

地方の戸建空き家を生む背景と不動産流通市場の課題

The Factors of Detached Vacant House and Issues of Real Estate Market in Local City

リクルート住まい研究所 所長 / 1965年生まれ。九州工業大学機械工学科卒業。ForRent.jp 編集長、R25式モバイル編集長、ISIZE 住宅情報編集長、株式会社リクルートフォレントインシュア 代表取締役社長等を経て現職。ITストラテジスト。2014年都市住宅学会業績賞ほか

宗健 Takeshi So

戸建空き家に対する認識

住宅・土地統計調査(以下、住調)では、全国の空き家は約820万戸(空き家率13.5%)とされているが、自治体の空き家調査では、三鷹市の戸建空き家率は2.2%(住調では7.8%)、青梅市で同3.4%(同4.9%)、富山県射水市で同4.1%(同11.0%)等、かなり低い値が報告されている(いずれも平成25年調査)。また、当社が運営する不動産情報サイトSUUMOの掲載情報から推計した東京23区の共同住宅募集率は6.9%であり、住調の賃貸住宅空き家率14.6%よりも低くなっている。さらに、平成21年の国土交通省空家実態調査では「現地調査開始後に、空家を発見できない調査区があるとの報告を調査員から受け」「(空き家の)発見数は、計画より著しく小さい値となった」とされている。

住調では「空き家などの居住のない住宅については、調査員が外観で判断することにより、調査の一部について調査した」と記載されていることから、住調の空き家率は過大に評価されている可能性がある。当研究所が行った全国5,151名への調査でも、「近隣に空き家がある」という回答は、最も高い「郡部」においてすら53.1%で、最も低い「東京23区」では25.7%に過ぎない。

このようなことから、本稿では、問題が大きいとは考えにくい都市部での戸建空き家ではなく、主に地方の人口減少地域の戸建空き家を中心に論じる。

地方で戸建空き家が生まれるメカニズム

地方の数字を見ると、例えば、福岡県築上郡築上町(北九州市の東南35kmにある筆者の出身地)の世帯数は、平成22年で7,444世帯、平成17年比23世帯の減少、住宅総数は平成25年で9,780戸、平成20年比1,010戸の増加(この大幅な増加は住調のサンプル抽出誤差だと思われる)、その他空き家は、同1,060戸、50戸減少しているが、平成23-26年の4年間の住宅着工は195棟である。

子を都会へ送り出してきた地方在住の親世代が人生の終末期

を迎えたとき、住み手を失った戸建が市場で流通することは少ない。その一方で、新たな住宅が着工されることで、空き家が生まれていく。

これが、地方で戸建空き家が生まれる基本メカニズムである。しかし、ここには相当の理由がある。

地方では、土地付新築戸建は2,000~3,000万円程度、中古戸建は数百万円から1,500万円程度となっている。1980年代以降、戸建住宅の品質は大幅に向上しており、新築並の品質にするために数百万円のリフォーム費用がかかる中古戸建と新築戸建があった場合、新築が選択されることも多い。

当研究所が行った関東地方1,030名への調査でも、新築よりも30-50%安い場合に築15-25年の中古戸建の購入を検討するという結果となっているが、地方では中古戸建が安くても差額の絶対値が小さいため、新築が選好されている可能性がある。また、地方では一族の所有する土地がある場合、新築したとしても建物代だけで済むため、中古戸建を購入してリフォームするより資金が少なくて済む場合も多い。

実際、築上町都市計画マスタープラン(平成22年)では、用途地域外縁部での住宅着工が多いこと、農地転用の過半数が住宅用地であることが指摘されている。

このように、人口減少下の社会流入が小さい地域では、中古戸建の流通市場そのものが、構造的に大きく縮小している可能性があるのである。

戸建住宅の品質とデザイン、メンタリティ

中古戸建の流通活性化にかかわる議論では、20年で建物評価がゼロになる、住宅寿命が30年程度と短いという指摘がよくなされる。しかし、実際の市場では、すべての物件が一律に20年で建物評価ゼロになるということではなく、建築時に十分な費用をかけた中古戸建は築20年以上でも評価されていることが多く、住宅寿命もすでに40年以上であるという研究成果も発表されている。

しかし、中古戸建の建物性能だけでなく、外観やデザインが評価に影響を及ぼしているという指摘はほとんどない。

当研究所が行った前述の調査では、築25年の戸建について、設備交換されているが外観は新築より相当見劣りする場合に比べて、設備交換がなされ外観も新築と遜色がないという場合には、価格が10%程度高く評価されるという結果が得られている。

地方では、在来工法による古い住宅が多く、その品質もデザインも現在のものより見劣りすることも多い。流通市場の構造的な問題や建物品質以外にも、外観やデザインが、中古戸建が選好されない理由のひとつになっている可能性がある。

また、地方では数世代にわたって同じ地域に住み続けていることも多く、都会に出した子どもたちが戻って来ることを考え、住宅や土地を維持しておくというメンタリティがあり、同時に、空き家の放置で近隣に迷惑をかけてはならないというモラルも維持されている。

当研究所が行った全国3,090名への調査では、「所有する空き家が倒壊しそうなくらい古くなったら取り壊そうと思う」との回答が73.6%を占め、「固定資産税が上がるくらいなら近隣に迷惑をかけても放置しておく」との回答は23.6%に過ぎない。また、「小規模住宅の固定資産税の1/6減税」の認知は22.3%、「空き家を取り壊した時に減失登記が必要」という認知も29.0%に過ぎず、固定資産税制は、空き家放置の主要因とは言えないのである。

今、親世代のメンタリティに呼応した中高年層のUターンが、社会に表出されようとしている。住民移動報告のデータを集計してみると、三大都市圏から地方への55-69歳人口の流出は、率としては1%程度だが、実数では年間10万人を超え、この年齢層に限れば三大都市圏の流出は、流入より多いのである。

例えば、山口県へのUターン調査を読み解くと、定年退職や早期退職をきっかけに、出身地に残してきた親のことを気にかけて面倒を見るため住まいのある出身地に戻る、というひとつの流れができつつあることがわかる。

不動産流通市場の課題

地方の人口減少地域では、一族が所有する土地への新築が多く、中古戸建や土地付新築戸建を選択する社会流入は少ない。そのような地域の不動産流通市場の構造的課題に対して、三つの視点があると筆者は考えている。

ひとつは、住宅購入者層の拡大である。地方では低価格の中古戸建再販マーケットが成立しつつあるが、購入者の所得が高くない、非正規雇用であるといった理由で住宅ローンの手当が付かず、購入を断念せざるをえないケースも少なくない。こう

いった場合に、公的保証を付与するといった政策によって住宅購入者層を拡大することができる可能性がある。

二つ目は、仲介手数料の見直しである。現在の仲介手数料は昭和45年に定められたもので、例えば、物件価格が500万円の場合、最大でも42万円にしかならない。物件調査や重要事項説明関係書類の作成、購入者探索等の負荷を考えると、高い水準とは言えない。一定価格以下の場合の仲介手数料を引き上げることによって、不動産会社が、地方の中古戸建の流通に積極的に取り組むようになる可能性がある。

三つ目は、空き家の減失費用を市場で生み出す仕組みの構築である。家電や自動車では最終所有者がリサイクル費用を負担するが、住宅は使用期間が数十年に及ぶため最終所有者ではなく、現時点で新築着工する者が、現時点の空き家の減失費用を負担する、と考えるわけである。具体的には、例えば、新築着工1戸に対して1戸の減失を義務付け（この比率は、地域や構造等によって変えることが考えられる）、建築確認申請時に閉鎖登記事項証明書を添付することで確認する、といったものである。こうすれば、空き家に、新築に必要な減失権という新しい価値が生まれることになる。そして、新築着工数と空き家減失数のバランスを取るために、減失権取引市場が必要になるのである。

なお、前述の築上町では5年間で23世帯減のなか195棟が着工されているにもかかわらず、その他空き家が50戸減少している。これは、利活用できない老朽化した空き家が、所有者負担によって一定程度減失されている可能性を示唆している。前述の調査では、迷惑をかけてはならないという認識の一方で「取り壊そうと思っても、取り壊すためのお金を工面できない」との回答が56.0%あり、減失権取引がこれを解決する可能性がある。

空き家問題の先にあるもの

空き家は、さまざまな原因が生み出した結果である。空き家をなくせば地域が活性化するのはなく、地域を活性化すれば結果的に空き家が減少する可能性がある、というものである。しかし、地方の空き家のすべてを利活用することは不可能であり、空き家を減失したとしても、後には空き地が残り、その先には相続等によって複雑化した所有者不明土地問題が待っている。空き家は終着点ではなく通過点なのである。

未来に向けて、地方の空き地に再び住宅を建てることはなくとも、未来のために木を植えることはできる。多摩ニュータウンが数十年の時を経て緑豊かな環境になったように、地方でこそ緑溢れる新しい日本の景観をつくり出していくことができる可能性があると思うのである。