

KITAKEI-Report

No. 65
December 2014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：空き家問題を考える

全国の空き家が800万戸を超え、空き家率は13.5%となった。2033年には30%にまで上昇するという予測がある。今国会で「空き家等対策の推進に関する特別措置法」も成立した。また、住宅の総量規制、建築権取引制度など新しいアイデアも研究され始めた。

1. 大きく増えた「その他の空き家」

住宅の国勢調査といわれる住宅・土地統計調査の速報値が公表されている。この調査は、国勢調査と同様に5年毎に実施され、今回は2013年10月1日現在の住宅の状況を表す。

我が国の住宅総数は、6,063万戸となり、前回調査の2008年に比べて5.3%、305万戸増加となった。住宅の種類別で見ると、民間貸家と持家が増加し、給与住宅と公営公社貸家が減った。

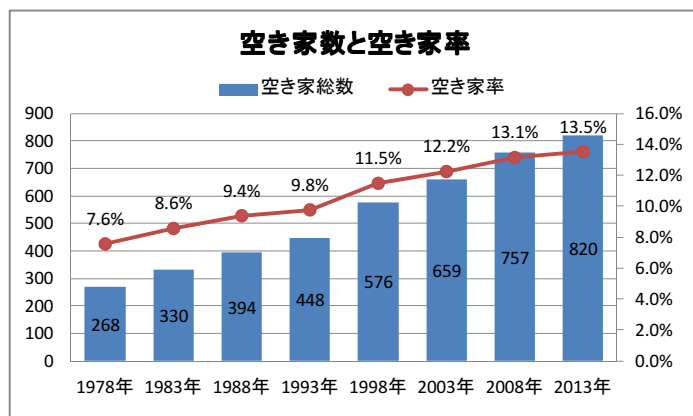
空き家戸数は前回調査の757万戸から820万戸と63万戸増えた。総住宅戸数に占める空き家率は13.5%まで上昇しており、この5年間の総世帯数の増加分249万世帯を上回る住宅が供給されていることや、増加分に見合った住宅が除却滅失されていないことが要因といえる。(この期間の新設住宅着工戸数は413万戸、除却滅失戸数60万戸)

空き家は、別荘やセカンドハウスなどの「二次的住宅」「賃貸用住宅」「売却用住宅」「その他の空き家」の4つに分類され、「賃貸用住宅」429万戸と「その他の空き家」318万戸が大半を占める。

賃貸住宅は一定の流通在庫が必要という側面もあるが、「その他の空き家」の増加は、防災や防犯面、街並みの景観、何よりも社会的財産の有効活用という観点でも問題になっている。

国、自治体は、適切に管理されていない空き家に対して法律や条例での対応や、空き家バンクや町屋等再生活用支援事業など助成制度によって政策誘導をすすめているが、空き家を大幅に減らすまでに至っていない。

今後、団塊世代の相続機会の増大などにより空き家がますます増加すると予測されており、滅失を促す、利活用を促進するための抜本的な取り組みが期待される。



■住宅ストック戸数の推移 (単位: 万戸)				
	2008年	2013年	増減	伸び率
住宅総数	5,759	6,063	305	5.3%
持家	3,032	3,224	192	6.3%
公営・公社貸家	301	279	-22	-7.3%
民間貸家	1,337	1,454	117	8.8%
給与住宅	140	112	-28	-20.0%
不詳	151	141	-10	-6.6%
居住世帯あり住宅総数	4,961	5,210	249	5.0%
空き家計	757	820	63	8.3%
二次的住宅	41	41	0	0.2%
賃貸用住宅	413	429	17	4.0%
売却用住宅	35	31	-4	-11.6%
その他の空き家	268	318	50	18.8%
一時現在者のみ※	33	24	-8	-25.6%
建築中※	9	9	-1	-5.6%

※一時現在者のみ(昼間のみ利用)、建築中は空き家に含まない

2. 滅失権取引制度の研究

都道府県別の空き家率を見ると、空き家率が高いのは、山梨県の 22.0%、次いで長野県、和歌山県などが続き、四国は 4 県ともベストテンに入っている。山梨県や長野県は別荘など二次的住宅が多いことも要因になっており、「その他の空き家」率では上位から外れる結果となっている。その他の空き家率が高い県は、鹿児島県、高知県、和歌山県など過疎化県が上位を占めている。反対に、その他の空き家率が低いのは東京都、神奈川県、埼玉県など大都市圏の都府県が並んでいる。

空き家の増加の背景には、人口減少社会の進展があるが、税制や制度面にもその原因はある。

(※その他の空き家率とは、二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除いたものを指す。)

■税制面

必要としなくなった建物でも、解体し更地にすることでその土地の評価の軽減措置がなくなり課税評価が高くなることから、老朽化した住宅でもそのまま放置されることが多い。

■制度面

現行の建築基準法によれば、著しく保安上危険または衛生

上有害な建築物については、所有者や管理者に除去や修繕などの必要な措置を命じることができる。所有者が履行しない場合は代替執行も可能としている(第 10 条)。しかしその要件は明確ではなく、除去も最小限にとどまる。

このため、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が、2014 年 11 月 19 日の参議院本会議において全会一致で可決、成立した。この特別措置法は、放置空き家対策として市町村の権限強化が柱となっている。そのまま放置すれば倒壊の恐れのある空き家や衛生上著しく有害となる恐れのある空き家などを「特定空き家等」と位置付け、市町村はそれらの所有者に対して、撤去や修繕を命令できるようになる。所有者が従わない場合は、行政代執行によって生活環境の保全を図ることもできるとしている。

■滅失権取引の研究提案

空き家を抑制する手段は、①新規の住宅着工を抑制②利用しない空き家の滅失除却を促進③利用する空き家は、リフォームや用途変更などによって流通を促進し、利活用を図ることが基本である。しかし、新築の抑制は景気刺激などの側面もあり難しい。リノベやシェアハウスなどによる利活用の促進も局地的な空き家解消に繋がり、一定の地域活性効果をもたらすことは否定しないが、全国的な空き家問題の解決になりづらい。

リクルートすまい研究所(研究レポート 2014 年 7 月 28 日)では、住宅の滅失権取引制度を研究し提案している。この制度は、総住宅戸数でキャップ(限度)をかけた住宅建築権(空家除去権)の取引制度である。短期的には、解体費用を市場で生み出していくことが狙いであり、建築権(除却権)を取引する市場や、除去権を消滅させる精算機関を現行の登記システムより容易にする必要もある。これらの制度は、既存の地球温暖化対策の排出権取引と類似しており、この制度を応用すれば良い。中古住宅は、居住だけではなく除却可能性という価値を持つことになる。この結果、人口減少社会においても、現在の制度を前提にした場合より中古住宅の資産価値が下げ止まる可能性が高い。研究では、建築権は戸当たり 200～300 万円を想定し、個人売買ではなく、宅建業者の取引とし、レインズのような滅失権管理システムを想定している。建築確認申請に滅失権を証明する閉鎖登記事項証明書を添付するなど具体的な検討も行っている。

順位	空き家率上位10都道府県			
	空き家率		その他の空き家率	
	全国	13.5%	全国	5.3%
1	山梨県	22.0%	鹿児島県	11.0%
2	長野県	19.8%	高知県	10.6%
3	和歌山県	18.1%	和歌山県	10.1%
4	高知県	17.8%	徳島県	9.9%
5	徳島県	17.6%	香川県	9.7%
6	愛媛県	17.5%	島根県	9.5%
7	香川県	17.2%	愛媛県	9.5%
8	鹿児島県	17.0%	山口県	8.9%
9	群馬県	16.6%	三重県	8.3%
10	静岡県	16.3%	鳥取県	8.3%
38	千葉県	12.7%	静岡県	5.0%
39	秋田県	12.7%	福岡県	4.7%
40	愛知県	12.3%	大阪府	4.7%
41	福島県	11.7%	千葉県	4.6%
42	神奈川県	11.2%	宮城県	4.2%
43	東京都	11.1%	沖縄県	4.0%
44	埼玉県	10.9%	愛知県	3.9%
45	山形県	10.7%	埼玉県	3.4%
46	沖縄県	10.4%	神奈川県	3.1%
47	宮城県	9.4%	東京都	2.1%

※詳細 株式会社リクルート住宅カンパニー <http://www.jresearch.net/>

3. 日本の富裕層・超富裕層の世帯数は、2007年のピークを越えて増大

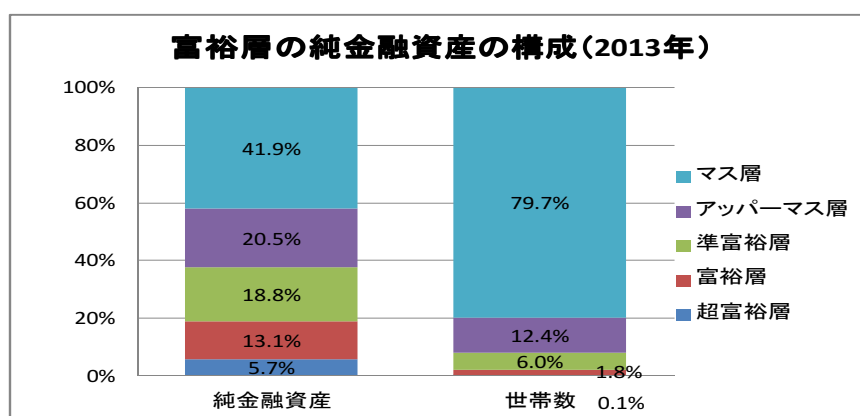
株式会社野村総合研究所(以下「NRI」)は、このたび、日本における 2013 年の純金融資産保有額別の世帯数と資産規模を、各種統計等から推計し、公表した。

預貯金、株式、債券、投資信託、一時払い生命・年金保険などの純金融資産保有額(保有資産の合計額から負債を差し引いた値)を基に、5 つの階層に分類して保有世帯数を推計したところ、純金融資産保有額が 1 億円以上 5 億円未満の「富裕層」、および同 5 億円以上の「超富裕層」を合わせると、2013 年時点で 100.7 万世帯、純金融資産保有額は 241 兆円、世帯平均 2.4 億円。

2011 年と比較すると、富裕層は 25.4%、超富裕層は 8.0%、両者を合わせた世帯数は 24.3%の増加となっている。富裕層の世帯数が大幅に増加したのは、2011 年時点では純金融資産が 5,000 万円以上 1 億円未満であった「準富裕層」268.7 万世帯のうち、多くがこの 2 年の間に資産を増やして富裕層になったことが大きな理由となっている。

2011 年から 2013 年に、富裕層および超富裕層の保有する純金融資産総額は、それぞれ 16.7%、65.9% 増加し、合わせて 28.2%の増加となった。2008 年から 2009 年にかけての株価の急落(いわゆるリーマンショック)や、2011 年 3 月の東日本大震災後、株価等の低迷によって資産が減少した状態から、ほぼ回復したといえる。

富裕層及び超富裕層の保有する純金融資産額の増加が著しい理由は、保有する金融資産に占める株式や投信の比率が高いことが考えられる。富裕層および超富裕層には、上場企業等のオーナー経営者や、上場および非上場企業の株主が多く含まれるため、2012 年 12 月に発足した安倍政権下の経済政策(いわゆるアベノミクス)による株価上昇がもたらした金融資産増加の影響が大きかったと考えられる。



		2000年	2003年	2005年	2007年	2009年	2011年	2013年
超富裕層 純金融資産5億円以上	金融資産(兆円)	43.0	38.0	46.0	65.0	45.0	44.0	73.0
	世帯数(万世帯)	6.6	5.6	5.2	6.1	5.0	5.0	5.4
富裕層 純金融資産1億円以上	金融資産(兆円)	128.0	125.0	167.0	189.0	150.0	144.0	168.0
	世帯数(万世帯)	76.9	72.0	81.3	84.2	79.5	76.0	95.3
準富裕層 純金融資産5000万円以上	金融資産(兆円)	166.0	160.0	182.0	195.0	181.0	196.0	242.0
	世帯数(万世帯)	256.0	245.5	280.4	271.1	269.8	268.7	315.2
アッパーマス層 純金融資産3000万円以上	金融資産(兆円)	201.0	215.0	246.0	254.0	225.0	254.0	264.0
	世帯数(万世帯)	575.1	614.0	701.9	659.8	639.2	638.4	651.7
マス層 純金融資産3000万円未満	金融資産(兆円)	503.0	519.0	512.0	470.0	480.0	500.0	539.0
	世帯数(万世帯)	3,760.5	3,881.5	3,831.5	3,940.0	4,015.8	4,048.2	4,182.7
総数	金融資産(兆円)	1,041.0	1,057.0	1,153.0	1,173.0	1,081.0	1,138.0	1,286.0
	世帯数(万世帯)	4,675.1	4,818.6	4,900.3	4,961.2	5,009.3	5,036.3	5,250.3

資料)都道府県別の空き家率(2013年10月1日現在)

		住宅総数	居住世帯あり	空き家総数	空き家率	空き家の内訳				
						二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の空き家	その他の空き家率
0	全国	60,631,000	52,103,800	8,196,400	13.5%	412,000	4,292,300	308,200	3,183,900	5.3%
1	北海道	2,746,400	2,345,500	388,200	14.1%	12,100	224,300	12,400	139,500	5.1%
2	青森県	586,300	503,000	81,200	13.8%	2,000	40,900	1,700	36,600	6.2%
3	岩手県	558,300	479,000	76,300	13.7%	4,100	30,200	1,000	41,000	7.3%
4	宮城県	1,034,800	932,300	97,000	9.4%	3,200	48,900	1,900	43,100	4.2%
5	秋田県	446,900	388,900	56,600	12.7%	1,300	20,500	1,300	33,500	7.5%
6	山形県	432,000	384,000	46,100	10.7%	2,300	20,400	1,100	22,200	5.1%
7	福島県	782,600	686,300	91,800	11.7%	5,400	36,000	3,900	46,500	5.9%
8	茨城県	1,268,200	1,076,100	184,700	14.6%	8,500	104,100	4,900	67,200	5.3%
9	栃木県	879,100	730,300	143,400	16.3%	14,600	76,000	2,500	50,200	5.7%
10	群馬県	903,000	748,200	150,100	16.6%	16,900	74,700	2,100	56,400	6.2%
11	埼玉県	3,265,800	2,894,400	355,000	10.9%	9,200	210,700	22,900	112,200	3.4%
12	千葉県	2,896,200	2,517,000	367,200	12.7%	23,400	194,200	15,200	134,400	4.6%
13	東京都	7,352,300	6,465,500	817,200	11.1%	12,100	598,400	54,100	152,500	2.1%
14	神奈川県	4,350,900	3,843,200	486,700	11.2%	24,600	304,400	24,500	133,200	3.1%
15	新潟県	972,200	835,100	132,000	13.6%	7,700	51,100	2,900	70,300	7.2%
16	富山県	438,800	379,700	56,200	12.8%	1,400	22,000	1,900	30,800	7.0%
17	石川県	520,300	439,900	76,900	14.8%	3,500	35,900	1,400	36,200	7.0%
18	福井県	309,600	265,200	43,000	13.9%	1,200	18,800	500	22,500	7.3%
19	山梨県	422,100	326,600	92,900	22.0%	20,200	37,400	1,800	33,600	8.0%
20	長野県	982,400	783,400	194,100	19.8%	51,100	64,800	3,800	74,400	7.6%
21	岐阜県	878,300	739,400	133,400	15.2%	8,900	62,700	4,100	57,600	6.6%
22	静岡県	1,659,600	1,380,700	270,900	16.3%	42,900	137,200	7,500	83,300	5.0%
23	愛知県	3,441,900	2,999,500	422,000	12.3%	8,600	264,100	14,900	134,500	3.9%
24	三重県	831,200	699,500	128,500	15.5%	5,700	51,000	2,900	69,000	8.3%
25	滋賀県	602,500	521,400	77,800	12.9%	7,900	31,300	3,000	35,700	5.9%
26	京都府	1,320,900	1,135,400	175,500	13.3%	9,400	80,900	7,700	77,500	5.9%
27	大阪府	4,585,100	3,881,500	678,800	14.8%	13,800	418,700	31,900	214,400	4.7%
28	兵庫県	2,733,600	2,368,200	356,500	13.0%	14,800	172,700	21,400	147,700	5.4%
29	奈良県	615,000	527,700	84,600	13.8%	3,000	35,100	3,700	42,800	7.0%
30	和歌山県	476,000	388,200	86,000	18.1%	7,600	27,800	2,400	48,200	10.1%
31	鳥取県	250,100	213,100	35,900	14.4%	1,500	13,200	500	20,700	8.3%
32	島根県	304,200	258,300	44,800	14.7%	2,100	12,900	800	29,000	9.5%
33	岡山県	885,600	740,700	140,200	15.8%	3,700	61,600	3,100	71,700	8.1%
34	広島県	1,392,700	1,166,000	221,200	15.9%	8,300	105,100	6,500	101,400	7.3%
35	山口県	706,500	588,800	114,400	16.2%	4,300	43,700	3,500	62,900	8.9%
36	徳島県	364,600	298,600	64,000	17.6%	3,400	23,300	1,300	36,000	9.9%
37	香川県	470,500	387,500	80,900	17.2%	3,000	30,300	2,000	45,700	9.7%
38	愛媛県	705,300	579,000	123,400	17.5%	3,900	50,300	2,100	67,100	9.5%
39	高知県	392,400	320,900	69,800	17.8%	3,700	23,700	1,000	41,400	10.6%
40	福岡県	2,492,700	2,163,200	316,800	12.7%	6,700	181,200	12,200	116,700	4.7%
41	佐賀県	338,300	293,400	43,400	12.8%	1,200	17,300	900	24,000	7.1%
42	長崎県	660,200	555,300	101,900	15.4%	3,700	42,700	2,200	53,200	8.1%
43	熊本県	804,300	687,100	114,800	14.3%	3,900	47,600	2,800	60,500	7.5%
44	大分県	569,900	477,700	89,900	15.8%	5,400	38,800	2,000	43,800	7.7%
45	宮崎県	533,900	458,200	74,200	13.9%	1,700	27,500	1,500	43,600	8.2%
46	鹿児島県	864,400	713,400	147,300	17.0%	4,600	44,300	3,000	95,500	11.0%
47	沖縄県	603,200	537,600	62,500	10.4%	3,200	33,900	1,600	23,900	4.0%

キタケイの提供する2つの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 ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュース、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

住まいづくりのプロを支える、 プロフェッショナル サプライヤー。

ライフスタイルの多様化にともない、住まいづくりには、より高度な機能性・デザイン性・独自性が求められています。また、環境問題に対する意識の高まりとともに、“エコであること”も、スタンダードなニーズになってきました。このような時代において、北恵では、住宅資材・設備機器商社として、よりニーズにマッチした商品を提供。さらに、付加価値ある住まいづくりを実現するための商品開発や提案にも取り組み、「プロを支えるプロフェッショナル」として、住まいづくりをバックアップいたします。

KITAKEIを支える、4つの力

総合力で住まいづくりをバックアップ

- ・幅広い商品群
- ・プライベートブランド
- ・施工仕販先

プライベートブランド「スプロート」

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口を提示。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」を開発いたしました。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。

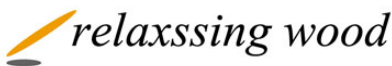
環境

環境をテーマとしたシリーズ。24時間換気システムや乾燥暖房機、輻射断熱商品など、住空間や自然に優しい商品をご提案します。

ぬくもり

ぬくもりをテーマとしたシリーズ。木製連続手摺や飾り収納など、住まう人に優しさをご提案します。

素材



www. relaxssingwood. com

それは、自然の創った
けがれなき繊巧美。

ウイスキーオーク

フローリング・パネル

PURE LEX

ピュアレックス

WARM SOLID

ウォームソリッド