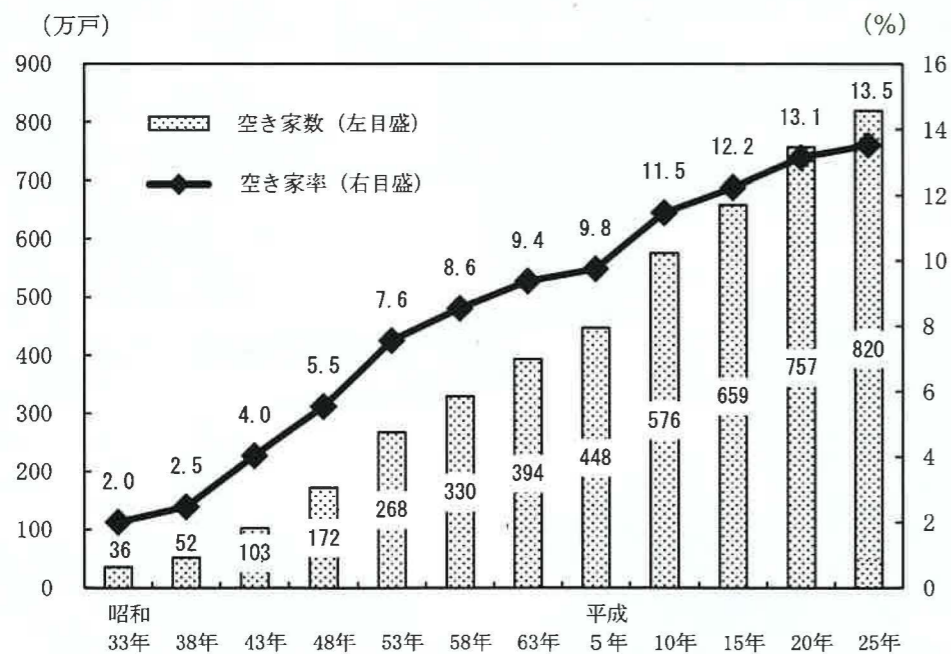


## ●まえがき

平成25年住宅・土地統計調査では、全国に約820万戸の空き家があることがわかった。13.5%といった空き家率は他先進国に比して高いうえ、今後は本格化する人口・世帯数減少で空き家はさらに増加する見込みである。

そうした事態を受け「空き家対策」「空き家活用」が各所でスタートしているが、ここでホームインスペクターの存在が重要になる。

## 増え続ける空き家



総務省が7月29日に公表した「平成25年住宅・土地統計調査」(速報集計)によれば、平成25年10月1日時点での総住宅数は6063万戸と、5年前に比べ305万戸増加、約820万戸の空き家を我が国は抱えているといった状態です。

日本全体を賃貸住宅経営に例えればその空き家率は過去最高の13.5%と、決して健全な状態とはいえません。

イギリスの空き家率は3-4%程度、ドイツは約1%です。この調査は5年毎に行われていますが、前回(2008年)調査より64万戸増加しました。さらに今後は、本格的な世帯数減少の局面に入ることを踏まえれば、空き家の増加は加速することが予想できます。とあるシンクタンクの予測では、2040年の空き家率は36%-43%になるとの試算もあります。

## 条例などによる空き家対策

こうした事態を受けて、地方はもちろん、埼玉県所沢市などの郊外ベッドタウン、さらには東京23区の足立区や文京区においても税金を投入して空き家対策が行われ始めています。

「空き家バンク」といったデータベースをつくり、空き家が目に止まる工夫を施す、空き家を資源と捉えて空き家活用の促進を促すなどの方策に着手する自治体も年々増加しています。

埼玉県所沢市では2010年10月、「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」を施行、老朽化で倒壊危険がある、景観や衛生を損なうとみられる空き家に対する市の勧告に従わない場合には氏名公表、やがては警察等に依頼、撤去も行えるとして、ある程度の効果を得ました。

この条例をきっかけに、全国約1700の基礎自治体のうち200程度で空き家対策条例の制定が相次いでいます。東京都足立区では、区の勧告に従って住宅の解体を行う場合には解体費用の9割、上限100万円までを助

成する制度を打ち出しています。

東京都文京区では空き家対策事業として、倒壊などの恐れがある空き家に対し、区が解体費用を助成(限度額200万円)します。解体後の跡地は区が10年間無償で借り受け、広場や駐輪場、消火器具置き場など行政目的で使用することが条件です。この期間中は固定資産税がかかりません。10年後は区と所有者が土地の利用方法を協議します。

ところで、空き家を放置している所有者はいったい、どのような意向を持っているのでしょうか。「消費者(空き家所有者、空き家利用意向者)アンケート」(株式会社価値総合研究所)によれば、空き家のうち、売却や賃貸などを検討しているのは24.0%に過ぎず、71.0%の人は特に何もせず所有しているだけということがわかっています。

その中で、空き家を管理すらせず放置しているという人は12.8%。その内訳は、一戸建てが74.1%と大半で、立地は農山漁村地域や郊外より市街地や市街地周辺のほうが60.3%と多いのです。





## 法案や税制による「空き家対策」

2月26日。放置空き家に対する「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行。各基礎自治体の権限を強化し「放置空き家」について撤去や修繕の命令、行政代執行による解体もできるとしました。

具体的には、老朽化で倒壊危険がある、景観や衛生を損なうとみられる空き家を「特定空き家」に指定、所有者に対し建物修繕や除却、木の伐採などを指導・助言、ひいては勧告・命令できます。そして命令に従わない場合は50万円以下の過料、行政が行政代執行により建物を解体、その費用を所有者に請求できます。

また、相続後の不動産登記が正しく行われていないなどの理由で、これまでは空き家所有者を探し当てることも難しかったところ、固定資産税情報を内部利用できるとすることで所有者の特定を促進します。

ただ本法案の実効性はあくまで未知数といえます。秋

田県秋田市ではすでに、命令に従わない所有者に代わり、行政が建物の除去などを行い、その費用を所有者に請求していますが、代執行の費用を回収できないケースが多いのです。2012年3月に秋田県大仙市で行われた代執行の解体費用180万円弱はまだ回収のめどは立っていない模様です。

また政府は税制改正も視野に入れています。現在、住宅が建つ土地は固定資産税が6分の1に低減されているため、わざわざコストを掛けて解体を行い、そのうえ固定資産税が6倍に上がるようなことをしたがりませんが、これを根本的に見直し、倒壊危険や景観阻害などの外部不経済があると認められる空き家についてはこの軽減措置を外し、逆に所有者が自ら解体を行った場合には、軽減措置を継続する方針です。

### 空家等対策の推進に関する 特別措置法

#### 「特定空家等」

- 所有者特定のために固定資産税などの課税の個人情報を利用可能
- 市町村が空き家への立入、指導、勧告、命令、行政代執行。  
所有者が命令に従わない場合は過料

2016年2月26日施行

「空き家活用」はホームインスペクターの出番でもあります。空き家対策には何より「建物の見極め」が重要です。「活かす空き家」と「そうでないもの」とに分類していく必要があるからです。

このように空き家対策は徐々に進められつつありますが、こうしたいわゆる「空き家対策」だけ行うのでは不十分です。空き家が大量発生するという「結果」に対処するのではなく、その原因に迫る必要があります。

## 根本原因は「新築の造り過ぎ」

空き家増加の理由は簡単です。「必要以上に新築を造りすぎる」からです。経済協力開発機構(OECD)に加盟しているような普通の国は、ほぼすべて「住宅総量目安」や「住宅供給目標」といったものを持っています。

世帯数の現状と見直し、また住宅数とその質がおよそ把握できるわけですから、5年なり10年の間にどのくらいの新築を造れば良いかといった目安を立てるのはそう難しいことではありません。その目安に合わせて税制や金融をコントロールしていくのです。

日本にはこうした目安が一切なく、ただ景気対策としての住宅政策が行われています。新設住宅着工戸数が減れば景気の足を引っ張るとして、常に新築住宅促進政策が過剰に行われてきたのです。

実は我が国にもかつては住宅供給量の目標がありました。1966年、高度経済成長で住宅がまったく足りなかったことから「住宅建設法」を制定、5年毎にどれだけの新築住宅を建設するかといった目標接待を行いました。この法律は2006年3月に廃止となり、同年6月「住生活基本法」が制定されましたが、本法を根拠とした「住生活基本計画」の中に住宅供給の具体的な数値目標、目安は織り込まれなかったのです。

全体計画は存在せず、住宅数について誰も管理して

いない状況なのですから、住宅建設が景気対策の道具と化し空き家が増えるのも当然といえば当然です。高度経済成長期には、ただただ新築を造ればよかったです。もはや必要以上に造る意味はないどころか、空き家といった課題を生み出すフェーズでは、市場全体のコントロールが必要でしょう。

しかしこうした目安を設定してしまうと、いかに新築住宅を造り過ぎているのかが白日の下にさらされてしまうため、抵抗も強いはず。新築住宅建設産業も、すぐに体制変更はできないでしょうから、国が5年程度の行程表を示し、段階的に新築住宅数を減らしていく道筋を作るのがよいでしょう。





## なにより「立地」が大事な住宅

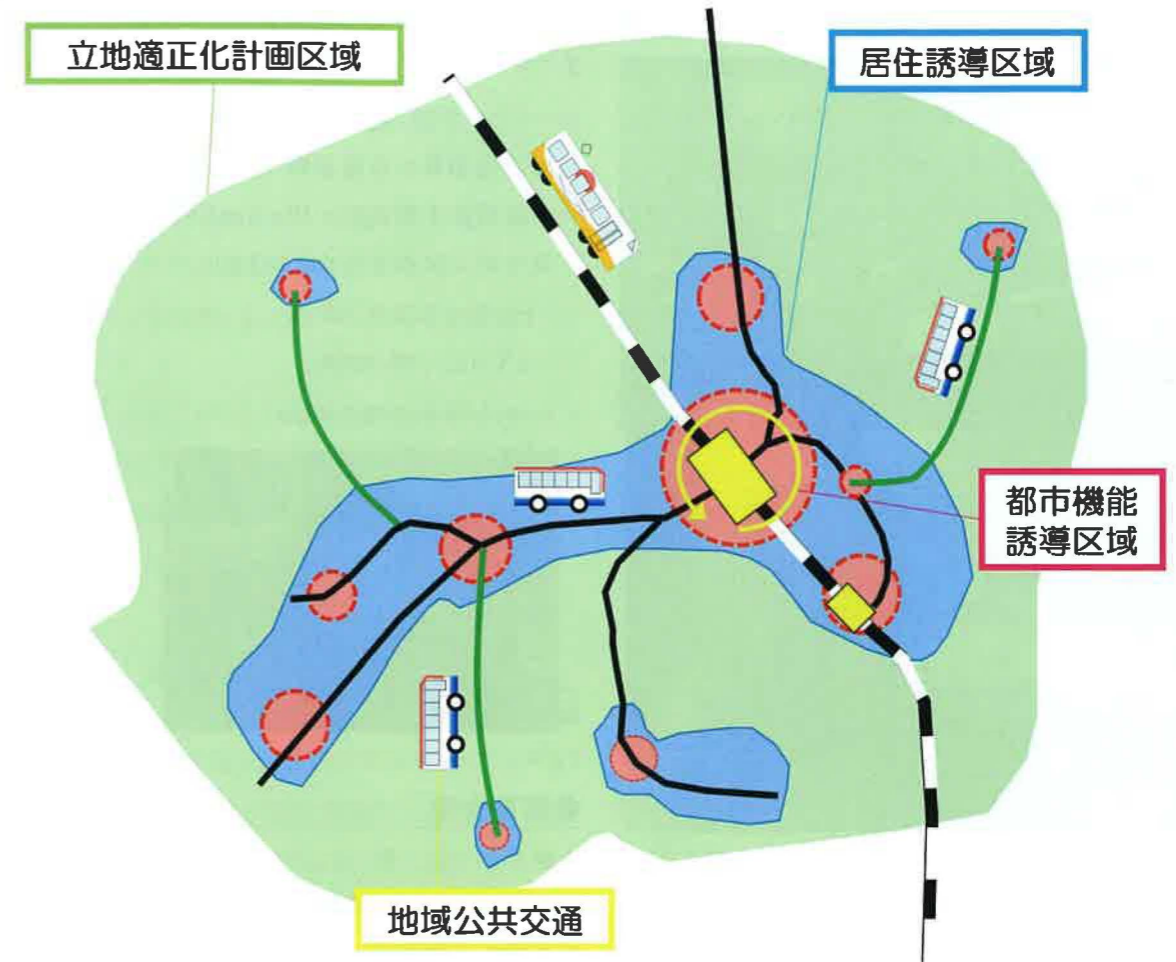
さらには「立地政策」も同時に進める必要があります。民間の有識者らでつくる「日本創成会議」が昨年月に公表した推計によれば、2040年までに日本の半分の市町村が消滅する可能性があるといえます。いずれにせよ人口減少局面では、人口密度が薄まることで行政効率が悪化するため、「集まって住む」を実現する必要があります。

2014年8月1日。ここ最近の住宅政策の変化の中で、最も大きなインパクトをもたらす可能性のある法改正が行われました。「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行がそれです。

これは、いわば「コンパクトシティー化の具体策」。都市機能を集約、歩いて暮らせる街づくりを行う「都市機能

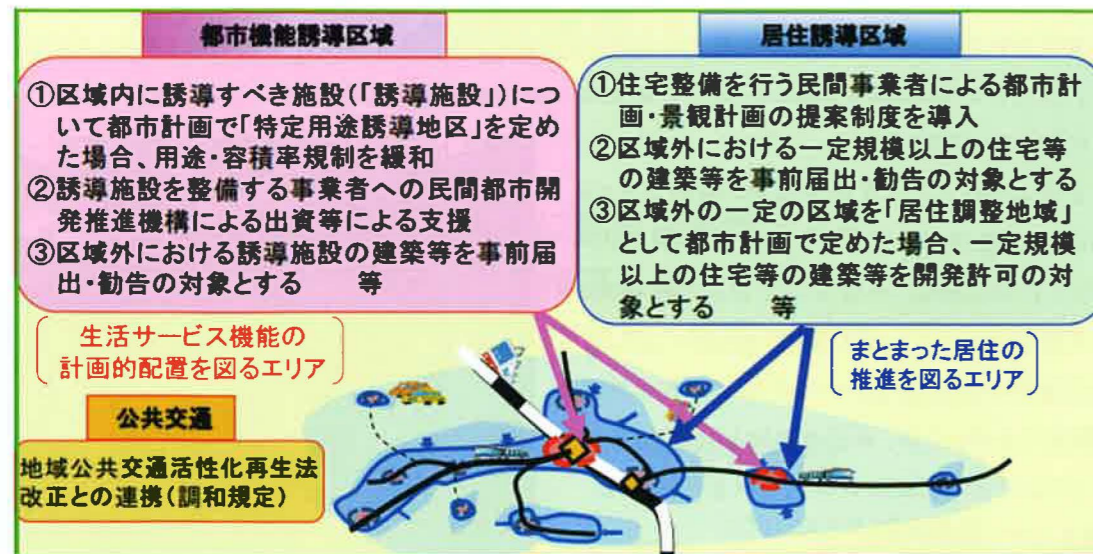
誘導区域」、居住環境の向上を区域内で行う「居住誘導区域」を指定できる。そしてこうした区域内では容積率を緩和する、インフラ投資を積極的に行うといったことを可能にすることで「集まって住む」を実現させるわけです。

さらに、この法案成立を前提とした税制改正はすでに行われており、誘導区域内では各種の税制優遇が実施されます。「枠の内と外」で居住快適性や資産性に大きな差が出るようになるでしょう。ただし、この「区域の指定」は国が決めるのではなく、各自治体が自ら決定することになっています。道路1本挟んで大きな格差が生まれることになるだけに、利害関係者が目の前にいる状況下で、調整が難航するのは必至です。



資料:国土交通省HPより

## 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律



2014年8月1日施行

1989年に東西統一後のドイツでは、旧東独から西独へと大量に人口が流出し、空き家率30%、40%といった地域が続出しました。したがって空き家対策、街のコンパクトシティー化に取り組まざるをえず、20年以上の間、こうした政策を続けて大きな成果を上げています。ただ市民の合意形成ができない自治体というのは、やはりいくつもあり、そうしたところでは都市機能の集約化もままならず居住快適性、住宅の資産性が低下し続けて

います。

各自治体のリテラシーはこれから問われることになるが、こうしたコンパクトシティー化政策に取り組む自治体に注意を払うことは、住宅選びにおいて必須です。私たちホームインスペクターは、立地の良し悪しや資産性に関して言及することは原則としてありませんが、現在、住宅市場はこうした文脈にあるのだということを把握しておいてください。