

日本の住宅は何故下がる？③～人口減と空き家問題

増える空き家問題

少子高齢化を背景に日本の人口が減少局面を迎えています。2013年の日本の人口は約1億2,000万人、2060年には総人口が9,000万人を割り込むとされています。一方核家族化の進展で都市部に出た子どもは、実家の親の持ち家を引き継がなくなりました。都市部でも戦後に建てられた住宅は質が低いため、中古住宅としての価値が評価されず、売却や賃貸化が難しく、特に高度成長期に郊外に建てられたサラリーマンのマイホームは立地条件の不便なところから、次々に空き家になっていきました。

こうして所有者が実際に入居しておらず放置された空き家が、大きな社会問題となっています。その数は平成25年10月時点で全国約820万戸と住宅総数の13.5%を占め、実に7軒に1軒が野ざらしのまま。都市部においては地域コミュニティの崩壊や防災・防犯面での住民の不安を生んでいます。空き家を解体するにも解体費用がかかります。それに固定資産税が、空き家を残しておいた方が税金を考えると有利だという税制の問題もあります。これは住宅が不足していた時代に建設を促す狙いでしたが、今もその制度が残っていて、空き家をそのままにしておく所有者が増える原因となっています。

適切な管理を義務付ける「空き家対策特別措置法」と「空き家条例」

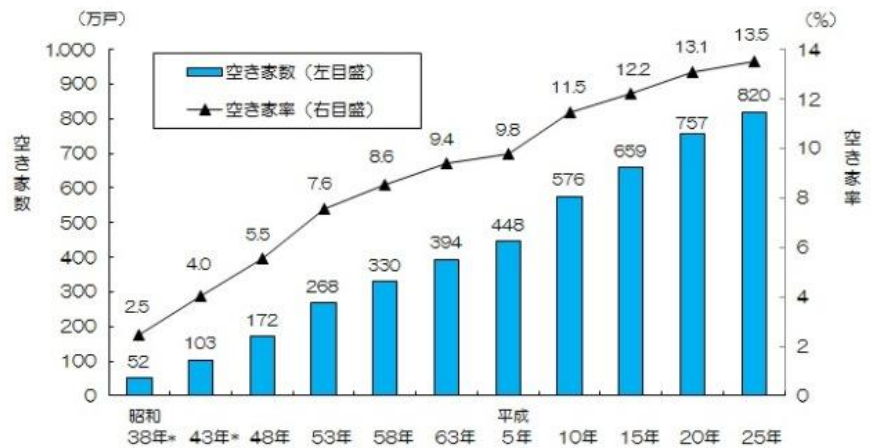
全国の自治体では空き家の所有者に適正な維持管理を義務付け、所有者に必要な措置を勧告する条例制定する動きが急増しました。都道府県別では秋田で県内市町村の9割に当たる23自治体で施行されているほか、山形や佐賀も制定率は約8割と高く、空き家が被害を受けやすい豪雪地域などが多く制定しています。

そして平成27年5月、「空家等対策の推進に関する特別措置法(通称:空き家対策特別措置法)」が施行されました。この法律では、所有者に空き家の適正管理を義務付けるもので、放置空き家の所有者に対して改善の命令や勧告を行います。それでも改善されない場合は50万円以下の罰金となる他、倒壊の危険がある場合は行政代執行も行う事ができます。特措法では、既存の条例では難しかった、固定資産税の課税情報を使って所有者を特定する手法が認められ、行政代執行で強制撤去することも可能になりました。特措法をベースに条例を作る動きもあり、法律と条例の両輪で対策が進みそうです。

しかしこの特措法も、よほど危険な状態だったり古かったりする空き家しか対象にはなりません。①倒壊や屋根などの飛散、②ゴミ放置・臭気など衛生上有害、③著しい景観毀損、④その他不法侵入の可能性の4つの状態の「特定空き家」についてしか適用されないからです。むしろ条例レベルで対応していた各自治体が、より活動しやすくするため、また空き家対策に二の足を踏んでいた自治体に行動を促すといった意味合いが強いと言えるかもしれません。

一方で今後本格的な人口・世帯数減少が加速化する中で空き家が増大するのは間違いなく、放置しておけば建物の劣化が進み、時間が経過するほど売るにも貸すにも不利になります。市街地や市街地周辺にある空き家、現時点で少しでもニーズのある空き家は、経済合理的に考えれば少しでも早く処分の方がよいと思われます。

空き家数・空き家率の推移



総務省統計局「住宅・土地統計調査」より