

空家の現状とそれを取りまく制度の状況について(その1)

政策研究官 平瀬 敏郎

1. はじめに

現在、日本の総住宅数は 6063 万戸、うち空き家は 820 万戸で、空き家率は 13.5%となっている（平成 25 年 10 月 1 日現在、総務省平成 25 年住宅・土地統計調査）。

この空き家率は過去最高の数値である。

空き家率の上昇は日本の住宅ストックを有効に活用することができないことはもとより、地域に様々な悪影響を与えるなど看過できない問題である。

本稿においてはマクロ的な空家の現状とそれを取りまく制度の状況について概観したい。今回は、(その 1) として、空家の現状について整理しておきたいと思う。

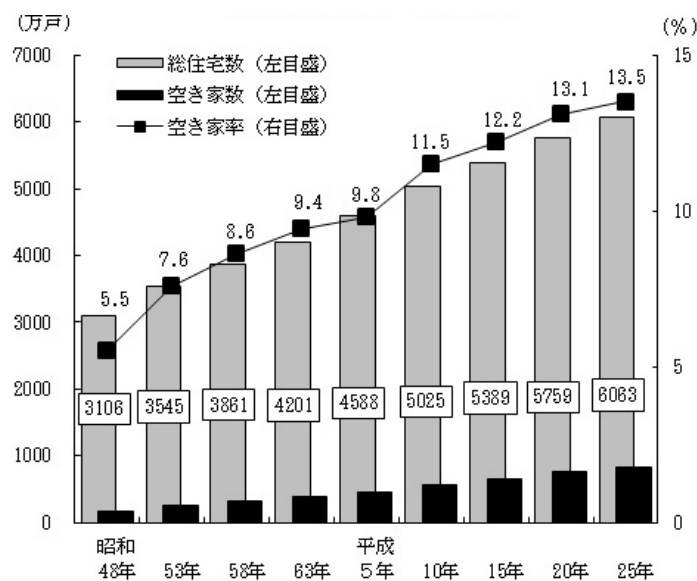


図 1-1 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 -全国(昭和 48 年～平成 25 年)
(総務省平成 25 年住宅・土地統計調査)

2. 空き家が発生する要因

空家が発生する要因としては、マクロトレンドとして、まず、第一に、住戸に居住する人員の変化、すなわち、人口、高齢化の状況があげられる。

第二にあげられるのが、世帯の状況、すなわち、世帯数及びその構成の変化である。

第三にあげられるのが、住戸の取引にかかる要因、すなわち、中古住宅の流通システムの状況である。

まず、第一の住戸に居住する人員のマクロ的な変化、出生率の変化を見てみる。

昭和30年代から昭和50年までの17%超から、近年は9%を割るに至っている。これは、将来、少子高齢化が進むことを明確に示す数値である。

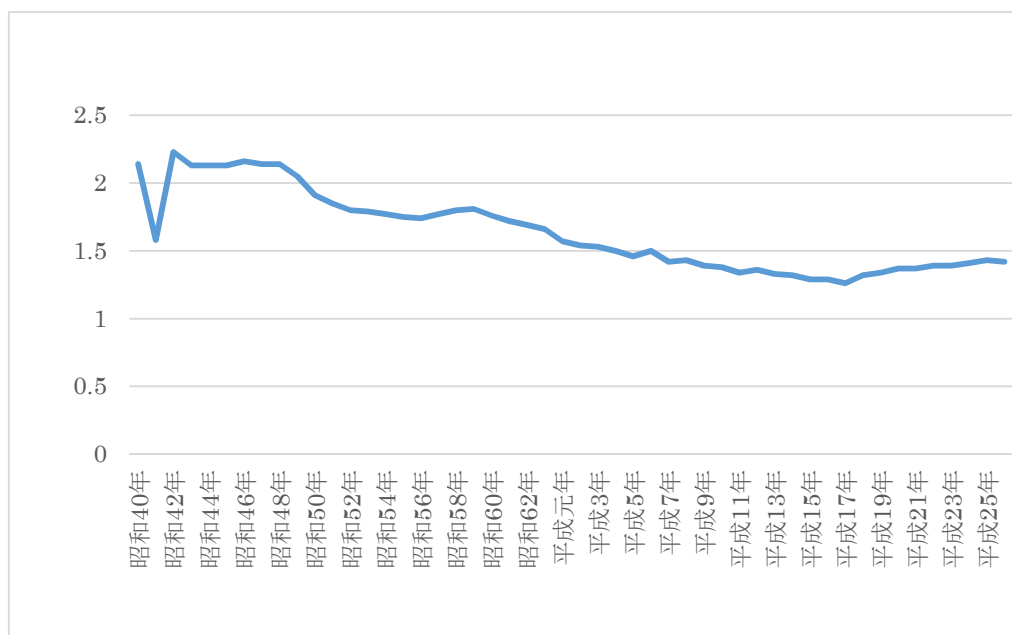


図 2-1 合計特殊出生率の推移

(厚生労働省平成26年人口動態統計)

※合計特殊出生率とは、15才から49才までの女性の年齢別出生率を合計したものである。

次に同じくマクロ的な変化、年齢階級別人口（平成 25 年）を見てみる。

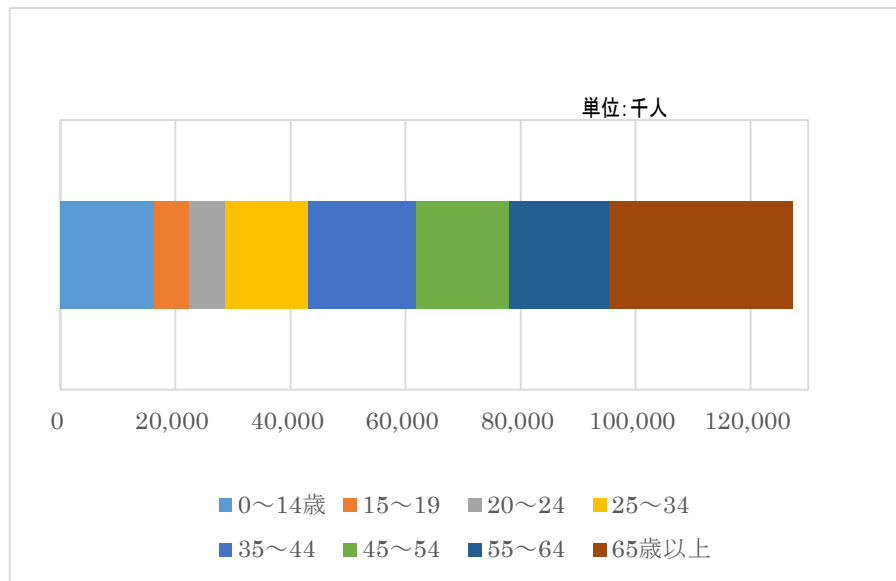


図 2-2 年齢階級別人口

(総務省統計局「日本の統計」2015)

年齢 65 才以上が、約 25%を占め、その予備軍の 45 才～64 才までの人口も約 26%も占めている。

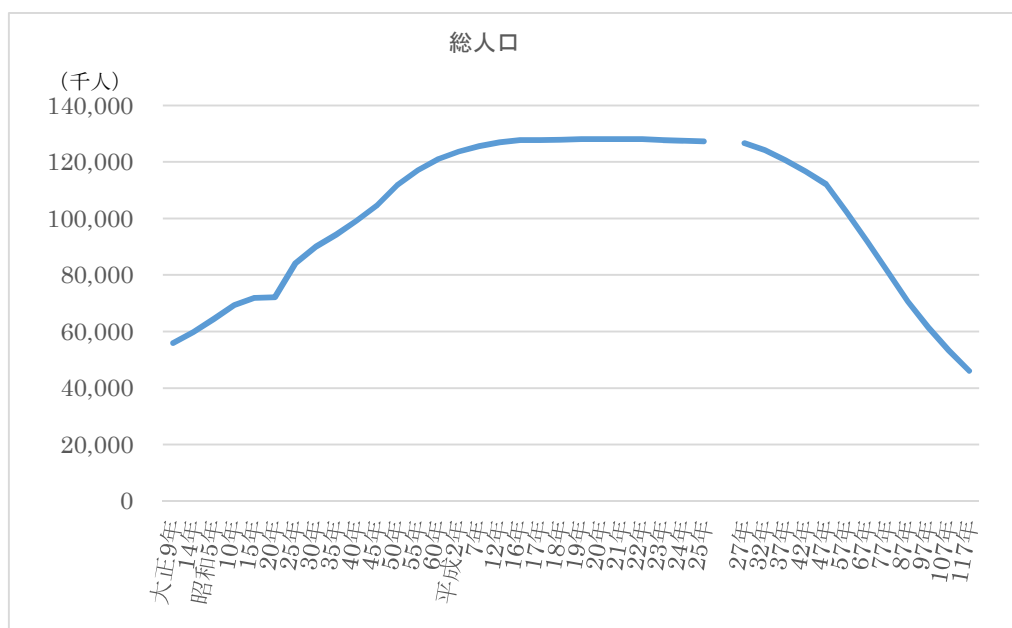
さらに、日本人の平均寿命を見ると、これも着実に伸びており、平成 25 年現在で、男 80.21 才、女 86.61 才となっている。

年 次			男	女
昭和	50	年	71.73	76.89
	55		73.35	78.76
	60		74.78	80.48
平成	2	年	75.92	81.90
	7		76.38	82.85
	12		77.72	84.60
	17		78.56	85.52
	20		79.29	86.05
	21		79.59	86.44
	22		79.55	86.30
	23		79.44	85.90
	24		79.94	86.41
	25		80.21	86.61

表 2-3 日本人の平均寿命

(総務省統計局「日本の統計」2015)

また、日本の人口推移とその予測を見ると



※平成 25 年までは実績、平成 27 年以降は推計値

図 2-4 総人口

(総務省統計局「日本の統計」2015 など)

平成 20 年をピークとし、日本の総人口は減少トレンドに入っており、平成 97 年には総人口は半減するとの推計となっている。

人口が減少すれば、当然のことながら、居住する住宅も必要なくなり、空家が増加することとなる。これが、総人口と空家率の関係に表れてくるのは必至である。

これらから、急速に日本の少子高齢化は進んでおり、また、これからもそのトレンドは変わらないものと考えられる。

3. 世帯数及びその構成の変化

第二に見ておきたいのが、世帯数及びその構成の変化である。

人口の総数が減少しても、核家族世帯や一人世帯などが増加し、世帯の総数が増加すれば、空家の減少要因となる。そのため、世帯数及びその性格の動向を見ておきたい。

年次	総数	親族のみの世帯			単身世帯
		総数	核家族世帯	核家族以外の世帯	
平成 2 年	40,670	31,204	24,218	6,986	9,390
7	43,900	32,533	25,760	6,773	11,239
12	46,782	33,679	27,332	6,347	12,911
17	49,063	34,337	28,394	5,944	14,457
22	51,842	34,516	29,207	5,309	16,785

表 2-5 家族類型別一般世帯数

単位：千世帯

(総務省統計局平成 25 年国勢調査)

表 2-5 にあるように、平成 22 年にかけて、世帯の総数や核家族世帯は増加する傾向になっている。

もちろん、将来にわたって、日本の総人口は半減化していく趨勢となっており将来的には、世帯数も減少するものと考えられるが、これまでのところ、世帯増と空家率の増加が説明がつかない状況となっている。

私は、これは、居住水準が上がった結果、相対的に狭小で老朽化してきた住宅や高度経済成長期にスプロール化して建築された最寄り駅から遠い住宅が、敬遠され、より条件のいい住宅が好まれた結果によるものであるとも考えている。

また、私は、第三の要因、すなわち、中古住宅流通システムの状況が大きく寄与していると考えている。

4. 中古住宅流通システムの現状

第三の要因は、住戸の取引にかかる要因である。中古住宅流通システムの現状についてとりあげたい。

皆さんは、「レモン」という言葉をご存じだろうか、これは、アメリカ英語で中古自動車などを買う際に、段ボールに入ったレモンの中身がたまに腐っているものが入っていることから、「外見はキチッとしているが中身は分からない」物を購入する際に、ギャンブル的な要素があるとのたとえである。

中古住宅を購入する際にも、同様なことは起こりうる。つまり、中古住宅を購入することは消費者にとってギャンブル的な要素を伴うものなのだ。

中身の分からない物は、当然購入に躊躇するであろうし、また、購入するにしてもリスクを考えて安い値段でしか取引されないであろう。

この問題に関しては、国土交通省が中古住宅性能評価システムを用意しているが、平成26年度の住宅性能評価書（既存住宅）交付実績は325万戸であり、まだまだ十分に活用されているとはいいがたい。

また、これに関連して、一般的な不動産業界の取引慣行であるが、建物と土地で構成されている不動産の場合、建物部分は10年で半額の評価となり、25年でゼロの評価となる。全くもってもったいない限りである。

さらに、不動産業界の一部の業者において、中古物件のいわゆる「囲い込み」という慣行が指摘されている。

これは、（専属）専任媒介で、一任的に売却の依頼を受けた宅建業者は、指定流通機関たるレインズというデータベースに物件の情報を載せて、広く買い手を募らなければならないこととなっている。しかしながら、問い合わせが来た際には（実際には商談中で無いにもかかわらず）商談中ですなどと答えて、断り、自社で売り主と買い主の双方から仲介手数料を得よう（これをいわゆる「両手」という）とするものである。

この行為は、売り主の意向に反して行くと違法となる疑いがあるが、具体的に摘発するのが困難である。なお、これらの弊害を除去するために、レインズに関する内規が改正され、商談中の物件は商談中である旨レインズに登録され依頼者もそれを見られることになったので、上記のような悪質なケースはこれから減少していくものと考えている。

こうした不動産業者の行動も中古住宅の流動性を大きく阻害していると考えられる。

5. 空家が発生することによる弊害

空家が発生することには、様々なコミュニティ上の悪影響が生ずる。

まず、第一にあげられるのが、地震等の事態による倒壊等により、周囲に防災安全上の支障を与えることである。特にこれは、昭和 56 年 5 月以前に建築確認がとられた旧耐震基準による建物について顕著である。

次に挙げられるのが、景観上の支障である。適切に管理されていない老朽家屋、一面に草草ボウボウの庭は、地域の品位を下げる。

また、これは非常に重要なことであるが、適切に管理されていない木造家屋は、放火の危険が大きい。火災の第一の原因は、放火である。平成 26 年度現在、放火による火災の割合は、11.2%（総務省消防庁による）をも占めて、火災の原因のトップである。

さらに、不審者の溜まり場として利用されるなどの治安上の懸念も不安材料である。

5. 制度的対応

制度的対応としては、空家条例等による条例による対応、空家等対策の推進に関する特別措置法による法的対応、地方税法、租税特別措置法等、中古住宅流通を促進する法的対応等がある。

次稿において、これら制度的対応について、解説を試みたいと思う。

<参考文献>

一般財団法人日本再建イニシアティブ(2015)「人口蒸発「5000万人国家」日本の衝撃 人口問題民間臨調 調査・報告書」、新潮社

米山秀隆(2012)「空き家急増の真実 放置・倒壊・限界マンション化を防げ」、日本経済新聞出版社

長嶋修(2014)「「空き家」が蝕む日本」、ポプラ社

牧野知弘(2014)「空き家問題－1000万戸の衝撃」、祥伝社

公益財団法人日本都市センター編(2015)「都市自治体と空き家・課題・対策・展望」、公益財団法人日本都市センター

浅見康司編(2014)「都市の空閑地・空き家を考える」、プロGRESS