

空き家問題解決案¹

明治学院大学 斉藤都美研究会 住宅分科会

中濤奈
本間翔子
田島翔平
長島悠歩

2014年11月

本稿は、2015年12月12日、12月13日に開催される、ISFJ日本政策学生会議「政策フォーラム2015」のために作成したものである。本稿の作成にあたっては、斉藤都美教授（明治学院大学）をはじめとする多くの方々から有益且つ熱心なコメントを頂戴した。ここに記して感謝の意を表したい。しかしながら、本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

要約

本稿は、近年地方を中心に問題となっている空き家問題を取り上げる。日本の総住宅数は6063万戸であり、それに対して空き家は全国に820万戸存在する。その数は全体の13.5%である。この割合は過去最高であり、この状況を変えていかなければならない。空き家が増えたことによる問題点は、放火による火事火災・災害時の避難救助の妨げになる・倒壊（地震・風・台風）・不審者（動物）の侵入・景観の悪化である。これらの問題点は、環境だけでなく近隣住民の不安の種ともなり、精神的にも悪影響を及ぼしている。現在、これらの空き家問題に対しての措置もなされつつある。その例として、平成26年2月26日に施行された「空き家等推進に関する特別措置法」が挙げられる。特定空き家に対する措置・助言・指導・勧告・命令を可能にする法令である。様々な条件を満たし、特定空き家に指定されると、措置・助言・指導・勧告・命令の下、最悪の場合強制解体が行われ、土地のみの場合と同額の固定資産税を納めることになる。この法令によって、極端に朽ちた空き家は減少し、国もきちんと税金を納めることが可能になった。また近年では空き家バンクというものがある。空き家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度である。しかしこれだけでは空き家が減らないというのが現状である。空き家等推進に関する特別措置法では、特定空き家に認定される空き家が少なく、取り壊すことも不可能である。また空き家が増えることの原因として、固定資産税の問題、少子高齢化、新築着工・住宅余剰の三つが主に挙げられる。新築を抑えて中古取引を活発にすれば、空き家が少なくなることが予測される。そのため、長く使える住宅を建設・中古売買するインセンティブを作るための政策を提言する。本稿の構成は以下の通りである。

第一章では、空き家の増加する要因や問題点などをあげ、現状を述べる。

第二章では、問題意識を述べる。我々の問題意識は、空き家に対応する対策はいくつかあるがうまく活用されておらず、空き家が減っていないという点である。

第三章では、先行研究を紹介し、本稿の位置づけを述べる。空き家に関する先行研究はたくさんあるので、先行研究を参考にしながらも違いを出す。

第四章では、都道府県別の空き家率、新築着工率を表でまとめてグラフにした上、固定資産税についての解説をする。

第五章では、以下の政策を提言する。

- (1)長期優良住宅への確実な支援
- (2)固定資産税の改定
- (3)空き家バンクに変わる空き家管理センター

提言(1)では、過去の補助金制度、現行の減税制度を踏まえた上で、長期優良住宅購入を支援する、補助金の支給制度を提案する。

提言(2)では、長期的な政策として、固定資産税を築年数に応じて段階的に下げていくことを提案する。

提言(3)では短期的な政策として、空き家バンクにかわる、空き家管理センターを提案する。

目次

はじめに

第1章 現状分析

- 第1節 空き家の現状
- 第2節 空き家が増加する要因
- 第3節 空き家が増えることによる問題点
- 第4節 中古住宅ブーム

第2章 問題意識

- 第1節 空き家対策特別措置法の問題点
- 第2節 空き家バンクの問題点
- 第3節 新築に対する無意味な補助金

第3章 先行研究及び本稿の位置づけ

- 第1節 空き家の取り壊し
- 第2節 空き家の活用
- 第3節 改修費用

第4章 分析（回帰分析）

- 第1節 要因
- 第2節 固定資産税

第5章 政策提言

- 第1節 長期優良住宅への確実な支援
- 第2節 固定資産税の改定
- 第3節 空き家バンクに代わる空き家管理センター

おわりに

先行研究・参考文献・データ出典

はじめに

皆さんは家を新しく建てるにあたって1年にどれだけの廃材が出ているかを知っているだろうか。答えは約1400万 m^3 とされている。数字だけ聞いてもそれがどれだけ大きいか、ということが多くの人にはわからないだろう。自分もその一人でありまた、そのような重大なことを見落としてきた一人でもある。

オリンピックなどの国際規格の競泳用プールは、長さ50m、幅25mと決まっており、水の深さは、最小でも2mであるとされている。つまりプール1杯分が2500 m^3 である。それを踏まえ考えると、1400万 m^3 ということはオリンピックなどで使用される競技用プール56000杯分の廃材が毎年発生していることになる。また、そのうちの2割程度しかリサイクルされていないことを踏まえると1年に44800杯分の廃材が発生しているということになる。

しかしながら、新築マイホームは多くの人々が持つ夢だ。少しの廃材くらい仕方ないだろう。と考える人も出てくるであろう。だが、マイホームは新築でなければいけない。などということはいったい誰が決めたのであろうか。きっとそれは世間の風習であり、自分自身の潜在的意識によってであろう。すぐに潜在的意識を取り除くことは難しい。しかし考えてみてほしい。昔話や時代劇に登場するいわゆる日本家屋はそんなにバンバン建てられていたであろうか。きっと親子何代にもわたって受け継がれていたであろう。それなのになぜ現代ではこんなにも家を消耗材のように扱い、平気で毎年あんなにも廃材を出すことができるのであろうか。

こんなにも日本の建物に批判的に述べてはいるが我々もマイホームを購入するならば新築のほうが良いと思ってしまうのだからやはり潜在意識の改革は困難なようである。

しかし、前述したようにかつては日本家屋のような家に何代にもわたって住み続けていたのだからそちらの潜在意識も紛れもなくどこかに存在し、惹かれる可能性も大いに高いといえる。だがやはり、建築においていまのような消費的建築がなされるようになったのにも背景がある。そしていつしかそれが当たり前となってしまったのである。

先進国において、中古市場後進国といわれる日本の現状をいかに打破し、新築に代わる空き家の活用、また日本家屋のように何代も受け継がれていけるような住宅の建築こそが空き家問題解決に大きな役割を担ってくれるであろう。

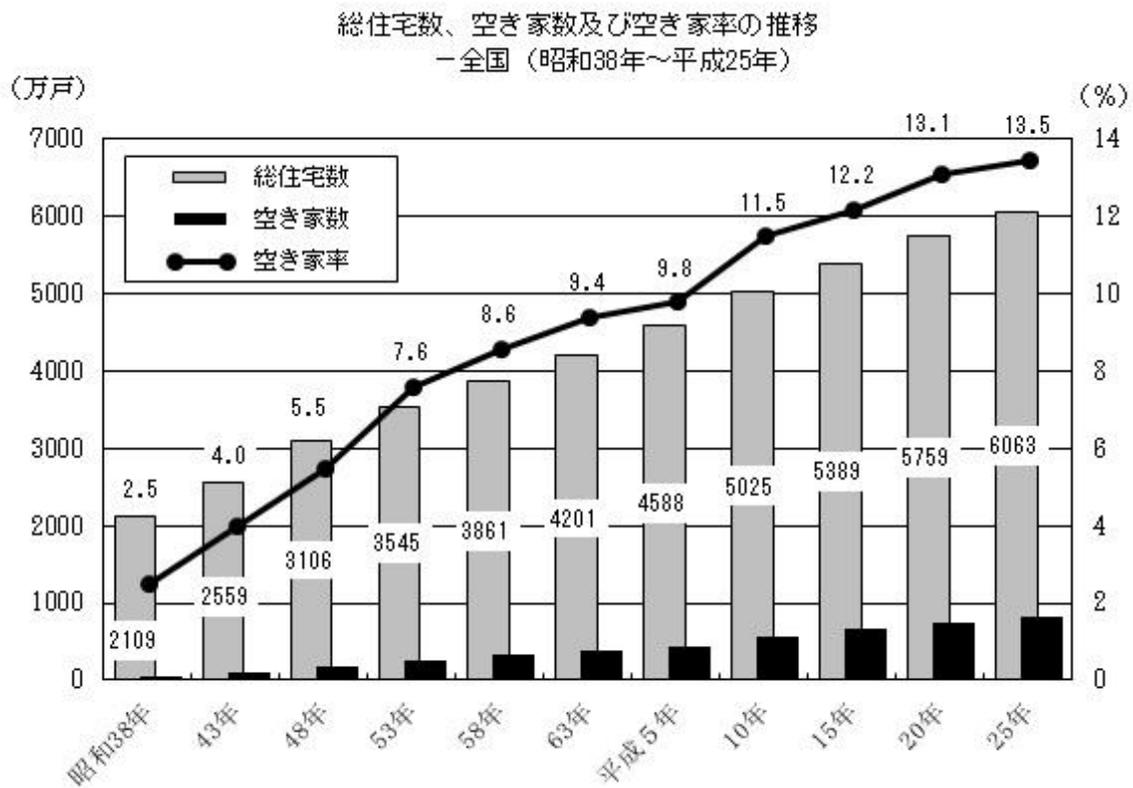
そのための政策を提言していく。

第1章現状分析

第1節 空き家の現状

日本の現在の総住宅数は6063万戸と、5.3%上昇し、空き家率は13.5%と過去最高となっていて、人口減が進む地方を中心に深刻な問題となっている。

図1



(総務省統計局HP「住宅・土地統計調査」より筆者作成)

現在、空き家は全国約820万戸であり、5年前に比べ、63万戸（8.3%）増加している。空き家率（総住宅数に占める割合）は13.5%と0.4ポイント上昇し、過去最高となっている。別荘等の二次的住宅数は41万戸であり、二次的住宅を除く空き家率は12.8%である。

図 2

都道府県別空き家率（二次的住宅を除く）（平成20年，25年）

空家率の高い都道府県				空家率の低い都道府県			
		平成25年	平成20年			平成25年	平成20年
1	山梨県	17.2%	16.2%	1	宮城県	9.1%	13.2%
2	愛媛県	16.9%	14.5%	2	沖縄県	9.8%	9.8%
3	高知県	16.8%	15.7%	3	山形県	10.1%	10.6%
4	徳島県	16.6%	14.9%	4	埼玉県	10.6%	10.3%
5	香川県	16.6%	15.1%	5	神奈川県	10.6%	10.0%
6	鹿児島県	16.5%	14.8%	6	東京都	10.9%	10.8%
7	和歌山県	16.5%	16.5%	7	福島県	11.0%	12.4%
8	山口県	15.6%	14.6%	8	滋賀県	11.6%	11.6%
9	岡山県	15.4%	14.2%	9	千葉県	11.9%	12.0%
10	広島県	15.3%	13.7%	10	愛知県	12.0%	10.7%

（総務省統計局「住宅・土地統計調査」より筆者作成）

第2節 空き家が増加する要因

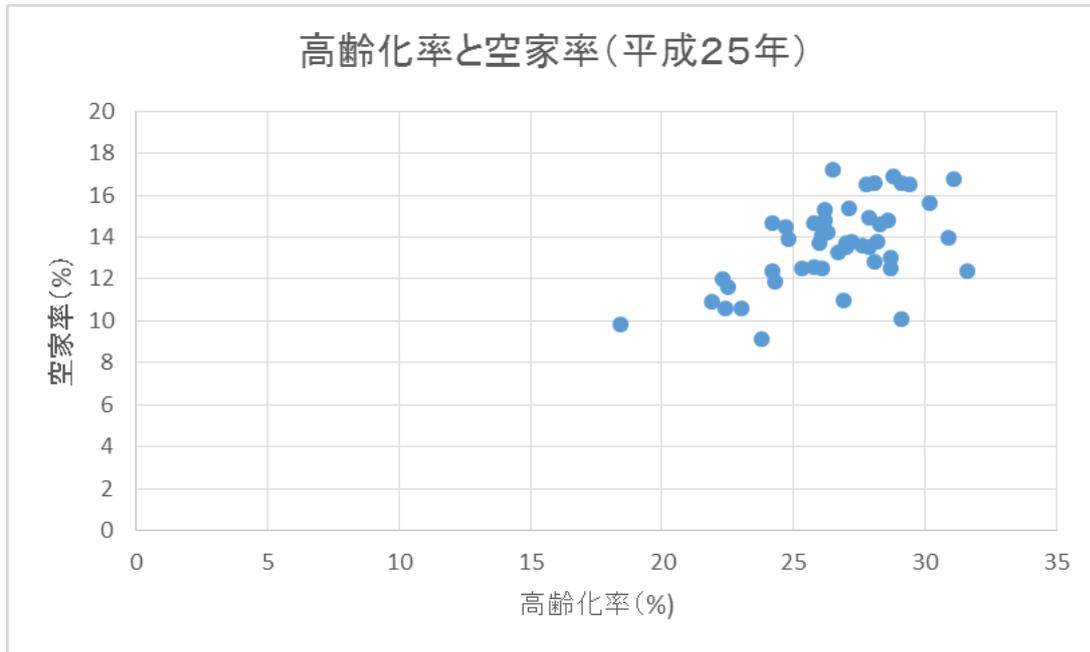
① 固定資産税

空き家が増加する主な原因は、家を解体すると固定資産税が増えることである。不動産にかかる固定資産税は、その土地に住宅が建っていれば6分の1に減額されるという制度があり、もう使わない家だから取り壊して構わない場合でも、更地にすると税金が増えるので、節税のためにそのまま放置されるケースが多い。この固定資産税の減額制度は、元々は日本に住宅が不足していた時代に、建設を促すために設けられたのだが、十分に住宅が増えた現在でも、その制度だけが残っている。

② 少子高齢化

少子高齢化も空き家が増える原因となっている。不動産の持ち主が高齢になって老人ホームに移住して、元の家がそのまま残されてしまった場合や、家主が亡くなっても相続人がいない（不明）といったケースもあるのだ。また遺産相続する家族が多すぎても、中々全員の合意が取れないことが原因で、家が放置されっぱなしになるケースもある。図3を見ると、高齢化率が高いほど、空き家率も高くなることがわかる。

図 3



(総務省統計局より筆者作成)

③ 新築着工・住宅余剰

空襲で焼け野原になった戦後日本は、焼失による直接的被害と海外からの引揚者の大量帰国のため、極度の住宅不足から出発した。終戦直後の混乱期を抜けた後も、急激な人口増加と経済成長によって慢性的な住宅不足が続き、政策的にも「質より量」が求められた。その時期に建てられた住宅は「量」が求められていたため、高品質とは言いがたい住宅が多く存在している。その時代から建物の減価償却期間は約20年という認識になり、古くなったら家の価値がなくなるとされてきた。しかし、人口減少時代に入った現在の日本では、かつてのような住宅不足は解消された。そのため政策面でも「量より質」へと転換していて、住宅余剰の状態にある。図4は、総務省統計局より、都道府県別にまとめたものである。新築を新しく建てると、その地域の住宅数が増加するため、空き家数もそれに応じて増加すると仮定して統計分析を行ってみたが実際は仮定と異なる結果となった。要因として考えられるのは、そもそも新築が新しく建てられるという地域はそれだけ利便性も高く、人気な地域であることが考えられる。つまり、比較的人気のない地方から、都心部の人気な地域に人が流入しているということが考えられる。新築着工率と空き家率の関係性は、第4章の分析で詳しく説明することとする。

図 4

	2005年～2010年 国立社会保障・人口問題研究所 「人口統計資料集」	65歳以上人口の割合 2013年	=新設戸数/全戸数	建築着工統計調査		5年ごとの調査 総務省統計局 「平成25年住宅・土地 統計調査速報集計」
	人口増加率	高齢化率	新築着工率	新設戸数	全戸数	空家率(平成25年)
1 北海道	-0.2	27	0.012832119	35,237	2746000	13.7
2 青森	-0.54	27.9	0.009518771	5,578	586000	13.5
3 岩手	-0.44	28.7	0.013892473	7,752	558000	13
4 宮城	-0.04	23.8	0.019912077	20,609	1035000	9.1
4 秋田	-0.75	31.6	0.008205817	3,668	447000	12.4
6 山形	-0.45	29.1	0.010916667	4,716	432000	10.1
6 福島	-0.34	26.9	0.014499361	11,353	783000	11
8 茨城	-0.07	24.8	0.017730284	22,482	1268000	13.9
9 栃木	0.12	24.2	0.016853242	14,814	879000	14.7
10 群馬	-0.01	25.8	0.013415282	12,114	903000	14.7
11 埼玉	0.33	23	0.018250153	59,605	3266000	10.6
12 千葉	0.44	24.3	0.015888467	46,013	2896000	11.9
12 東京	0.84	21.9	0.019159684	140,862	7352000	10.9
14 神奈川	0.7	22.4	0.015538037	67,606	4351000	10.6
14 新潟	-0.36	28.1	0.012297325	11,953	972000	12.8
16 富山	-0.16	28.7	0.011826879	5,192	439000	12.5
17 石川	-0.12	26.1	0.011853846	6,164	520000	14.1
18 福井	-0.18	27	0.011658065	3,614	310000	13.5
19 山梨	-0.08	26.5	0.010156398	4,286	422000	17.2
20 長野	-0.17	28.3	0.010675153	10,483	982000	14.6
21 岐阜	0	26.3	0.01207631	10,603	878000	14.2
22 静岡	0.13	26	0.014892771	24,722	1660000	13.7
22 愛知	0.59	22.3	0.016350959	56,280	3442000	12
24 三重	0.1	26.2	0.011496992	9,554	831000	14.8
24 滋賀	0.55	22.5	0.015374793	9,271	603000	11.6
26 京都	0.02	25.8	0.011663891	15,408	1321000	12.6
27 大阪	0.03	24.7	0.013438822	61,617	4585000	14.5
27 兵庫	0.14	25.3	0.012324433	33,695	2734000	12.5
29 奈良	-0.3	26.7	0.01095935	6,740	615000	13.3
30 和歌山	-0.64	29.4	0.010422269	4,961	476000	16.5
31 鳥取	-0.21	28.2	0.008404	2,101	250000	13.8
32 島根	-0.51	30.9	0.009990132	3,037	304000	14
33 岡山	0.07	27.1	0.014108352	12,500	886000	15.4
33 広島	-0.02	26.2	0.011835607	16,487	1393000	15.3
33 山口	-0.47	30.2	0.012014144	8,494	707000	15.6
36 徳島	-0.35	29.1	0.009906849	3,616	365000	16.6
36 香川	-0.21	28.1	0.010564756	4,976	471000	16.6
38 愛媛	-0.34	28.8	0.010687943	7,535	705000	16.9
39 高知	-0.44	31.1	0.007043367	2,761	392000	16.8
40 福岡	0.14	24.2	0.014484958	36,111	2493000	12.4
41 佐賀	-0.24	26.1	0.013384615	4,524	338000	12.5
42 長崎	-0.5	27.9	0.009612121	6,344	660000	14.9
43 熊本	-0.18	27.2	0.014329602	11,521	804000	13.8
43 大分	-0.19	28.6	0.011701754	6,670	570000	14.8
45 宮崎	-0.29	27.6	0.01264794	6,754	534000	13.6
46 鹿児島	-0.37	27.8	0.011228009	9,701	864000	16.5
47 沖縄	0.65	18.4	0.021082919	12,713	603000	9.8

(総務省統計局より筆者作成)

第3節 空き家が増えることによる問題点

① 放火による火事・火災

空き家は人の目が少ないことから事件や事故のリスクが多い。特に危険なのがよく燃えそうな枯草や紙ゴミなど散乱している管理されていない物件である。最近では空き家の放火の事件が多発している。

② 防災上の不安

地震などの災害が発生した場合、倒壊して避難路をふさぐ、火災を広げるなどの防災上の大きな問題を起こしやすい。

③ 倒壊（地震・風・台風）

人が暮らしていない住まいは一般的に老朽化が進行しやすいといわれている。屋根トタンなどの飛散等による事故の発生の恐れがある。

④ 不審者（動物）の侵入

野良猫や野良犬など動物の侵入、また不審者の侵入の恐れがあり、所有者の私物が置いてある空き家では寝泊りしているという事例もある。

⑤ 景観の悪化

放置された住まいでは植栽が手入れされず、また雑草などの繁殖で周囲の街並景観を乱す恐れがある。

第4節 中古住宅ブーム

住宅・不動産専門サイトによると、現在日本は中古住宅ブームにあり、これからも伸びていくと考えられている。

国土交通省によれば、2012年の国内での「新築住宅着工戸数」が88.3万戸だったのに対して、中古住宅の供給量を示す「既存住宅流通戸数」の推計値（FRK発表）は50.3万戸であり、全体の住宅供給量のうち中古住宅が占める割合は36.7%に留まる、という結果がでた。この数値は世界的に見ても圧倒的に低いものだ。同じ時期の先進各国の既存住宅流通シェアを見てみると、フランスで66.4%、アメリカで77.6%、そしてイギリスでは88.8%と「中古住宅後進国」と言われても仕方のない状況にあると言える。なぜ日本では中古住宅のシェアが低く、そして異常と言ってもいいほど新築住宅に人気が集まるのか。その理由には「住宅に対する意識の差」と「かつての住宅の質の低さ」、そして「中古不動産市場の未成熟さ」などが挙げられるだろう。

少し古いデータだが、『平成8年建設白書』によると、日本の住宅の平均寿命は約26年程度という結果が出ている。対してアメリカの住宅平均寿命は44年、イギリスは75年であり、日本と比べてかなりの長寿命となっている。

住宅への意識の違いは中古住宅の査定にも強く影響しており、例えば日本では築年数が経てば経つほど価値が下がるのに対して、欧米では築年数にあまり重きを置いていない。

特にイギリスでは築年数の古いものほど価値が高くなる、といった日本とは全く逆の現象が起きている。

「かつての住宅の質の低さ」も中古住宅シェアの低さの原因となっている。このことは戦後日本が歩んできた歴史に由来するもので、欧米とは異なる「特殊事情」と言える。

空襲で焼け野原になった戦後日本は、焼失による直接的被害と海外からの引揚者の大量帰国のため、極度な住宅不足から出発した。終戦直後の混乱期を抜けた後も、急激な人口増加と経済成長によって慢性的な住宅不足が続き、政策的にも「質より量」が求められた。その時期に建てられた住宅は「量」が求められていたため、高品質とは言いがたい住宅が多く存在している。

これまで活発な取引が行われていなかった中古住宅市場だが、ここ最近では大きく状況は変化。「中古住宅ブーム」と言えるような活況ぶりを呈している。

なぜこのように大きな変化を遂げたのか。それは、中古住宅市場を取り巻いていた問題の多くが解決されたことはもちろん、政策面での後押しや経済・社会状況の変化なども大きく影響している。

かつては耐震性や耐久性に問題があった日本家屋だが、建築技術が進化し、また木造以外にも鉄筋コンクリート造など様々な工法が一般化した現在では、これらの問題はクリアされつつある。特に耐震性については、度重なる建築基準法の改正や耐震リフォーム工事の普及により大きく向上している。

今後は3世代に渡って住めるような、より優れた構造を持つ「長期優良住宅」「ロングライフ住宅」が主流になると予想される。2009年には長期優良住宅の普及を目指した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行。長期優良住宅取得時の税金優遇・住宅ローン控除が用意されるなど、この流れを後押ししている。

第2章 問題意識

第1章でも述べたように、空き家の問題点には次のような点が上げられる。

- ・ 放火による火事・火災
- ・ 地震などの災害時、避難や救助の妨げになる
- ・ 倒壊（地震・風・台風）
- ・ 不審者（動物）の侵入
- ・ 景観の悪化（ゴミ屋敷・草木が伸びた状態・落書き）

現在、これらの問題に対して、空き家を減らすための対策がいくつかある。しかしながら、それらの対策にも問題点があり、空き家が実質的に減っていないという点に、我々の問題意識がある。

現在の主な対策として挙げられるのは、大きいものとして、平成27年度に施行された『空き家対策特別措置法』と、消費者が空き家を購入したり、借りたりすることのできる『空き家バンク』ではないだろうか。

第1節 空き家対策特別措置法の問題点

「空き家対策特別措置法」とは、国土交通省が平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）に施行した、空き家対策に関する特別措置法である。「空き家対策特別措置法」は、大きく5つの柱によって構成される。5つとは以下の通りだ。

- (1) 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等
- (2) 空家等についての情報収集
- (3) 空家等及びその跡地の活用
- (4) 特定空家等に対する措置
- (5) 財政上の措置及び税制上の措置等

1つ目の、「国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等」とは、具体的には、国土交通大臣及び総務大臣が空家等に関する施策の基本指針を策定すること、市町村による空家等対策計画の策定、都道府県の市町村に対する助言、援助などが挙げられる。

2つ目の、「空家等についての情報収集」とは、市町村長による空家の調査、空家に関するデータベースの整備などが挙げられる。

3つ目の「空家等及びその跡地の活用」とは、市町村による空家等及びその跡地に関する

情報の提供その他これらの活用のための対策の実施のことであり、この中に「空き家バンク」による空き家の活用も含まれる。

そして、特に、4つ目の「特定空き家等に対する措置」と5つ目の「財政上の措置及び税制上の措置等」は、空き家削減に一番効果を上げるであろう柱である。

「特定空き家等に対する措置」とは、「特定空き家等」と呼ばれる、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空き家 = 特定空き家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能というものであり、さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能というものである。

また、「財政上の措置及び税制上の措置等」とは、市町村が行う空き家対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空き家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行うほか、今後必要な税制上の措置等を行うことであり、具体的には、解体に対する地方自治体への補助や、建物の立っていない空き地の固定資産税と、特定空き家の固定資産税を同じにする（特定空き家は減税から外す）ことなどが挙げられる。

図1 【普通住宅と特定空き家の固定資産税の比較】

	今まで	施行後
土地のみ	1	1
土地の上に家が建っている	1/6	1/6
特定空き家	1/6	1

(筆者作成)

これらは一見、とても効果的な対策だと思われるが、2つ目の「空き家等についての情報収集」には、現状、空き家に関する情報収集が追い付かず、空き家をすべて把握できていないという問題点がある。

4つ目に関しては、2つ目と若干重複するが、市町村が行政区域における空き家の現況を把握しきれおらず、「特定空き家」に認定される空き家が少なすぎて、ゴミ屋敷しか解体されない、もしくはゴミ屋敷同等の危険な空き家も解体されないという事例が多い。また、特定空き家に認定されても、所有者本人の理解を得ることが困難なことや、地元住民らが、危険な空き家に対する危険意識が足りていないのが現状であり、なかなか空き家は減っていない。

5つ目に関しては、建物の立っていない空き地の固定資産税を、建物が建っている場所の

固定資産税を同じにする、特定空家は減税から外すという点は、効果的だと考えられるが、費用に対する補助、地方交付税制度の拡充は、また国の財源を蝕むことになりそうだ。

第2節 空き家バンクの問題点

空き家バンクとはそもそも、先ほど述べた、「空き家対策特別措置法」の3つ目の柱である、「空家等及びその跡地の活用」の中に含まれ、「空き家再生等推進事業」の一環である。簡単に言えば、空き家の有効活用策である。具体的には、「空き家バンク」とは、空き家と家を探している人とを市がマッチングさせるシステムであり、自治体主導の取り組みの一つである。すでに多くの自治体で始まっている。

しかしながら、空き家バンク自体の知名度の低さと、実際、購入または借りる際のシステムの不便さ、物件自体の魅力の低さから、あまり活用されていないのが現実だ。また、空き家バンクについては自治体によって物件の紹介方法や補助金について違いがあるため、不公平感もあり、どの自治体も登録制となっている点で、自治体への確認・登録もいちいち面倒である。

第3節 新築に対する無意味な補助金

現在は終了してしまったが、「省エネ住宅ポイント制度」、通称＝「エコポイント」を覚えているだろうか。「省エネ住宅に関するポイント制度」とは、省エネ住宅の新築やエコリフォームの普及を図るとともに、消費者の需要を喚起し、住宅投資の拡大を図る事を目的とし、一定の省エネ性能を有する住宅の新築やエコリフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する制度である。この制度は、平成27年10月21日の受付分をもって終了した。

この制度を一言で述べると、新築あるいはリフォームに対して、ポイント（ある種の補助金）を出しますよ、と言う制度だ。

日本の住宅は、戦後の慣例として、減価償却期間が約20年とされている（財務省令「木造住宅の耐用年数を22年」と定めたことが大きく影響）。つまり、家を建てて20年以上たつとその住宅の価値は”0”になるということだ。この減価償却期間の短さは、先進国では群を抜いて短い。欧米諸国の住宅の減価償却期間は、平均100年と言われているため、日本はこの1/5ほどしかないことが見て取れる。これは、欧米は住宅に対して「投資」という意識が高いに由来すると言われ、欧米では高く転売できるようにメンテナンスが常識とされている。

そのため、日本の住宅廃材が非常に多い。近年は廃材の量が過去最多となっている。具

体的な数字として、日本全体の解体材としての木くずの量は、年間約1,400万 m³と言われ、再利用される割合は2割程度と低い。

これでは、減価償却期間の短い新築を沢山建てても、“エコ”どころか、廃材は増えるばかりである。「エコポイント制度」によって、一時的に住宅需要が上がり、景気は上がったかもしれないが、「エコ」「優良住宅」という点から見れば、この「エコポイント制度」は、無意味な「ばらまき政策」であったと思われる。

また、住宅供給量のうち中古住宅が占める割合も日本は欧米に比べて低く、欧米が約77.6%に対し、日本は約36.7%である。

近年は、やっと「長期優良住宅」という、「長く住める家」が注目されるようになり、ローン減税、固定資産税（【戸建】1～5年目 1/2軽減 【マンション】1～7年目 1/2軽減）などが実施されているが、免除額もそれほど高くなく、減税が短期的なことから、我々はこの制度が十分なものではないと考える。

現行の対策がこれらの問題点によってうまく活用されていない点、その結果、空き家が減らないという点が我々の問題意識である。これらを改善するために、我々は、以下で政策を提言する。

第3章 先行研究及び本稿の位置づけ

第1節 空き家の取り壊し

空き家に対する措置の先行研究の一つ目として、2012年に発表された、篠部 裕、宮地 敬士の『空き家の解体除去施策の現状と課題 ～西日本の地方自治体を事例として～』(https://www.jstage.jst.go.jp/article/aijt/18/39/18_709/pdf)を用いる。

この論文は、これまでの空き家を対象とする研究にみられる、空き家の有効利用という視点の研究ではなく、空き家の解体除去という視点の研究が行われている。言い換えると、引き算の空間整備のあり方を検討した論文である。

この論文の目的は、地方自治体による空き家の解体除去のための施策の取り組みの現状、各地方自治体が抱える問題や課題を把握し、改善することである。

この研究は、近畿・中国・四国・九州地方（2府21県）の全676市町村を対象にアンケート調査を実施しており、その内容は、①老朽危険建築物化した空き家を解体除去する市町村独自の施策の有無とその内容、②自治体が老朽危険建築物化した空き家を解体除去する上での問題点、③自治体に老朽危険建築物化した空き家を解体除去する施策がない理由となっている。

アンケート結果によると、老朽危険建築物化した空き家を解体除去する市町村独自の施策が「ある」自治体は16市町村（2.7%）、「過去にあった」が3市村、「ない」が563市町村、未記入が5市町村であり、ない市町村がほとんどであった。また、空き家を解体除去する施策の目的は、「火災時の危険性の回避」が14市町村、「周辺を通行する人への危険性の回避」が13市町村、「自然災害時の危険性の回避」が市町村、「荒廃した景観の修景」が13市町村、「青少年・浮浪者のたまり場の改善」が8市町、「その他」が6市町であった。その他の目的としては、「公共空間の整備のため」、「住環境整備のため」などがあった。この論文の筆者は、老朽化した空き家が周辺住民の生活にもたらす危険性の回避が主要な目的であるということはこのアンケートから見出している。空き家所有者への解体除去の補助金の有無については、「ない」が6市町村、「ある」が13市町であった。空き家の解体除去施策の財源については、「市町村の自主財源」が12市町村、「国の交付金・補助金」が10市町であった。解体除去施策の実施条件の有無については、「ない」が5市町村、「ある」が13市町村、未記入が1市であった。

各自治体から寄せられた、解体除去する上での問題点としては、「空き家の所有者の連絡先・住所が不明である」「空き家の解体除去費用の自治体負担が大きい」「空き家の所有者の同意を得るために時間と手間がかかる」などが挙げられた。

いずれも、地方自治体の生の声による、空き家解体する際の問題点である。現時点では、

解体する際の問題が山積みであることが受け取れる。

活用と解体の比較

またこの論文では、活用と解体の現状分析と問題点を挙げ、比較も行っている。

(1) 活用する際の問題点（空き家バンク）

- ・空き家バンクへの登録件数が少ない
- ・空き家の管理・売買などを行う場合、不動産業者との調整が必要である
- ・空き家を活用したいが行政が修繕費用を負担しなければならず、修繕費用を捻出できない
- ・活用するための改修工事にかかる経費が多額となり所有者の負担が大きい
- ・行政が家財処分の費用負担を行うか所有者が行うか、また家財処分の費用を負担しなければならないことが問題である
- ・空き家を手放すことに抵抗がある人が多く所有者が他人に貸したがる
- ・周辺住民の借主の人の柄・身元確認、借主のモラルなど移住者に対する不安が大きい

(2) 解体する際の問題点

- ・法・制度の整備が必要である
- ・空き家の解体除去の必要性を判断する基準、危険の線引き等といった解体除去の判断基準の設定が困難である
- ・解体除去などの適切な管理をお願いしても協力が得られない」「不在所有者は空き家の問題意識が低い
- ・解体除去に費用がかかる
- ・所有者の経済的な理由、金銭的な負担からなかなか解体が進まない
- ・更地にしてしまうと固定資産税の負担額種税率率が増大し、所有者負担が大きいため空き家を放置している

本来、空き家の適切な管理は所有の責任であるが、アンケート調査結果から読み取られるように、「解体除去などの適切な管理をお願いしても協力が得られない」「不在所有者は空き家の問題意識が低い」などにより、空き家の適切な維持保全は一向に進展しない。所有者側からみれば、「所有者の高齢化や経済的な理由により解体除去費用を捻出できない」「税制度上、解体後更地にした場合は固定資産税が増加するため、納税上の負担が増加する」などの理由が挙げられる。

空き家の解体除去施策の今後の課題

各自治体が実施する解体除去施策のための事業費は、基本的には県を經由して交付され

る国の社会資本整備総合交付金がベースとなり、交付金以外の残りの事業費は各自治体が独自に自主財源から工面することとなる。このため安定した施策の継続は、交付金の取得と各自治体内の予算確保が条件となる。わが国の殆どの自治体では人口が減少しており、住宅需要の低下に伴い今後更に空き家の増加や老朽危険建築物化は進展し、自治体による危険老朽空き家の解体整備施策は拡大していくものと考えられる。今後は、適切な解体除去費用の補助額、解体後の跡地の利用や管理、空き家の解体除去後の固定資産税の減免などの税制上の優遇策、老朽危険空き家の適切な管理を促す法制度の整備が必要であり、実態調査を踏まえた施策の検討が課題とされると、この論文では結論づけている。

論文に対する批判的検討

しかしながら、この論文は、「空き家の解体除去後の固定資産税の減免などの税制上の優遇策」「老朽危険空き家の適切な管理を促す法制度の整備」は『空き家対策特別措置法』により、すでに対策が立てられており、「適切な解体除去費用の補助額」という点においては、解体の費用を国がある程度負担するという点であり、根本的な解決方法にはなっていない。

我々はこれに対し、解体に偏るのではなく、空き家バンクと解体の共存を目指す。危険空き家は解体の必要があり、解体を補助する制度は必要だと考える。平成27年に制定された『空き家対策特別措置法』は、施行されたばかりの制度なため、それらが効果をあげているかは別として、これらを網羅している。今できる措置として考えられるのは、空き家バンクに登録可能な空き家の“基準”を上げ、「借りたい」「買いたい」と思われるよう顧客ニーズに応え、空き家バンクの需要をうまくあげることが考えられる。この「空き家バンク活用」と「解体」は、“今ある”空き家に対する対策。つまり「短期的」な対策である。これに加え、根本的に空き家を減らすためには、「長期的」な対策も必要となってくる。これらに関しては、政策提言の際に詳しく述べることにする。

第2節 空き家の活用

現在、倒壊など危険な状態にある空き家の取り壊しは仕方がないことだが、まだ改修すれば使える空き家を取り壊すのは、莫大な費用もかかりもったいない。しかし、空き家の取り壊しなどの対策を行っていかねば一向に空き家問題は解決されないだろう。そこで空き家を様々なところで活用できないだろうか。

この論文は2010年に発表された松尾久子氏の『空き家を活用した地域活性化の提案』(http://k-keikaku.or.jp/xc/modules/pc_ktech/index.php?content_id=1844)である。この論文の中で空き家の活用事例や活用方法の提案が挙げられている。

石川県金沢市は戦災を受けておらず、伝統的な町並みを残す町家が数多く残っている。昭和20年以前に建てられたそれらの町家を主な対象として、利活用を促すために空き家バンクが設置されている。空き家バンクは、空き家の有効活用により定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的としている。個人では情報収集が困難な空き家について、家屋所有者と入居希望者を結びつける機能を持っており、各自治体やNPOが取り組んでいる。一般的な空き家バンクの仕組みとしては、空き家バンク主催者が家屋所有者と入居希望者を互いに紹介し、その後の交渉・契約については、家屋所有者・入居希望者間で行うものが多い。しかし、金沢市では【図-4】に示すように、宅建業者と協力することにより家屋の情報を共有し、また、契約仲介を宅建業者に委ねることにより双方にメリットが生まれる仕組みをつくっている。さらに建築士協会との協力により、町家改修相談制度を設けるなど、利活用を促進する仕組みが形成されている。

広島県尾道市は、海が近くに広がる「坂のまち」として、千光寺山南斜面の斜面地に形成されている住宅地がひとつの観光資源となっていた。しかし、近年ではその特殊な地形が要因となり、まちの空洞化や高齢化が進み、空き家が数多く存在している。このような現状を踏まえ、空き家を再生し、新たな活用を模索することを目的として、2008年7月にNPO法人尾道空き家再生プロジェクトが設立された。

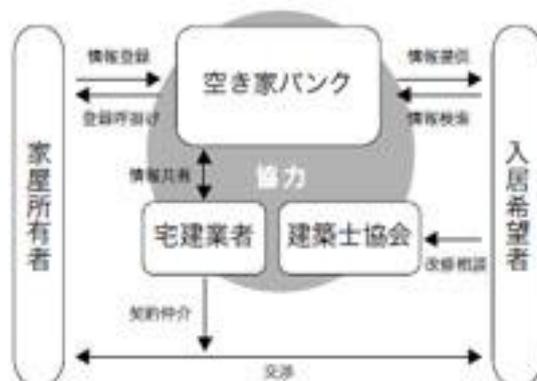


図-4 かなざわ町家情報バンクの仕組み

プロジェクトでは、住民や一般の参加者を対象に複数のイベントを行っており、空き家再生の取り組みを通じて、関わる人同士のコミュニティを確立させることを重視して活動している。再生物件の一つとして、昭和30年代に建てられた元洋品館である空き家を子供連れの母親達が集えるサロンに改修している。これは、母親達が気軽に集える店が地域に少ないという現状から生まれたもので、改修作業には、再生後に最も利用頻度の高いと考えられる母親達に初期段階から関わりを持たせている。さらに、事業の一環として開催している「尾道建築塾」に現場での再生作業を取り入れている。一般の参加者や親子で参

加できる内容を盛り込むことで、老若男女問わず再生作業に関わる機会を設けている。改修後は、「子連れママの井戸端サロン・北村洋品店」として、1 階を母親達の交流スペースとして開放し、2 階にはバザーコーナーや手作り品販売スペースを設け、母親達が気軽に集える場所として毎日運営を行っている。

4-1. 活用に向けた空き家の実態把握の必要性

まず、住民への空き家状況の公開及び、具体的な活用方法の提示を目的として「空き家台帳」の作成を提案したい。統計結果からも明らかになったように、住宅数は需要を大きく上回り、全国的に空き家は日々増えつつある。これらの問題に対し、従来の取り壊し・建て替えの方向のみではなく、住宅以外の用途を視野に入れた新たな活用方法による解決策が必要であると考え。しかし、空き家とはいっても、その利用形態や築年数、立地条件など、置かれている状況や環境は一つ一つ異なる。金沢市の町家のように、空き家自体が歴史性という価値を有している場合もあり、尾道市のサロンのように、新たな活用方法により地域コミュニティを構築する場として価値が生み出される場合もある。家屋の状態によっては、活用の可能性が見出せないこともあるだろう。よって、今後空き家の活用を促すための第一歩として、各自治体が定期的に空き家の実態をより詳細に把握することが必須なのである。

さらに、空き家の活用を促進させるためにも、今後、自治体・空き家バンク・まちづくり団体それぞれの特徴を活かした協力体制の確立が重要となるであろう。

4-2. 空き家の活用方法の提案

地域のまちづくりにおいて、空き家の活用は継続性が伴うことが肝要である。そのためには、事例にもあるように、地域の現状から活用方法を考案し、改修が必要な空き家については、初期段階から住民や利用者を意識的に関わらせるべきである。

具体的な案としては、地域の人々が日常的に交流できる場としての開放を提案する。例えば、地域に暮らすお年寄りが日中に集える場所とすることで、気軽に情報交換ができるようになる。特に、一人で暮らすお年寄りにとっては、安心して話ができる憩いの場は貴重な空間となるだろう。また、オフィスや店舗を借りるのに比べて、より手軽な賃貸物件として SOHO 空間及び、商業空間としての活用も考えられる。住宅としての機能を有していることを活かして、長期的もしくは短期的な宿泊施設としての利用も効果的であろう。地域により近い環境で住民と同じように過ごしてもらうことで、地域の雰囲気を感じ、その後の定住に繋がるきっかけとなるのではないだろうか。

このように、空き家活用の幅を広げることは、空き家問題を解決へと導く。さらに、点在する空き家がネットワーク的に結びつくことによって、地域に賑わいがもたらされ、地

域の活性化へとつながることが期待できるだろう。

第3節 改修費用

現在、空き家バンクは自治体が借り手と貸し手を繋ぐ役割をし、主に貸し手が改修費用を負担しているが、その場合貸し手の負担が大きいので、契約に至らないケースもある。そこで、自治体が土地所有者の了承のもと、売り出す前に改修するのがよいと考えた。

この論文は、中園真人、繁永真司、加登田恵子、稲井栄一、山本幸子、吉浦温雅氏による、『定期借家方式により福祉施設に改修された伝統民家の再生プロセス—定期借家方式による民家再生システムに関する研究』

(https://www.jstage.jst.go.jp/article/aija/73/631/73_631_1953/_pdf) の改修にかかるコスト分析である。

改修工事費は13,335千円で、給排水衛生設備工事費に浴室脱衣室、トイレの改修工事費を加えた水廻り設備工事費は3,720千円で最も高い割合を占め、電気設備工事、も全配線の交換と容量増が必要で1,666千円を要しており、伝統民家を改修活用する際には、水廻りの改修工事と電気設備工事が必要不可欠で、かつ改修工事費に占める割合が高くなることを示している。平面の変更と床暖房を新設する北棟の台所食堂工事では、大引き・根太の交換と床暖房配管、床の全面張り替え工事を含むため、2,240千円を要している。この他床の段差解消のための廊下改修費とその他工事費合計が約2,000千円と高い割合を占める。またスロープ設置と既存トイレの玄関への改修工事も、スロープ上部新設、外部張り替え、木製引き戸新設、内部全面改修等により、1,684千円を要している。

これらの改修工事に対し改修費補助上限の6,000千円の補助を受け、運営主体は残額7,335千円を負担する。改修費負担額を契約月数(10年×12ヶ月)で除した金額に家主への支払い家賃35千円/月を加算すると、毎月の支出は108千円となる。山口市内に立地する戸建貸住宅の居室畳数と家賃月額分布図を図14に示すが、居室畳数が類似するほかの事例と比較すると、本事例の合計支出はやや割高ではあるが、ほぼ市場家賃水準範囲にあるといえよう。

図 2

名称	金額
仮設工事	585,000
台所食堂改修工事	2,239,520
浴室脱衣室トイレ改修工事	1,331,450
玄関改修工事	1,684,240
トイレ2改修工事	287,430
廊下改修及びその他工事	2,041,030
電気設備工事	1,666,300
給排水衛生設備工事	2,091,000
値引き	-686,000
諸経費	1,460,030

(https://www.jstage.jst.go.jp/article/aija/73/631/73_631_1953/_pdf より引用)

第4章 回帰分析

第1節 要因

空き家が増える要因を解明するために都道府県別にデータを集めた。

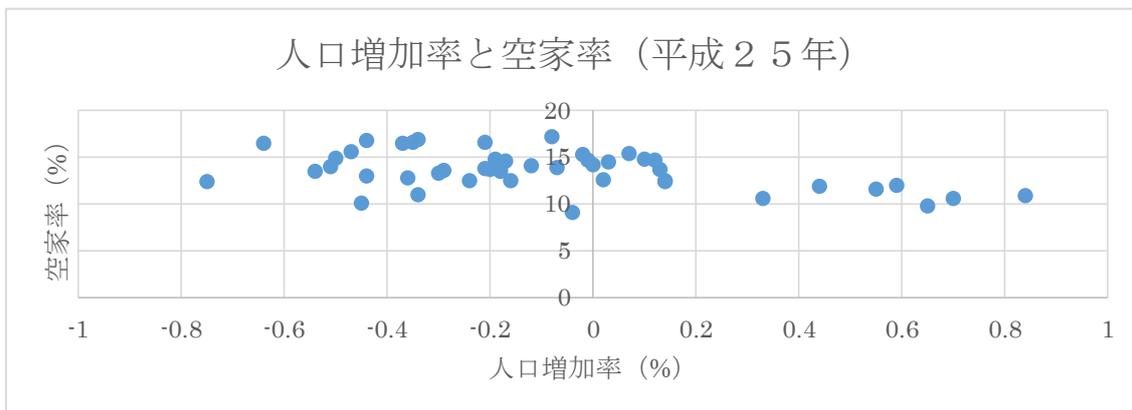
我々は人口増加率、高齢化率、新築着工率が空き家率と相関していると考えた。

図 1

		2005年～2010年 国立社会保障・人口問題研究所 「人口統計資料集」	65歳以上人口の割合 2013年	=新設戸数/全戸数	建築着工統計調査	5年ごとの調査 総務省統計局 「平成25年住宅・土地 統計調査速報集計」	
		人口増加率	高齢化率	新築着工率	新設戸数	全戸数	空家率(平成25年)
1	北海道	-0.2	27	0.012832119	35,237	2746000	13.7
2	青森	-0.54	27.9	0.009518771	5,578	586000	13.5
3	岩手	-0.44	28.7	0.013892473	7,752	558000	13
4	宮城	-0.04	23.8	0.019912077	20,609	1035000	9.1
4	秋田	-0.75	31.6	0.008205817	3,668	447000	12.4
6	山形	-0.45	29.1	0.010916667	4,716	432000	10.1
6	福島	-0.34	26.9	0.014499361	11,353	783000	11
8	茨城	-0.07	24.8	0.017730284	22,482	1268000	13.9
9	栃木	0.12	24.2	0.016853242	14,814	879000	14.7
10	群馬	-0.01	25.8	0.013415282	12,114	903000	14.7
11	埼玉	0.33	23	0.018250153	59,605	3266000	10.6
12	千葉	0.44	24.3	0.015888467	46,013	2896000	11.9
12	東京	0.84	21.9	0.019159684	140,862	7352000	10.9
14	神奈川	0.7	22.4	0.015538037	67,606	4351000	10.6
14	新潟	-0.36	28.1	0.012297325	11,953	972000	12.8
16	富山	-0.16	28.7	0.011826879	5,192	439000	12.5
17	石川	-0.12	26.1	0.011853846	6,164	520000	14.1
18	福井	-0.18	27	0.011658065	3,614	310000	13.5
19	山梨	-0.08	26.5	0.010156398	4,286	422000	17.2
20	長野	-0.17	28.3	0.010675153	10,483	982000	14.6
21	岐阜	0	26.3	0.01207631	10,603	878000	14.2
22	静岡	0.13	26	0.014892771	24,722	1660000	13.7
22	愛知	0.59	22.3	0.016350959	56,280	3442000	12
24	三重	0.1	26.2	0.011496992	9,554	831000	14.8
24	滋賀	0.55	22.5	0.015374793	9,271	603000	11.6
26	京都	0.02	25.8	0.011663891	15,408	1321000	12.6
27	大阪	0.03	24.7	0.013438822	61,617	4585000	14.5
27	兵庫	0.14	25.3	0.012324433	33,695	2734000	12.5
29	奈良	-0.3	26.7	0.01095935	6,740	615000	13.3
30	和歌山	-0.64	29.4	0.010422269	4,961	476000	16.5
31	鳥取	-0.21	28.2	0.008404	2,101	250000	13.8
32	島根	-0.51	30.9	0.009990132	3,037	304000	14
33	岡山	0.07	27.1	0.014108352	12,500	886000	15.4
33	広島	-0.02	26.2	0.011835607	16,487	1393000	15.3
33	山口	-0.47	30.2	0.012014144	8,494	707000	15.6
36	徳島	-0.35	29.1	0.009906849	3,616	365000	16.6
36	香川	-0.21	28.1	0.010564756	4,976	471000	16.6
38	愛媛	-0.34	28.8	0.010687943	7,535	705000	16.9
39	高知	-0.44	31.1	0.007043367	2,761	392000	16.8
40	福岡	0.14	24.2	0.014484958	36,111	2493000	12.4
41	佐賀	-0.24	26.1	0.013384615	4,524	338000	12.5
42	長崎	-0.5	27.9	0.009612121	6,344	660000	14.9
43	熊本	-0.18	27.2	0.014329602	11,521	804000	13.8
43	大分	-0.19	28.6	0.011701754	6,670	570000	14.8
45	宮崎	-0.29	27.6	0.01264794	6,754	534000	13.6
46	鹿児島	-0.37	27.8	0.011228009	9,701	864000	16.5
47	沖縄	0.65	18.4	0.021082919	12,713	603000	9.8

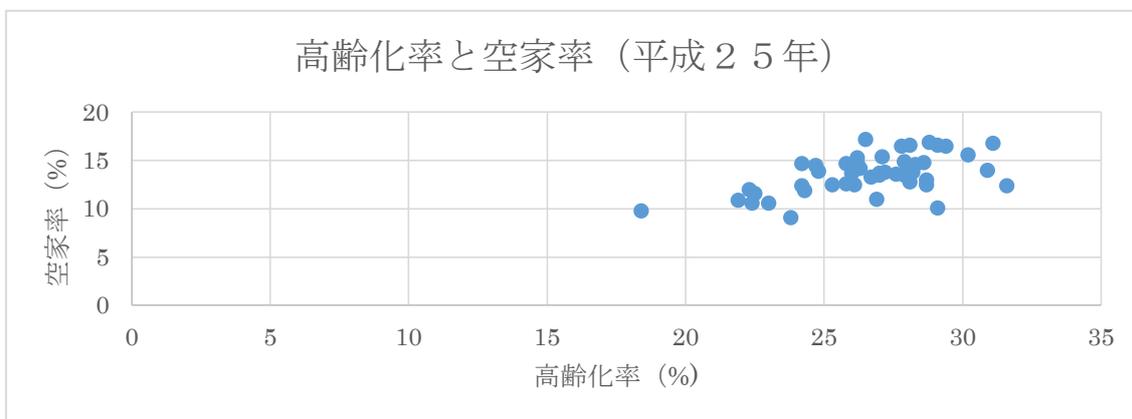
(総務省統計局より筆者作成)

図 2



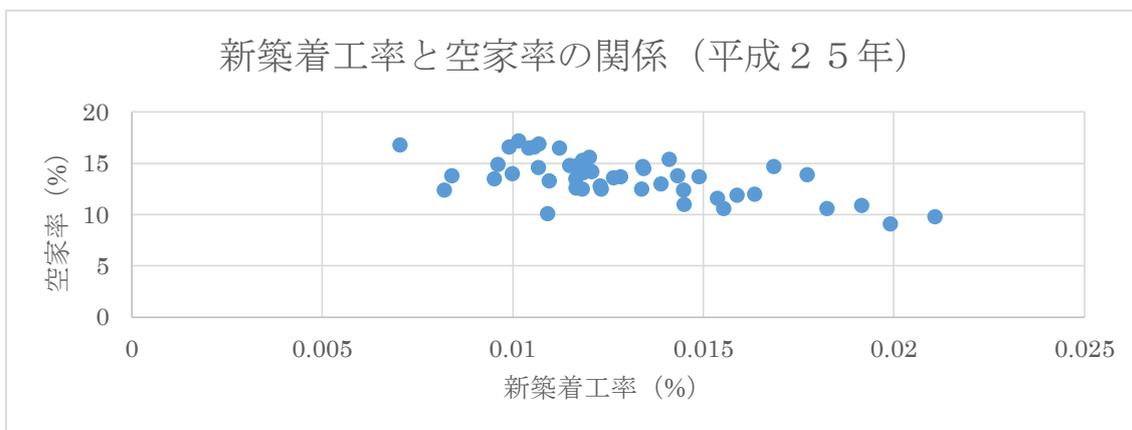
(筆者作成)

図 3



(筆者作成)

図 4



(筆者作成)

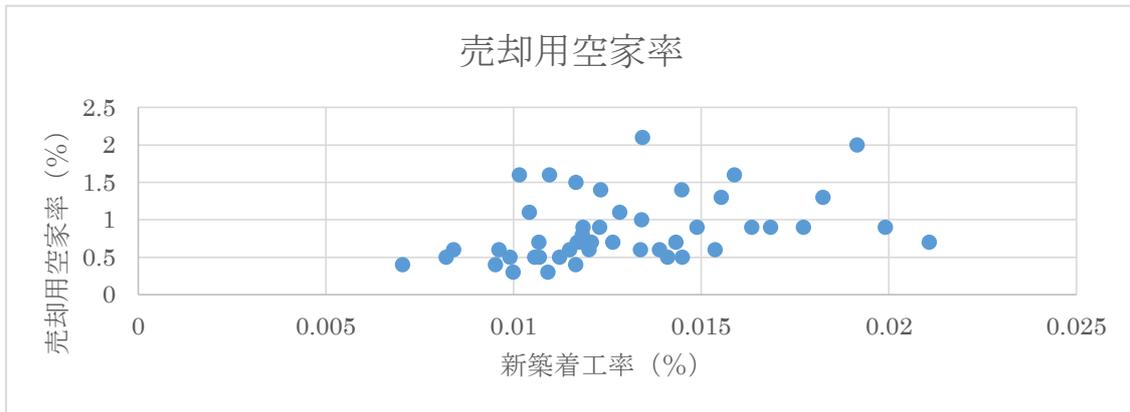
以上の結果から空き家率には高齢化率と新築着工率が相関していると考えられる、が、このデータによると新築着工率が増えると空き家率が減るという結果になっている。故に空き家率自体を売却用と賃貸用に分けて改めて分析をおこなった。

図 5

	2005年～2010年	65歳以上人口の割合	=新設戸数/全戸数	建築着工統計調査	5年ごとの調査			
	国立社会保障・人口問題研究所 「人口統計資料集」	2013年			総務省統計局 「平成25年住宅・土地 統計調査速報集計」	総務省「住宅・土地統計 調査」(2008年)	総務省「住宅・土地統計 調査」(2008年)	総務省「住宅・土地統計 調査」(2008年)
	人口増加率	高齢化率	新築着工率	新設戸数	全戸数	空家率(平成25年)	売却用空家率	賃貸用空家率
1 北海道	-0.2	27	0.012832119	35,237	2746000	13.7	1.1	19.3
2 青森	-0.54	27.9	0.009518771	5,578	586000	13.5	0.4	25.5
3 岩手	-0.44	28.7	0.013892473	7,752	558000	13	0.6	22.5
4 宮城	-0.04	23.8	0.019912077	20,609	1035000	9.1	0.9	20.7
4 秋田	-0.75	31.6	0.008205817	3,668	447000	12.4	0.5	23.5
6 山形	-0.45	29.1	0.010916667	4,716	432000	10.1	0.3	20.8
6 福島	-0.34	26.9	0.014499361	11,353	783000	11	0.5	21.6
8 茨城	-0.07	24.8	0.017730284	22,482	1268000	13.9	0.9	26.1
9 栃木	0.12	24.2	0.016853242	14,814	879000	14.7	0.9	23.2
10 群馬	-0.01	25.8	0.013415282	12,114	903000	14.7	1	23.9
11 埼玉	0.33	23	0.018250153	59,605	3266000	10.6	1.3	17
12 千葉	0.44	24.3	0.015888467	46,013	2896000	11.9	1.6	18.6
12 東京	0.84	21.9	0.019159684	140,862	7352000	10.9	2	13
14 神奈川	0.7	22.4	0.015538037	67,606	4351000	10.6	1.3	14.4
14 新潟	-0.36	28.1	0.012297325	11,953	972000	12.8	0.9	20.1
16 富山	-0.16	28.7	0.011826879	5,192	439000	12.5	0.7	23.1
17 石川	-0.12	26.1	0.011853846	6,164	520000	14.1	0.9	22.6
18 福井	-0.18	27	0.011658065	3,614	310000	13.5	0.4	29.1
19 山梨	-0.08	26.5	0.010156398	4,286	422000	17.2	1.6	27
20 長野	-0.17	28.3	0.010675153	10,483	982000	14.6	0.7	26.7
21 岐阜	0	26.3	0.01207631	10,603	878000	14.2	0.7	24.5
22 静岡	0.13	26	0.014892771	24,722	1660000	13.7	0.9	18
22 愛知	0.59	22.3	0.016350959	56,280	3442000	12	0.9	15
24 三重	0.1	26.2	0.011496992	9,554	831000	14.8	0.6	18.4
24 滋賀	0.55	22.5	0.015374793	9,271	603000	11.6	0.6	16.4
26 京都	0.02	25.8	0.011663891	15,408	1321000	12.6	1.5	15.7
27 大阪	0.03	24.7	0.013438822	61,617	4585000	14.5	2.1	18.4
27 兵庫	0.14	25.3	0.012324433	33,695	2734000	12.5	1.4	18.4
29 奈良	-0.3	26.7	0.01095935	6,740	615000	13.3	1.6	22.7
30 和歌山	-0.64	29.4	0.010422269	4,961	476000	16.5	1.1	23.3
31 鳥取	-0.21	28.2	0.008404	2,101	250000	13.8	0.6	21.5
32 島根	-0.51	30.9	0.009990132	3,037	304000	14	0.3	18.2
33 岡山	0.07	27.1	0.014108352	12,500	886000	15.4	0.5	17.8
33 広島	-0.02	26.2	0.011835607	16,487	1393000	15.3	0.8	17.6
33 山口	-0.47	30.2	0.012014144	8,494	707000	15.6	0.6	18.4
36 徳島	-0.35	29.1	0.009906849	3,616	365000	16.6	0.5	20.7
36 香川	-0.21	28.1	0.010564756	4,976	471000	16.6	0.5	23.5
38 愛媛	-0.34	28.8	0.010687943	7,535	705000	16.9	0.5	19.9
39 高知	-0.44	31.1	0.007043367	2,761	392000	16.8	0.4	20.9
40 福岡	0.14	24.2	0.014484958	36,111	2493000	12.4	1.4	17.7
41 佐賀	-0.24	26.1	0.013384615	4,524	338000	12.5	0.6	15.2
42 長崎	-0.5	27.9	0.009612121	6,344	660000	14.9	0.6	17.4
43 熊本	-0.18	27.2	0.014329602	11,521	804000	13.8	0.7	17
43 大分	-0.19	28.6	0.011701754	6,670	570000	14.8	0.7	17.7
45 宮崎	-0.29	27.6	0.01264794	6,754	534000	13.6	0.7	15.2
46 鹿児島	-0.37	27.8	0.011228009	9,701	864000	16.5	0.5	16.5
47 沖縄	0.65	18.4	0.021082919	12,713	603000	9.8	0.7	11.4

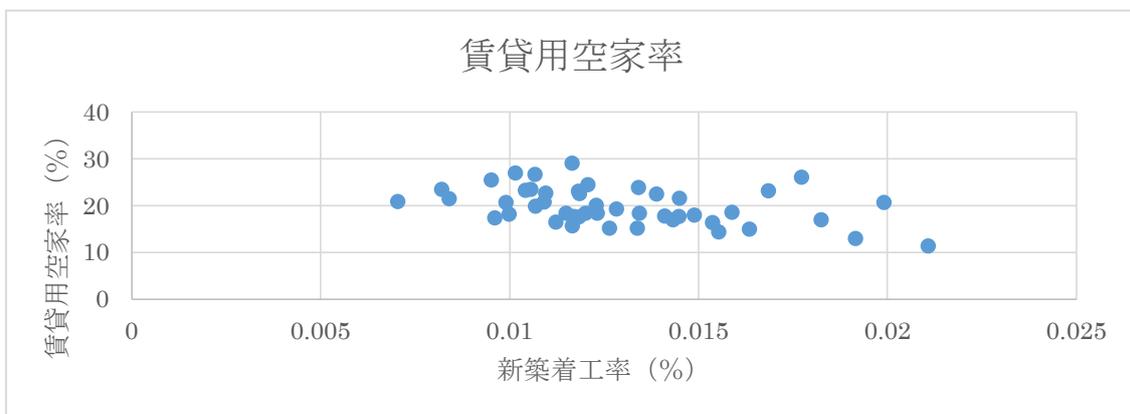
(総務省統計局より筆者作成)

図 6



(筆者作成)

図 7



第2節 固定資産税

第1項 固定資産税とは

固定資産税とは、保有する固定資産に課税される地方税である。

課税対象は土地・家屋・有形償却資産である。このうち土地と家屋については登記簿等で実態を課税団体である市区町村が把握可能であるのに対し、償却資産については登記等により把握することが出来ない。この為申告により償却資産を把握し課税をする方式を取っている。自己所有ではない建物内に行なった造作については、地方税法第 343 条第 9 項の規定を適用することを条例で規定している団体に限り償却資産として申告をする必要がある。(Wikipedia 参照)

第2項 計算

基本的に固定資産税の計算方法は、固定資産税評価額に標準税率の 1.4% をかけた金額である。

税率 = 固定資産税評価額 × 1.4% (×軽減率)

固定資産税評価額は国土交通省が定める土地の公的価格や家屋の時価について、大体 70% の割合で付けられた金額である。さらに土地の価格は変動することもあるので、3 年に 1 度、評価額は見直される。標準税率は基本的に、1.4% と定められている。しかし、財政困難などの場合、地域によっては標準税率よりも少し引き上げられることもある。

宅地の場合小規模住宅用地と一般住宅用地について軽減措置が設けられている。

小規模住宅用地とは住宅 1 戸あたりにおける 200 m² 以下の部分のことを指し、固定資産税の場合、小規模住宅用地にかかる固定資産税額が 6 分の 1 に軽減される。

一般用住宅地とは住宅 1 戸あたりにおける 200 m² を超える部分のことを指し、固定資産税の場合、小規模住宅用地にかかる固定資産税額が 3 分の 1 に軽減される。

土地と家屋を所有している場合は、家屋も固定資産税が加算される。

家屋の計算は、土地とは異なり年々劣化するため、評価額は年月と共に下がっていく傾向にある。家屋の課税標準額は、総務大臣が定めた評価基準によって計算される。

新築建物は 120 m² (課税床面積) までの部分について 3 年間・5 年間にわたって固定資産税が 1/2 (平成 28 年 3 月 31 日までに新築された場合の特例) となる。

第3項 結果解釈

分析において新築建設を減らすことが空き家率を減らすことに繋がるという結果が出た。そのため、新築建設が現状よりもおこないづらい環境設定の必要性である。それに伴い我々は、現状の固定資産税の改正を提言する。

第5章 政策提言

前述した第2章の問題意識の章において、新築に対する無意味な補助金であった「省エネ住宅ポイント制度」、空き家対策特別措置法の問題点、空き家バンクの問題点の大きく分けて3つの問題点を挙げた。

これらの問題点を、根本的に解決するためには、“今ある”空き家に対する「短期的」な対策と、“これから”空き家ができないための「長期的」な対策を立てることが重要であると我々は考える。

第1節 提言(1) 長期優良住宅への確実な支援

問題意識の第3節で、新築に対する無意味な補助金となってしまった「省エネ住宅ポイント制度」について触れた。この「省エネ住宅に関するポイント制度」は、減価償却期間が短い家に対しても、補助金（ポイント）を給付していた。

また第3節では、日本の住宅に対する価値観についても述べた。日本の住宅は、戦後に財務省が、財務省令で「木造住宅の耐用年数を22年」と定めたことが大きく影響し、慣例として、減価償却期間が20～25年とされている。この減価償却期間の短さは、日本の住宅廃材を増やす大きな要因となっている。加えて、減価償却期間が短いということは、「空き家」ができるサイクルをも増やしている。

このサイクルを説明すると、減価償却期間が短いと、それだけ家を手放す機会、住み替える機会が多くなることになる。その際に、もともと住んでいた家が解体されずに空き家となってしまうケースが多く見られている。具体的には、子供が成長し独立し、老夫婦が一軒家からマンションに住み替えようとするとき、もともと住んでいた家を売りに出し、それが売れば問題ないが、その住宅が売れずに空き家になってしまったり、もともと住んでいた家に思い出や愛着があり売ることが億劫になってしまい、その後、メンテナンスが行き届かず、古びた空き家となってしまうケースがある。

もし、減価償却期間がもっと長く、住み替えやリフォームを考える機会が減ったなら、その分、住宅が空き家になるリスクは減るのではないか。

そこで政策提言の1つ目として、「財務令の減価償却期間の改定」ならびに、「長期優良住宅への支援」を提案する。これは、空き家に対する“長期的”な対策の1つである。

日本の減価償却期間は、先進国では群を抜いて短い。欧米諸国の住宅の減価償却期間は、平均100年と言われており、日本はこの1/5ほどしかない。この点を、まずは慣例を打破することから変えていかなくてはならない。減価償却期間を100年とは言わなくとも、今の日本の建築技術からして、50年60年には伸ばすことができるだろう。この慣例の「20年」のせいで、住宅に対する日本人の感覚は少しおかしいとさえ言われている。

今の20年という慣例を少しでも長くしていければ、日本人も、もう少し長い目で住宅をみることができるようになるのではないか。

そして、減価償却期間が長い住宅＝「長期優良住宅」をメジャーにするために、「長期優良住宅への支援」を提案する。長期優良住宅とは、長期にわたって、住むことのできる、言い換えれば、減価償却期間が長い家のことである。

そもそも、長期優良住宅と呼ばれる住宅には必要な条件がある。それは以下の通りだ。

図1 「長期優良住宅」に必要な条件

・耐震性	地震に強く、倒壊しにくい安心の家
・耐久性能（劣化対策）	構造や骨組みのしっかりした長く住める家
・維持管理・更新の容易性	メンテナンスの容易な家
・住戸面積	必要な広さが確保された、暮らしやすい家
・省エネルギー性	地球にやさしく、家計にもやさしい家
・居住環境	地域のまちなみと調和した家
・維持保全 (維持保全管理、住宅履歴情報の整備)	「住まいの履歴書」付きの、 長く快適に住み続けられる家

(<http://jutaku.homeskun.com/yuryo/outline.html> より引用)

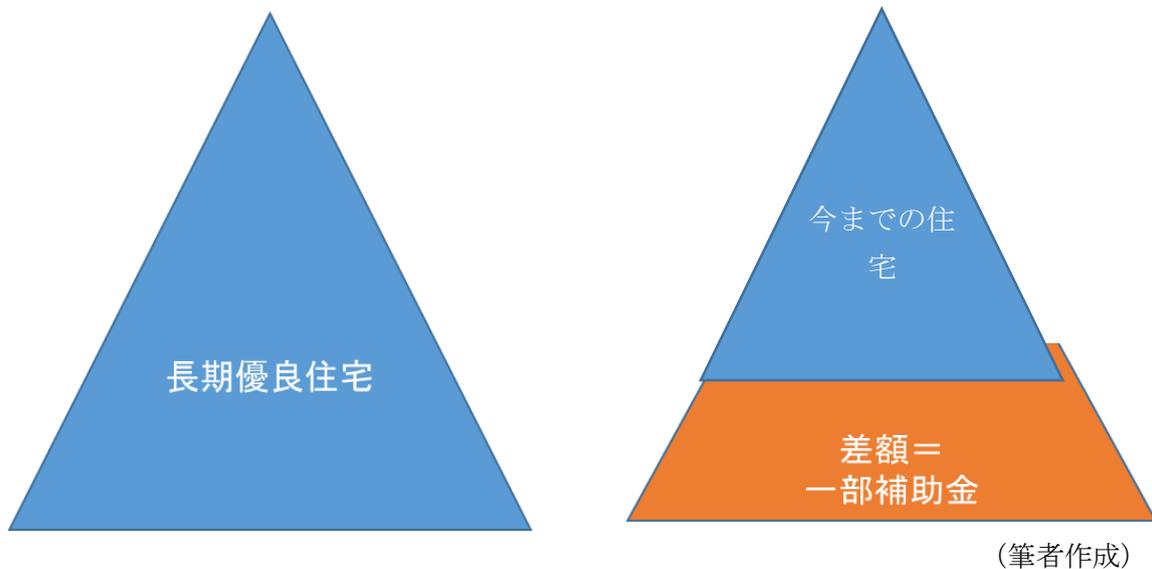
今まで過去に行われていた、「エコポイント制度」では、減価償却期間が短い家に対して、補助金（ポイント）を給付していたが、これでは、廃材は増えるばかりであり、無意味な「ばらまき政策」であった。

これからは長期的に利用可能な「長期優良住宅」のみに補助金を出すべきだ。現在も「長期優良住宅」に対する多少の減税がある。しかし、いずれも、免除額がそれほど高くなく、減税が短期的なことから、我々はこの制度が十分なものではないと考える。

また、長期優良住宅は、住宅の構造が頑丈になり、価値が高くなることから、新築1戸における単価が、それだけ高くなる。そのため、新築を建てるにも手が出ないという事態が発生するだろう。加えて、現行の減税制度では、低所得者は「長期優良住宅」手が出せない、一方で、高所得者は「長期優良住宅」に手が出せて、減税も受けられるという不公平感が生まれてしまう。

そのため、買ってからの減税に加えて、「買う際の補助金」を支給することが、「長期優良住宅」普及には好ましいと考えられる。

図2 【今までの住宅と長期優良住宅の価格の違い】



上の図でいうと、「(長期優良住宅) - (今までの住宅) = (差額)」の差額分の一部を補助金として国が負担するということだ。

長期優良住宅が普及すれば、その住宅に1世帯だけでなく、2代目、3代目と住宅が継承されていくという中古市場開拓のビジョンも見いだすことができる。

住宅供給量のうち中古住宅が占める割合が、欧米77.6%に対し、日本36.7%と、欧米に比べて驚くほど低い日本だが「長期優良住宅」普及によって、これが少しは解消されると考えられる。

また、“これから”空き家ができないための「長期的」な対策として、税金の免税システムを変えることも挙げることができる。これに関しては、第2節で取り上げることとする。

第2節 提言(2) 固定資産税の改定

固定資産税は第2節固定資産税、第1項固定資産税とはでも記述したように土地と建物にかかる。その中で土地に対する固定資産税率を上げても新築建設の減少には繋がらないため我々は建物の固定資産税率を上げることを提言する。

現在の固定資産税は建物の減価償却に伴い税率が下がる。(評価額は経年減点補正率だけではなく、建築物価も考慮されるため下がらない場合もある。)

建物の減価償却期間を表した表である。

図3

構造・用途	細目	耐用年数
木造・合成樹脂造のもの	事務所用のもの	24
	店舗用・住宅用のもの	22
	飲食店用のもの	20
	旅館用・ホテル用・病院用・車庫用 のもの	17 12
	公衆浴場用のもの	15
	工場用・倉庫用のもの（一般用）	
木骨モルタル造のもの	事務所用のもの	22
	店舗用・住宅用のもの	20
	飲食店用のもの	19
	旅館用・ホテル用・病院用・車庫用 のもの	15 11
	公衆浴場用のもの	14
	工場用・倉庫用のもの（一般用）	
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋 コンクリート造のもの	事務所用のもの	50
	住宅用のもの	47
	飲食店用のもの	
	延面積のうちに占める木造内装部分	

	<p>の</p> <p>面積が 30%を超えるもの</p> <p>その他のもの</p> <p>旅館用・ホテル用のもの</p> <p>延面積のうちに占める木造内装部分</p> <p>の</p> <p>面積が 30%を超えるもの</p> <p>その他のもの</p> <p>店舗用・病院用のもの</p> <p>車庫用のもの</p> <p>公衆浴場用のもの</p> <p>工場用・倉庫用のもの（一般用）</p>	<p>34</p> <p>41</p> <p>31</p> <p>39</p> <p>39</p> <p>38</p> <p>31</p> <p>38</p>
れんが造・石造・ブロック造のもの	<p>事務所用のもの</p> <p>店舗用・住宅用・飲食店用のもの</p> <p>旅館用・ホテル用・病院用のもの</p> <p>車庫用のもの</p> <p>公衆浴場用のもの</p> <p>工場用・倉庫用のもの（一般用）</p>	<p>41</p> <p>38</p> <p>36</p> <p>34</p> <p>30</p> <p>34</p>
金属造のもの	<p>事務所用のもの</p> <p>骨格材の肉厚が、（以下同じ。）</p> <p>4mmを超えるもの</p> <p>3mmを超え、4mm以下のもの</p> <p>3mm以下のもの</p> <p>店舗用・住宅用のもの</p> <p>4mmを超えるもの</p> <p>3mmを超え、4mm以下のもの</p> <p>3mm以下のもの</p> <p>飲食店用・車庫用のもの</p> <p>4mmを超えるもの</p> <p>3mmを超え、4mm以下のもの</p> <p>3mm以下のもの</p> <p>旅館用・ホテル用・病院用のもの</p> <p>4mmを超えるもの</p>	<p>38</p> <p>30</p> <p>22</p> <p>34</p> <p>27</p> <p>19</p> <p>31</p> <p>25</p> <p>19</p> <p>29</p>

	3mmを超え、4mm以下のもの	24
	3mm以下のもの	17
	公衆浴場用のもの	
	4mmを超えるもの	27
	3mmを超え、4mm以下のもの	19
	3mm以下のもの	15
	工場用・倉庫用のもの（一般用）	
	4mmを超えるもの	31
	3mmを超え、4mm以下のもの	24
	3mm以下のもの	17

(国税庁 H.P. より引用)

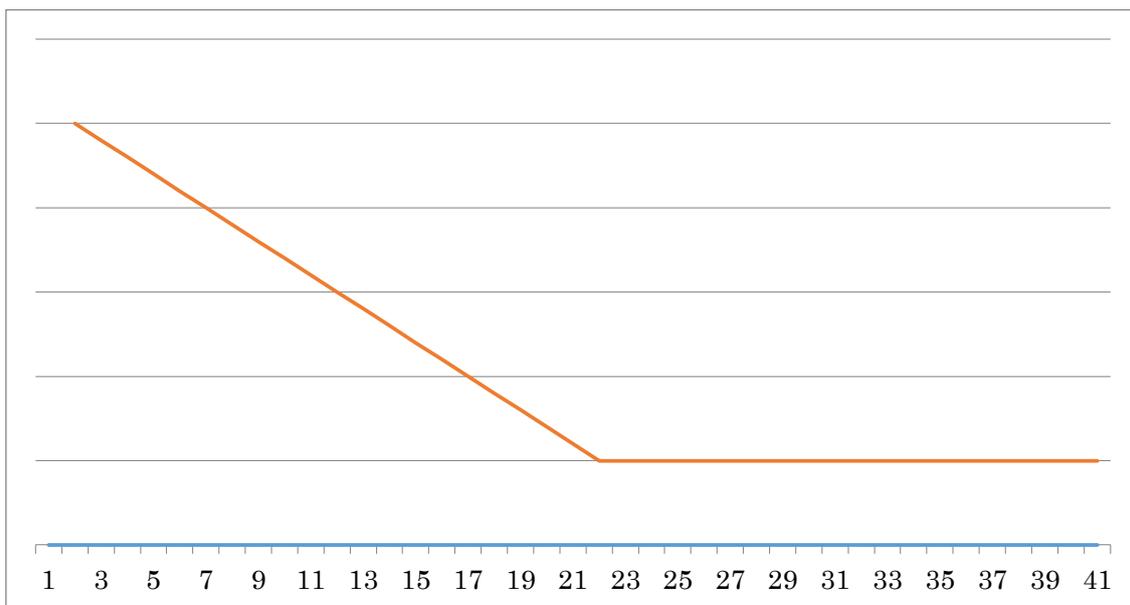
以上の表からわかるように住宅用の木造建築の建物の減価償却期間は22年。鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造の建物の減価償却期間は47年である。

基本的に木造の建物が一軒家で、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造の建物がマンションなどであると考えられる。また、レンガや金属の建物は日本の住宅においてそれほど多くないので今回の提言からは除外する。

空き家問題において深刻化しているのは一軒家の空き家である。そのためマンションに関しても今回の提言から除外する。

現在の固定資産税は減価償却にともない減少する。そのため固定資産税は物価の上昇などを除き、年々減少する。減価償却した建物に対する固定資産税は当初の固定資産税の約2割程度になる。

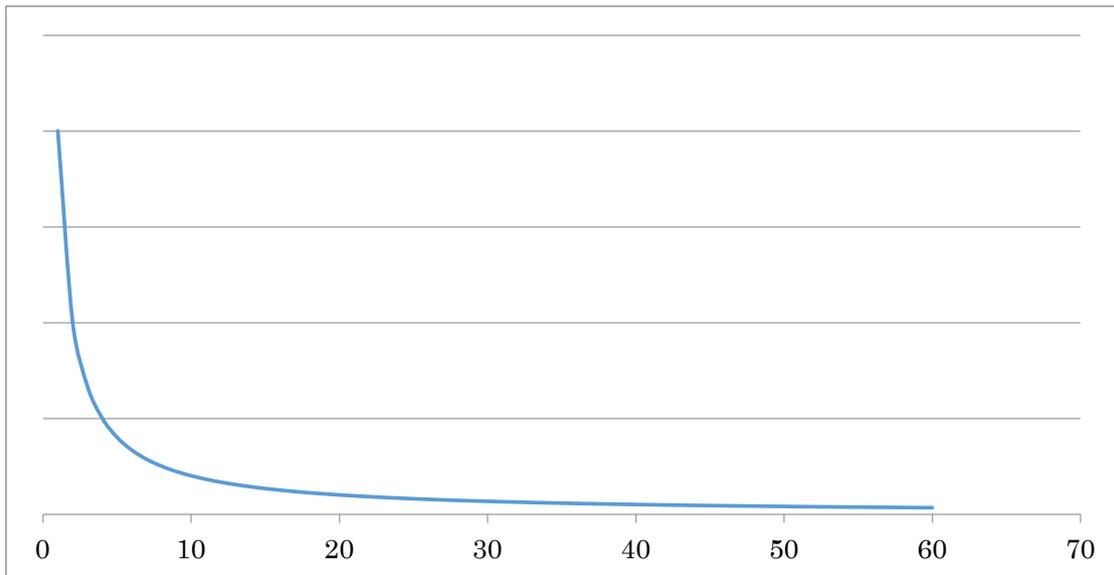
図 4



(筆者作成)

上記のグラフが現在の固定資産税の大まかなグラフである。

図 5



(筆者作成)

上記のグラフが新しい固定資産税のグラフである。

どちらのグラフとも下の数値が築年数である。しかし、固定資産税の数値は記載がないため記述する。

前述したように現在の固定資産税は建物の減価償却にともない減少する。そして物価の上昇などが無い限り、減価償却が終えた後は当初の固定資産税の約 2 割程度で落ち着く。

イメージとしては1年目の固定資産税が10万円であった場合、築年数に応じて4千円ずつ減っていく。要するに2年目9万6千円、3年目9万2千円……22年目2万円といった具合である。そして減価償却の終えた約22年目あたりに固定資産税は当初の10万円の2割に値する2万円で落ち着く。

それに対し、新しい固定資産税では曲線を描くような形にする。また、1年目の固定資産税は従来のもので倍の値段に設定する。

イメージとしては1年目の固定資産税は前述の従来固定資産税の倍の20万円とする。そこから減価償却にともない築年数に応じて固定資産税を減らしていく。

そうすることにより新築建設は現在より障壁を大きくすることが出来ると考えられる。また、逆に従来のもより築年数が長くなればなるほど固定資産税が低くなる新たな固定資産税案によって中古市場の活性化にも繋がる。そして今まで金銭的に中古物件であっても購入することが出来なかった人々への固定資産税における障壁は低くなる。

よって、固定資産税率の改定は新築建設の障壁になりうり、また中古市場の活性化にも繋がることによって“長期的”な政策として空き家を減らすことが出来ると考えられる。

第3節 提言(3) 空き家バンクに代わる空き家管理センタ

—

現在、自治体が管理する空き家バンクというものがあるが、空き家バンクにより空き家がたくさん減ったわけではないようだ。しかし、空き家を借りて自分の店を開きたい、田舎暮らししたいという人は多く、現に広島では大学に空き家を貸し、大学の教室として活用しているところもある。

空き家バンクの現在抱える問題点としては、空き家の所有者が見つからない、所有者の了承が得られないなどが挙げられる。所有者の了承が得られないというのは、空き家を活用するために改修するとなると、莫大な費用がかかり、その空き家の所有者の負担も大きいなどの理由があるからだ。

そこで、3つめの政策として空き家を売り出す前に、必要最低限な改修することを提案する。これは“短期的”な政策である。台所・トイレなど生活に必要な部分を改修することによって、借り手の需要も増え、貸し手の負担も大きく減り、これまで以上に空き家の活用が増えるのではないかと考えた。

おわりに

今回の政策提言において、長期優良住宅においても空き家管理センターにおいても実際に政策がおこなわれた場合、それがどのような制度なのか、また従来のものとどこが違うのか、そもそもそれをおこなうメリットとは何なのかということがを国民に伝える必要がでてくると考えられる。そのためにメディアなどを使った広告や、雑誌、そのような類いのもので世間に広めていく必要がある。

また、新たな固定資産税の制度においてもより具体的な数値、地域による固定資産税の違いの統一、宅地と家屋の大きさの基準の設定などが課題となる。

それらの具体的な方針が固まり次第国や地方自治体、市区町村やマスメディアに働きかけ国民へと呼びかけることが不可欠になるだろう。

先行研究・参考文献・データ出典

<http://www.o-uccino.jp/>

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000046.html

<http://www.zenmoku.jp/ippan/faq/faq/faq11/285.html>

[『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』\(平成 20 年法律第 87 号・平成 21 年 6 月 4 日施行\) \(国土交通省 HP :](#)

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html\)](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)

<https://ja.wikipedia.org/wiki/%E5%9B%BA%E5%AE%9A%E8%B3%87%E7%94%A3%E7%A8%8E>

http://keiei.freee.co.jp/2015/04/27/koteishisanzei_keisan/

<https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/09.html>

http://detail.chiebukuro.yahoo.co.jp/qa/question_detail/q1241608142

https://www.keisan.nta.go.jp/survey/publish/34255/faq/34311/faq_34354.php

<https://madcity.jp/2015/07/akiyamondai/>

<http://www.o-uccino.jp/>

<https://ja.wikipedia.org/wiki/I%E3%82%BF%E3%83%BC%E3%83%B3%E7%8F%BE%E8%B1%A1>

<http://www.akiya-akichi.or.jp/troubles/>