

不動産に関する問題で、今後重要性を増すとともに効果的な対応策を用意することが焦眉の急と言える問題として、空き家の問題がある。すでに、2015年5月から特別措置法が施行され、本年3月時点までに「特定空き家」としての取り壊しの代執行が2件報告されている。神奈川県横須賀市と東京都葛飾区で、そのうち1件は所有者が分かっていた。ここで、①いずれも大都市圏であること、②所有者がいるにもかかわらず、所有者自らの対応がなされなかったということがすでに大きな問題を示唆している。つまり、取り壊し以前の問題として空き家の利活用に意を用いないと、大都市圏においては特に希少な資源である資本が遊休し、社会的ロスが発生しないかということと、「負の外部性(空き家が倒壊する恐れや景観悪化の原因となることなど)」の外部費用を政府が負担せざるを得ないケースが出てくるのではないかということである。

もとより、特別措置法は対症療法に過ぎず、そのみで空き家の問題を解決できると見る専門家は少ないであろう。その裏では、空き家を安価に買い取って修繕し、それを比較的安価に販売するビジネスも出てきているという。それは、むしろ市場メカニズムの活用であり、資本の有効活用の観点からも望ましいと考えるのが経済学サイドの見解となる。ただ、それもすべての空き家で可能ということはずまいであろう。立地などから見て売れると見られる物件は限られるはずである。市場の活用を積極的に行う必要があるのではないか。空き家ビジネスの持つ社会的な便益を勘案して、何らかの支援策を行うことには経済学的な根拠がある。民間のビジネスに乗せることが可能なら乗せた方が生産の効率性が向上する。この場合の政府の役割は、ビジネスが円滑に行われるようにすることである。

空き家問題で政府が追加的な経費を負担することはあってはならないと考えるべきであろう。政府が保守管理する義務がない不動産であるから、その強制撤去の費用も本来政府が払うべきではない。これは所有権者に払わせねばならない。一部の地方団体が撤去費用の補助として、固定資産税の特例を外すのを2年間～10年間猶予する場合があると聞くが、かえってその間放置された結果、社会的便益が減っていることになる。これは、本来得られていた税金(公共政策に支出されるので便益と換算する)が減少する分と特定空き家と認定された物件の社会的費用分(マイナス換算)の合計のことである。所有者が明らかな物件は、強制的な資産調査を実施して、撤去費用の回収を図るべきである。そうしなければ公平性の観点で問題なしとしない。さらに、本年4月から平成31年中までの限定で一定の条件を満たす空き家を相続人が売却する場合、譲渡所得から1人3000万円まで控除することが認められた。資源の有効活用という効率性の観点からは理解できるが、公平性の観点からは疑問が残る。「持てる者」が不労所得を得ているわけであり、かなり限定的な運用でなければ大方の理解は得られないであろう。相続人が住むつもりのない住宅ならば、売却を促す必要があり、必要とあらば情報提供をしてもよい。情報コストの低減によって相続人の売却意欲を高めるのである。また、所有者が不明な物件は、極力民間を入れて譲り渡しを前提に処分してもらうのがよい。民間も安価で不動産を取得できるなら、撤去費用は自己負担してくれる場合もあるだろう。所有権者が放置して、その尻拭いを他の住民の税金で行うのでは理解が得られない。ここにも公平性の問題がある。

さて、空き家の規模感を統計数値で見てみよう。「住宅・土地統計調査」(平成 25 年度総務省)の空き家のなかで、二次的住宅(別荘など)と売却用・賃貸用を除いた「その他の住宅」が本来の意味における空き家と言える。空き家総数は 819 万戸(総戸数 6063 万戸、空き家率 13.5%:過去最高)であるが、「その他の住宅」はその 4 割弱に当たる 318 万戸である。そのうち、約 210 万戸は手を入れないと住めない空き家だという。平成 20 年度~25 年度の増加で見ると、空き家総数で 62.8 万戸、一戸建てが 79%を占めている。この 62.8 万戸のうち「その他の住宅」が 50.3 万戸、うち一戸建てが 49.4 万戸を占めている。

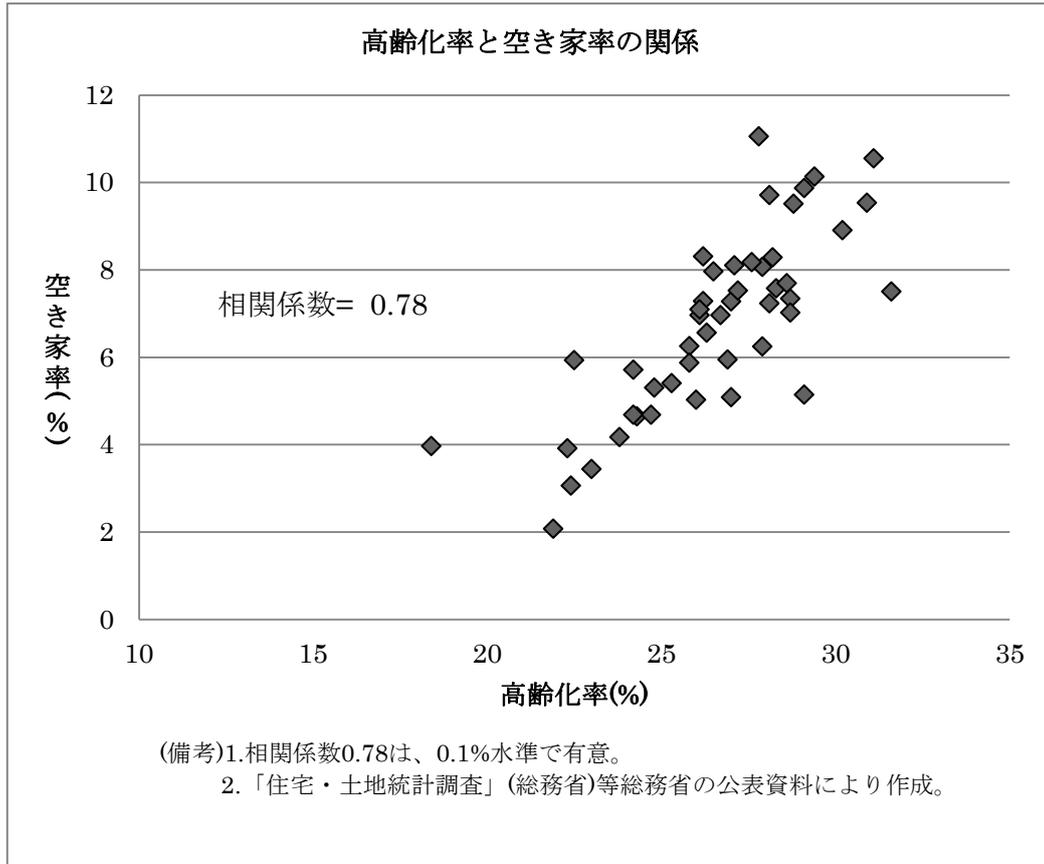
この空き家が今後の不動産関係の問題としては最大のものの 1 つになることは明らかであろう。2020 年以降は文字通り未曾有の高齢化、正確には後期高齢化が進行していく。また、世帯数が全体としてここ 20 年間で 40%増加しているのに対して、高齢者単身世帯は 4 倍になった。遠からず、日本の住宅の 10 軒に 1 軒は高齢者のおひとり様が住むことになり、それは空き家の増加と直結する。

そこで、高齢化と空き家の関係を因果関係抜きに調べてみよう。

47 都道府県の「その他の住宅」比率(本来の意味における空き家率)と高齢化率で相関係数を計算すると(データはいずれも平成 25 年度)、0.78 となる。これは、自由度に照らして検定すると 0.1%の有意水準でも有意である。上記のような今後の動向を勘案すれば、確実に比重が増していく問題であることは間違いないと言えよう。

さらに空き家といっても、一戸建てだけの問題に止まらない。分譲マンション等の共同住宅の空き家は将来の深刻化が懸念される。分譲マンションは建て替えの障害が大きく、老朽化する物件が急増するものと見込まれている。それと高齢化が相まって、空き家も急増していくことになる。マンションの区分所有者の所有者としての責任意識は戸建に比べれば希薄であって不思議ではない。そこに深刻な問題が潜んでいる。真に危険な状態となったマンションで民間ビジネスの対象とならない場合は、政府が解体撤去することになるが、その費用負担を最終的に所有者に帰する施策が必要である。解体撤去の決定についても、一定の条件を満たせば強制的にできるような仕組みが必要となるのではないか。ここでも、公平感に配慮しなければならない。

市場の力を利用する政策で効率性を確保することは、貴重な資源の有効活用の観点から望ましいことである。しかし、対症療法に頼っていると往々にして公平感を失うような政策が行われることもある。空き家問題は高齢化と関係が深い。結果として所有者たる高齢者に有利な政策は、年金問題と同様、世代間の公平性にも関係する問題であるという認識が必要である。



(妹尾 芳彦)