

## FP Topics = 空き家問題とその有効活用 = 2023年4月号

### = One's impressions =

早くも5月になります。本当に月日の経過が早く感じられる今日この頃です。朝晩はまだまだ肌寒く感じることもあります。いかがお過ごしでしょうか。私は少し体調を崩してしまいました。皆さんもお気をつけください。

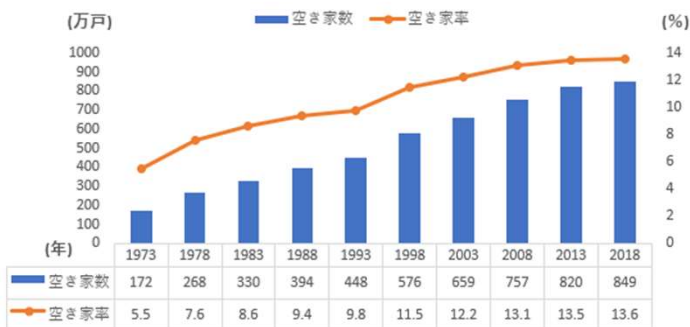
さて、今月は空き家問題とその有効活用について特集してみたいと思います。先月号では、老後の住まい方について特集しておりました。終の棲家等について何かしらのヒントになれば幸いです。

### = 空き家戸数は約849万戸 =

空き家問題が社会的に広く認識されたきっかけの一つは総務省の土地統計調査と言われています。

『住宅の7戸に1戸は空き家』という事実は衝撃的でした。その後、さまざまな対策が施されているようですが、まだまだ空き家問題の行く末は前途多難のようです。

空き家数と空き家率の推移



出典：「総務省統計局 土地統計調査」

「平成30年住宅・土地統計調査」によると、2018年の空き家戸数は約849万戸で総住宅数約6,240万戸に占める割合は13.6%（空き家率）に上ります。

空き家の種類別では、

- ・賃貸用又は売却用の住宅【約462万戸】
- ・別荘等（二次的住宅）【約38万戸】
- ・その他の住宅【約349万戸】

※上記、その他の住宅が問題となっています。

### = 空き家であることの問題点 =

#### ◆ 地域環境への悪影響

一戸建て空き家が放置されることにより、庭には雑草が生い茂り、樹木の枝葉は隣地や公道に越境しかねません。家屋の老朽化により、みすぼらしく朽ちてしまった景観は、地域全体に悪影響を及ぼします。

#### ◆ 維持費の負担

土地・家屋などの不動産には、固定資産税及び都市計画税が課税されます。前者では固定資産税評価額の1.4%、後者では同じく0.3%が課税されます。固定資産税は空き家であっても、建物が存在することにより、課税標準額の軽減措置があります。

これが空き家問題の大きな原因の一つとなっているようです。固定資産税には住宅用地の特例があり、課税標準が最大1/6に軽減されます。（図表）

その他、維持管理のための水道光熱費や建物修繕費用などの負担が大きな問題となっているようです。

#### ◆ 不動産価値の低下

人が住まなくなった住宅は、老朽化が急激に進むようです。親から相続した住宅は耐震性が低い物件が多く、築年数も経過していることから空き家とするケースが多くみられます。瞬く間に劣化して、売れることも賃貸に出すこともできなくなり。不動産としての価値がさらに低下する危険性もあります。

区分		固定資産税	都市計画税
更地	建物がない土地	固定資産税評価額×1.4%	固定資産税評価額×0.3%
小規模住宅用地	200㎡以下の部分	固定資産税評価額×1/6×1.4%	固定資産税評価額×1/3×0.3%
一般住宅用地	200㎡を越えた部分	固定資産税評価額×1/3×1.4%	固定資産税評価額×2/3×0.3%

行政機関では、空き家の発生による問題を防ぎ、環境の保全やその活用のために2015年5月に特定空き家に対する措置の規定が施行されています。

『空家対策特措法』特に周辺に対して有害な影響を及ぼしている空き家を「特定空き家等」「空き家等」として一定の指導、勧告、命令が可能としています。固定資産税の減免対象から除外する措置がとられることもあるようです。

この施行と併せて、行政機関ではさまざまな取り組みもなされており、理念的な取り組みである『空き家条例』も制定されています。空き家条例は空き家の適正管理を条例化したもので、所有者への適性な管理を義務付けするものです。

一方条例では、解体費用や修繕費用などの金銭的な助成も行われています。ある自治体では空き家の解体促進を図るため、空き家の解体後も、数年間は固定資産税の減免を継続するという取り組みもなされています。

### ＝空き家の有効活用等＝

空き家に関する現状等について解説してきました。居住用住宅の空き家は、年々増加する傾向にあると思います。高齢化社会では、誰も住まない相続物件が増加し、その維持管理に大変な苦勞を強いられそうです。

現在、多くの自治体で『空き家バンク』が実施されています。空き家バンクは自治体による空き家の紹介制度です。地域への定住を促進させる試みであり、さまざまな自治体で取り組みがなされているようです。

過疎化が進んでいる地方移住を促進するための施策として、空き家を有効活用している自治体も多くあります。空き家として放置しているよりも、タダでもいいから住んで欲しい的な発想もあるようです。

私も興味があり、昨年高知県の限界集落を訪ねてみました。自治体の担当者の方に3軒ほどの空き家を案内してもらいましたが、物件はすぐに住めるような状態ではありませんでした。

そのうちの1軒は“先祖のお墓をたまに掃除してくれば家賃はタダでいいですよ”という怖すぎる条件でした・・・

弥山小屋に到着し、小屋番さんに宿泊の旨を伝え、昨日からの散々な体験を話しました。まったくの連れない素振りががっかりしたのですが、よくよく考えると、遭難者の捜索も小屋番さんの仕事なのです。

遭難の第一報が入ると、地元の捜索隊が到着するまで、小屋番さん等が現場の捜索にあたります。たいへんな仕事です。そう考えるとこの厄介な客はあまり好ましくない、いわば招かざる客なのかもしれません。

そうなんだろうな～と考えが落ち着くと、あまり刺激しないように心がけました。少し休憩して早速装備の整理を始めます。なにしろ装備はすべて浸水しています。山小屋には必ず乾燥室というものが設置してあるのです。

乾燥室では夏でもストーブをガンガンに焚いていて、ずぶ濡れの装備もしっかり乾燥させることができます。ときには、登山靴のソールも乾燥させて剥がしてしまいます。北アルプス等高山の小屋では、たまにそのような惨劇を目撃することがあります。

3千メートル級の山小屋から、ソールの剥がれた登山靴で下山することは悲劇以外の何ものでもありません。登山靴の対応年数は5年ほどとされているようですが、10年も履きこんだ登山靴では、急激な気温の変化でソールが剥がれるということはあるようです。

この日の宿泊客は私一人だけだったので、さすがにストーブは入れてもらえませんでした。乾燥室を占領して装備の全てを広げました。装備を眺めながら、“う～ん持ってき過ぎだ”と反省しつつ、明日の行動を考え始めたのです。

