

# 空き家問題の現状調査と

## 固定資産税の住宅用地特例の引き下げに関する提案

高知工科大学 1160075 志岐仁成

指導教員 五艘 隆志准教授

### 1. はじめに

#### 1.1 研究背景

国内の空き家数は年々増加しており、景観・防犯・保安・安全上の問題になっている。図-1 は 2013 年における日本国内の空き家の内訳<sup>1)</sup>を示すものである。国内の空き家は 2013 年時点で総住宅数 6000 万戸のうち約 820 万戸を占め、うち 38.8%は賃貸や売却予定がなく、二次住宅としても活用されていないものである。空き家の増加を抑制するために 2015 年 5 月には「空き家等対策の促進に関する特別措置法」が施行され特定空き家の代執行を行う事が可能となった。しかし、今後日本の人口は減少し空き家はさらに増加していくと予想されていることからさらなる空き家問題の対策が求められる。

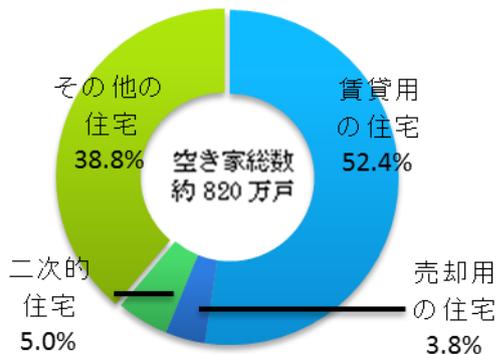


図-1 2013 年における日本国内の空き家の内訳

#### 1.2 本研究の目的

今後日本の空き家は増加することから、問題の対策が必要となる。本研究は空き家問題の原因を調査し今後国内に必要となる対策を検討する。また旧土佐山田町をフィールドとして、集落の維持可能性、空き家の現況を調査し、今後発生する空き家のシミュレーションを行う事で日本の空き家問題を解消するための提案を行う事を目的とする。

### 2. 空き家が増加するメカニズム

#### 2.1 空き家が発生する原因<sup>2)</sup>

空き家が発生する主な原因の一つが居住者の死亡、相続によるものである。国内の高齢化が進むと同時に核家族数が増えており、居住者の死亡後、相続人が別の場所に住んでいるため空き家になるケースが多い。

#### 2.2 所有者が空き家を放置する原因

原因の一つとして固定資産税の負担軽減措置<sup>3)</sup>があげられる。負担軽減策として住宅用地特例があり、住宅が建っていると表-1 で示す特例率が土地の固定資産税にかかり、解体し土地の固定資産税のみを支払うよりも、解体せずに土地と家屋の固定資産税を支払う方がコスト的に有利となる仕組みになっている。

住宅用地特例ができた背景には地価の高騰が関係しており、図-2 は日本国内における地価の価格変動<sup>4),5)</sup>を 2005 年基準のデフレーター<sup>6)</sup>を考慮して示している。地価とバランスを取るため、1964 年に固定資産税評価額が大幅に引き上げられ、その際激変緩和措置として固定資産税の負担調整措置が導入された。

しかし、バブル崩壊後国内の地価は下落し、ある築 17 年の家屋の固定資産税の負担は土地 382 m<sup>2</sup>、家屋 230 m<sup>2</sup>の場合毎年 10 万円程度で国内の一人当たり GNI は 448 万円<sup>7)</sup>であり負担は大きくないものとなっている。

表-1 住宅用地特例率

	1973年	1974年～	1994年～
一般住宅		1/2	1/3
小規模住宅	1/2	1/4	1/6

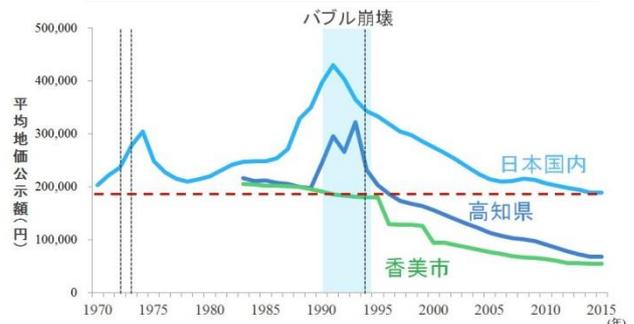


図-2 デフレーターを考慮した年度別平均公示地価

### 3.日本と世界の空き家対策

#### 3.1 日本の空き家対策

解体費の補助や空き家バンクを設ける自治体が増えており、空き家の再生に力を入れている NPO 法人の団体も存在する。法律面に関しては 2015 年 5 月に「空き家等対策の促進に関する特別措置法<sup>8)</sup>」(以下空き家対策法とする)が全面施行された。しかし、特定空き家の解体業務の代執行後に所有者が請求額を支払わず市町村の負担になるという問題が指摘されている。

#### 3.2 世界の空き家対策

空き家率の低い先進国を見てみるとイギリスは空き家率 3~4%と我が国と比べてかなり低い。その理由は、イギリスの住宅は石造りが主に占めており、建物は半永久的に使用可能であるという概念<sup>9)</sup>が共通認識としてあるためと考えられる。しっかりした維持管理で商品価値が維持され、日本の中古住宅の取引は住宅取引全体の 13.5%に対し、イギリスは 86.7%<sup>10)</sup>と中古物件の売買も盛んとなっている。その結果として、同国では家屋に対して減価償却<sup>11)</sup>の仕組みがないこともよく指摘されている。

また、ドイツのライプツィヒでは「利用による保全」を基本方針に格安で物件を仲介する「ハウスハルテン<sup>12)</sup>」という団体がある。所有者は建物の維持管理を免れ自己負担なしで建物へのダメージを未然に防ぐことができる。使用者は原則家賃なしで活動できる空間を得ることができ、双方メリットがある。

しかし、日本とは各国の材質、税制、文化等が違い、そのまま対策を使えるわけではない。

### 4.危険な空き家数の現状推定

今後コンパクトシティ化が進み、交通網の整っていない場所や最低限の施設が周りにない土地には人が住まなくなると予測される。こういった人が住まなくなるような地域を集落の持続が難しいと考えられる地域とし、この地域と市街地の危険な空き家の実態を調査し比較を行う。

#### 4.1 調査対象と推定方法

調査は高知県香美市旧土佐山田町をフィールドとした。住宅データとして、2013 年ゼンリン住宅地図に世帯主名が記載されている建築物 6,207 棟を QGIS(Ver.2.4.0)上に入力した。次いで今後集落として持続が難しいと考えられる地域を次節(2)の基準にて設定した。そのうえで市街地と、集落として持続が難しいと考えられる地域におい

て現地踏査を行い、それぞれの危険な空き家数を把握し、旧土佐山田町内における危険な空き家数の現状について推計を行った。

#### 4.2 今後集落として持続が難しいと考えられる地域の設定

集落維持に最低限必要と考えられる 13 施設<sup>13),14)</sup>の利用頻度および営業範囲を以下の通り想定した。

- 利用頻度：各施設の利用頻度により設定
- 営業範囲：利用頻度に応じて表-2 の通り各施設の営業範囲を設定
- 13 施設の営業範囲を地図上に書き込み、6 施設以上の営業範囲に入らない地域を“今後集落として持続が難しいと考えられる地域”として設定
- 最低限必要と考えられる施設のスーパー・ドラッグストア、銀行・信用金庫、病院の 3 施設を A 群とし、A 群の営業範囲に一つも該当しない家屋も“今後集落として持続が難しいと考えられる地域”として設定

表-2 調査対象と営業範囲

旧土佐山田町内 の建築物の数		利用頻度	営業範囲
A群	スーパー・ドラッグストア	13	週2~4 1km
	銀行・信用金庫	3	月1 3km
	病院	27	月1 3km
	バス停	32	- 500m
	コンビニエンスストア	9	週2~3 1km
	郵便局	4	月2~3 3km
B群	小中学校	7	- 5km
	鉄道駅	3	- 5km
	ガソリンスタンド	5	月2~3 3km
	市役所	2	半月1 5km
	公園	7	- 街区公園250m 近隣公園500m 地区公園1km
	飲食店	52	月1~3 3km
	警察署・交番・消防署等	4	- 5km

#### 4.3 今後集落として持続が難しいと考えられる地域にある家屋数

前節において今後集落として持続が難しいと考えられる地域にある家屋は 372 棟存在した。

#### 4.4 危険な空き家の現地調査

前節で抽出した今後集落として持続が難しいと考えられる地域にある家屋 372 棟のうち交通事情等で調査困難な地域を除いた 341 棟に対して、危険な空き家かどうかは筆者の目視により判断した。また、市街地における危険な空き家の数を推定するために、土佐山田駅から半径 500m 圏内の家屋 875 棟に対しても同様の現地踏査を行った。

#### 4.5 危険な空き家数

図-3 は上記踏査をもとに集落として持続できないと考えられる地域の家屋と危険な空き家を入力したものである。危険な空き家は今後集落として持続が難しいと考えられる地域の家屋 341 棟のうち 11 棟(3.2%),土佐山田駅から半径 500m 圏内の家屋 875 棟のうち 2 棟(0.2%)存在した。危険な空き家は市内よりも持続できない地域に多く存在し,旧土佐山田町内に現存する危険な空き家の概数は

$$372 \text{ 棟} \div 341 \text{ 棟} \times 11 \text{ 棟} = 12 \text{ 棟}$$

$$(6207 \text{ 棟} - 372 \text{ 棟}) \div 875 \text{ 棟} \times 2 \text{ 棟} = 13 \text{ 棟}$$

より, 20~30 棟程度あるものと推測される。

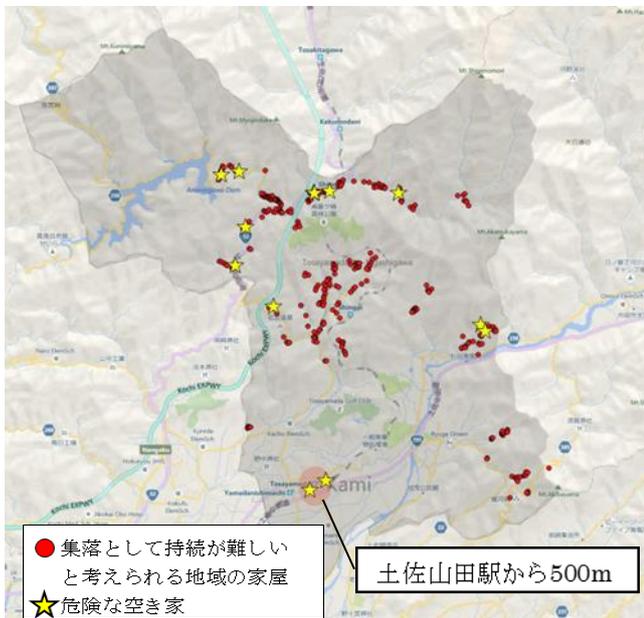


図-3 旧土佐山田町内の集落として持続が難しいと考えられる地域の家屋と土佐山田駅から 500m 圏内における危険な空き家入力図

#### 4.6 高齢化と集落として持続が難しいと考えられる地域の家屋の関係

図-4 は旧土佐山田町の高齢化率<sup>15)</sup>(65歳以上の割合)と集落として持続できると考えられる地域の家屋の関係を示すものである。集落として持続が難しいと考えられる地域は高齢化率が高い地域と重なることが分かった。

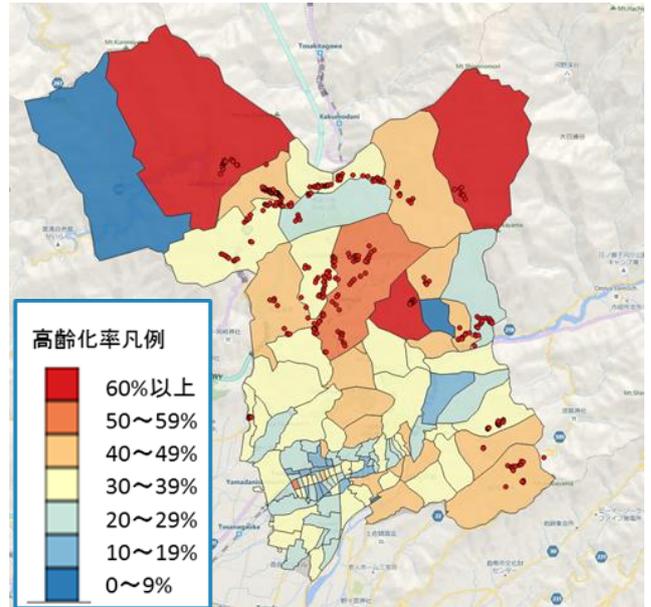


図-4 旧土佐山田町の高齢化率

#### 4.7 調査結果考察

今後集落として持続が難しいと考えられる地域は高齢化が進んでおり集落として今後機能なくなる可能性が高い。国内の人口は減少しており,機能しない集落に人が居住し人口が増えるとは考えにくく,危険な空き家は今後も増加し続けると考えられる。

### 5.提案と検証

#### 5.1 提案

解体するよりも空き家で放置する方が住宅用地特例によりコストがかからないというシステムが空き家を増やす原因となっている。空き家で放置することがコスト的に不利となる状況を作り出すことが必要であり,地価も下落していることから住宅用地特例の見直しが必要となってくる。空き家対策法では特定空き家と判断されたものを住宅用地特例の対象から外しているが,それ以外の居住実態のない家屋・土地に対しても特例率を引き下げ又は外すことで空き家解体の促進につながれると考えられる。本研究では「相続後に居住実態のない家屋の土地において住宅用地特例の引き下げ又は外す」ことによる解体促進と所有者の負担額についてシミュレーションを行った。

#### 5.2 検証方法

実在する家屋(築 17 年 木造二階建て)をモデルに築 50 年までのランニングコストのシミュレーションを行い検証する。

### 5.3 シミュレーションを行うにあたっての仮定

シミュレーションを行うにあたっての仮定を以下のよう  
に想定した。

- 固定資産税は、ある実在する家屋の自治体の固定資  
産税算定方法と 2015 年度固定資産税明細書をもと  
に算定を行うものと設定
- 光熱費は 2014 年度に支払った金額を毎年支払うと  
設定
- 居住時の維持管理費は年間 10 万円、空き家または解  
体後の更地時は維持管理を行わないと設定
- 土地・家屋の固定資産税以外の税金は発生しないと  
設定
- 相続後は空き家又は解体し、光熱費は支払わないと  
設定

### 5.4 シミュレーション検証結果

図-6 はシミュレーション検証結果の一部で築 20 年時  
から放置した場合の放置期間毎のランニングコストを示  
している。仮に住宅用地特例を 1/6 から 1/2 に引き下げた  
場合、相続後 30 年以上放置することと、相続後ただちに  
解体することはほぼコスト的に同一となる。住宅用地特  
例を外した場合は相続後 20 年以上放置することと、相続  
後ただちに解体することはほぼコスト的に同一となるこ  
とが分かった。

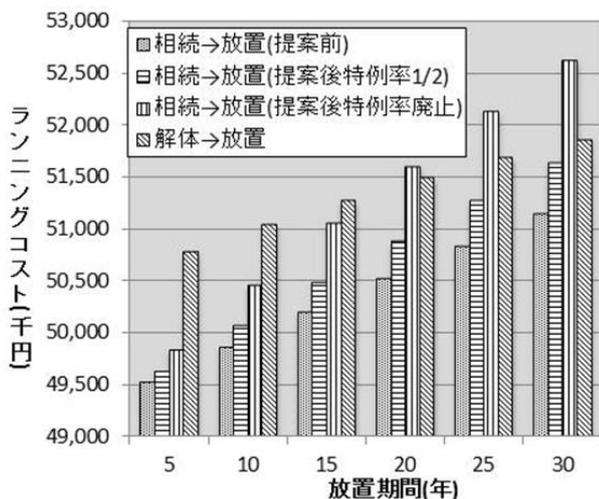


図-6 築 20 年時から放置した場合のランニングコスト

### 6. 結論

相続後空き家になった場合住宅用地特例の引き下げ又  
は外すことで、空き家を長く放置するほどコスト的に不  
利となる状況をシミュレーションした。しかし更地にし  
た場合利用価値がなく活用されていなければ高い税金を

払い続けるだけであり所有者にメリットがない状況とな  
り、相続放棄という事態も考えられる。住宅用地特例引下  
げと併せて、更地となった土地の有効な活用方法や、相  
続放棄への対策についても検討をする必要があると考え  
られる。

#### 参考文献

- 1)平成 25 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)  
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001051892&cycode=> (2016.02)
- 2)山梨県大月市 大月市空き家実態アンケート結果  
[http://www.city.otsuki.yamanashi.jp/shisei/chosa/images/akiyazittaianke-to\\_kekkahoukokusyo.pdf](http://www.city.otsuki.yamanashi.jp/shisei/chosa/images/akiyazittaianke-to_kekkahoukokusyo.pdf)(2016.02)
- 3)福島大学 住居学研究室固定資産税優遇と空き家課税  
<http://abej.sakura.ne.jp/law/wohn.htm>(2016.02)
- 4)土地代データ  
<http://www.tochidai.info>(2016.02)
- 5)国土交通省 平成 27 年地価公示  
[http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2015/\(2016.02\)](http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2015/(2016.02))
- 6)内閣府 国民経済計算(2005 年基準)  
[http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data\\_list/kakuho/files/h26/h26\\_kaku\\_top.html](http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kakuho/files/h26/h26_kaku_top.html)(2016.02)
- 7) World Health Organization GNI  
<http://apps.who.int/gho/data/node.country.country-JP>  
N(2016.02)
- 8)国土交通省 空き家等対策の推進に関する特別措置法  
<http://www.mlit.go.jp/common/001080536.pdf>(2016.02)
- 9)法政大学学術機関リポジトリ 英国税法における減価償却制度の特徴  
[http://repo.lib.hosei.ac.jp/bitstream/10114/9464/1/12\\_kieiei\\_48-3\\_kikuya\\_sakai.pdf](http://repo.lib.hosei.ac.jp/bitstream/10114/9464/1/12_kieiei_48-3_kikuya_sakai.pdf)(2016.02)
- 10)国土交通省 既存住宅・リフォーム市場の活性化  
<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/tyukozyutaku.html>(2016.02)
- 11)財務省 主要国の減価償却方法の概要  
[https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/corporation/078.htm](https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/corporation/078.htm)(2016.02)
- 12)一般財団法人建材試験センター 建物の維持管理  
[http://www.jtccm.or.jp/library/new/7\\_kikaku/publication/1308/1308\\_rensai.pdf](http://www.jtccm.or.jp/library/new/7_kikaku/publication/1308/1308_rensai.pdf)(2016.02)
- 13)筑波大学都市計画主専攻 山根優生 「小さな拠点」とその周辺の現状に関する研究  
<https://www.sk.tsukuba.ac.jp/College/outline/pdf/thesis/2014/201111323abstract.pdf#search=>
- 14)I タウンページ  
<http://itp.ne.jp/?rf=1>(2016.02)
- 15) 総務省 平成 22 年度国勢調査小地域集計 39 高知県  
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001036550&cycode=0>(2016.02)