

## オープン カレッジ

2013年住宅土地統計調査によれば、空き家戸数は820万戸で空き家率は13・5%に達した。バブル期の1988年の空き家戸数は394万戸（空き家率9・4%）であったので、25年間で戸数にして倍以上、率にして4%以上上昇した。空き家には、2次の住宅（別荘など）、賃貸用住宅、売却用住宅およびその他住宅（戸建て住宅が中心）がある。2次の住宅と売却用住宅（売れ残り住

### 空き家増加の原因と対策

り、25年間で前者は1・8倍、後者は2・4倍にもなる。

賃貸用住宅は貸家が過剰であることを示すが、その他住宅に比べると大きな問題ではない。その他住宅には戸建て住宅で放置された住宅も多く、その放置された住宅は防犯上、防災上も大きな問題となっている。

2010年から地方自治体で空き家条例を制定しはじめ、14年10月現在制定した自治体は400を超えた。それに鑑みて、14年11月27日「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下特措法という）が制定された（施行日15年2月

住宅が数多く建設されるのが空き家の増加に繋がっている。欧米の既存住宅市場の規模は大きく住宅市場の80%以上を占める国が多い。日本の戸建て住宅は築後20年経過すると、建物価値はゼロであり土地値取引とする取引慣行がある。

アメリカの木造住宅は築後50年、60年の住宅が取引されている。日本の場合築後年数の経過により建物価値が大きく減少するが、欧米では築後年数の経過による建物価値の減少は少ない。リフォームされているのでむしろ築後経過年数が大きくなっても建物価値が下らない現象すら確認できる。自分の住宅の価値を高めるための維持管理、DIY、業者によるリフォームが行われるのである。

# 既存住宅の 活性化が鍵

宅）は特に問題はない。空き家の中心でありかつ増加しているのは、賃貸用住宅（429万戸で空き家の52%）とその他住宅（318万戸で空き家の39%）であ



前川 俊一  
大阪大学 経営学 教授  
山崎 俊一

26日）。特措法では、国の基本指針と市町村の計画策定、空き家の情報収集、跡地活用策、特定空き家（倒壊する恐れなどがある空き家）に対する措置などを定めることとしている。

なぜ空き家が増加するのか？ それは人口減少と日本の住宅市場の構造が新設住宅の供給が中心となっているためである。既存住宅市場の規模は年20万戸程度であり、100万戸近く供給される新設住宅市場の規模と大きな差がある。人口が減少しているのに新設の

日本の場合築後20年以上の建物の価値を認められないのであれば、価値を上げさせるためのリフォームが行われなくなる。既存市場の活性化とリフォーム市場の活性化は表裏一体となるものである。日本の税制上の措置も問題である。現況住宅であれば住宅用地の固定資産税の課税標準が6分の1になる。倒壊しそうな空き家（特定空き家）であっても更地化すると課税標準が6倍となるので放置することが最適な行動となる。既存住宅の活性化と固定資産税等の制度の見直しは喫緊の課題である。

まえかわ・しゅんいち 公共経済学、不動産経済学。中央大学大学院経済学研究科修士課程修了。中央大学博士（経済学）。1995年生まれ。