

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701  
http://www.kitakei.jp/

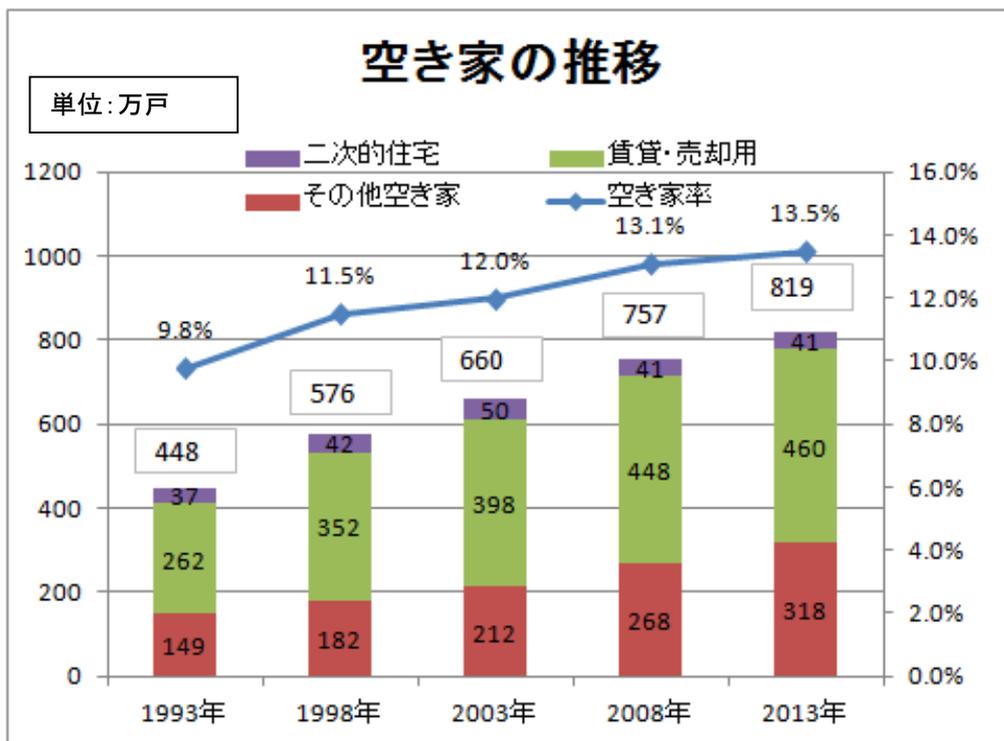
## テーマ：利・活用が可能な空き家は 48 万戸

空き家の増加が防災や資源の有効利用の観点からも課題になっている。国土交通省は 2014 年度の空き家実態調査の結果を公表し、利・活用が可能な空き家は全国で 48 万戸あると推計している。駅からの距離、建築年度、腐朽・破損状況から推計したものであるが、地域のまちづくりの担い手である工務店のビジネスチャンスにつながる。

### 1. 増加傾向が著しい「その他の空き家」

住宅・土地統計調査は、5 年ごとに実施されており直近の調査は 2013 年 10 月である。その結果では総住宅の 13.5%に上る 820 万戸が空き家となっている。住宅土地統計による空き家は、別荘などの二次的住宅、賃貸・売却用の住宅、その他の住宅に区分されている。その他の住宅は、318 万戸で空き家全体の 38.7%を占める。その他の空き家は、この 10 年間で 212 万戸から 318 万戸と 106 万戸増加し 1.5 倍になった。毎年 10 万戸増加したことになる。

その他の空き家は、主に持ち家として利用されてきた住宅で、持ち家ストックに対する空き家率は 8.6%で、前回調査より 1.0%増加している。一方、賃貸用空き家の借家ストックに占める空き家率は 18.4%で、前回調査と同じである。



出典：空き家の現状と論点：国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会資料

## 2. 利・活用が可能な空き家は全国で 103 万戸、駅から 1 キロ圏内は 48 万戸

国土交通省は、空き家の建築年数、腐朽・老朽化の状況から、比較的容易に再利用が可能な住宅数を推計している。その他の空き家は、320 万戸あるが、新耐震基準以降に建築された空き家は、110 万戸、旧耐震基準の時代に建築された空き家は 210 万戸である。これに、腐朽破損の状況から推計して「耐震性があり、腐朽・破損のない」空き家は 103 万戸となった。

また、空き家の立地条件（最寄駅からの距離）が良好で、比較的簡便な改装などにより利・活用が可能な空き家は 48 万戸と推定された。

今後の、利・活用の手法としては、伝統的な町家の魅力を活かし、若い世代が希望をもてるようなまちづくりを目指して、空き家となっていた町家の離れと蔵を改修し、滞在体験施設として活用した事例や、中心市街地の住環境の改善及びまちなかの賑わい創出を目指して、老朽化し空き家となっていた長屋住宅を改修し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗や展示・交流のスペース（貸し会場）として活用した事例などが紹介されている。

また今後の施策の方向・課題として以下の点が指摘されている。

○空き家管理ビジネスの活性化 ○空き家のリフォームを促進する支援策の検討 ○既存住宅の流通の促進 ○二地域居住、移住等地方創生に資する既存住宅の活用のためのワンストップ相談体制等への支援 ○DIY 型賃貸借の普及 ○用途変更における規制のあり方の検討 ○空き家の利・活用支援とコンパクトシティの形成などまちづくりとの連携（例：支援対象地区と都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域の連携）

### ■ その他の空き家の耐震性・腐朽破損の有無

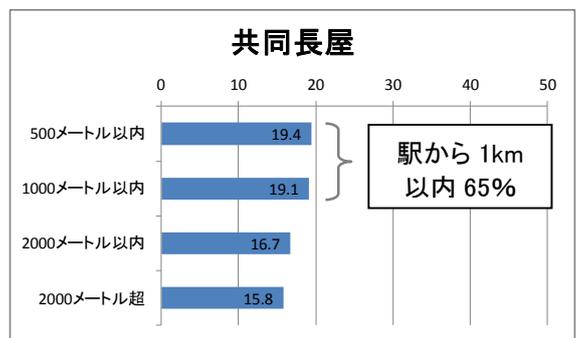
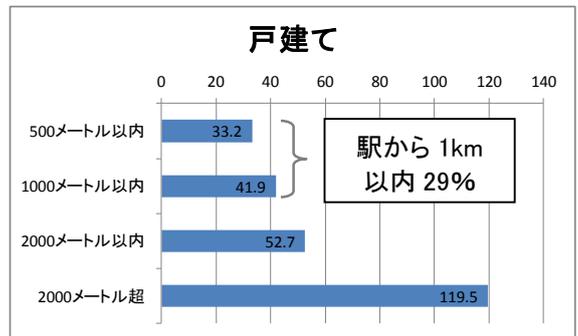
昭和55年以前建築の空き家		昭和56年以降の空き家
210万戸		110万戸
耐震性なし 140万戸		腐朽・破損あり 約43万戸
耐震性あり 約74万戸	腐朽・破損あり 約38万戸	腐朽・破損なし 約67万戸
	腐朽・破損なし 約36万戸	

耐震性あり  
腐朽・破損なし  
103 万戸

さらに、最寄駅から 1 キロメートル以内の空き家は

48 万戸

### ■ 最寄駅からの距離（単位：万戸）



### 3. 空き家の所有は「相続がきっかけ」

今年度の空き家実態調査は、戸建てと長屋の空き家に絞って全国 10,000 軒の空き家の所有者を対象に調査している。具体的には、住宅土地統計で明らかになった空き家の不動産登記から所有者に郵送アンケートし有効回答は 2,140 件であった。このうち「その他の空き家」は 897 件。

#### ■空き家所有者の年代

空き家所有者の年代は 65 歳以上の高齢者が 57% を占め次いで 50 歳代、40 歳代が多くなっており、約半数は、空き家の隣接地や徒歩圏内に居住している。

#### ■空き家の取得の経緯

住宅を取得した経緯を見ると 56% は、「相続により取得」となっており、建築年度が古い住宅ほど相続がきっかけとなったケースが多くなっている。今後の利用の意向も少なく、所有者の年代から推定して二次相続、三次相続が推定され、空き家が利用されることなく再生され続けることになる。

#### ■ビジネス開拓の方向性

地域のまちづくりの担い手、工務店としてのビジネス開拓の方向は、

##### ○資産の管理・組み換え

賃貸、売却や建て替えを検討している所有者は少ないが、想定される相続に伴う節税策や有利に資産の維持をしていくために、立地条件や資産状況に最適な対策を提案する。この場合は、地場不動産業者や金融機関などとの連携が求められる。

##### ○不動産の有効活用提案

遠隔地に住む所有者に代わって、空き家の管理を代行するビジネスや国土交通省の事例にあるように、宿泊施設や町おこし拠点など新しい施設などへのリニューアル、リノベーションに結びつくような提案を行う。事前の耐震診断、耐震改修事業も可能。

いずれにしても、人口減少社会の中で新しい需要の創出が求められるであろう。

#### ■空家等対策の推進に関する特別措置法

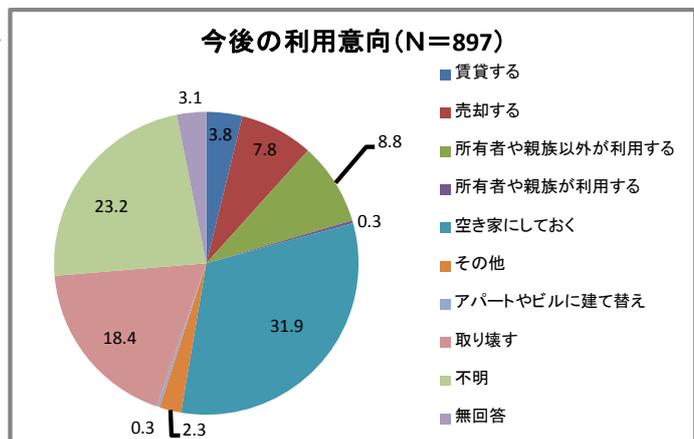
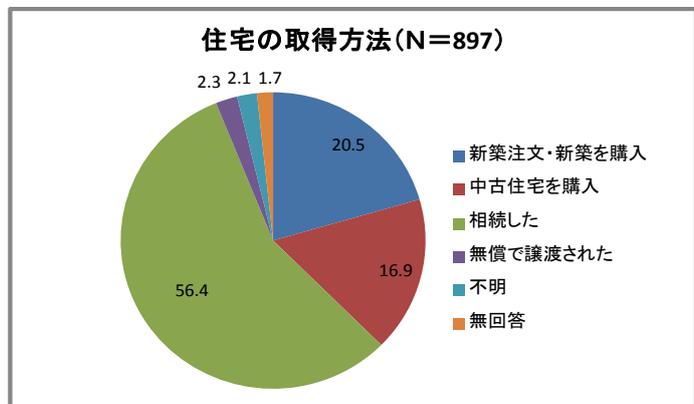
(平成 27 年 2 月 26 日施行)について

特措法では、市町村が、基準に沿って空き家対策計画を策定したうえで、空き家を調査し管理するほか、防災、衛生、景観などの観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家に対して調査し、「特定空き家」として認定することができるとしている。

「特定空き家」として認定された住宅に対しては、強制的な立ち入り調査、危険建物に対する撤去、費用の請求、固定資産税等の住宅用地特例からの除外などが可能となる。

その意味で、大きな課題として、空き家の利活用を迫るものとなっている。

出典：平成 26 年空き家実態調査(国土交通省)



キタケイの提供するプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



[www. sprout-univ. com](http://www.sprout-univ.com)

多用途収納システム「SPRACK」(スプラック) : 可動式のパーツにより、効率的な収納スペースを構築できます。

