

空き家問題の行方

森下 憲樹

「空き家問題」が一頃マスコミで取り上げられていたが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定・施行もあってか、最近取り上げられることが少なくなったような気がする。

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、平成25年10月1日現在の我が国の総住宅数は6,063万戸で、前回調査の5年前と比較すると304万戸の増、増加率は5.3%となった。一方で空き家数は820万戸、5年前に比べて63万戸(8.3%)の増、空き家率は13.5%と7軒に1軒が空き家という状況であり、空き家数、空き家率ともに過去最高となり、大きなニュースとなった。

もとよりこの空き家総数の中には、賃貸や売却予定の住宅や別荘等の二次的住宅など、管理が適切になされている住宅も多く含まれており、すべて問題があるというわけではないが、昨今都市部においても腐朽・破損のある空き家住宅を多く見かけることもあって、この空き家問題について関心が高まったところである。

振り返れば、第二次世界大戦の戦災により我が国は焦土となり未曾有の住宅不足は420万戸に達し、その後、昭和25年設立の住宅金融公庫による融資、昭和26年制定の公営住宅法による公営住宅の建設、昭和30年設立の日本住宅公団による住宅供給、住宅取得支援の各種税制の整備などにより、昭和43年頃には、質の問題はあるとしても、住宅ストックは2,559万戸となり世帯数2,532万戸を上回った。

我が国の人口は、平成27年の国勢調査では前回調査から約100万人減少し、既に人口減少時代に入っており、さらに国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2050年には日本の人口は9,700万人になるとされている。しかし一方で、新設住宅着工戸数は、建て替えも含むとはいえ、毎年100万戸前後を数えている。こうした中で、このままでは今後ますます空き家が増加していくことが懸念される場所である。

中古住宅の流通については、中古住宅の性能等が適切に評価されない、中古住宅の質に対する不安、不動産仲介業者と建物検査・診断、リフォーム等の関連サービス事業者の連携が不十分であるなどの課題があり、新築分譲物件の流通件数と比較して少なくなっている。

また、欧米諸国と比較しても、中古住宅の流通は極端に少ない状況にある。

このように新築住宅志向が強い中で空き家が増加傾向にあるが、空き家の存在は、ごみが放置され、放火の危険性が高まり、悪臭や害虫の発生源になる、植物が繁茂して死角になったり、不審者が住み着いて犯罪を誘発する、手入れしていない住宅は倒壊したり、火元になる可能性もあり、防災上危険、景観上好ましくないなどの、外部不経済の発生が懸念される場所である。

このため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月19日に成立し、27年5月26日に完全施行された。同法により、空き家の実態調査、適切に管理されていない空き家を「特定空家」に指定、特定空家に対して助言・指導・勧告・命令が可能となった。

特に、特措法制定前から、地方公共団体においては、空き家に関する条例を制定するところもあったが、特措法が制定されるまで、公共団体が固定資産税の課税のために保有していた情報は、空き家の所有者等を調べるために利用することができず、また、危険な家屋が存在しても、所有者等が不明な場合には除却等の代執行を行うことができない状況にあった。

こうした状況に対して、特措法の制定により、空き家等の所有者等に関する情報の利用が可能となるとともに、所有者等が不明なままでも代執行を行えるようになった(略式代執行)。また、平成27年度税制改正では、勧告の対象となったものについては、空き家となっても住宅を撤去しない要因と考えられる固定資産税の住宅用地特例を解除することとされた。もとより、同法の制定だけで問題が解決するわけではなく、空き家の発生を少なくしていく対策が必要である。

空き家対策としては、当面は危険なものについては撤去を進めるとともに、利活用可能なものについては、空き家バンクの活用・充実や中古住宅のリノベーション・再販ビジネスの活性化等により少しでも利活用を進めていく必要がある。さらに、根本的には、日本の住宅市場を欧米のように、新築住宅偏重でなく、良いものを作ってそれを長く使っていく構造にしていく必要がある。