

新たな政策課題設定

空き家を活用した 低廉民賃市場の形成

221021@住宅局 空き家対策小委員会 5分

大月敏雄

東京大学 建築学専攻・高齢社会総合研究機構・復興デザイン研究体

●認識

・空家特措法の認定プロセスで、相続を数代にわたって行わず、権利関係が錯綜しているため、手つかずとなっている物件に遭遇する（全国的課題）。「空家の取り壊し+土地の売却」で見込まれる費用をあらかじめ算出し、相続関係を専門処理し、必要経費や利益を確保した上で、相続権利者に残金を分配するシステム（**空家相続処理の事前投資**）の推進。→**その他空家解消**

・コロナで、現地管理がままならず、**腐らなくていい物件が腐って**しまっていて市場に戻らなくなったものが相当ありそう。空き家の管理代行業の推進。→**低廉空家市場の開拓**

・コロナで、居住支援の中でも困窮者支援の方面で、「**居住支援法人**」やそれに類する団体が、「**社会的不動産**」を介して、普段は市場に出回らなくなった民賃物件・その他（その他空家）を活用する事例が出始めている→**低廉空家市場の開拓**

●空家を活用した「低廉民賃市場の形成」を政策課題として推進

・一定額以上の家賃の物件でしか、実質形成されていない民賃市場に、「その他空き家」を積極的に参加させ、低連民賃市場を形成し、現状の家賃市場の裾野を広げる

2018 (平成30) 年 空き家 848.9万戸 (100.0%) 5年で29.3万戸増

二次的 38.1万戸 4.5%	売却用 29.3万戸 3.5%	賃貸用 432.7万戸 51.0%	その他 348.7万戸 41.1%
戸建 26.7万戸 70.1%	戸建 7.1万戸 58.4%	戸建 22.7万戸 (5.2%)	戸建 251.9万戸 72.2%
		長屋 31.8万戸 7.3%	
共同 377.6万戸 87.3%			
共同 10.6万戸 27.8%	共同 11.4万戸 38.9%	長屋 16.5万戸 4.7%	共同 78.0万戸 22.4%

低連民賃市場の形成

「共同住宅の空き家について分析－平成30年住宅・土地統計調査（確報集計結果）からの推計－」より大月作成

2013 (平25) 年 空き家 819.6万戸 (100.0%) 5年で62.8万戸増

二次的 41.2万戸 5.0%	売却用 30.8万戸 3.8%	賃貸用 429.2万戸 52.4%	その他 318.4万戸 38.8%
戸建 28.1万戸 68.2%	戸建 16.5万戸 53.6%	戸建 24.9万戸 5.8%	戸建 230.5万戸 72.4%
		長屋 29.3万戸 6.8%	
共同 374.5万戸 87.3%			
共同 12.1万戸 29.4%	共同 13.5万戸 43.8%	長屋 14.7万戸 4.6%	共同 71.1万戸 22.3%

「共同住宅の空き家について分析－平成25年住宅・土地統計調査（確報集計結果）からの推計－」より大月作成

2008 (平20) 年 空き家 756.8万戸 (100.0%)

二次的 41.2万戸 5.0%	売却用 30.8万戸 3.8%	賃貸用 429.2万戸 52.4%	その他 318.4万戸 38.8%
戸建 27.2万戸 66.2%	戸建 15.7万戸 45.0%	戸建 26.4万戸 6.4%	戸建 181.2万戸 67.6%
		長屋 26.6万戸 6.4%	
共同 359.2万戸 87.0%			
共同 13.0万戸 31.6%	共同 18.3万戸 52.4%	長屋 13.3万戸 5.0%	共同 71.8万戸 26.8%

「共同住宅の空き家について分析－平成20年住宅・土地統計調査（確報集計結果）からの推計－」より大月作成