

空き家の推計と平成の検地

野村総合研究所 玉田 樹 051201

〔地方“兼居”の構想 ～少子高齢化時代の地方活力の再設計〕玉田 樹 地方財務 2004年7月号 ぎょうせい

いま 10%が空き家状態

いま、地方では10軒に1軒が空き家状態になっている。

北海道でおよそ27万戸、東北地方で34万戸、北関東で31万戸、北陸で19万戸、愛知を除く中部で43万戸、近畿周辺で18万戸、中国地方で38万戸、四国で20万戸、九州・沖縄で60万戸、地方合計で約300万戸の空き家が存在し、利用者不在で朽ちることを余儀なくされている。

そして、地方の17歳人口は大都市の大学に進学することを通して毎年20%減っている。これまでは20%の若者が東京に出たとしても、地方に残る兄弟が親の家を引き継ぐことができた。しかし長男社会となった今では、若者が東京に出てしまえば、親の家はいずれ確実に空き家となる。東京に出た長男の子ども世帯は、生前贈与を活用して東京に住宅をもつことができるが、地方の“親の住宅”は将来確実に住み手がなくなるのである。

大都市・地方の空き家数

	住宅数 (千戸)	空き家数 (千戸)	空き家率 (%)
大都市圏計	24,542	2,844	11.6
地方計	25,705	2,920	11.4
全国計	50,247	5,764	11.5

出所)住宅・土地調査1998

将来 5 軒に 1 軒が空き家に

したがって、地方では今後も空き家が大きく増加する可能性が高い。地方の17歳人口は85万人、その70%、60万人は長男・長女であるから、世帯あたり兄妹数を1.5人とすると、40万世帯が長男・長女しかいない世帯となっている。この20%が東京に出て戻らないため、毎年8万戸(=40万戸×0.2)の“親の住宅”は将来の空き家予備軍となるのである。

地方の空き家は、20年前には130万戸、住宅総数の7%であったが、現在では300万戸、11%になっており、20年後には460万戸、住宅総数の18%に達しているであろう。

今でさえ地方の閑散とした雰囲気気圧されるが、今後はさらに5軒に1軒が空き家の状態になるわけで、地方商店街と同様の悲惨さが住宅にまで及ぶことになる。

だが、兼居社会ができれば、まずは地方や農山村の使われていない既存住宅が兼居の場となって、地方や農山村に都市住民の混住が進み活性化と地域の蘇生が始まることも十分期待できる。まずは、こうした地方の空き家を兼居として提供する。

地方の空き家の増加

	空き家数 (万戸)	空き家率 (%)
1980年	130	7
2000年	300	11
2020年	460	18

空き家の一斉検地

地方兼居を有効に機能させるためには、まず、地方の空き家 300 万戸の“検地”とでもいうべきことを行う必要がある。兼居として有効活用できる埋もれた国富を、利用者にとってわかりやすい情報として整理するのである。

そのため、国の事業として、“平成の検地”とでもいうべきことを全国一斉に実施し、見える形で開示すべきである。まず、市町村は、町内会や地元不動産屋などと協力して、空き家の所在の確認、その空き家の売買・賃貸の可能性と条件など所有者の意向を確認する。ついで、不動産や地域建設業団体に属する大工、基礎工、屋根工、窓枠工などの各専門職種を総動員して、修理箇所などの空き家の評価、その修理費用の見積り、売買する場合の評価、賃貸家賃の査定などを全国一斉に行い、開示可能な情報として整備する。

公明な流通機構

その上で、国をあげて兼居流通機構の整備が必要になる。現在、田舎に移り住む人、農的な生活を始める人、漁業を脱サラで始める人、SOHO で田舎暮らしをする人など、流行風にはいえば“スロー”な生き方がすでに生まれている。しかし、そうした試みを支える基盤が弱すぎる現実がある。

自己能力の復権の場を地方に求めようとインターネット検索しても、相手の得体が知れなかったり、ある種のコミュニティに参加しなければ自らの試みの実現できなかったりする、そのような脆弱なチャンネルしかないのである。兼居を求めるための試みやチャレンジすべき明らかな回路が、存在しない現実がある。

だから、空き家検地の情報が開示され、公明に売買・賃貸契約が行える流通機構を、多くの国民が信頼できるものとして国をあげて整備する必要がある。

空き家買い取り機構

また、地方の空き家の所有者は、場合によっては東京に住んでいたりするが、その処理に困っている場合が少なくないようだ。自らは利用する意志をもたず、さりとて売ることなど夢の状態なため、固定資産税を払い続けることに戸惑いを隠せない。由緒ある住宅ならば、自治体やしかるべき財団が寄付として受け取ってくれようが、そうでないケースが圧倒的に多い。

したがって、このような空き家について、流通機構に登録するための仲介機能の整備が必要になる。さらに固定資産税を払い続けることをためらう家主に対して、その空き家を買取る機構のような存在も兼居流通を促進するために重要な検討課題となる。

こうした地方の空き家の検地および流通機構を整備すること自体は、地方経済に大きな活力を生み出すだろう。そしてその結果、兼居の供給情報がオープンに開示され、売買または賃貸されていく。地方は、いわば国民からの人気投票を受ける形になるわけであって、兼居住宅市場をめぐる地方間の競争が始まり、活性化されるものと考えられる。