

## ● 賃貸住宅ニュース



(株)船井総合研究所  
不動産支援部  
首席コンサルタント  
松井哲也

## 増える空き家問題への対策 新しい時代の空き家活用事例！

昨今、空き家については都市部・地方部問わず、深刻な社会問題になっています。空き家対策特別措置法が施行され、所有者の管理義務が明確になるとともに、管理を怠った場合、自治体によって行政指導が行われるなど、行政も動き出し、改めて空き家そのものを有効活用しようとする動きが活発になってきました。今回は、空き家が増えている理由や問題点から、新たな空き家の活用方法とポイントを解説してみたいと思います。ぜひ、この機会に空き家の対策の参考にして頂ければ幸いです。

### 【空き家が増えている理由】

総務省の発表の「土地統計調査」では、2013年の全国の総住宅数は6,063万戸、うち空き家数は過去最高の820万戸、空き家率は13.5%です。大きな理由は、人口減少と高齢化と考えられます。過疎化が進み、家があっても住む人がいない状態になり、人口の流出に伴い年々空き家が増えています。都市部でも、高齢化により家主が老人ホームに転居したり、亡くなったりして家がそのまま放置されて空き家になってしまうことが頻繁に起こっています。もう1つの理由は、空き家の活用方法が定まらない点です。空き家を解体して更地にするにも、費用がかかり、売却予定できない限り、空き家を解体することを躊躇する所有者が多いようです。実際に、相続から空き家を所有し、3年以内に売却するケースは50%を越えています。逆に50%弱は対処できていない場合が多い為ますます空き家が増える現状です。

### 【本格化した行政による空き家対策】

①空き家バンクの設置。HPで情報を提供して、所有者と利用者とのマッチングを図る事業です。②宿泊施設（民泊）の活用。外国人旅行者の増加によるホテルなどの宿泊施設の不足を解消するため、空き家を宿泊施設として活用する動きもあります。③空き家の公的活用。空き家を公共施設として活用している自治体が多く見られます。④補助金活用。「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助を受ける制度があります。活用するものに対し、改修工事の一部を補助するものです。

### 【新時代 民間による新しい空き家活用方法とは】

#### ①新たな居住用賃貸

1軒の住宅を貸し出す場合、1人（または1家族）に貸すのが一般的ですが、シェアハウスとして複数人に貸し出すことも可能です。つまり部屋ごとに複数の入居者に貸し、リビングやキッチン、バス・トイレなどは共用部分として入居者全員が使用できるようにするのです。

#### ②古民家を活かした事業に活用

宿泊施設として利用することが増えています。民泊です。旅館業法に定める防災や衛生上の一定の基準をクリアした上で、改修を行い、都道府県知事の許可を受けます一部のエリアでは、旅館業法の規制が緩和され、空き家を観光客に提供することができるようになりました。また比較的都市部では、古民家を活かして、古き良き、日本の商業店舗（喫茶店、レストランなど）として生まれ変わらせています。

#### ③格安戸建住居

格安で土地・物件を購入し、古民家を活かした、最低限のリノベーションから、住宅として生まれ変わっているケースも地方都市（田舎暮らし、セカンドライフ）で流行ってきています。新築戸建てに比べ、半額以下で手に入る、通常の格安持家としても、見直されている場合も増えています。

空き家対策特別措置法が施行され、所有者は空き家を適正に管理する責務が負われ、管理を怠った場合にペナルティーまで課せられます。また管理のための費用と固定資産税を負担し続けなければなりません。行政の支援は不可欠とも言えますが、時間がかかりますので、ご自分で動き出すことも重要です。地域の信頼できる不動産会社を中心に活用方法を相談されてはいかがでしょうか。単純に解体、売却の方法もひとつです。空き家を放置したままにしておくと、家屋の損傷が進み、ますます価値が下がってしまいますので、早めに活用を考えて頂く事が最も重要だと考えられます。

