本市では、庁内の複数部署で連携して活用できるように統合型GISを導入している。

⁷ 株式会社ゼンリン「Zmap-TOWN II」

⁸ 敷地単位を想定した空き家率。共同住宅の場合、1部屋でも居住実態があれば空き家とはならない。なお、住宅・土地統計調査による空き家率は、住戸単位による考え方であり、住宅以外の用途

の建物は対象外であるため、本研究と空き家率とは定義が異なる。なお、2023年に実施された住宅・土地統計調査による熊本市全体の空き家率は、13.2%であった。

⁹ データ所管部署である固定資産税課からは、個人情報保護法第69条第2項第4号（専ら統計作成または学術研究の目的による提供）を根拠に必要な情報の提供を受けた。

¹⁰ 麻生田小学校区での空き家マップ作成時には、調査した町内会において家主が不明とされている空き家は確認されなかった。この点から、当該地域では建物の所有者情報が概ね地域内で把握されており、地域主体の取組を進めるための一定の基盤が整っていると考えられる。

¹¹ 参考事例として、愛知県八幡浜市では、平成28年度より、市民課、税務課が連携し、市民課で死亡届提出時に渡している関連手続一覧と併せて空き家の適正管理を促すチラシを渡している。また、税務課との連携により固定資産税納税通知にも同様のチラシを同封している。空き家所有者の可能性が高い住民等に対して積極的に情報発信をしたことで、平成28年度は60件程度だった空き家相談件数が平成29年度は116件にまで増加した。

https://www.mlit.go.jp/common/001238496.pdf?utm_source=chatgpt.com
（2025年1月31日閲覧）

森 隆紀（熊本市都市政策研究所 研究員／主任技師）

平成23（2011）年度熊本市役所入庁。建築行政に関する業務（建築審査、建築指導等）、市有建築物の保全業務（定期点検等）、空き家対策業務に従事し、令和6（2024）年度より現職。