



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

11月号

発行日2015年11月

「空き室・空き家・空き土地はどうなる」

現在、各地で空き家問題が勃発していますが、そもそも空き家以前に空き室からこの問題は始まっています。

我が家を例にとると、以前は母と子供3人の6人の2世帯で暮らしていましたが、子供はいなくなり母も施設に入り、今では家に夫婦2人だけの住まいになってしまいました。

母の暮らしていたスペースも台所と居間がありますので、将来子供世帯がここで暮らすかもしれない、子供が帰ってきたときに子供部屋はそのまま残しておこうなどと、なんとなくそのままになっている状態です。多分ほとんどの家では同じ状態ではないでしょうか。

もし国レベルで空き室を調査し始めたら大変なことになっているのだと思います。

空き家は何も手入れしなければ朽廃に向かってしまいますが、空き室はその家に人が住んでいる限り朽廃になりませんが、将来の空き家予備軍であることは間違いありません。現実の空き家をどうするかを考えることは重要ですが、現在の空き室をどうするのかも考えなくてはなりません。

空き室を埋めるには、ホームステイやシェアハウスまたは最近出始めている民泊として利用する方法も考えられます。需要が急増している民泊については旅館業法の改正をふまえて、1～3日の短期滞在でもOKとするなどの条例の制定も検討されている様子です。

世帯を分離する工事により賃貸住宅として貸す方法も考えられますが、工事費用がかかることや見知らぬ世帯が加わる煩わしさなどで、踏ん切りがつかないのが現実なのではないでしょうか。

こうなると住み替えしか方法はありません。西欧諸国では住み替えにあまり抵抗感がないようですが、我が国では住み替えは、よほどの理由がない限り難しいのではないのでしょうか。

長期間住まれた家を売却することは、よい住み替えより、悪い状況を想像されることが少なくないからです。

そのため、空き室を増やさないためには、これまで続けてきた核家族化から大家族化にシフトするような社会構造にするのが日本人にとっては良いのではないかと思います。

相続税法の改正でどのような家屋形態でも二世帯住宅として評価額の軽減措置の対象になったように、税法上のムチを考えてアメを作るのが一番簡単な方法です。空き家に対する固定資産税の軽減措置をなくそうとする動きと同様に、一人当たりの住居面積の面積基準を超えた場合の固定資産税の課税強化も一方策ではないでしょうか。

空き家は住宅だけとは限りません。

現在、東京のオフィスビルは空室率が低い状態が続いているといわれますが、2020年の東京オリンピックまでには多くの大型オフィスビルが完成します。そうすると現在、仮オフィスとして使用しているオフィスビルから多くの人が大移動します。結果としてかなりのオフィスビルが空室になる可能性が高く、特に50～100坪のフロアのオフィスビルは次に入るテナントが決まらず空ビルになってしまうことが予想されます。

さらに空くのは建物だけとは限りません。

「2022年問題」という土地問題も重大です。それは1992年の生産緑地法の改正で、宅地並み課税を迫られていた多くの都市農地が固定資産税が少ない生産緑地を選択しました。東京23区内の市街地農地は136万坪にも達します。

この法律では、それらの農地は30年経過後の2022年には生産緑地を解除して一般の宅地として利用するか市町村に対して買取の請求を行なうかの選択を迫られます。しかし、現在の市町村には買い取る財政力はありませんので、一般の宅地として利用するしかありません。そうすると固定資産税が普通の宅地並みと200倍近くになり空き土地としてほうっておくわけにはいかなく賃貸住宅を建てるかデベロッパー等に売却するかの選択になります。

賃貸住宅は建設費の高騰が続けば収支的に難しいのですが相続対策を絡めて建設する地主がでる可能性も大きいでしょう。一方、建設しない地主はデベロッパーに売却することになり、住宅用地が大量に不動産市場に放出され大量の住宅が建設されることが予想されます。

その結果、空き家はさらに増加することになり、現在の空き家問題を助長することになりかねないのです。