

1. 特別措置法施行後の空き家対策

2015年5月に施行された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の効果はどうだったのか。空き家対策は進展しているのだろうか。もとより、空き家問題が深刻化するのはいずれからである。どの程度深刻化するかについて大雑把な予測を試みるのがここでの課題ではあるが、その前にこの特別措置法で可能になったことを振り返ってみよう。まず、空き家とは何かを定義し、自治体が空き家に立ち行って実態を調べたり、空き家の所有者に適切な管理をするよう指導したり、空き家の活用を促進できるようにした。また、地域で問題となる空き家を自治体が「特定空き家」に指定して、立木伐採や住宅の除却などの助言・指導・勧告・命令を出したり、固定資産税の特例停止、行政代執行(強制執行)もできるようにした。他にも、自治体が空き家の所有者を特定するために、一定の個人情報入手できるようにしたり、財政上や税制上の支援措置を国が行うようにした。しかし、本来の所有者の責任を放棄した者に対して、税制上の優遇を行うことや国民や住民の税金を空き家の所有者のために使うことには、所得分配上の不公平という問題が発生する。

また、今後の状況の変化を考えればそのような対策は余りにも対症療法的なものであり、根本的な対策とは考えにくいという意見もあるのではないかと考えることにはそれなりの根拠がある。例えば、かなり強い規制策が求められるのかもしれない。税制や財政支援だけでは流れを止めることが出来ない場合にどうするのかということである。

2. 空き家戸数と空き家率の将来予測

これまでのトレンド(すう勢)と今後の後期高齢化率を主な手掛りにして、大まかな予測を試みてみよう。まず、「住宅・土地統計調査」の平成25年特別集計から昭和38年以降平成25年までの空き家戸数と空き家率のトレンドを直線で推計した(第1図、第2図)。

このトレンド上で将来予測をしてみると、2033年の空き家数が1124万戸、空き家率が18.74%になる。この予測は、2013年度、つまり、上記の統計調査の最近年次までのトレンドがその後も続くという想定に基づく。しかし、大体2025年前後からわが国の後期高齢化(超高齢化)が本格化する(第3図、第4図)。その空き家問題への含意は明らかであり、空き家発生率の急上昇と考えてよいだろう。それを取り込むために、75歳以上人口と65歳以上人口の2015年以降2035年までの実績値と予測値(社会保障・人口問題研究所の人口推計)から2つのグループの年平均増加率の差を取って、それを20乗して求めた増加率を前記の空き家数と空き家率に掛け合わせて、2033年のトレンド推計値を修正した。ここで、高齢化率ではなく、高齢者の人口を取ったのは、高齢化率だと分母(総人口)が減少していくため、分子(高齢者数)が増加することで数字に嵩上げ効果が出てしまうためである。

このような前提を置いて、トレンド推計値を修正してみよう。空き家数と空き家率の2033年の推計値に2015年から2035年の75歳以上人口と65歳以上人口の年平均変化率の差を20乗したもの(24%増)を掛け合わせると、1394万戸、23.2%となる。ただ、これは超高

齡化が急速に進むのでそのインパクトを織り込んだものではあるが、少子化のインパクトも無視できない。前者は、住居を放棄したり、転居を余儀なくされる人・世帯が増えるので理解しやすいが、後者も相続などで入居したり、所有権者になって維持・補修する人が居なくなるという点からは、空き家の増加要因となろう。後者をどのように勘案するかは問題ではあるが、ここでは仮に超高齢化と同程度のインパクトがあるものと前提してみよう。すると、1729 万戸、28.8%となる。いうまでもなく、ここでの試算は前提も仮置き「目の子算」にすぎない。しかし、2013 年の空き家率 13.5%が 20 年ほど後には 30%近くなるというのは、社会経済的な脅威と言えよう。もちろん、これは「特別措置法」施行後の対策効果等を勘案していない数値ではある。2013 年までのトレンドは単なる高齢者数、高齢化率では上方屈折が目立たないが、後期高齢者数(後期高齢化率だと分母の動きが影響)を取ると明らかな上方屈折が見られる。そのインパクトは無視できない。さらなる対策が採られなければ、空き家数、空き家率が急上昇するという見方は一般的である。現在、採られているような対策で対応できるかが問題であろう。

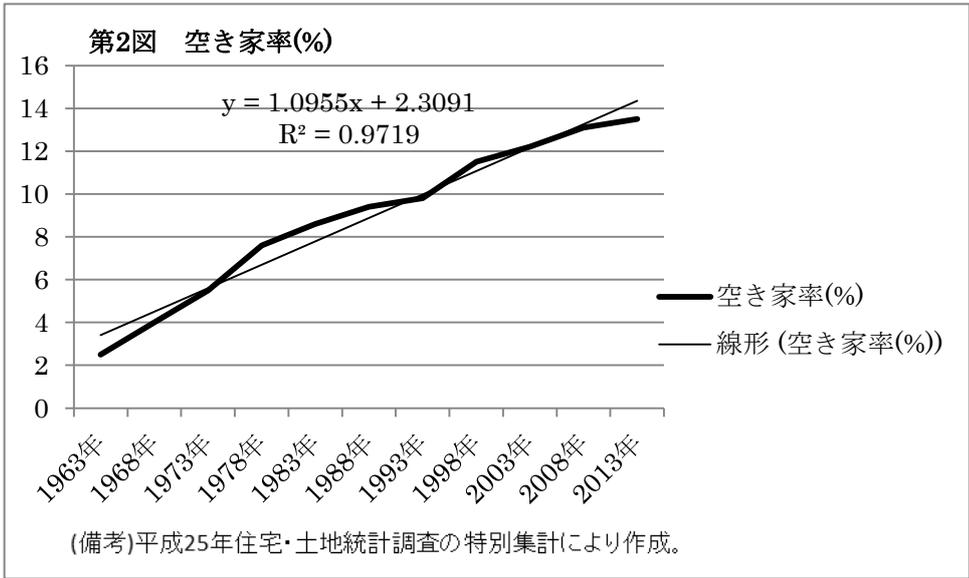
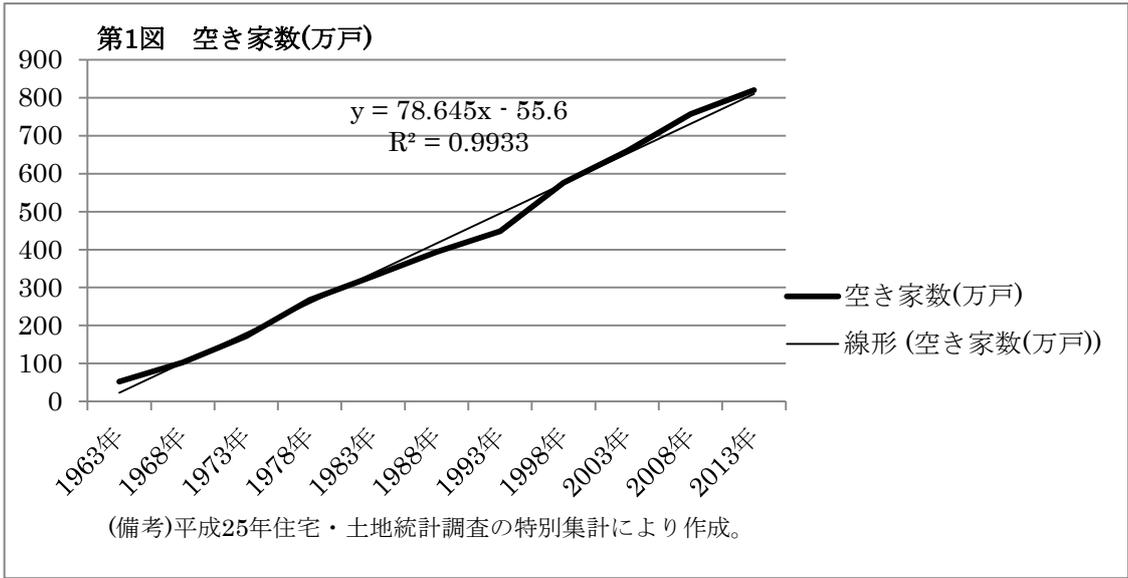
3. 現在の対策と課題

国として、①空き家の活用・除却、②民間企業と連携した取り組み、③所有者情報提供による利活用推進等でその費用の一部を補助することとしている。今後とも、社会資本整備という枠組みのなかで、空き家・空き地の利活用が推進されることと考えられるものの、上記のような予測を前提にするならば不安はある。

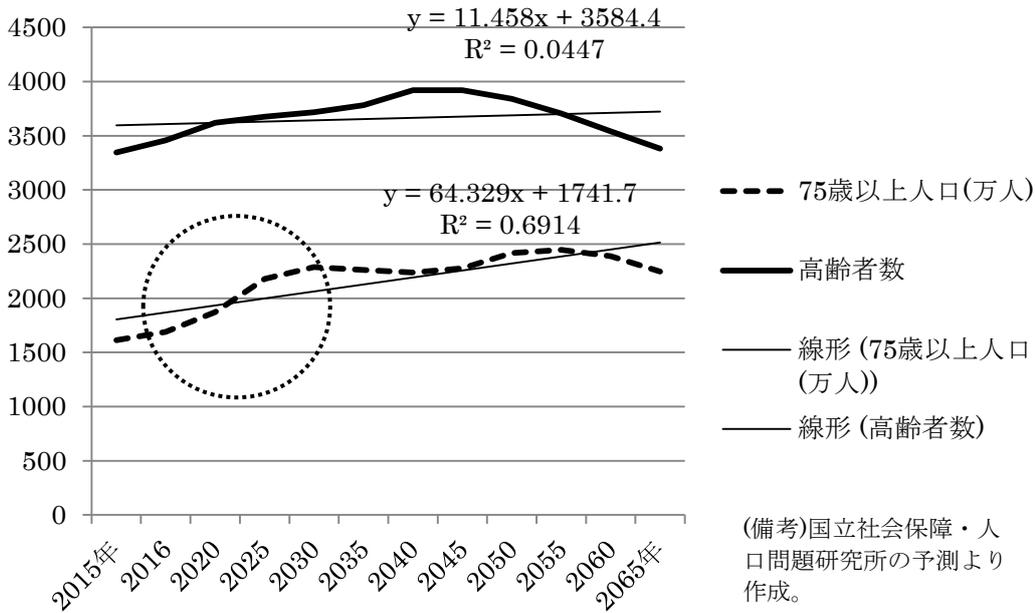
第一に、本来は、個人の責任において除却されるべきである。除却に際して、財政支出が特定の所有者の不動産に対して行われることは、「持てる者」への優遇であり、所得分配上の公平を失うと言わざるを得ない。ただ、活用や活用を前提とした除却については、そこから発生する社会的な便益があり、補助金の社会的なロスを相殺して余りあれば、介入の根拠は認められよう。しかし、単なる除却への適用には問題がある。単なる売却への税制上の優遇にも問題がある。根拠ある介入であっても財政支出の規模によっては過剰介入にもなる。現在の支援策のように限定的なものであれば過剰介入とも言えないであろうが、それで今後の空き家増加の抑制が出来るであろうか。

第二に、強制執行の案件が増加していく場合、上物を破砕する費用については、全額を所有者に求償し、求償不可能ならば土地を無償で収用すべきである。公共の福祉に沿わない土地を公共の福祉に沿うようにするのであれば、認められるのではないだろうか。その意味で社会資本という枠組みで今後の対策を考えるのが妥当である。

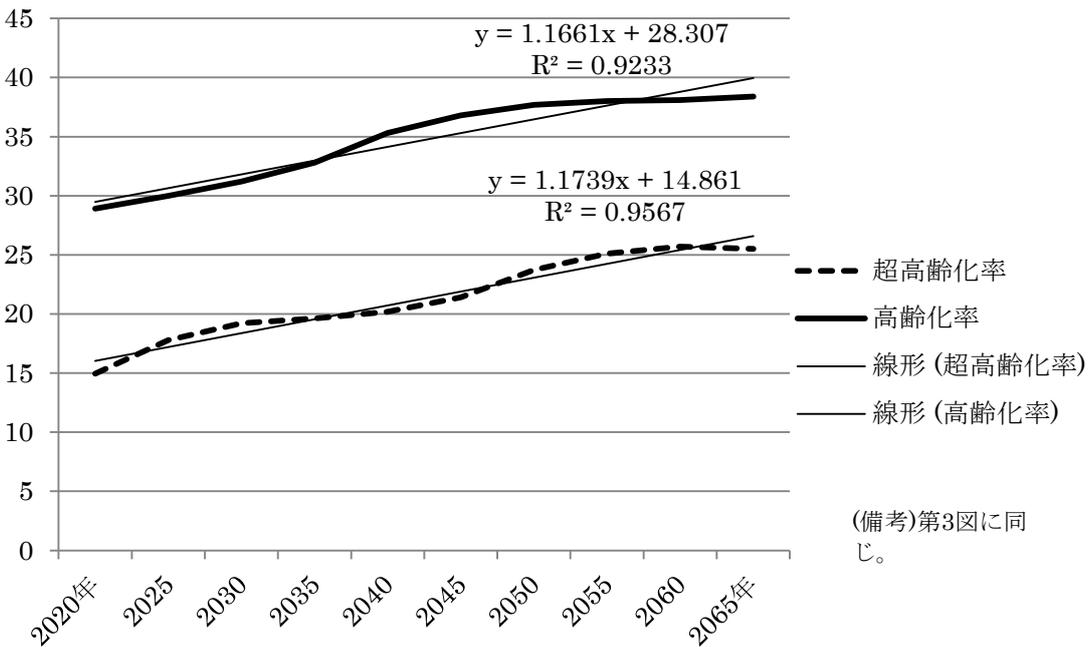
言い換えれば、これまでに展開されてきた施策は、弥縫策(びほうさく)のように感じられてならないということである。もとより、ここでの試算は粗々の結果としか言いようがないのであるが、これまでの推移を前提にしてゆっくと進んでいくと考えることは難しい。そうなれば、対策も、空き家を発生させた者に対して、社会的な観点から資源のロスを補償させるなどより強硬なものにならざるを得なくなるかもしれない。



第3図 高齢者数



第4図 高齢化率



(妹尾 芳彦)