

高齡社会の空き家問題

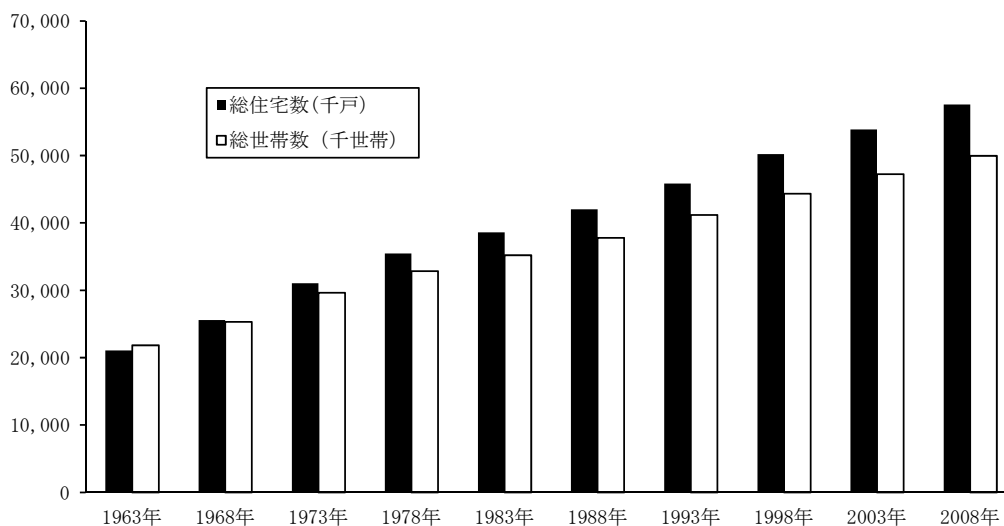
小谷 みどり

＜増加する空き家＞

総務省『住宅・土地統計調査』によれば、2008年時点で全国に空き家は757万戸あり、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.1%にのぼる。7軒に1軒は空き家という計算だ。1988年には空き家は約400万戸だったので、この20年間で倍増している。

空き家が発生する要因は、総世帯数を総住宅数が上回っていることにあるが、1968年以降、その差は広がる傾向にある（図表1）。2008年には総世帯数は4,997万世帯だったのに対し、総住宅数は5,759万戸もあった。バブル崩壊後、住宅ローン減税や金利引き下げなどで住宅市場を活性化させようという目論見で総住宅数は右肩上がり増加しており、03年からの5年間だけでも370万戸増となっている。高度成長期以降、急速に核家族化が進み、世帯数が増加してきたが、今後は人口減少に伴って、世帯数の伸びは鈍化する。国立社会保障・人口問題研究所の13年推計によれば、19年の5,306万世帯をピークに世帯数は減少すると見込まれているなか、空き家の増加にますます拍車がかかることは明白だ。

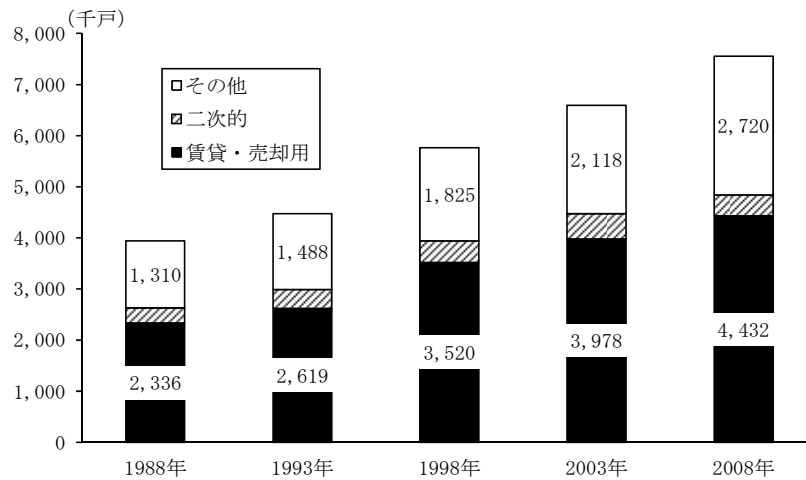
図表1 総住宅数、総世帯数の推移



資料：総務省『住宅・土地統計調査』2008年

空き家は「賃貸・売却用」「二次的」「その他」に分類されるが、「賃貸・売却用」が空き家全体の6割近くを占め、最も多い（図表2）。しかし空き家数の推移をみると、1998年以降、「その他」（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）の増加率が大きくなっており、03年からの5年間では、空き家純増数の6割以上を「その他」が占めている。賃貸・売却用や、別荘などではなく、居住者たちがいたはずのマイホームが空き家化している理由は何なのだろうか。

図表2 空き家数の推移



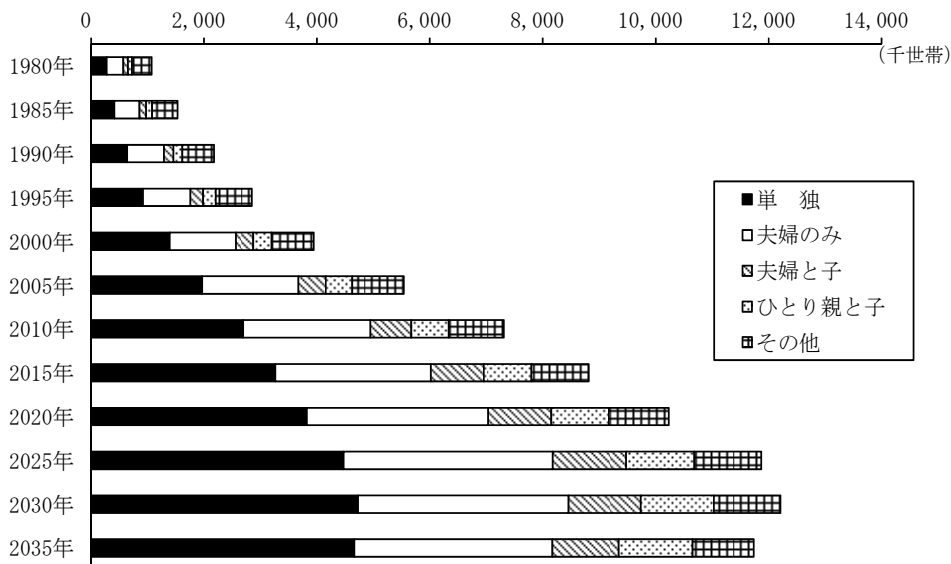
注：「賃貸・売却用」は、新築・中古を問わず、賃貸や売却のために空き家になっている住宅。「二次的」は、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない「別荘」と、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。「その他」は、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

資料：図表1と同じ

<高齢多死社会の影響>

一つには、高齢世帯の核家族化が挙げられる。世帯主が75歳以上の世帯に注目すると、2000年以降、特に「単独」「夫婦のみ」の世帯が急増しており、90年には「単独」と「夫婦のみ」を合わせると128.9万世帯だったが、2010年には494.6万世帯と4倍近くになり、さらに国立社会保障・人口問題研究所の推計では、ピークを迎える2030年には845.5万世帯になるという（図表3）。

図表3 世帯主75歳以上の世帯の家族類型別世帯数



資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（全国推計）』2013年1月推計

総務省『家計調査報告』(2012年)によれば、世帯主が60歳以上の2人以上世帯の持ち家率は91%を超え、圧倒的に「持ち家派」が多い。しかも厚生労働省「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」(2010年)によれば、60歳以上で「一戸建て・持ち家」に住む人は78.4%と「集合住宅・分譲」の8.0%を大きく上回っており、高齢者の多くは一戸建てに住んでいることが分かる。ひとり暮らし高齢者が亡くなれば、それまで住んでいた自宅は無人になる可能性が高い。

高齢者の転居による空き家化もある。10年の総務省『国勢調査』では、5年前とは別の場所に居住した85歳以上は19.7%で、5人に1人は、5年間で最低1回は転居していた。特に85歳以上の女性の移動率は22.0%と、男性の13.8%に比べて高い。女性で転居する人が多いのは、夫と死別するなどして単身になり、子どもや親戚の住む地域や高齢者施設などに移動するケースが多いからだと考えられる。こうした事情にかんがみると、これから死亡者数が急増するなか、高齢者のみで暮らす持ち家の空き家化が加速することは容易に想像できる。

<自治体も頭を悩ます空き家対策>

空き家をそのまま放置すると、ごみの不法投棄のたまり場になったり、地震などで倒壊したりする危険性がある。不審者による放火や犯罪につながる恐れや、ねずみや害虫の発生、樹木や草が伸びるなど、近隣の生活環境にも悪影響を及ぼしかねない。実は空き家が更地にされず、そのまま放置される一因は、現在の固定資産税の仕組みにある。200平方メートル以下の住宅は、税制の特例措置として固定資産税が軽減されるが、空き家を撤去して更地にすると、固定資産税が6倍になってしまう。住んでいるかどうかに関係なく、建物がありさえすれば、固定資産税の負担が少なくてすむ。

空き家を解体する費用もかさむ。建材がれきは、木材、金属、ガラスなど材質によって、処分場の行き先が異なるため、家庭ごみの分類以上に手間がかかる。鉄骨造建築に耐火被覆材として長年使用されてきたアスベストの処理には、特に慎重を期さねばならない。こうした手間賃が加算されるため、小さな家でも、解体費用に100万円程度はかかるという。これでは、土地が高く売れる見込みがない限り、更地にしようというインセンティブは働かない。

国や自治体では空き家対策に本腰を入れ始めた。自民党の空き家対策推進議員連盟は、持ち主が空き家を自主撤去した場合、一定の期間にわたって固定資産税の軽減を認める法案を今年の通常国会で提出する(2月18日時点)。国交省「空き家再生等推進事業」では、空き家の撤去や改修などの費用について、事業主が地方公共団体の場合は費用の2分の1、民間の場合は3分の1を国費負担とする。自治体でも、空き家の所有者に管理や撤去の勧告や命令をする「空き家対策条例」を施行したり(所沢市、和歌山県、名張市など)、空き家の解体費用の一部補助(足立区、久留米市など)したりなどの対策を講じる。

住む人がいなければ、家は無用の長物だ。ニュージーランドでは家ごと引越する人が珍しくなく、専用車が家を牽引しながら走る光景に遭遇することがある。古い家を居住者自身でリフォームするのも一般的だ。住宅市場の活性化には、増え続ける中古住宅をどう活用するかという視点もあるはずだ。多くの日本人にとって、マイホームを手に入れることが人生の大きな目標となっているが、自分たちが亡き後のマイホームの行く末を考えることも大切なライフデザインなのではないだろうか。