

空き家対策特別措置法について

●空き家問題とは

最近、ニュース等で大きく持ち上げられるようになった空き家問題。総務省の「平成25年住宅・土地統計調査」によると、平成25年に日本の空き家数は過去最高を記録し、全国に約820万戸、空き家率は13.5%にのびました。日本にある住宅の7戸に1戸は空き家ということになります。また総住宅数も6063万戸と5年前に比べて305万戸増加しており、新築物件の供給も増え続けている状況です。今後、空き家はさらに増加が予想され、野村総合研究所のデータによれば、2033年の空き家数は約2,170万戸、空き家率は30.4%になると予想されています。



●「空き家対策特別措置法」とは

この現状に改善策として施行されたのが、平成27年2月に施行された「空き家対策特別措置法」になります。これまでは自治体ごとに条例などによって対応してきましたが、国の法律によって規制がかかり、自治体ベースの対策が国ベースでの対策になることが期待されています。

本来「空き家」とは、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物のことを指します。具体的には、年間を通して人の出入りの有無や、水道・電気・ガスの使用状況などから総合的に判断します。

そして特に対策の必要な問題のある建物を「特定空き家」としています。

下記は国土交通省が示した「特定空き家」の条件になります。

1. 基礎や屋根、外壁などに問題があり、倒壊などの危険があるもの
2. 著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあるもの
3. 適切な管理が行われてないことにより著しく景観を損なうもの
4. その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切なもの

これらの判断基準に基づき、市町村が調査し、「特定空き家」と判定されると助言や指導が入ります。



そもそも、ここまで空き家が増え続けている要因は何なのでしょう。様々な理由が考えられますが、ここでは大きく2つ挙げていきたいと思います。

① 税金面での優遇

1つ目に挙げられるのは、固定資産税に適用される住宅用地特例が挙げられます。固定資産税とは、毎年1月1日時点の住宅や土地などの固定資産に対して自治体が所有者に課税する税金のことで、この固定資産税に対して、住宅用地特例が適用されると最大で6分の1まで減額されます。

また、都市計画区域内の建物・土地に課税される都市計画税と呼ばれる税金についても、住宅用地特例の適用により最大3分の1まで減額されるといわれています。その為、多くの空き家所有者は不要になった不動産でも取り壊して更地にするよりも住宅として残し、支払う税金を安くする傾向にありました。「空き家対策特別措置法」の施行によって、自治体により「特定空き家」と判断された建物については、今後、固定資産税の「住宅用地の特例」が適用されなくなりました。この結果、最大6分の1に軽減されていた固定資産税は元の税率に戻り、いままでの6倍の額になり、税金面の優遇もなくなります。これにより、空き家を放置するリスクも高まっていくと思われまます。

② 少子高齢化による担い手不足

現在日本は4人に1人は高齢者という超高齢化社会を迎えています。また地方では少子高齢化と合わせて、首都圏への人口移動も問題で、相続しても管理する担い手がない状況で、結果的に空き家が増加する要因となっています。

● 「空き家対策特別措置法」で今後どう変わっていくか？

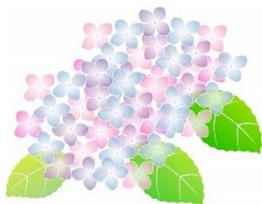
いままで、空き家には所有者の許可なしには敷地内には入れませんでした。「空き家対策特別措置法」では「特定空き家」に該当する建築物については、自治体による敷地内への立ち入りや所有者の特定の為、住民票や戸籍、固定資産台帳の個人情報の請求ができるようになり、所有者の義務である空き家の適正な管理をしない所有者については、市町村が助言・指導・勧告といった行政指導、そして勧告がなされても改善されない場合は命令を出すことができるようになりました。この法律の特徴は市町村などの自治体に空き家の所有者を特定する権限や最終的に強制撤去をする権限を与えている点です。このことにより、行政は空き家の現状把握や所有者以外の第三者が対策を講じることが可能になりました。その為、今後は空き家対策が進むと期待されています。

現在、神奈川県は空き家に対する相談窓口を設けており、空き家の活用・管理方法や法律関係の相談にも対応しています。また、県内6箇所に空き家バンクを設置し、空き家情報のデータベース化や空き家の所有者と不動産業者や使いたい人とのマッチングを行っています。横須賀市では独自に条例を制定し、空き家リフォームや解体費の一部に助成金を出すなどの対策を行っています。

横浜市は今後の空き家対策の取り組み方針として「空き家化の予防」、「流通・活用の促進」、「管理不全の防止」、「空き家除去後の跡地活用」を上げ、住まいの各段階に応じた対策を進めていくとしています。

● まとめ

平成25年の総務省のデータによると、日本で空き家率が最も高いとされている山梨県では17.2%にのぼります。それに比べると神奈川県の空き家率は11.2%で下位から5位ですが、ここ5年間で58000戸増加しており、年1万戸以上空き家が増えていることとなります。新築住宅の供給も伸びており、今後首都圏においても空き家が増えてくると考えられます。



私はオーナー様のアパートやマンションを一括借り上げをし運用する部署に所属しております。今後は空室を埋める提案だけではなく、いろいろな角度からオーナー様の為になる提案をしていきたいと思っております。