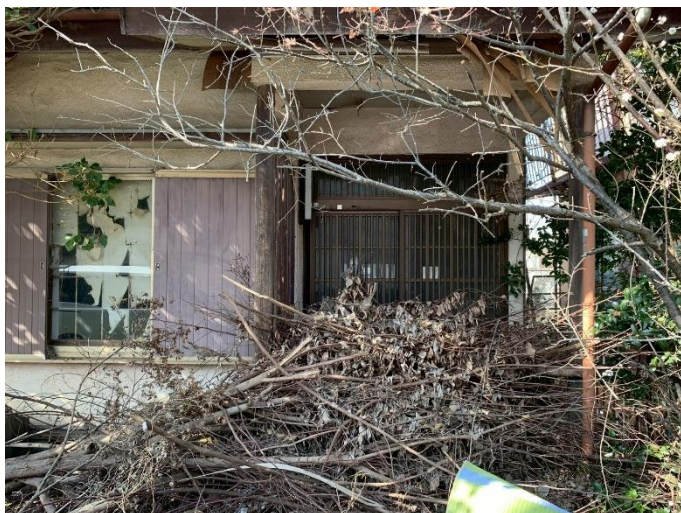


壊すか、活かすか。900 万戸の“負動産”時代に挑む 放置空き家を止めるのは“家族のひと声”から ～放置空き家を「地域の資産」に変える、現場のリアル～

東京・神奈川を拠点に不動産事業・リフォーム事業を中心に展開する大希企画株式会社（本社：神奈川県横浜市、代表：宮川 大輝）は、増加する空き家問題に対し、「地域と資産を守る」視点から、管理・活用・再生までを一貫して支援する取り組みを進めています。全国に 900 万戸以上ある空き家の多くは、相続をきっかけに“資産として受け継ぐ”

人が増えている一方で、老朽化や管理負担、活用の難しさから放置されるケースが後を絶ちません。

本レターでは、放置空き家が抱える課題とともに、地域資産として適切に管理・活用することがなぜ重要なのか、その理由と、地域の資産を未来へつなぐために当社が実施している主な活動事例をもとに今後の対応のポイントを紹介します。



放置された空き家例

■過去最多の空き家 900 万戸。加速する“空き家ドミノ”の現状とは

全国で空き家問題の深刻さが増しています。総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は約 900 万戸に達し、2018 年（849 万戸）から 51 万戸増加と過去最多を記録。総住宅数に占める空き家率は 13.8%と、統計開始以来の最高水準となっています※¹。なかでも、賃貸・売却用や別荘などの利用予定がある空き家を除く「使用目的のない空き家」は約 385 万戸、総住宅数の 5.9%※¹を占めています。いわゆる“**放置型空き家**”が増えることで、**地域環境や資産価値への影響は深刻化**しています。さらに、空き家全体のうち腐朽・破損がみられる割合は全国で 17.6%。その内訳は、賃貸用 14.0%、売却用 12.0%、二次的住宅 7.4%に対し、「使用目的なし」では 23.2%と最も高く※²、**約 4 戸に 1 戸が劣化・破損**していることが分かります。つまり、使われずに放置されるほど、建物は急速に傷み、地域の安全・景観・資産価値を脅かす**「負の遺産」**と化していくのです。

こうした現実を踏まえ、大希企画株式会社では、空き家問題を「個人の資産課題」にとどまらず、地域全体の社会的リスクとして捉え、改善・利活用の支援を行っています。

■地域に広がる影響と所有者が抱えるリスク

空き家は単なる「使われていない住宅」ではなく、**放置されることで地域社会や周囲の資産、所有者自身に多くのリスクをもたらします。**

【放置空き家は地域の危険信号】

放置空き家は倒壊・火災や害虫発生リスクがあり、**周辺住宅の価値を平均 3% 下げ、自治体の税収や管理コストにも影響します**^{※2}。空き家に不法侵入され火災が起きた事例など報じられていますが、地域資産を守るためには、早めの管理・活用が不可欠です。

【空き家を持つことで増える“見えないリスク”】

空き家には、固定資産税や維持管理費の負担に加え、相続や売却で家族間トラブルに発展するリスクがあります。適切に活用されなければ、賃貸や売却、地域貢献といった潜在価値も失われ、管理や利活用が進まないほど、影響は拡大します。



放置された空き家例

■【宮川の視点】相続人不明や遠方所有者の相談が急増

近年、「相続人が分からない」「所有者が遠方で連絡がつかない」といった相談が目に見えて増えています。誰も悪くない“善意の先送り”が続くと、建物は確実に老朽化し、近隣トラブルや固定費だけが積み上がる状況になります。放置された空き家は、資産・家族・地域の三方向に同時に影響を及ぼすため、早めの対応が欠かせません。こうした現場の実感から、まずおすすめしているのは“**進行役を一人決める**”ことです。具体的なステップとしては、30 分程度で構いません。以下をメモにまとめておくことで、意思決定がぐっと楽になります。

<まとめておくの良いポイント>

- ①所在地・名義・固定資産税の送付先
- ②鍵の所在や連絡先
- ③出口の仮説（自分で使う／貸す／売る）

相続が起きる前に、家族で“言葉にする”だけで、判断のハードルは大きく下がります。また、遠方に住む所有者は、最初から「自分たちだけで管理しない」と決め、点検・清掃の期日を決めて計画的に対応することが重要です。完璧を目指す必要はなく、今できる最小限のアクションを積み重ねることが、問題をこじらせない最善策です。現場では、このような小さな取り組みが、相続人不明や遠方所有による空き家トラブルの発生を防ぐ有効な手段として、非常に効果的であることを実感しています。

今回は、このような背景のもとで、相続人を苦しめる“売れない物件”を解決に導いた事例や、長年暮らしていた空き家となった実家を有効活用できた事例をご紹介します。

監修者プロフィール

宮川大輝（みやがわひろき）

相続空き家コーディネーター 想いと資産を次の世代へ。

大希企画株式会社 代表取締役

創業 38 年の大希企画株式会社代表。空き家・不動産管理に関する豊富な経験を持ち、地域資産の維持・活用支援に取り組む。
専門分野：不動産売買、相続に関する空き家活用



大希企画株式会社 代表取締役社長である、宮川大輝（相続空き家コーディネーター／大希企画株式会社 代表取締役）への取材、講演、メディア出演などのご依頼を承っております。空き家問題に関する専門的な知見や地域活性化の事例紹介など、幅広いテーマでの対応が可能です。ご依頼・お問い合わせは以下までご連絡ください。

■ 空き家事例① 相続人を悩ませた“売れない不動産”を、一括引き取りでスッキリ解決

＜不動産の概要＞ 築 50 年の春日部市の自宅と、長野県飯山市にある宅地と農地。

【状況】 亡きご主人が景気の良かった頃に購入した不動産が、今では「負動産」として奥様と息子さんに残されていました。奥様が施設に入居したことで自宅は空き家となり、さらに長野県飯山市には 2 つの宅地と農地も所有。いずれも**地元**の**不動産会社に「扱えない」と断られ**、遠方に住む息子さんは税金と管理の負担に悩んでいました。

【解決の道筋】 相続の専門家ネットワーク「土希の会」からの紹介を受け、大希企画が現地調査を実施。売却可能な春日部の自宅と、扱いが難しかった飯山の物件を“セットで引き取る”提案を行いました。「まとめて任せられて助かった」と感謝され、最終的に 3 物件を一括で整理。家族の負担を軽減しながら、地域の資産再生にもつながりました。

■ 空き家になったご自宅

■ 飯山市の 2 物件



※現在は解体済み

■ 空き家活用事例② 取り壊されるはずだった空き家が、若者の拠点に再生

＜不動産の概要＞ 築 51 年／木造 2 階建て／82 m²

【状況】 相続で空き家を受け継いだ売主様は売却を検討していましたが、長年暮らしていた実家だったため、取り壊すのは辛く、既存建物を活用してくれる方に譲渡したいとのご希望でした。

【解決の道筋】 はじめは大希企画での直接買取も検討しましたが、リノベーション再販が事業として難しいため、空き家活用の実績がある「リバ邸」にご相談することにしました。“現代の若者たちの駆け込み寺”をテーマにしたリバ邸の新拠点として再生された家は、地域の



コミュニティハウスとして生まれ変わりました。売主様からは「生まれ変わった家を見てみたい」とご希望をいただき内見へ行くと、「売却した空き家がしっかり活用されている」と大変喜ばれており、過去一番気持ちの良い取引になったと感じています。空き家が人と地域をつなぐ、希望の象徴となった一例です。

■ 地域と資産を守るために、私たちができること

● リフォーム事業

老朽化した空き家を修繕・改修し、安全で快適な住まいとして再生。戸建てやマンションは、リフォームや部分改修で流通性を高め、売却や賃貸に活かします。

● 不動産事業

空き家の売却・賃貸をサポートし、地域資産の有効活用を支援。

● 士希の会

地域コミュニティと連携し、空き家活用やまちづくりの活動を推進。負動産の活用や地域での再生プロジェクトも支援し、地域資産としての価値向上を目指します。



● NPO 相続・不動産サポートセンター

相続や遠方所有者の問題に対応し、管理・活用の最適解を提案。

放置空き家を地域資産として活かすため、状況に応じた最適な支援を提供します。

■ 空き家は“空き物件”ではなく、地域の未来資産

空き家は単なる“空き物件”ではなく、地域資産そのものです。放置を続ければ、地域の安全や景観、資産価値を損なうだけでなく、持ち主自身にも大きな負担がのしかかります。今こそ、地域と連携し、適切に管理・活用する取り組みが求められています。

今回は、相続による空き家の課題を取り上げます。

「相続放置で空き家が増加——家族と地域への影響とは」をテーマに、相続をきっかけに発生する空き家問題や家族間トラブル、地域への影響について、専門家の視点から詳しくお伝えします。

【会社概要】

社名：大希企画株式会社

本社所在地：神奈川県横浜市青葉区市ヶ尾町 1055-21

代表者：代表取締役 宮川 大輝

設立年月日：1988年5月27日

資本金：30 百万円

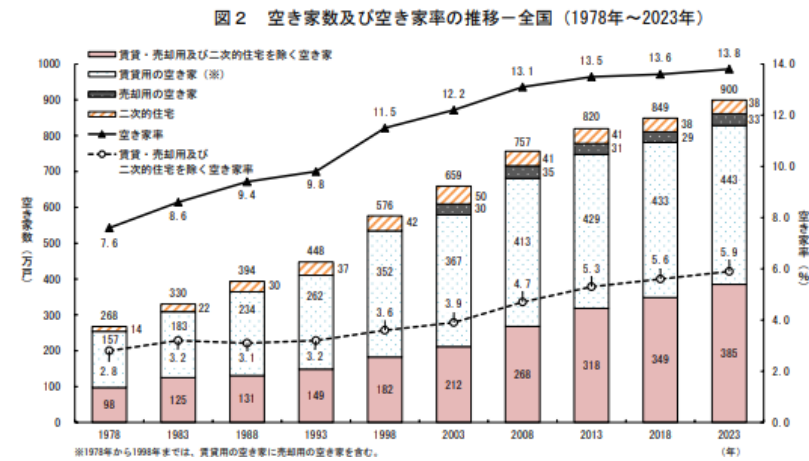
従業員数：52 名

HP：<https://www.daiki-planning88.co.jp/index.html>



【参考】

- ※ 1 [総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」（令和 6 年 9 月公表）空き家数及び空き家率の推移－全国（1978 年～2023 年）](#)
- ※ 2 [総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」](#)
- ※ 2 [東京大学 CREI における空き家関連研究 ～長期空き家の外部性に関する分析～『住環境悪化に伴う長期空き家の外部性：東京圏の人口減少都市における検証』（2023 年）](#)



出典：総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」（令和 6 年 9 月公表）
空き家数及び空き家率の推移－全国（1978 年～2023 年）