

5月号 ごあいさつ

住宅ストック時代の新たな価値創造を！！

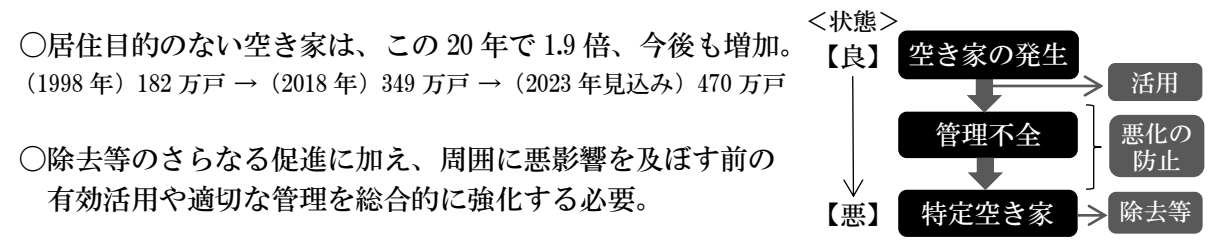
増え続ける空き家問題の現状と対策 Vol.1

株式会社 山西 あすなる会顧問
代表取締役社長 西垣 洋一

増え続ける空き家問題の現状と対策

社会問題化している日本の空き家。その数は年々増え続けています。売りに出されるわけでもなく、貸しだされもせずに長期不在となる住宅や、屋根や壁がところどころ崩壊しても放置されている住宅など、全国的に居住目的のない空き家の増加が問題視されています。中には住宅所有者さえ分からずに放置されるケースもあり、建物の倒壊や火災発生への恐れ、ごみの不法投棄の温床になるなど、街の防災性低下を引き起こす一因となっています。総務省の資料（平成30年住宅・土地統計調査）によると、全国の空き家数は1998年の576万戸から2018年時点で846万戸、およそ20年間で約1.5倍に増加し、総住宅数に占める空き家の割合は今や14%近くに達しています。又、野村総合研究所の予測によれば、2033年には2.3倍の1,955万戸へ急増、これは総住宅数の3割近くに達すると示唆されています（右図①参照）。

《 空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案 》



政府も空き家対策の一貫として、「空き家対策等の推進に関する特別措置法」を2015年に施行、2023年3月には一部を改正する法律案を閣議決定しました。これにより、周囲に悪影響を及ぼす「特定空き家」についての除去等の更なる促進に加え、悪影響を及ぼす前の段階から空き家の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するとしています。又、2023年度の税制改正においては、相続した空き家を売ったときに、一定の要件に当てはまると譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができる「空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円特別控除）」を4年間延長。この税制は、建物除去後の土地売却による土地活用や建物をリフォームして売却する資産の有効活用といった空き家の利活用を促進させることが狙いです。

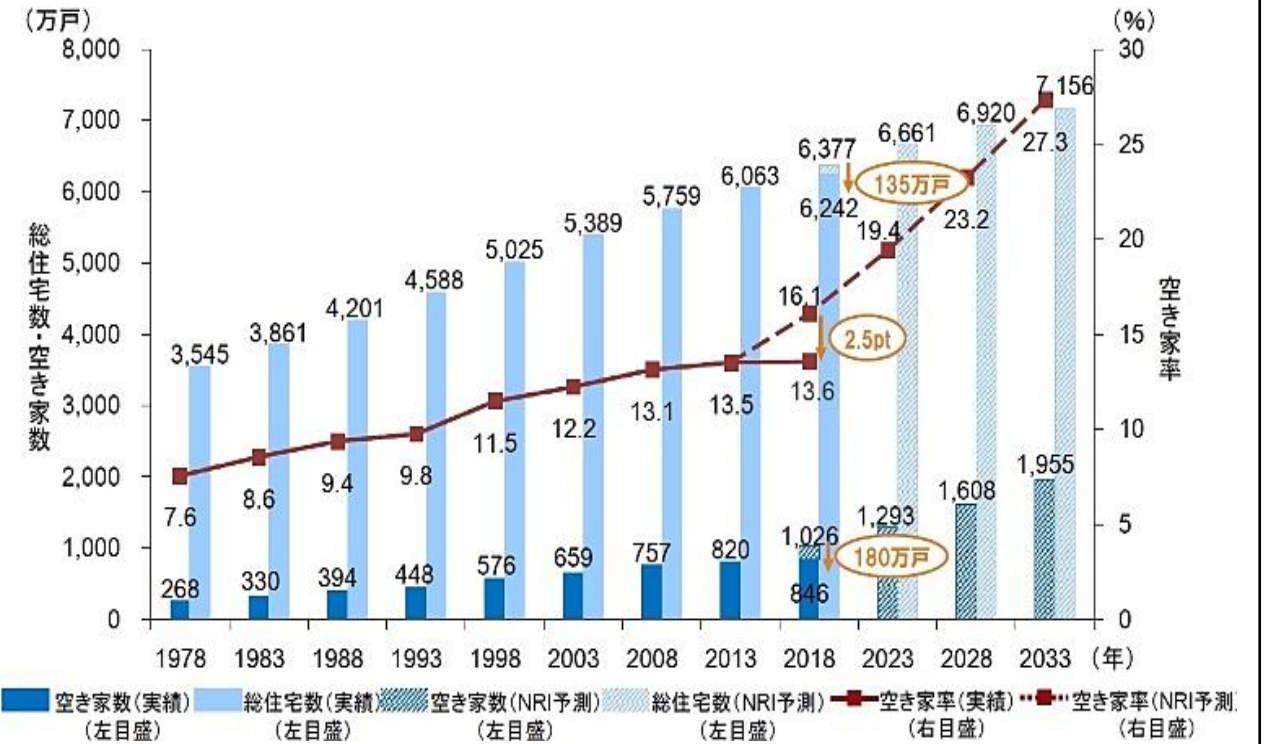
空き家は新たな価値を生み出す“生きた資産”

空き家の半数以上は相続を機に発生するとされ、空き家問題を解決するためには、空き家を相続した相続人が、その空き家を早期に譲渡したり、有効活用することが求められます（右図②参照）。只、約8割を占める利活用可能な腐朽・破損のない空き家も、所有者に売却や賃貸などの希望があっても、具体的な活用方法が分からないためそのままになっているケースが多いと言われています。地方自治体も様々な施策を講じていますが、結局のところ、空き家問題の解決のためには地域に根差した工務店様が、空き家を抱え、悩まれている地域のお客様の相談窓口になる他ありません。そして立地、住宅状況等を顧みたま上で、空き家所有者にリフォームやリノベーションの提案から賃貸やシェアハウスといった活用方法まで打診していくことが肝要だと言えます。

住宅ストック時代と言われる昨今、新設住宅着工数がますます減少を辿る中においては、空き家を含めた中古住宅市場、リフォーム市場の活性化は必要不可欠です。日本の社会的課題である空き家を単なる“邪魔者”と考えるのではなく新たな価値を生み出す“生きた資産”と捉えることで商機拡大のきっかけの一つになるでしょう。

2023年5月吉日

(図①) 空き家数及び空き家率の推移—全国（1958年～2018年）



(図②) 空き家の取得経緯と空き家の種類別内訳

