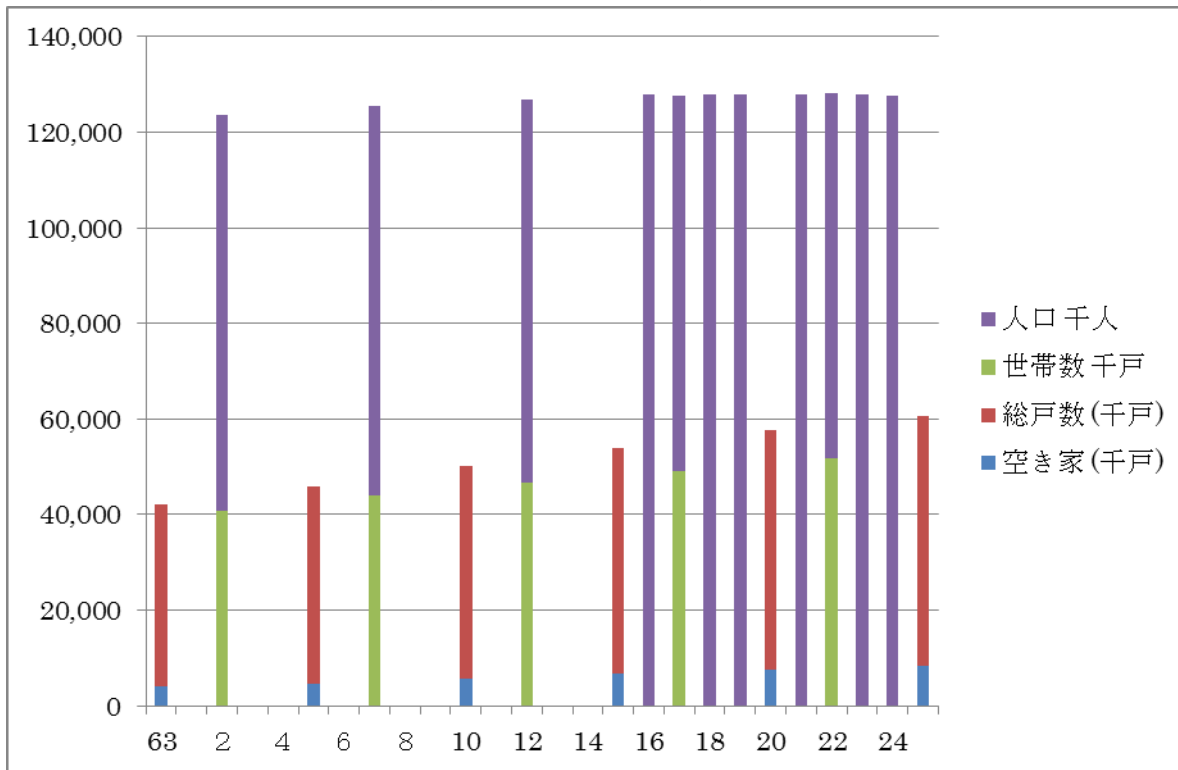


◎空き家問題 I : 総人口・世帯数vs総住宅・空き家数



発行：アプス地価研究所
<http://www.agz.biz>

今年のGWの連休は、5連休で、JR6社による輸送人員が昨年より+9%の1,356万人でした。各新幹線とも増加し、なかでも北陸新幹線の延伸開業でJR西日本は在来線特急の3倍以上というからその効果も大です。

この間の移動目的のうち里(実家)帰りも多いことでしょう。(筆者は実家の片付けで過ぎました。)上図は、総務省が昨夏公表したH25年まで(S23年来5年ごとに実施)の総住宅戸数と空き家数の推移で、直近の前者6063万戸のうち空き家率13.5%に当たる820万戸が空き家で、5年前に比し63万戸(8.3%)増加。人口・世帯数を重ねてみました。(あくまでトレンドで、統計上調査年が人口等と住宅数等と同一年のデータとなっていません。)

人口はH18をピークに少子高齢化現象で総人口は減少化傾向にある一方世帯は単身を含め核家族化で増加して、新築住宅着工戸数は、いわゆるリーマンショックの影響を受けたH21年度775千戸から漸次回復基調で25年度に消費増税前の駆け込み需要で987千戸、翌26年度は反動で880千戸(うち持家系514千戸、借家系366千戸)と前年度比△10.8減となりながら、総住宅戸数(ストック)は増加し、比例して空き家が増加しています。ちなみに上記データで単純に人口(H24)を総戸数(H25)で割れば戸当たり2.1人、同様に総戸数を世帯数(H22)で割ってみれば1.16戸/世帯と家族のミクロ化と住宅数の充足過多が窺われます。

そんな中、空き家対策特別措置法(「空き家等対策の推進に関する特別措置法」H26法律第127号、以下空き家措置法という)が本年2月一部施行、「特定空家等」(周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等)を定め、市町村がその所有者等に対して勧告をした場合、固定資産税等(都市計画税を含む)の住宅用地特例の対象から除外することが、H27年度税制改正の一に盛り込まれました。具体的には固定資産税の課税標準では小規模住宅用地(200㎡以下の部分)が1/6に減額される等の特例がありますが、これで住宅地の固定資産税が約6倍になります。もともとこの特例が日本の持ち家志向を促進してきたことは明らかで、最早無用とも思われますが無くすれば基幹産業の一としての住宅産業が痛手を被り、アベノミクスに水を差すことになるでしょう。なお、今月26日空家措置法が全面施行され、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)が今月公表されています。<http://www.mlit.go.jp/common/001090532.pdf>を参照(要旨)。詳細について、近々次号記載予定。

(不動産鑑定士 大野興四郎)