

空き家問題の現状と解決策の考察

経営学部経営学科

4年3組6番 大友 萌音

目次

- ・ 第 1 章 研究課題 P 3 ～ 4
- ・ 第 2 章 空き家問題の現状 P 5 ～ 8
- ・ 第 3 章 空き家問題はなぜ起こるのか P 9 ～ 1 2
- ・ 第 4 章 空き家対策の具体例 P 1 3 ～ 1 9
- ・ 第 5 章 空き家問題のこれからの取り組みの考察 P 2 0 ～ 2 1
- ・ 第 6 章 結論 P 2 2
- ・ 参考文献 P 2 3

〈第1章 研究課題〉

現在空き家問題が深刻化している。総務省統計局は、平成25年住宅・土地統計調査を実施し、集計結果を公表した。その結果、空き家数は820万戸と過去最高となり、全国の住宅の13.5%を占めていることが分かった。¹これは7軒に1件が空き家になっているということである。空き家については、少子高齢化の進展や人口移動の変化などにより、増加の一途をたどっており、管理が行き届いていない空き家が、防災、衛生、景観等の生活環境に影響を及ぼすという社会問題が起きている。つまり、空き家問題が引き金となり様々な社会問題を引き起こしている場合もあるということである。2020年には全国の空き家が1000万戸を超えとも言われている。

空き家の種類には4種類ある。

- 1、2次的住宅（別荘など）
- 2、賃貸用の住宅（新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅）
- 3、売却用の住宅（新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅）
- 4、その他の住宅（上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば所有者の死亡、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建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など）

このうち問題となっているものが4つ目の「その他の住宅」である。この「その他の住宅」は第三者がすぐに住める状態でないほど老朽化し、賃貸用としても売却用としても価値のなくなった住宅が「その他の住宅」に当たる。国土交通省の「平成26年度空き家実態調査」で空き家の割合を見てみると、「その他の住宅」は空き家全体の42%である。この多くの「その他の住宅」が取り壊す予定もなく、ほったらかし状態なのである。

さらに、一見この空き家問題は田舎の、地方の問題であるのではないかと捉える方も多いのではないかと。しかしその解釈は少し違う。確かに、いわゆる地方と言われる地域でも空き家問題は深刻ではある。しかし、主要都市、都心と言われる地域でも問題が深刻化してきているのである。つまり、人口減少が顕著な地方だけでなく、東京や大阪といった都市圏でも空き家率は上昇傾向であるということである。

一方、空き家が問題となっているこの状況で、住居を求めている方々も多くいる。住宅の需要供給のミスマッチである。このようなミスマッチを解消するために“空き家バンク”という取り組みを行っている自治体もある。

本論文ではこの現状でも大きな社会問題であり、今後さらに深刻化していくであろう空き家問題を取り上げ、現状や空き家問題に関する取り組み等をあげ、さらに都心部の空き家を中心とした解決策を考察していき、将来の展望を論文として記す。

研究方法として、文献や不動産会社へのインタビューを活用する。

¹ 平成25年住宅・土地統計調査 特別集計
www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tokubetu.html（2018年10月27日アクセス）

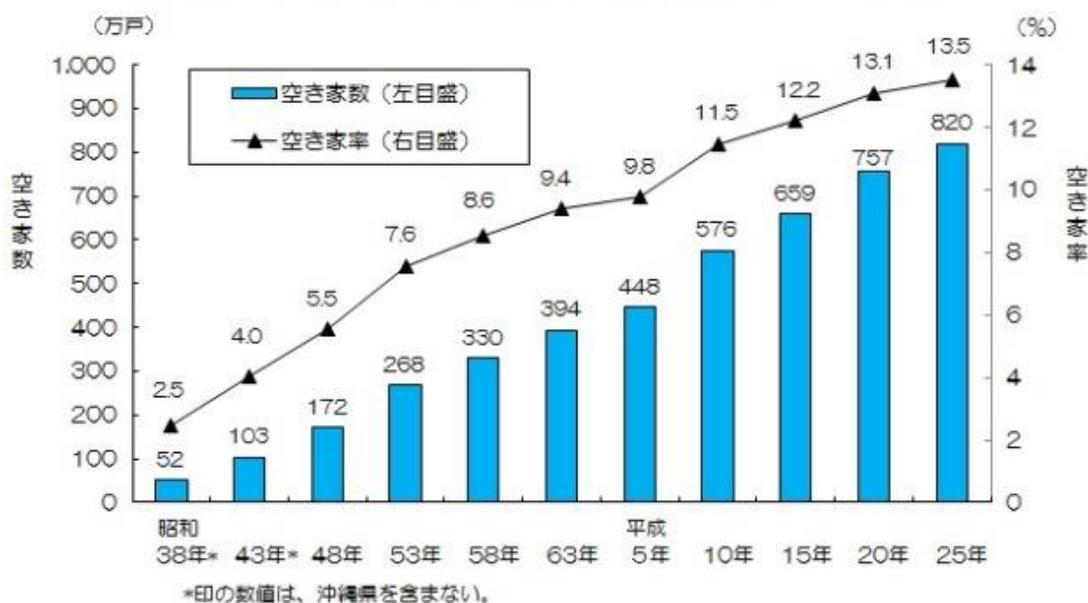
文章構成としては、第2章では、空き家問題の現状を述べる。第3章では、なぜ空き家問題が起こるのかという根本的なところを考察する。第4章では、空き家問題の対策や解決策の具体例を挙げる。第5章では、空き家問題のこれからの取り組みとして、個人として、自治体として何ができるのか、また、不動産会社、業界としてできることはあるのではないかということを考察する。そして第6章で結論を述べる。

〈第2章 空き家問題の現状〉

1、空き家の現状

まず、全体的な空き家の現状を見ていきたい。空き家の数は、調査の度に増加し、平成5年に448万戸だったところ、平成25年では820万戸と、この20年間で1.8倍になっている。また、空き家率でみると、平成10年に1割を超え11.5%となり、その後も一貫して上昇を続けている。(図表1)²

図表1 空き家数及び空き家率の推移—全国(昭和38年～平成25年)



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成25年は、速報集計結果)

この図表からもわかるように、全国的に右肩上がりに年々空き家が増加している。この空き家の数は全国のものなので、地方、都市圏の空き家を合わせた数値である。空き家問題を見ていくにあたって、全国的なものをまとめて見るよりも、地方、都市圏を分けて見ていくことが重要なのではないかと思う。よって、空き家の現状を地方、都市圏をそれぞれ見ていく。

2、地方の空き家問題の現状

地方の空き家問題の多くは少子高齢化による人口減少と、都市部への移住による人口流出が大きな原因である。例えば、子供が大学進学などで都会へ出てそのまま就職し移住した場合、実家には親だけが住むことになる。その後、親が亡くなり、実家の不動産

²平成25年住宅・土地統計調査 特別集計

www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tokubetu.html (2018年10月27日アクセス)

を子供が相続しても居住しないケースがほとんどである。その不動産が条件の悪い不動産だと賃貸としても機能することなく、そのまま空き家となり、さらに所有者が離れて住んでいるため管理が十分にされない。このように地方では少子高齢化や、都心部への移住による人口流出など、様々な社会問題と関連してくる。³よって、高齢化が急速に進む地方では、山梨県17.2%、愛媛県16.9%、高知県16.8%など多くの自治体が全国平均の空き家率13.5%を上回っている。⁴

さらに地方では、第1章で述べた「その他の住宅」の空き家の数の増加もさることながら、「賃貸用の住宅」の空き家の増加が深刻化している。前述したように所有者が離れて住んでいるなどの理由で管理が十分にされていないケースが多くなかなか借り手が付かない。一方、そのような地方でも住宅を求めている人々もいる。この住宅の需要供給のミスマッチを解決していくことが1つの課題である。

3、都市圏（首都圏）の空き家問題の現状

東京などの大都市圏では空き家率は10～11%と低いものの、空き家数はかなりの数に上る。

〈大都市圏の空き家の戸数〉

東京都	820,000 戸
大阪府	680,000 戸
神奈川県	460,000 戸
愛知県	420,000 戸

（平成25年住宅・土地統計調査より）

東京都の空き家の数に驚く人は多いのではないだろうか。東京都とはいえすべてが都市部ではないが、地価も高く解体して売却しても十分に利益がでそうな23区内でも、老朽化した空き家が放置されているケースは珍しくない。この空き家の処分等が進まない理由には都市圏ならではの理由がある。都市には古くから住宅が密集して建てられていて、狭い土地いっぱい建てられた建物も多くある。建築基準法では幅4メートル以上の道路に2メートル以上接していなければ家を建てられないという「接道義務」が定められている。この「接道義務」は都市計画区域及び準都市計画区域でのみ適応される。更地にすると家を建てられなくなるケースもあり、その土地の価値は非常に低くなり売却の可能性もほとんどなくなる。ところが都市圏では再開発計画なども多く、計画ができれば優良地になり一気に価格が上がる可能性がある。よって、人口減少で地価も下落傾向の地方とは異なり都市圏では値上がりの期待が高いため、価値の低い土地でも持ち主がなかなか不動産を手放さない。もちろん固定資産税の節税のため、老朽化した建物は

³牧野知弘（2014）「空き家問題」

⁴平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の要約
www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.html

そのままである。こうして都市圏ならではの空き家が増加しているのである。⁵

4、自治体、国の空き家問題に対する取り組みの現状

空き家問題に対し、最初に制定された条例が平成22年の埼玉県所沢市の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」（同年10月施行）である。この条例以前は担当部署が明確でないこと、所有者への指導に法的根拠がないことがネックとなり、行政として苦情に打つ手がないという状況が続いていた。ところが、所沢市では危機管理課防犯対策室を担当とし、条例を制定することで、勧告に従わない場合には氏名を公表、最終的には警察等に依頼、撤去も行えるという、対処の方途を示した。その結果、所沢市ではそれまで年間数件程度だった自主的な空き家の撤去が10件以上に増加。条例制定に効果があることが証明された。この条例がきっかけとなり、全国で空き家対策条例の制定が相次いだ。条例制定ラッシュと言えるほどである。⁶

そしてこの後の平成27年に「空き家対策特別措置法」が施行された。この「特措法」とも呼ばれる法律は日本で初めて空き家問題の具体的な対策を法律で定めたものである。内容は大きく分けて3つある。

1つ目は、特定の空き家に対して固定資産税の優遇措置を撤廃するということである。特定空き家の条件は「周辺に悪影響を及ぼす可能性がある」と判断された空き家」だが、このような空き家に対して今まで認められてきた「住居などの建物が建つ土地の固定資産税を最大6分の1とする」という特例を除外するというものである。⁷

続いて2つ目は、空き家に対する立ち入り調査や所有者に対する行政指導、そして最終的に代執行によって空き家を撤去できる権限を各自治体に与えたということである。従来までは空き家とはいえ所有者の財産である住居に立ち入ってまで現状を把握したり、管理や撤去を法的に促したりすることは自治体にはできなかった。たとえ周辺住人からのクレームが多くても、空き家が倒壊寸前だとしても、改善や撤去は所有者の一存に任せるしかなかった。自治体にこのような権限が与えられたことにより、所有者は改善や撤去の要求を簡単には無視できないことになり、最終的には所有者の許可がなくても必要であれば撤去まで行うことが可能となった。固定資産税の優遇撤廃とともに、「その他の空き家」への対策として大きな変化を与えるものである。⁸⁹

⁵ 【空き家問題の対策】4つの原因と問題点を知り持ち家を活用する方法 <https://money-property.com/fudousan/akiyamondai/>（2018年10月27日アクセス）

⁶ 空き家問題解消へ。地方自治体、国の取り組みを見る https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_00017/（2018年10月27日アクセス）

⁷ 空家等対策の推進に関する特別措置法 <http://www.mlit.go.jp/common/001080536.pdf>（2019年1月26日アクセス）

⁸ 「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）【概要】 www.mlit.go.jp/common/001090532.pdf（2019年1月26日アクセス）

⁹ 空家等対策の推進に関する特別措置法 <http://www.mlit.go.jp/common/001080536.pdf>（2

そして3つ目は、各自治体へ空き家問題の対策を促し、国からの助成を明文化したという点である。空き家対策特別措置法では、各自治体に空き家のデータベース化を求めたり、空き家活用・跡地活用の情報提供を求めたり、自治体がおこなう空き家対策計画への助成について必要な措置を講じることを定めている。このことにより、各自治体は今まで責務とされていなかった空き家問題の対策を国に求められることになったが、必要に応じて国から助成を受けられることも可能となり、様々な権限を与えられたことも相成り、取り組みやすさや情報収集のしやすさが格段に向上した。¹⁰

「特措法」によって、特定空き家の所有者に対してプレッシャーが強まる。これが空き家所有者の行動に与える影響としては、特定空き家にならないように維持管理を行う、賃貸化するなど物件を活用する、あるいは維持管理コストと将来的な税負担増を考えて売れるうちに売などの選択を行うことが考えられる。一方「特措法」の効果によって、特定空き家の撤去は、従来よりは進むと考えられるが、それでも対応してくれない場合、すべて代執行するのか、あるいは何らかの形で撤去費を補助することで自主撤去を促すのかという問題は、今後浮上してくる可能性が高い。

さらに撤去するだけが空き家対策ではない。新たに居住者を見つける方途もあるだろうと、平成22年以降相次いで設立されたのが空き家バンクだ。平成22年の地域活性化センターの調査によると、市町村のうちの54.4%、都道府県の25.7%が開設しており、特に人口減少が著しい過疎地での開設が目立つ。しかし、残念ながら実績は低迷しており、開設以来成約が1件もない自治体が26.9%にも及ぶほどである。空き家バンクを作ったくらいでは問題は解消されないのだ。¹¹

一方、比較的的成功している島根県雲南市では、物件情報収集から定住後の相談までをワンストップで提供する定住推進員と呼ばれる専門担当の配備、空き家改修費用の一部負担など、他自治体で行われていない取り組みがあり、これが成功の要因。島根県では江津市でも同様の施策で行われており、定住者も多い。本気で空き家問題に取り組むなら、情報プラスアルファが必要ということだ。¹²

ここまで自治体の空き家問題への取り組みを見てきたが、もはや地方自治体だけでは解決不能、国としての取り組みも求められる時代へきているのではないか。自治体の助成スピード、財政的な面から見ても自治体任せでは厳しくなっていく。

第5章でより詳しく国として、自治体として、さらには民間企業、個人としてどのように取り組むべきか詳しく考察する。

019年1月26日アクセス)

¹⁰空き家等対策の推進に関する特別措置法 <http://www.mlit.go.jp/common/001080536.pdf>
(2019年1月26日アクセス)

¹¹ 空き家問題解消へ。地方自治体、国の取り組みを見る
https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_00017/ (2018年10月27日アクセス)

¹² 同上

〈第3章 空き家問題はなぜ起こるのか〉

第3章では、空き家問題はなぜ起こるのかという根本的な原因を考察する。空き家問題の原因として、世帯数の増加以上に住宅は増えていることや、新設住宅着工戸数は増加傾向だが減失戸数は増えないこと、住宅需要の減少、中古住宅の人気のないこと、高齢者世帯の増加傾向、Uターン率が低いと実家の空き家が増えること、空き家に関する市場価値の考え方などの多くの原因が挙げられる。¹³その中でも、「世帯数の増加以上に住宅は増えていること」「新設住宅着工戸数は増加傾向だが減失戸数は増えないこと」「中古住宅」「空き家に関する市場価値」の4つの観点から原因を深掘しようと思う。

1、世帯数の増加以上に住宅は増えている

そもそも単純に考えて、住宅が増えなくても、世帯数が減ると空き家は増えていくが、核家族化や単身世帯の増加から、世帯数は増加傾向である（世帯人員は減っている）。ということは、世帯が増える以上に住宅が増えると、空き家も増えることになる。

1 世帯数、住宅戸数の推移												
(1) 世帯数及び住宅戸数の推移												
		年	昭和				平成					
区 分		43年	48年	53年	58年	63年	5年	10年	15年	20年	25年	
	総世帯数(A)	千世帯	25,320	29,651	32,835	35,197	37,812	41,159	44,360	47,255	49,973	52,453
	普通世帯数(B)	千世帯	24,687	29,103	32,434	34,907	37,563	40,934	44,134	47,083	49,805	52,298
	住宅総数(C)	千戸	25,591	31,059	35,451	38,607	42,007	45,879	50,246	53,891	57,586	60,629
	1世帯当たりの戸数(C/A)	戸	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15	1.16
	人の居住する住宅(C-E)	千戸	24,198	28,731	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	52,102
	持家比率	%	60.3	59.2	60.4	62.4	61.3	59.8	60.3	61.2	61.2	61.8
空 き 家 等	空き家(D)	千戸	1,034	1,720	2,679	3,302	3,940	4,476	5,764	6,593	7,568	8,196
	D/C(狭義の空き家率)	%	4.0	5.5	7.6	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5
	一時現在者のみの住宅	千戸	186	344	318	447	435	429	394	326	326	243
	建築中の住宅	千戸	173	264	264	154	218	201	166	109	93	88
	居住世帯なしの住宅(E)	千戸	1,393	2,328	3,262	3,902	4,594	5,106	6,324	7,028	7,988	8,526
	E/C(広義の空き家率)	%	5.4	7.5	9.2	10.1	10.9	11.1	12.6	13.0	13.9	14.1

14

平成25年の総世帯数は約52,453千世帯で、1世帯あたりの戸数は1.16である。この数字は年々増加しており、空き家が増えて続けていることに一致する。費用面を抜きにすれば、

¹³空き家問題とは？増加の原因と対策・解決策について

www.tochikatsuyou.net/column/akiya-mondai/#i-2 (2018年11月30日アクセス)

¹⁴平成29年度 住宅経済関連データ http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2tk_000002.html (2018年11月30日アクセス)

新しく綺麗な住宅の人気が高いのは当然である。特に賃貸住宅では経営サイドにおいても新築直後の稼働が勝負である。資金的な都合などで、中古住宅の需要もあるとはいえ、誰もが潜在的に持っている新築住宅への憧れは、供給側にとって大きな利点であるといえる。また、住宅を仲介する不動産会社でも、新築で価格の高い物件ほど利幅が大きく、こうした三者三様のメリットから、どうしても新築住宅が増えやすい土壌がある。このような背景から世帯数の増加以上に住宅が増え、結果として空き家の数が増える一因となる。

2、新設住宅着工戸数は増加傾向だが減失戸数は増えないこと

いつかは新しい住宅に住みたい需要があることは日本では憧れの1つでもある。問題は新設によって不要となった住宅が無くならないことにある。

「新設住宅着工数と減却戸数の推移」

(単位:千)	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
新設住宅着工	775	819	841	893	987
減失戸数	112	137	115	125	127
その差	663	682	726	768	860

15

データ上で毎年住宅が増えていると確認でき、その差が広がっているのがポイントである。世帯に対する住宅数が過剰になっていることが明らかなのに、住宅が増え続けているのは、やはり新築住宅への需要が大きいからであること、また不動産会社や建設会社が利益面で利点があること、と推測できる。例えば、古いマンションを壊して複数の戸建を新築する例は少ないが、複数の古い戸建を壊して(用地買収して)新しくマンションが建つ例はよく見られるように、それだけでも新築住宅を増やす要因である。

一方、減失戸数が増えない理由について、空き家になっても解体されない、つまり減失戸数が増えない原因は、特に個人所有であるとき顕著に現れる。1つは経済的な理由で、住宅がない土地では固定資産税が最大4.2倍に増えてしまうこと、解体のために費用を要する点である。つまり、お金を使って解体したのに税金が上がるので、使っていなくても解体しようとする人が少ないのは道理である。また、家の存在は所有者にとって経済的な価値以上に「想い」を含んでおり、解体をためらってしまう側面があると考えられる。生活の拠点として長い間住み続けた住宅を壊してしまうことは、実家なら一層ためらいが大きいと考えても不思議ではない。もう1つ深刻な問題があり、古い空き家では、現行の建築基準法施行以前に建てられ、再建築が認められない土地になっているケースがある。再建築できないから、解体してしまうと宅地としての用を足さず、放置するしかなくなっている空き家が存在する。

空き家を減失することに抵抗があり、さらには新築住宅に需要がある現状。では、減失せず、空き家をリノベーションしたり、古びたマンションを建て替えたりして市場価値を高め、

15 15平成29年度 住宅経済関連データ http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2tk_000002.html (2018年11月30日アクセス)

新築住宅同様に需要を高めればよいのではないか。ここを次に考察し、空き家問題の原因を探る。

3、中古住宅

リフォームやリノベーションによる中古住宅の再生は費用を抑えて質の高い住空間を得るために有効ではあっても、既に住宅を取得している層が中心である。これから取得する人は、どうしても品質が確実な新築住宅に目が向くので、中古住宅は築浅と程度のよさが決め手になる。ところが、一般に住宅の価値は、最初の10年で大きく下落するのに対し、住宅ローンの残高は返済初期に減りにくい特性から、いわゆるオーバーローン状態になって売りにくい状況が続いてしまう。しかも、新築住宅が増えるとそれだけ中古住宅も増えていくわけであり、市場原理から価格下落が加速して、中古住宅は飽和状態が止まらなくなってしまう。また、木造の売買物件は、築10年で半額程度まで下落するが、木造の賃貸物件では、築10年で家賃が新築時の半分になることは考えられない。その結果、中古の賃貸物件は借りる側にとって割安感が小さく、賃貸でも大きく家賃に差がない新築に流れて、中古物件の空き家を増やしていつてしまう。要するに、売ることも貸すこともできない状況に陥る中古物件が増えるのである。結果、そのような中古住宅も空き家となるケースがあり、中古住宅をリフォーム、リノベーションによって、市場価値をあげることが空き家の解決策に直結しないのである。

4、空き家に関する市場価値

ここまでは、なぜ空き家が増加するのかという原因を探ってきた。空き家が増え続けていることだけが空き家問題ではない。空き家が放置され続けていることも空き家問題である。ここでは、なぜ空き家が放置され続けるのか考察していきたい。

現状として、空き家となっている理由は相続してそのままとなっている空き家が44%。前に住んでいた家が住み替えなどでそのまま空き家になっているケースが24%と、全体の3分の2が今までは個人宅として活用されていた住宅が現在空き家になっている。(牧野2014)¹⁶この空き家の所有者は希望としては活用したいと考えているが、現実として管理を委託することもなく、とりあえず、仕方なく「ほうっている」状態が続いているケースが多々ある。何とかしたいと思っけていてもどうしようもない、どうしていいのかわからない結果、「放置」している状態にある。それでも、ご近所の迷惑になってはいけないと、細々と管理を続けている。(牧野 2014)¹⁷価値総合研究所の調査でも、日常管理を続けているという約8割の方の管理状況は、「風投資の実施」「敷地内の草取り」「郵便物の整理」「外壁や雨漏りの確認」「水回り設備等の点検」などに限られ、空き家に対して根本的に手

¹⁶ 牧野知弘(2014)「空き家問題」PP, 58~61

¹⁷ 同上

を加えて市場価値を取り戻そうという動きはごくまれである。(牧野 2014)¹⁸ここが大きな問題であるように思う。市場価値を高めるような動きをしない空き家を借りたいと思う借り手が果たしているであろうか。ただ管理をしているだけの状況では所有者が考える活用には到底たどり着かない。この現状を変えない限り空き家問題は解決しないのではないか。

第4章ではこの現状を変えるきっかけになるような活動を行っている自治体の具体例を挙げ、第5章ではその具体例も含め、この先空き家問題これからの取り組み、解決策について考察する。

¹⁸牧野知弘(2014)「空き家問題」PP, 58～61

〈第4章 空き家対策の具体例〉

この第4章では空き家対策の具体例の事例として、世田谷区の取り組みの事例を取り上げようと思う。また、空き家対策の一環として、老朽化したなどの理由により空きが増えたマンションの建て替え事業について、株式会社タカラレーベンの建て替え事業を事例として取り上げる。

そしてこの章以降、都市部における空き家問題について取り上げていく。

1、世田谷区の空き家対策の取り組み

a. 目的

まず、世田谷区が空き家対策の取り組みを行う目的として、空き家の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、空き家対策を実践することにより、空き家等の適切な管理や流通・利活用等の取組みを推進し、良好な住環境の保全を図るとともに、区と所有者等が関係団体・機関等との協力等を通じて、世田谷区基本構想のビジョンである「災害に強く、復元力を持つまちをつくる」「より住みやすく歩いて楽しいまちにする」をめざし、空き家等対策をより総合的かつ計画的に推進することが目的である。

19

b. 世田谷区の空き家戸数の推移

住宅・土地統計調査の結果、区内の空き家の総戸数は昭和63年の30270戸から平成25年の52600戸へ約7割増加し、空き家率も昭和63年の8.5%から平成25年の10.4%と約2ポイント増加している。²⁰

c. 空き家対策の施策

①情報収集

空き家の対策を推進するにあたっては、空き家の数や分布、腐朽具合等、空き家の実態を把握することが重要である。空き家を取り巻く状況は日々変化する。また、近年の空き家を取り巻く社会状況や、空き家実態調査の分析状況等から、今後も空き家は増加することが予測されるので世田谷区は各種調査の実施や、関係部署から情報収集を行う仕組みを構築し、適宜情報を更新することで、適切な空き家施策につなげている。²¹

¹⁹ 世田谷区空家等対策計画

www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/119/915/d00162412_d/fil/keikaku.pdf (2018年12月17日アクセス)

²⁰ 同上

²¹ 世田谷区空家等対策計画

www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/119/915/d00162412_d/fil/keikaku.pdf (2018年

②発生抑制

居住者の福祉施設等への入所や転居等は、空き家の発生につながる。全ての空き家が問題ではなく、放置等により管理不全な状態となった空き家が問題であり、この発生をいかに抑制していくかが重要である。また、空き家が発生し放置される要因のひとつに、相続や登記が適切に行われず、所有者や管理者が不明瞭なケースもある。権利関係の整理を適切に行わないまま放置すると、その後の合意形成が困難になり、問題解決が長引く可能性がある。世田谷区は所有者等に対して、建物等の将来をあらかじめ決める、所有権は一本化する、所有者等が変わる場合は登記を変更する、といった「空き家にしない」「空き家になった際は長期間放置しない」「所有者等を明確にする」といった考え方を基本に、働きかけを行っている。²²

③適切な管理・流通

空き家は所有者等の私有資産であり、所有者等が自ら適切に管理し、自己利用や売却、賃貸等により活用していくことが基本となる。区内では不動産の需要が高く、民間の不動産市場・流通は十分に機能していることから、基本的な流通は民間市場に任せると考えている。その一方で、様々な理由から民間市場に出て行かず、空き家のまま放置されるケースが少なからず存在する。そういった空き家は、期間が長くなるほど管理状態が悪くなる傾向にあり、周辺環境に影響を及ぼすおそれがある。世田谷区は空き家の適切な管理・流通等の促進に向けて、所有者等の意識啓発を図るとともに、所有者等と専門家・団体・企業等をつなげる等の役割を担っていく。よって、基本的な考え方として、空き家の所有者責任を周知するとともに、管理不全な状態とならないための情報提供や意識啓発を行い、空き家の適切な管理につなげ、世田谷区に空き家総合窓口を設置し、空き家に関する悩みや相談ができる体制を築く。また、世田谷区と専門家等が連携し、所有者等に対して適切な管理や、不動産市場への流通を促進する取り組みをしている。²³

④利活用

世田谷区は様々な行政課題の解決に取り組んでいるが、中には建物や土地が必要になる施策がある。建物や土地を確保するひとつの方法として、建物所有者等と連携し、使用可能な空き家を利活用することが考えられる。そのため、世田谷区では行政課題の解決に向けて、協力を依頼したい空き家の所有者等に働きかけを行う。また、「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」に見られる、空き家を地域交流の活性化、地域コミュニティの再生等、地域の課題解決の一助となる活動の場として行う活用支援を継続し、街の魅力向上に取り組んでいる。空き家の情報を整理し、関係部署から行政課題に応じた空き家の公的な使用目的の相談に対して、協力を依頼したい空き家の所有者等へ働きかけを行う。「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」に見られる空き家の所有者と活用者のマッチングの取り組みを継続し、高

1 2月17日アクセス)

²² 同上

²³ 同上

齢者、低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進を図るため、世田谷区居住支援協議会や国の住宅セーフティネット制度活用等により福祉施策と連携した居住支援策に取り組んでいる。世田谷区内は不動産の需要が高く、民間の不動産市場・流通は十分に機能していることから、現時点では、区独自の空き家バンクは想定していない。今後は、国等の動向を注視し、必要に応じて検討するとのことだ。²⁴

⑤管理不全な空き家の対策

空き家は適切に管理されなかった場合、その多くは時間の経過とともに管理不全な状態となり、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、人的被害が発生するおそれもある。世田谷区では良好な生活環境を保全するため、管理不全な空き家の所有者等に対して改善を要請することで適切な管理に導く等により、区民の安全・安心な暮らしを確保している。実績として、平成28年度の取組みとして、区民等からの情報提供により管理不全と思われる空き家253棟に対して改善要請を行い、その結果41棟の除却と、117棟の改善（樹木の剪定や修繕等）をした。また、平成29年度は128棟に対して改善要請を行い、これまで改善要請をしたもののうち37棟の除却と、51棟の改善（樹木の剪定や修繕等）を確認しており、行政からの要請には一定の効果が確認できたようだ。なお、改善の確認ができない管理不全な空き家については、引き続き改善要請を行っていくようだ。²⁵

⑥実施体制

空き家対策を円滑に推進するため、空き家全般の相談や、空き家情報の一元管理及び空家等対策計画の管理を建築安全課で行っている。管理不全な空き家については、建築安全課と各総合支所地域振興課で連携して対応している。各行政課題の解決に資する空き家の利活用については、利活用を行う関係部署が中心となり建築安全課と連携して対応し、保健福祉に係る分野については、庁内の関係部署と連携して対応している。その他、必要に応じて、外部の専門家・団体・企業等と連携して、空き家の対策を推進している。²⁶

2、株式会社タカラレーベンの建て替え事業の取り組み

空き家問題、空きマンション問題の解決の取り組みには不動産会社の介入、関りが解決策に繋がるのではないかと考えている。その内の1つが空きマンションと言われるようなマンションの建て替え事業で、これによって市場価値を高め、入居者を増やすことが問題の解決策の1つになるのではと思い、建て替え事業を行っている株式会社タカラレーベンにいくつか質問し、回答をいただいた。

株式会社タカラレーベンは事業内容として、自社ブランドマンション「レーベン」・「ネベ

²⁴世田谷区空家等対策計画

www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/119/915/d00162412_d/fil/keikaku.pdf（2018年12月17日アクセス）

²⁵ 同上

²⁶ 同上

ル」シリーズ及び、一戸建新築分譲住宅の企画・開発・並びに販売、発電事業、建て替え事業を主に行っている。建て替え事業では老朽化や、築年数が相当程度経過した集合住宅等の建替を組合と協力して行っている。その建て替え事業を行っている都市開発部の方に質問をした。

〈質問事項〉

1 マンション建て替え事業とは？

2 建て替え事業にタカラレーベンが乗り出した理由

3 建て替え事業のメリット、利益面は？

4 組合と協力とホームページに記載されていますが、具体的な仕組み

5 建て替え事業には難しい側面が多くあると思いますがいかがですか？また、どのようにしてその難しい側面を乗り越えましたか？

6 空き家・空きマンション問題に対して不動産会社が介入していく可能性は？

EX) 空き家に対して不動産会社が介入し、リノベーション等により住宅の市場価値を上げつつ、さらに入居者を探す。

7 自治体、国との連携はありますか？もし現在ない場合、この先は連携をしていくべきであると考えますか？

以上7つの質問に回答をしていただいた。

1 マンション建て替え事業とは？

〈回答〉

マンション建替え事業とは、簡単に言うと、耐震不足や老朽化等の問題を抱え、更新期を迎えたマンションを新しく作り直すことによって再生する事業です。

個人所有の戸建て住宅は、所有者一人の意思によって建替えを行うことができます。しかしマンションでは、一つの建物を多くの人（区分所有者）が所有しているため、共同して意思決定を行うことが必要となり、合意形成は容易ではありません。また、余剰容積があるもの、高還元率が見込めるもの、好立地であるものなど、事業性の高いものにデベロッパーが介入する条件となっているのが現実です。事業を検討するマンションは増えているものの、上記のように条件が厳しくなっているため出口が見える案件は少なく、マンション建替え事業を行うこと自体ハードルが高いと言えます。

2 建て替え事業にタカラレーベンが乗り出した理由

〈回答〉

昨今、成熟化した都心部に対し、地方自治体が人を呼び込むため積極的に規制緩和や補助金の導入等を進めており、ミドルクラスの地方都市においてコンパクトシティの街づくりとして、駅前の商業施設を併設したマンション事業および駅周辺のマンション事業が活発化してきています。規制緩和等によりこれまで比べ事業化しやすくなった面も多く、今後デ

ベロッパーの参入がさらに活発化してくことは間違いありません。当社においても平成25年に当該事業に特化する専門部署を立上げ、他社に先駆けるため 建替え事業に乗り出しました。

3 建て替え事業のメリット、利益面は？

〈回答〉

・メリット

マンションの再生手法には、建替えの他に修繕や改修などがあります。中でも建替え事業のメリットとしては、住戸の間取りや設備を時代のニーズに合わせたものにしたたり、耐震性を大きく向上させたりと、修繕・改修だけでは解決できない根本的な問題を解決することが可能である点です。建替えマンションを再取得する際、現在のライフスタイルに合った住戸を実需用として取得できるほか、コンパクトな間取りの住戸を投資用として取得することも可能です。（修繕・改修ではマンション自体の構造や間取りを根本的に変えることができないため、解決できない問題も発生します。）

・利益面

マンション建替え事業の場合、デベロッパーは保留床を取得しそれを一般分譲することで利益を得ていますが、建替え事業は非常に煩雑であることから費用対効果は低い事業となります。しかしながら、老朽化マンションの再生は国の政策でもあり、今後増えてくることは明らかであることから、マンションデベロッパーとしては積極的に取り組むべき事業と考えます。

4 組合と協力とホームページに記載されていますが、具体的な仕組み

〈回答〉

まず、組合とは「管理組合」「建替組合」のことを指します。「管理組合」とは、区分所有法に基づき区分所有建物（マンション）を区分所有する区分所有者によって構成された組織であり、建替え決議が可決されるまで建替え事業推進の主体となります。「建替組合」とは、マンション建替え円滑化法に基づく「マンション建替えの主体となる組織」であり、建替え決議（区分所有者の5分の4以上の賛成によって建替えの意思決定を行うもの）が可決された後設立され、建替え参加者（区分所有者）と参加組合員（デベロッパー等）で構成されます。マンション建替え事業を円滑に推進し、成功させるためには、組合との密な連携が必要不可欠と言えます。デベロッパーは、建替え決議の可決、建替組合の設立までの合意形成活動や、建替え事業全体のコンサルタント業務などに全面的に協力することで、事業を成功させるべく推進していきます。

5 建て替え事業には難しい側面が多くあると思いますがいかがですか？また、どのようにしてその難しい側面を乗り越えましたか？

〈回答〉

建替え事業は、規模にもよりますが権利者が多く存在する為、いろいろな意見が出ます。建替えに向けた意思統一を図るのが非常に難しく、建替え決議の要件である5分の4以上の賛同が一つの目安になり、それに向けた合意形成活動が事業推進の鍵となります。通常 コンサルタント会社が組合から委託を受けて推進していく形態となりますが、デベロッパーの立場においても、権利者から信頼される必要があるため、組合の集会（会議等々）に積極的に参加することになり、複数人のスタッフ投入が必要であったり、理解を得る為 時間を要したり、いろいろな問題が発生し予定通りいかないのが建替え事業です。人の感情が事業進捗を左右することもあり、日々の努力や諦めず根気良く継続的な対応により事業の成功を掴むしか方法はありません。

6 空き家・空きマンション問題に対して不動産会社が介入していく可能性は？

EX) 空き家に対して不動産会社が介入し、リノベーション等により住宅の市場価値を上げつつ、さらに入居者を探す。

〈回答〉

空き家・空きマンション問題の根本的な解決策の一つとして、空き家・空きマンションの市場流通促進が効果的であると考えます。比較的良質な空き家・空きマンションがあったとしても、市場に流通していないこと等が原因で対策が講じられていないのだと考えています。空き家・空きマンションに対する介入は既にありますが、そのような仕組みができれば、さらに介入しやすくなると考えます。不動産会社は、ビジネスチャンスがあれば積極的に介入していきたいと考えています。

7 自治体、国との連携はありますか？もし現在ない場合、この先は連携をしていくべきであると考えますか？

〈回答〉

あります。マンション建替えを行う場合、組合設立や権利変換計画の認可等、法的手続きが発生します。事業を円滑に進めるためには、認可権者となる行政との連携を図ることが重要となります。現在の仕組みでは事業化へのハードルが高く、積極的な建替えは難しい状況にあります。この先、官民連携による建替えの仕組みづくりや、事業に参入しやすくなるような法改正等を進めていくべきであると考えます。

以上が7つの質問の回答である。建て替え事業自体様々な難しい側面、高いハードルがあるが、この先確実に必要となってくる事業であることから先駆けとして事業を行っている。建て替え事業の最大の利点は住戸の間取りや設備を時代のニーズに合わせたものにしたたり、耐震性を大きく向上させたりと、修繕・改修だけでは解決できない根本的な問題を解決することが可能である点であるのではないかと回答を見て思った。空き家も空きマンションも

解決の糸口として、いかにその空き家・空きマンションの市場価値を高めるのかということがカギになってくると考える。その一環としてマンションの建て替え事業は解決の1つの方法になるのではないかと考える。また回答にあるように、空き家・空きマンション問題の根本的な解決策の一つとして、空き家・空きマンションの市場流通促進が効果的であるということがとても重要であると考えます。不動産会社が介入できるような、ビジネスチャンスであると捉えることができるような空き家、空きマンションの市場流通網の仕組みができればこれでも解決の1つの方法になるのではないかと考える。

〈第5章 空き家問題のこれからの取り組みの考察〉

この第5章では空き家問題のこれからの取り組みの考察をしていこうと思う。これからの取り組みの大きなポイントとして、根本的に空き家を増やさないようにする、空き家を放置しない取り組みと、空き家をどのように対処することによって有効活用していくのかという大きく分けてこの2つについて考察しようと思う。

1、空き家を増やさないようにする取り組み

この空き家を増やさない、放置しないようにする取り組みの中心になるのはやはり自治体、行政になるのではないと思う。第2章で述べた、所沢市では危機管理課防犯対策室を担当とし、条例を制定することで、勧告に従わない場合には氏名を公表、最終的には警察等に依頼、撤去も行えるという、対処の方途を示し、その結果、所沢市ではそれまで年間数件程度だった自主的な空き家の撤去が10件以上に増加した例のような自治体の取り組みを全国的に取り組みむ必要があると思う。また、第4章で述べた世田谷区の取り組みである、相続や登記が適切に行われず、所有者や管理者が不明瞭なケースをなくすために、権利関係の整理を適切に行い家が放置される状況をなくす働きかけを積極的に行い、所有者等に対して、建物等の将来をあらかじめ決める、所有権は一本化する、所有者等が変わる場合は登記を変更するということを徹底する取り組みが重要になると思う。

そのためには何といても“情報”がなければ効果的に取り組むことができない。むやみやたらに取り組んでも解決には遠いだろう。そしてこの“情報”は自治体だけが把握しているのではなく、住民とも共有していかなければいけないのではないか。空き家、空き家になりそうな戸数の把握、空き家の実態調査などを積極的に住民にも把握していただくようにすることと同時に、住民の方に相続や登記を適切に行っていただけるように働きかけを行っていくことが重要になると思う。そして相続や登記は難しいものであると住民の大半は思うのではないか。困ることも多いのではないか。このような状況で自治体に相談することができる機関を全国的に設置することができれば解決の1つにつながるのではないか。これを設置することにより自治体側も相談を受けることにより“情報”を収集できる仕組みを作ればかなり効果的に取り組みを進めることができるのではないだろうか。

このような取り組みが空き家を増やさない、空き家を放置しないことにつながるのではないか。やはり空き家を増やさない、放置しないという取り組みの中心になるのは自治体であるが、この自治体の取り組みを円滑に行うためには国のサポート、時には不動産会社などの民間企業のサポートが必要になるのではないかと思う。このように連携をすることのより一致団結し足並みをそろえて取り組むことが重要である。

2、存在する空き家の対処

様々な理由により存在してしまっただけでは様々な問題を引き起こしてしまう。では、効果的に活用する道はないだろうか。そこで空き家問題の解決策の1つとして不動産会社が介入することにより空き家を有効活用することはできないのかと考える。特に空き家と住居を探している、求めている人を結ぶという部分で不動産会社が活躍できるのではないか。第2章で述べたように、全国各地で空き家バンクができたものの成功と言える事例はほとんどないのが現状である。自治体だけでは、情報、市場を把握し入居者を集い空き家に住んでもらうのは難しい。

しかし、情報、市場を把握できる不動産会社であれば、入居者を集うことも、空き家と住居を探している人を結びつけることもできる。また、不動産会社が介入する利点はその空き家の市場価値を高めることができることにもある。空き家のすべてがすぐ住居を探している人が入居できるわけではない。むしろすぐ入居できる状態の空き家の方が少ないだろう。老朽化している空き家などにいくら住みませんかと入居者を探してもなかなか見つからないだろう。入居者を集うには入居したいと思うような住居でないといけない。ここで不動産会社であれば、建て替えや、リノベーションをして、住みたいと思ってもらえるような状態をつくり、市場価値を高め、入居者を集うことができるのではないか。

さらに不動産会社であれば、空き家の市場流通促進を期待できる。建て替えやリノベーションにより市場価値を高めた空き家の情報を市場に流通することにより円滑に入居者を集うことができるのではないか。第4章でも述べたように、空き家の市場流通促進が空き家問題の1つの解決策になるのではないかと考える理由はこのような仕組みが機能することも指している。このような不動産会社の介入による取り組みができれば、存在する空き家の対処として、空き家を住居として有効活用できるようになるのではないだろうか。

ただ、不動産会社は民間の会社である。利益が見込めないと取り組むことが難しい。どのようにして利益を生み出すのか。入居者による家賃、空き家の管理を所有者に委託された場合は所有者からの手数料や、所有者が入居者を集うことを委託したのであればその手数料などが利益として挙げられる。しかしこれだけではなかなか不動産会社は乗り出しづらいだろう。ここでやはり行政との連携が必要になってくるのではないだろうか。そして行政との連携の1つとして助成金が挙げられるのではないか。国が支援にまわることで不動産会社も乗り出しやすいのではないかと思う。

このような環境、仕組み、制度を整えば存在する空き家の対処法の1つになると思う。現状机上の空論に過ぎないが、実現不可能なことではないと思う。

〈第6章 結論〉

本論文では、主に空き家問題の現状、空き家問題が起こる理由、空き家問題の具体的な対策の例、これからの取り組みを述べ、考察してきた。空き家問題はこれからも深刻化していくといわれている。対策は急務である。しかし、第5章で述べた取り組みも机上の空論に過ぎない。これほど深刻化した空き家問題を放っておくこともできない。ここで、言いたいことは自分自身1人1人が問題意識を持つことの重要性である。これまで述べてきたように空き家は相続などの関係により生まれることが多い。第4章で述べた世田谷区の取り組みであっても、所有者に対して窓口を用意し、しっかりとした相続、登記を促す取り組みを行っても所有者の意識が変わることがとても重要である。1人1人が空き家問題の意識をもったうえで、第5章で述べたように、自治体や不動産会社の取り組みが行うことができれば空き家問題は解決に向かっていくのではないかと思う。

そして、空き家を放っておかない、増やさない対策、また、存在する空き家を有効活用する取り組みを行うことができれば空き家問題の解決につながり、この空き家問題の解決の先の1つに第1章で述べた住宅の需要供給のミスマッチの解消があると思う。空き家問題の解決を目指し住宅の需要供給のミスマッチの解消ができれば、より住環境が充実し、さらに住みやすい日本になっていくであろう。

〈参考文献〉

- ・ 牧野知弘（2014）「空き家問題」 祥伝社新書
- ・ 平成 25 年住宅・土地統計調査 特別集 www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tokubetu.html
- ・ 空き家問題の対策】4 つの原因と問題点を知り持ち家を活用する方法 <https://money-property.com/fudousan/akiyamondai/>
- ・ 空き家問題解消へ。地方自治体、国の取り組みを見る https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_00017/
- ・ 空き家問題とは？増加の原因と対策・解決策について www.tochikatsuyou.net/column/akiya-mondai/#i-2
- ・ 平成 29 年度 住宅経済関連データ http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2 tk_000002.html
- ・ 世田谷区空家等対策計画 www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/119/915/d00162412_d/fil/keikaku.pdf