

増え続ける空き家の有効活用を考える

小島 俊郎

■ 要 約 ■

1. 2013年10月1日時点で、我が国の空き家は819.6万戸、空き家率は同調査開始以来最高の13.5%となり、住宅7.4戸のうち1戸が空き家となった。近時の空き家の増加の主因となっているのは賃貸や売却などの予定のない「その他空き家」と呼ばれる空き家であり、空き家率の推移を見ても一貫して上昇している。
2. 「その他空き家」の32%は腐朽・破損のある住宅であり、腐朽・破損のまま管理されない空き家が増加すると防災性の低下、火災発生の恐れ、防犯性の低下等外部不経済が発生し、問題とされる。
3. 多くの自治体が空き家対策の条例を制定・施行し所有者に適正な維持管理を義務付けるとともに問題のある空き家の除却を進めようとしている。更に自由民主党でも空き家対策の法案化が進められている。
4. 空き家が放置される原因に固定資産税があるといわれている。空き家を除却して更地にすると固定資産税が上がるからだ。そのため、問題がある空き家を除却させるために除却後の固定資産税を優遇しようとする動きがある。外部不経済のある空き家を除却することは喫緊の課題であると同時に、本来活用できるはずの住宅が空き家のまま放置されていることを是正することも大きな課題であろう。そのためには空き家が有効活用されやすい固定資産税の体系を構築することも検討に値しよう。
5. 高度成長期に作られた大規模団地等で多くの空き家が生じており、こうした団地を維持・再生できれば地域包括ケアシステム等の効率的な促進が可能となる。そのために、特定の地域を定めた上で、地方公共団体や団地開発業者が空き家を買取る法人やファンドを設立し、空き家を買取り、リフォーム等をして住宅市場に提供するスキームが考えられ、今後各方面で議論されることが望まれる。

I はじめに

2014年7月29日に発表された総務省の「住宅・土地統計調査（速報集計結果）」（以下「2013年調査」）によると2013年10月1日時点で、我が国の総住宅数は6,063.1万戸と

2008年からの5年間で5.3%、304.5万戸増加した。空き家は819.6万戸と同じく5年間で8.3%、62.8万戸の増加となった。総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は同調査開始以来最高の13.5%となり、我が国では住宅7.4戸のうち1戸が空き家となっていることになる。今後、空き家は少子高齢化に伴い更に増加し、大きな社会問題となる可能性が高くなっている。本稿では、空き家の現状を分析した上で、対策について検討してみたい。

II 空き家の現状

1. 鈍化した空き家率

前述のとおり、2013年調査で空き家率は13.5%と過去最高を示したが、個人的な第一印象は「思ったほど空き家が増加していない。」というものであった。なぜなら空き家率は1993年9.8%、1998年11.5%（1.7%ポイント増）、2003年12.2%（0.7%ポイント増）、2008年13.1%（0.9%ポイント増）と5年ごとの調査平均で1.1%ポイント上昇していたからだ。住宅着工が2003年のペース（約120万戸）で続いた場合、2040年には空き家率が43%にも達するという将来予測¹もあるなど、大方の予想では空き家率の増加スピードは加速され2013年調査では14%を超えらると思われていたにもかかわらず、実際は僅か0.4%ポイント増に止まったからだ（図表1）。今後空き家の増加は鈍化して行くのだろうか。空き家の中身を詳しく見てみよう。

空き家と一口で言っても様々なタイプがある。住宅・土地統計調査では住宅を「居住世帯のある住宅」と「居住世帯の無い住宅」に区分し、「居住世帯のない住宅」を更に①一時現在者のみの住宅、②空き家、③建築中の住宅、に区分している。本稿で扱う空き家とは②の空き家を指す。ちなみに、一時現在者のみの住宅とは、住宅でありながら実際には居

図表1 空き家の推移

(単位：千戸)

	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008	2013
住宅総数	35,451	38,607	42,007	45,879	50,246	53,891	57,586	60,631
居住する建物数	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	52,104
空き家数	2,679	3,302	3,940	4,476	5,764	6,593	7,568	8,196
売却用の住宅	-	-	-	-	-	303	349	308
賃貸用の住宅	1,565	1,834	2,336	2,619	3,520	3,675	4,127	4,292
二次的住宅	137	216	295	369	419	498	411	412
その他の住宅	977	1,252	1,310	1,488	1,825	2,118	2,681	3,184
空き家率	7.6%	8.6%	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
売却用空き家率	-	-	-	-	-	0.6%	0.6%	0.5%
賃貸用空き家率	4.4%	4.8%	5.6%	5.7%	7.0%	6.8%	7.2%	7.1%
二次的住宅空き家率	0.4%	0.6%	0.7%	0.8%	0.8%	0.9%	0.7%	0.7%
その他空き家率	2.8%	3.2%	3.1%	3.2%	3.6%	3.9%	4.7%	5.3%

(注) 1998年までの賃貸用の住宅には売却用の住宅を含む。

(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」より野村資本市場研究所作成

¹ 野村総合研究所「人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決にむけて（下）」『知的資産創造』2009年10月号

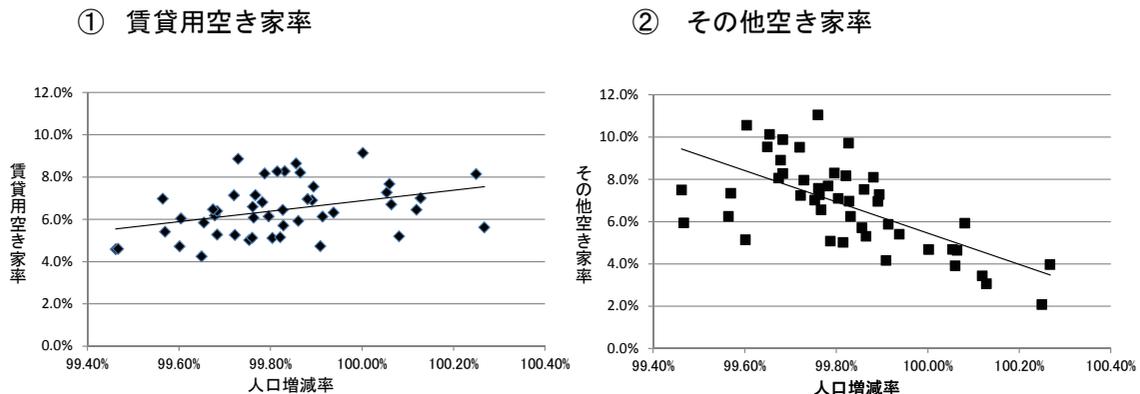
住せず事務所として昼間だけ利用しているものとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅のことである。空き家は更に①別荘などの二次的住宅、②賃貸のために空き家となっている賃貸用の住宅（以下「賃貸用空き家」）、③売却するために空き家となっている売却用の住宅（以下「売却用空き家」）、④①～③以外の理由で空き家となっているその他の住宅（以下「その他空き家」）、に区分されている。「その他空き家」の具体的例として、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などがあり、理由の分からないものもこの区分となっている。

2013年調査によると空き家の半数が「賃貸用空き家」である。人は進学、就職、転勤、結婚等のライフイベントに伴い社会移動（転居）することが必要となる。転居すれば前に住んでいた住宅は空き家となり、新たな先では入居するための住宅（空き家）が必要となる。言うまでも無く、賃貸住宅はこうした社会移動をスムーズに行うための受け皿として大きな役割を担っており、一定程度の空き家は構造的に必要である。

図表 2-①は縦軸に「賃貸用空き家」の空き家率（賃貸用空き家率）をとり横軸には総務省「人口推計」から2008年10月から2012年9月までの人口増減率をとって都道府県のデータをプロットしたものである。「賃貸用空き家」では人口が増加するほど空き家率が高くなる傾向が緩やかに見られる。一般的には人口増のところは新規賃貸需要が発生するため空き家が減少し、人口減の地域では転居に伴う空き家が増加すると考えられるが、実際には人口が増加しているところではストックの減少を上回る新規賃貸住宅の供給が行われているために人口増の地域ほど空き家率が高くなっているためと考えられる。賃貸住宅の新規供給は賃貸市場の需要の見込みによって左右されるため、供給過剰の恐れがあれば供給が抑制される。賃貸用空き家率の推移を見ると2003年以降、7%前後で安定した推移を示しているが、これは賃貸住宅市場の需給による調整が働いているためと考えられる。

2003年から独立した区分で公表されている「売却用空き家」は空き家全体の3.8%を占めている。これも賃貸住宅と同様に分譲住宅市場の需給を反映して変動すると考えられ、

図表 2 人口増減率と空き家率

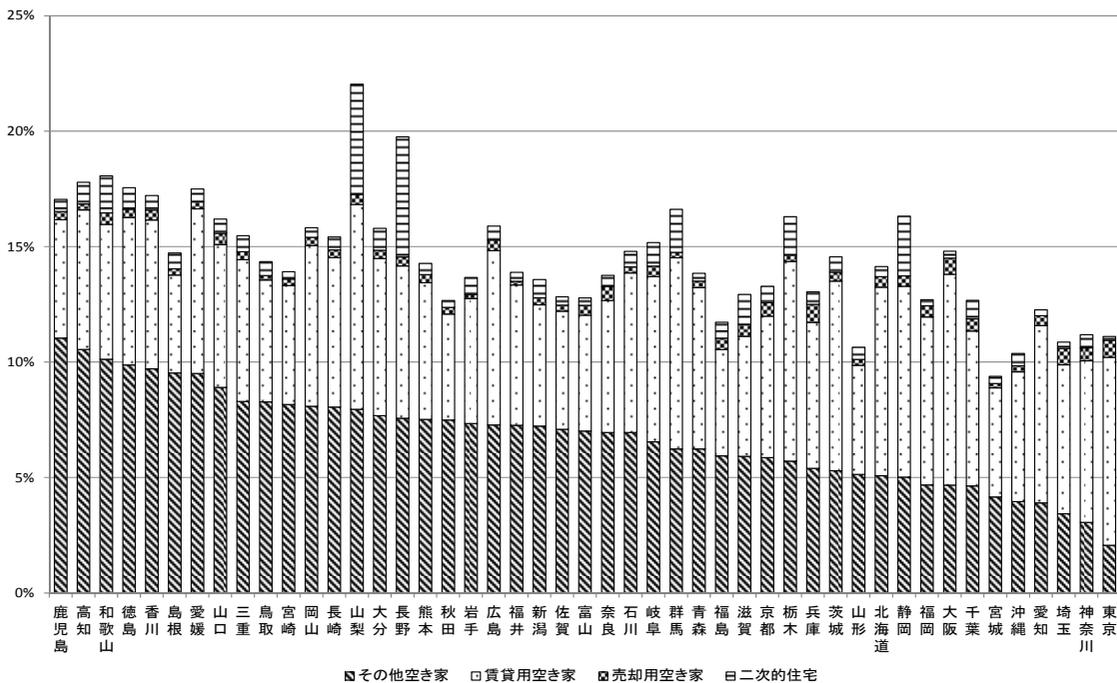


売却用空き家の空き家率は 2003 年以降 0.6~0.5%と「賃貸用空き家」と同様に安定的な動きをしている。また、二次的住宅は空き家の約 5%を占めており、2003 年をピークに減少傾向にある。

近時の空き家増加の主因は「その他空き家」である。2013 年調査では「その他空き家」が空き家全体に占める割合は約 4 割となり、「その他空き家」の空き家率（その他空き家率）の推移を見ても一貫して上昇している。図表 2-②で見られるように人口増減率とその他空き家率の間に比較的強い負の相関がある。人口減少によって「その他空き家」が増加するためだ。分かり易い例として親が死亡し家を相続するが、既に子供が持家を持っていたり、相続する家が遠方にあたりしてその家に住まない場合がある。株式会社価値総合研究所が 2013 年 11 月に実施した「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート」（以下「消費者アンケート」）によると、空き家となった理由として、相続を原因とするものが全体の 44%を占めている。

次いで都道府県別に空き家率を概観してみよう。図表 3 は空き家率をその他空き家率の高い順番で都道府県別に並び替えたものである。空き家率全体で見ると、山梨と長野が突出しているが、これは二次的住宅が多いためである。賃貸用空き家率は大阪が一番多く、8%を超えているのは北海道、茨城、栃木、群馬、東京、山梨、静岡の 8 都道府県で、関東以北に高い傾向が見られる。その他空き家率は鹿児島を筆頭に、高知、和歌山、徳島、香川、島根、愛媛の 7 県が 9%を上回っており、関西以西で特に高い傾向が見られる。なお、空き家率で見ると東京や神奈川などの大都市圏が低い率とはなっているが、空き家戸

図表 3 都道府県別空き家率（2013 年）



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」より野村資本市場研究所作成

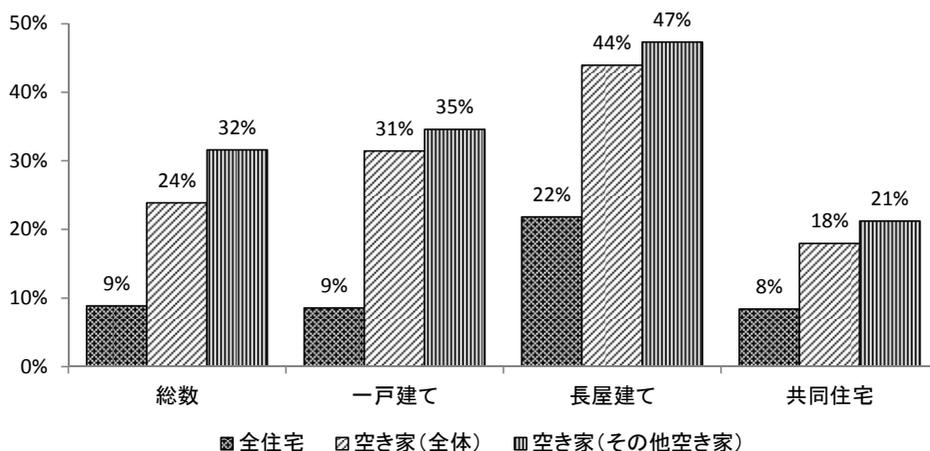
数で見ると鹿児島県の 96 千戸に対し、大阪 214 千戸、東京 153 千戸、兵庫 148 千戸となっており、空き家の問題は決して地方だけの問題とは言い切れないだろう。

2. 空き家の問題点

空き家が増加すると何が問題となるのだろうか。一般的に空き家が増加すると、①倒壊、崩壊、屋根外壁の落下等防災性の低下、火災発生への恐れ、②非行少年等が空き家を利用してたまり場にするなど防犯性の低下、③ゴミの不法投棄、④蚊、はえ、ネズミ、野良猫等の発生・集中に伴う衛生の悪化、⑤風景、景観等の悪化、⑥樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等、が指摘されている。空き家をもたらす外部不経済である。

「賃貸用空き家」や「売却用空き家」は調査時点でたまたま空き家になっていたが、将来的には人が居住することを予定している住宅である。仮に、賃貸人や購入者がなかなか現れず長期間空き家になったとしても、住宅所有者に予定していた家賃や譲渡代金が入ってこないという損失が生じることはあるが、その空き家が外部不経済をもたらす可能性は少ないと考えられる。なぜならば、住宅市場に出ている住宅は賃貸、売却用を問わず管理されている住宅だからである。上述した空き家をもたらす外部不経済はいわゆる「あばら家」と呼ばれる管理されていない住宅に伴うもので、管理されていない住宅ほど住宅の腐朽・破損が多くあると考えられる。2008 年の住宅・土地統計調査²によると、「その他空き家」は 268 万戸あり、そのうち 84.7 万戸、32%が腐朽・破損のある住宅となっている。全住宅に占める腐朽・破損のある住宅の割合は 9%に過ぎないことから、「その他空き家」に占める腐朽・破損のある住宅の割合が高いことが分かる（図表 4）。従って、外部不経済をもたらす空き家の多くは「その他空き家」であると考えて良さそうである。「その他

図表 4 腐朽・破損のある住宅の割合



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」より野村資本市場研究所作成

² 2013 年調査は速報集計のため詳細な統計が公表されていないため、現時点で詳しく見るためには 2008 年の住宅・土地統計調査を利用する必要がある。

空き家」の建て方別で腐朽・破損のある住宅の割合をみると、長屋建てでは約半数の47%が、次いで一戸建てが35%と高い割合を示している。

国土交通省「2009年度空き家実態調査」によると、腐朽・破損のある空き家のうち88%が築約20年以上の住宅となっており、管理されずに長期間放っておかれている空き家ほど、外部不経済をもたらしていると考えられる(図表5)。

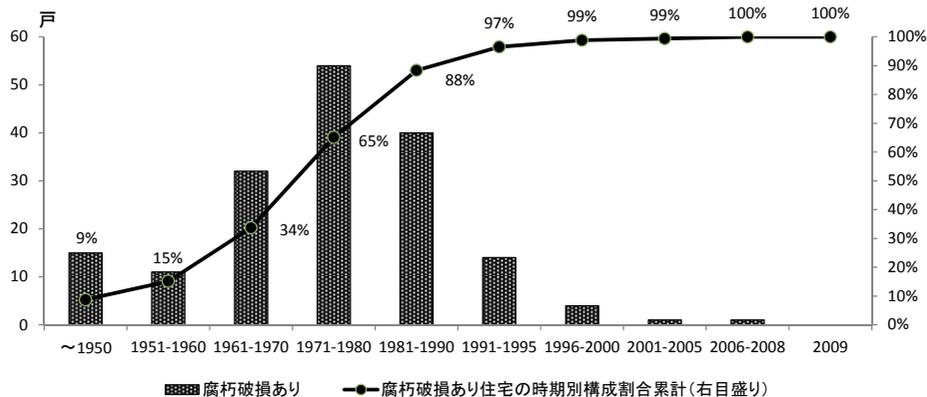
従って、我が国の空き家問題を考える場合、全体の空き家率が13.5%となったということよりも、「その他空き家」が増加し続けており、それに伴って管理されずに腐朽・破損している状態にある住宅が増加していることにあると言えよう。

3. 動き出した地方公共団体

「その他空き家」の増加に伴う様々な問題を重く見始めた自治体が空き家対策の条例を制定・施行し始めている。条例第1号は2010年10月に施行された埼玉県所沢市の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」で、空き家が管理不全な状態³の恐れがある又は発生していると市長が認めた場合、市長は助言又は指導を行うことが出来、それでも改善が見られない場合には勧告、命令を行うことが出来るものである。その後多くの自治体で条例が制定され、国土交通省の調べによると2014年4月時点で355の自治体で条例が制定されている。2013年4月時点で211件だったので、この1年の間で100以上の自治体で条例が制定されたことになる。空き家対策条例は基本的に空き家の所有者に適正な維持管理を義務付けるとともに、自治体が空き家の所有者に必要な措置(勧告、命令、公表など)を勧告できることなどを規定しており、罰則や代執行の規定があるものもある。

具体的な例を見てみよう。秋田県大仙市は、豪雪による雪・氷の落下事故、倒壊事故の

図表5 空き家の築年別腐朽・破損のある住宅の割合



(出所) 国土交通省「2009年度空き家実態調査」より野村資本市場研究所作成

³ 具体的には、①老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊する恐れがある状態、②建築材等の飛散による危険な状態、③不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発される恐れのある状態、を指す。

防止を目的として「大仙市空き屋等の適正管理に関する条例」を2012年1月に施行した。同市は普段から積雪が1メートルを超える豪雪地帯であり、雪害対策を講じる中で空き家に対する苦情が多くあったという。また、雪が溶けた夏場でも柱などが腐り隣家に倒れかかる恐れがある空き家や屋根のトタンが飛散する恐れのある空き家などが問題となり、市が積極的に関与すべきと議会からも指摘されていたこと等が条例制定の背景にあったようだ。同市が注目を浴びたのは、2012年3月に条例に基づき空き家の解体・廃材撤去の代執行を全国で初めて行ったからだ。小学校に隣接して非常に危険とされた空き家が5棟あったため、小学校に通う児童に危害が及ぶおそれがあるとして、これまでタブーとされてきた私有財産への介入を決断したという。更に2013年2月までに条例の規定に基づく補助金を活用して空き家の解体をした事例が11件、助成制度を活用しないで自主的に解体した例⁴が48件に達するなど、条例制定の効果が現れ始めているようだ。同市は条例制定と同時に「空き屋等防災管理システム」に空き家の情報を入力し、空き家の危険度に応じたマークをつけた空き家マップを作成するなど地区の自治会長等と情報の共有化を図っている。

こうした積極的な取り組みを行っている自治体がある一方で空き家の実態を把握していない自治体も多くある。国土交通省の調査によれば空き家の実態を把握していない自治体は全体の83.4%にも上るといふ。今後多くの自治体において空き家の実態調査がなされることが望まれる。

4. 与党の動き

一方、政府与党である自由民主党の中でも空き家対策を後押しする動きが見られる。市町村に空き家の敷地内に立ち入る権限を与え、空き屋等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用を可能にし、特に危険な家の所有者には修繕や撤去を命令できるようにするほか、所有者が自ら進んで建物を撤去した場合には、固定資産税を軽減する等の措置が盛り込まれた「空き屋等対策の推進に関する特別措置法案」が2014年秋の第187回臨時国会に提出される見込みである。固定資産税には住宅用地の特例があり、住宅の用に供されている200平方メートル以下の土地については固定資産税が1/6に、200平方メートルを超える土地（住宅面積の10倍が限度）については固定資産税が1/3に軽減される。従って、空き家を撤去すると住宅用地の特例が受けられなくなるため固定資産税が大幅に増加してしまい、空き家の撤去が進まない大きな原因の一つとしてあげられている。同法案は外部不経済のある空き家の所有者が自ら進んで建物を撤去した場合には、固定資産税を軽減して空き家の撤去を促進させようとするものである。

それと呼応するように2014年8月28日、国土交通省が提出した「平成27年度国土交通省税制改正要望事項」に「空き家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税に関する所期の措置」という項目が加わっている。具体的な内容は未定とのことだが空き家の除却が進まない原因といわれる固定資産税に対して行政側からも動きが見られている。

⁴ 補助金の交付には所得・資産による制限があり、対象者の方が少ないようだ。

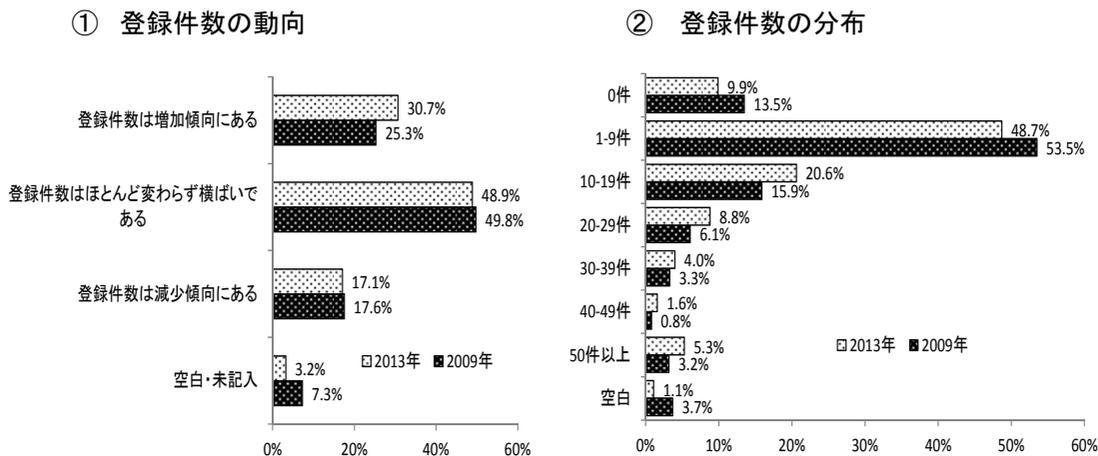
III 空き家の有効活用に向けて

1. 空き家バンクの状況

前述のとおり、「その他空き家」の32%が腐朽・破損のある住宅であり、外部不経済のある空き家は当然に除却・処分を進めることが重要である。条例は基本的に空き家を活用する仕組みではなく、空き家を適正に管理するか除却する方式である。しかし逆に言えば、「その他空き家」の68%は腐朽・破損の無い住宅といえる。十分使用に耐えられる住宅が利用されることも無く放置されているということは、資源が有効に活用されていないことであり、それはそれで問題といえないだろうか。限りある資源である住宅を有効活用しようという動きもある。

例えば空き家バンクである。特に過疎地域などで、都市居住者の移住を促進するために、自治体のネットワークを使って空き家となっている住宅の借り主を探す手助けをしようとするものである。2014年に移住・交流推進機構がまとめた「『空き家バンク』を活用した移住・交流自治体調査報告」によると、移住・交流促進施策を実施している都道府県は85.7%、市区町村で39.3%あり、そのうち都道府県では16.7%、市町村では62.9%が空き家バンクを実施している。しかし、登録件数が増加しているのは全体の30.7%に過ぎず、横ばいが約半分、減少しているところが17.1%となっている（図表6-①）。しかも登録されている件数が1~9件の自治体の割合が48.7%となっており、9.9%の自治体では登録件数がゼロとなっている（図表6-②）。せっかくの制度が余り活用されているとは言えず、PRなどを通じて促進していく必要があるだろう。

図表6 空き家バンクの利用状況



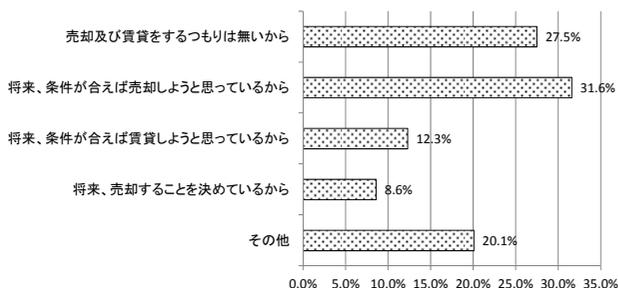
(出所) 移住・交流推進機構「『空き家バンク』を活用した移住・交流自治体調査報告」より野村資本市場研究所作成

2. 低い空き家の維持コスト

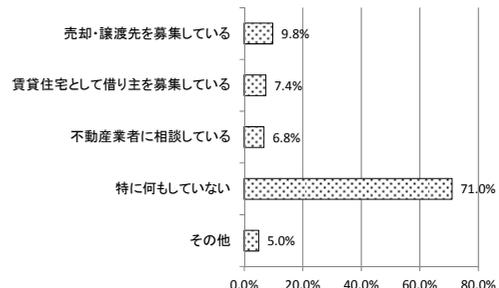
消費者アンケートによると、空き家をそのまま保有している理由として「将来条件が合えば賃貸しようと思っているから」12.3%、「将来条件が合えば売却しようと思っているから」31.6%、「将来売却することを決めているから」8.6%と賃貸・売却する意向等がある者は合計で半数を超えている（図表 7-①）。しかし、空き家となっている住宅の現状の状況を尋ねると、実際に「売却・譲渡先を募集している」は 9.8%、「賃貸住宅として借主を募集している」は 7.4%にすぎず、71.0%は「特に何もしていない」と回答している（図表 7-②）。空き家所有者の多くは空き家を有効活用する意識が低いようだ。空き家バンクの利用が低調なのも空き家所有者の意識が低いことにも原因があると考えられる。空き家所有者の意識が低い原因は空き家のまま放置するコストが低いことにあるのでは無いただろうか。消費者アンケートで住宅を貸すに当たり心配な点として、「貸し出すには相応のリフォームが必要になるのではないか」が 47.4%と最も多く、次いで「一度貸すと、返してもらるのが大変なのではないか」が 45.1%、「入居者のマナーや家賃滞納の対応が大変なのではないか」が 43.4%となっており、賃貸住宅として貸すには維持管理の手間やコスト負担がネックとなっているようだ（図表 8）。前述のとおり、空き家の除却が進まない理由として固定資産税の軽減措置があったが、賃貸する場合であっても思ったほど賃料が取れず、手間や管理コストを考えると空き家のままの方が低コストとなるケースも想定される。消費者アンケートでも 33.7%の者がそのようなことを心配している。従って、維持管理コストの低さが空き家を有効活用しようというインセンティブを低くしている可能性がある。消費者アンケートは空き家の賃貸利用の可能性を調べているため、空き家売却についての問題点等は調査されていないが、売却の場合も賃貸利用と同様に空き家の維持管理コストが低いため、地価が上昇するのを待つなど、すぐに売却しようとするインセンティブを低めている可能性がある。

図表 7 空き家の理由と現状

① 空き家のまま保有している理由

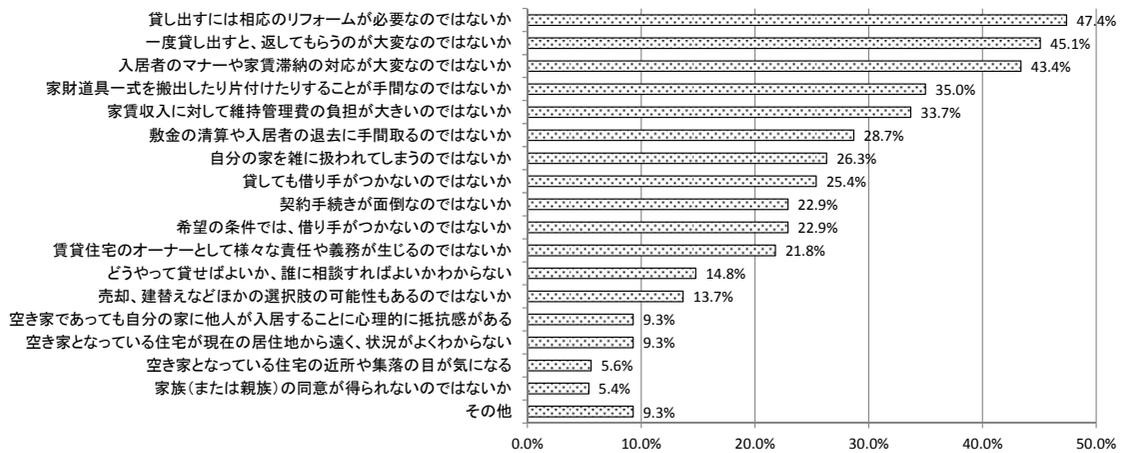


② 空き家となっている住宅の現状の状況



(出所) 株式会社価値総合研究所「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート」
より野村資本市場研究所作成

図表 8 空き家を貸すに当たり心配な点



(出所) 株式会社価値総合研究所「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート」より野村資本市場研究所作成

現在の税制での維持コストは「更地」 > 「住宅付土地」となっており、外部不経済のある空き家については更地とした場合の維持コスト軽減を図る方向で議論が進んでいる。外部不経済のある空き家を除却することは喫緊の課題であると同時に、本来活用できるはずの住宅が空き家のまま放置されていることを是正することも大きな課題であろう。今後、空き家を有効活用しようとするれば、税制上の維持コストを「人が居住する住宅」 < 「空き家」となるような措置も検討に値しよう。すなわち、単に空き家の除却を有利にすると、本来賃貸や売却等で活用されるべき空き家も除却されてしまう可能性が出るからだ。逆に、外部不経済を発生させる可能性のある空き家の維持コストを懲罰的な意味合いを含めて引き上げることによって、これまで何もしてこなかった空き家所有者が不利となる状況を作り出すのである。空き家のまま放置することが不利になれば、空き家所有者は除却、賃貸、売却のいずれかの行動をとらざるをえないだろう。空き家の有効活用のインセンティブを除却より高めるためには、「人の居住する住宅」 < 「更地」 < 「空き家」という固定資産税の体系が望ましいと言えよう。内容が未定とされている 27 年度の税制要望の「空き家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税に関する所用の措置」で空き家を有効活用するために、特定の空き家については固定資産税を引き上げるという視点で議論することは有意義であると考えられる。

3. 対象地域の明確化

空き家が市場に多く供給されても、需要が追いつくとは限らない。我が国の合計特殊出生率は 2012 年現在 1.41 であり、2014 年 5 月 8 日に発表された日本創成会議・人口減少問題検討分科会の「ストップ少子化・地方元気戦略」によると、出生率を 2025 年までに 1.8

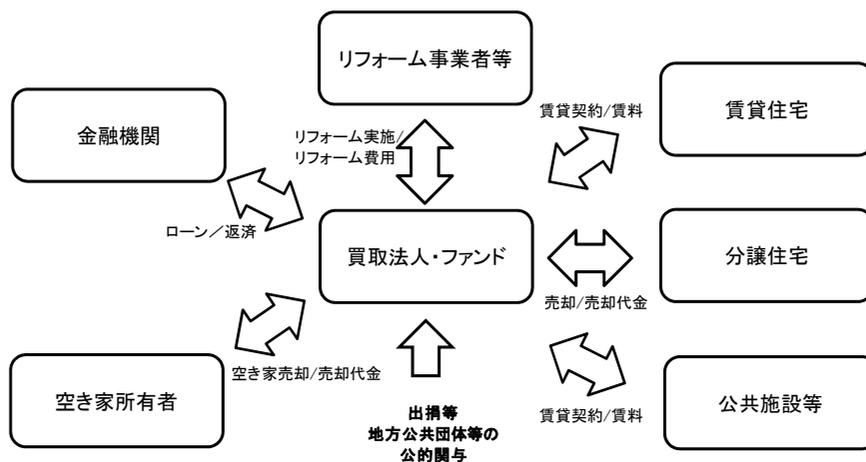
に、2035年までに2.1にまで引き上げないと我が国の人口は減少を続け安定しないという。加えて、地方から大都市圏への若者の流出が現状のまま推移すると若年女性人口が2040年に5割以上減少する市町村は896（全体の49.8%）に達し、多くの市町村が消滅するという。また、2011年2月21日に発表された国土交通審議会「『国土の長期展望』中間とりまとめ」によると、2050年までに人が現在居住している地点のうち約20%が無居住化する地点となるという。こうした人口が減少する地域の多くでは、空き家を有効活用することは難しいだろう。

従って、空き家の有効活用を図る必要があるといえども、空き家を有効活用させるべき地域と除却等を促進させる地域とを明確にする必要があるだろう。

4. 空き家買取法人等の創設

税制変更に伴う一時的な供給増に対する対策も必要となろう。一つのアイデアとして空き家対策を行う地方公共団体や団地再生の取り組みをする鉄道・宅地開発業者等が第三セクターの買取法人又はファンド（以下「買取法人等」）を通じて空き家を買取り、リフォーム等を行った上で市場に提供する仕組みが考えられないだろうか（図表9）。例えば、高度成長期に開発したニュータウンといわれる大規模団地等で多くの空き家が生じているところがあると聞く。現在、高齢化に伴い政府では高齢者が在宅のまま暮らしを継続できる地域包括ケアシステムを推進しているが、こうしたニュータウンの場合には住宅と同時に店舗などの利便施設や公共施設が団地規模に合わせて設置されたところが多く、ニュータウンの既存施設等を活用することにより地域包括ケアシステムが効率的に実現できよう。しかし、空き家が増加し、住む人が少なくなればこうした利便施設なども有効活

図表9 空き家買取法人・ファンドのスキーム

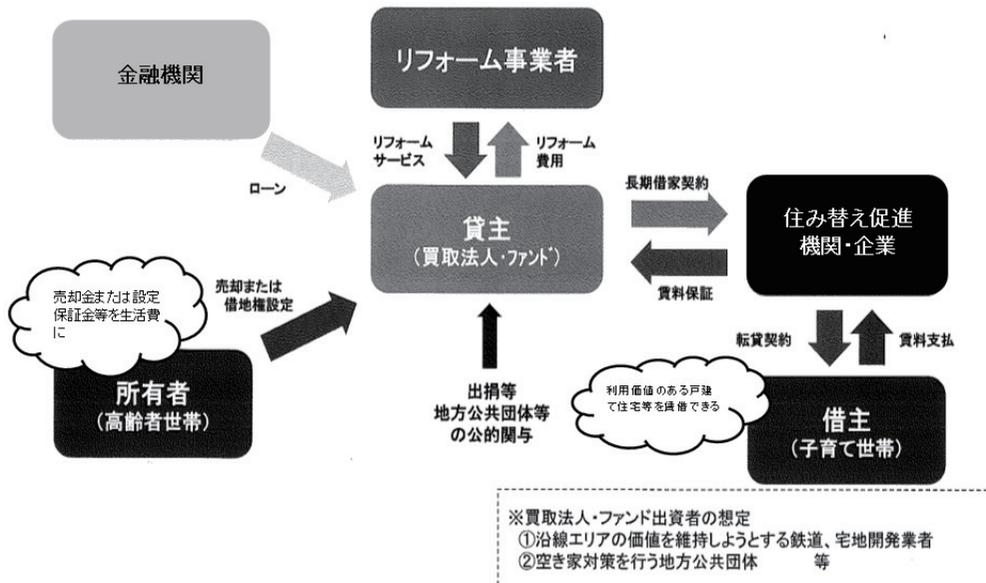


（出所）国土交通省「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 2013 報告書」をベースに
野村資本市場研究所作成

用が難しくなる。従って、自治体が地域包括ケアシステムを推進すべき団地、地域を指定した上で、自治体や大規模団地開発業者がその趣旨に沿った空き家の買取法人等を設置し空き家を買取り、賃貸住宅や分譲住宅として提供或いは高齢者用の公共施設として活用することで周辺地域からの人口流入を図り、当該団地・地域の行政サービスの効率化を目指す意義は大きいと考える。特に、低廉な住宅を提供し子育て世代の流入を図ることができれば、地域の高齢化のスピードを遅らせることも可能になるだろう。低廉な住宅の供給や地域包括ケアシステムをより効率的に推進するために買取法人等には不動産取得税の免除やリフォーム資金の補助の優遇をするなど政府や自治体が関与することも必要だろう。

上記で提案した空き家買取法人等スキームは国土交通省の「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 2013 報告書」で提案されているものをベースにして組み立てたものである（図表 10）。国土交通省案では買取法人等が買い取る物件を高齢者の所有する空き家としているが、空き家対策をメインに考えるのであれば高齢者に限定する必要は無いだろう⁵。また、国土交通省案では取得した住宅は賃貸住宅として利用することとなっているが、これも賃貸住宅に限らず分譲住宅として売却、高齢者用施設などの公共施設などへの転用も運用対象に入れても良いのではないだろうか。

図表 10 国土交通省のスキーム



(出所) 国土交通省「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 2013 報告書」より野村資本市場研究所作成

⁵ 国土交通省案が高齢者の空き家に限定しているのは、リバース・モーゲージの普及のための方策の一つとして検討されたためと考えられる。高齢者対策として高齢者が空き家を処分して高齢者用施設の入居費用に充てること等を特に政策的に援助しようとする場合には、譲渡所得税の特別控除の指定などの軽減措置等も併せて導入すること等も検討に値しよう。

5. 譲渡所得税の課題

空き家の有効活用を図るべき地域では、前述のように税制コストを上げるなど空き家を有効活用させるインセンティブを高める必要がある。税制上の問題点としては固定資産税の他に、譲渡所得税も売却の障害となる可能性がある。譲渡所得税は原則として譲渡収入から取得費及び譲渡費用を差し引いた額⁶に5年超所有した場合には15%の税率⁷により税金がかかるものである。問題となるのは取得費が分からない時で、この場合譲渡価格の5%が取得費と見なされる。すなわち、譲渡費用を考慮しなければ譲渡価格の95%に対して税金がかかることになる。空き家となっているケースでは相続で取得したものも多くあり、取得費が分からないものも多いであろう。例えば一定の要件を満たす空き家を譲渡するようなケースでは、一定額の特別控除を認めるといったことも検討する価値があろう。

IV 終わりに

空き家を有効活用する方策等について検討してきたが、これは対症療法である。なぜなら、着工水準が東日本大震災で落ちたとは言え、年間90万戸以上の住宅が新築されているからだ。我が国では新築を好む国民性や経済対策の観点もあって、これまで新築中心の住宅政策がなされてきた。しかし、今後人口が減少し、ますます空き家の増加が見込まれているなか、住宅政策を中古住宅へと向けていくことが求められていこう。

⁶ 取用や土地区画整理のために譲渡した等、一定の要件を満たす場合には特別控除が適用される。

⁷ 5年以内の場合には、30%の税率が適用される。