

1. はじめに

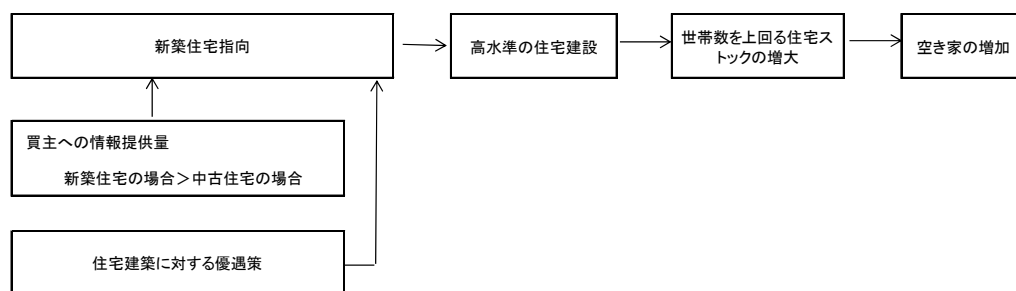
衣食住といわれるように、住まいはわれわれが生活するうえできわめて重要なものである。人災や天災などによって住まいが失われると、即座に不自由な生活を余儀なくされ、住宅の重要性が改めて認識される。

多くのものを失った第2次大戦の後、日本は生活の再建を進めてきたが、その中心の1つは住まいの確保であった。不足する住宅を拡充すべく、公団住宅といった集合住宅が続々と建設されたこともあった。

ところが現在では、住宅問題については、質の面ではともかくも、量の上では世帯数を上回り、充足されるまでになっている。むしろ空き家が目につくようになっているのである。空き家の増加は、いろいろな問題を引き起こす。まず家をつくるには、木材、コンクリート、鉄、アルミ、ガラス等、有限な資源が必要であるが、空き家は、こうした資源を無駄使いしていることになる。また、空き家が増えると、防犯の上でも問題が発生しやすくなる。

このように空き家の増加は、看過できない大きな問題を抱えていることから、本レポートで取り上げることにした。本レポートでは、空き家増加の動き、およびその背景をみるが、本レポートの概要を前もって示すと図表1のとおりである。キーワードは、「新築住宅指向」であり、これが住宅建設

図表1. 本レポートの概要



を促して住宅ストックの増加となり、さらには空き家増加につながったとみられる。

そして「新築住宅指向」のベースには、住宅購入希望者への情報提供量が、「新築住宅の場合には中古住宅よりも多い」ということがある。逆に言えば、「中古住宅の場合には新築住宅よりも少ない」、すなわち中古住宅購入希望者は、その住宅の耐震性、耐火性などの情報を得ることが新築住宅に比べ難しいのである。さらに中古住宅の場合リフォームが必要であることが多いが、どの程度のリフォームが必要なのか、またその費用がどのくらいかといった情報を得ることが困難という情報不足が加わるのである。

こうした住宅購入希望者への情報提供量の違いに加えて、住宅建設に対する優遇策（税制面）が新築住宅建設をさらに促進し、空き家増加の一因となったとみられる。

## 2. 増加する空き家

空き家増加の動きを、まず住宅数・世帯数と、その差でとらえることにする。「1世帯につき1住宅」とほぼみることができから、住宅数が世帯数を上回っている場合には、空き家があることになる。

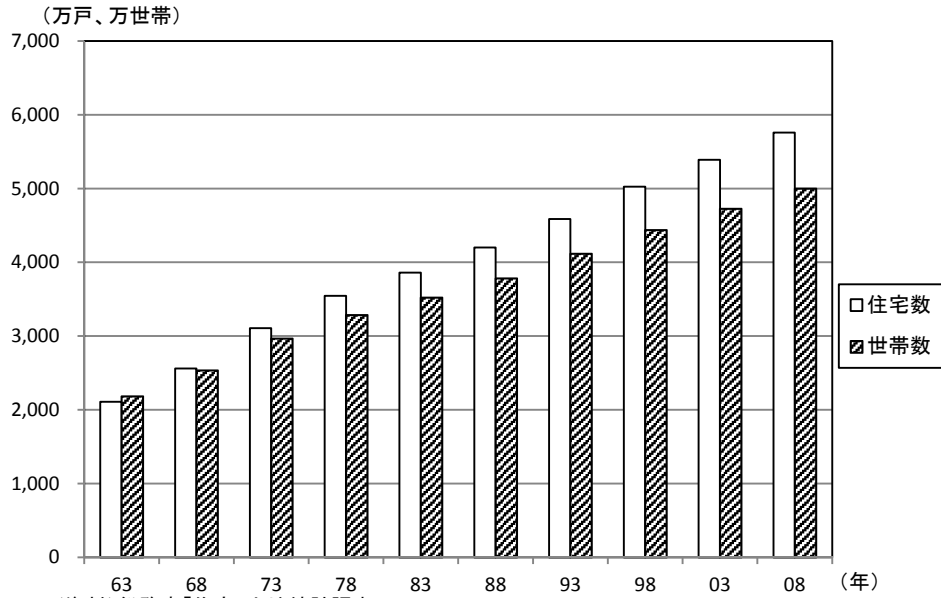
図表2は、1963年以降の住宅数と世帯数の動きを示したものである。1963年には、住宅数2,109万戸に対して世帯数は2,182万世帯と、住宅数が下回っており住宅は不足していた。しかし、1968年になると住宅数と世帯数はほぼ同じとなり、その後住宅数と世帯数との差は年々拡大している。2008年には、住宅数5,759万戸に対して、世帯数は4,997万世帯である。

次に、空き家をとらえるもう1つの指標である、総務省「住宅・土地統計調査」でみることにする（図表3）。

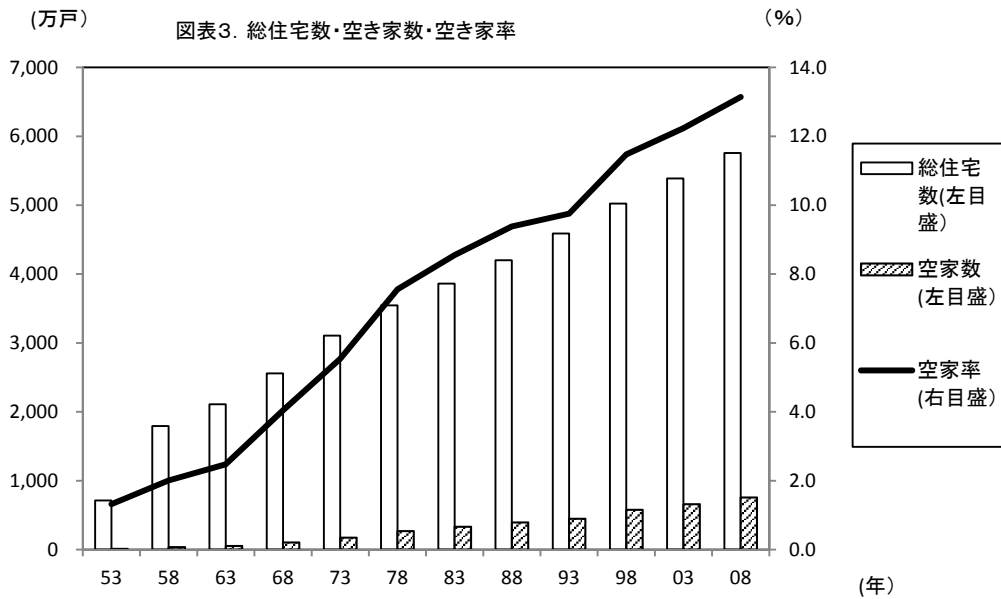
同調査では次のような住宅を、空き家としている。

- ① 「別荘」、「たまに寝泊りしている人がいる住宅」（二次的住宅）
- ② 空き家となっている賃貸用の住宅（賃貸用住宅）
- ③ 売却のために空き家となっている住宅（売却用の住宅）
- ④ 「転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅」、「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（その他の住宅）

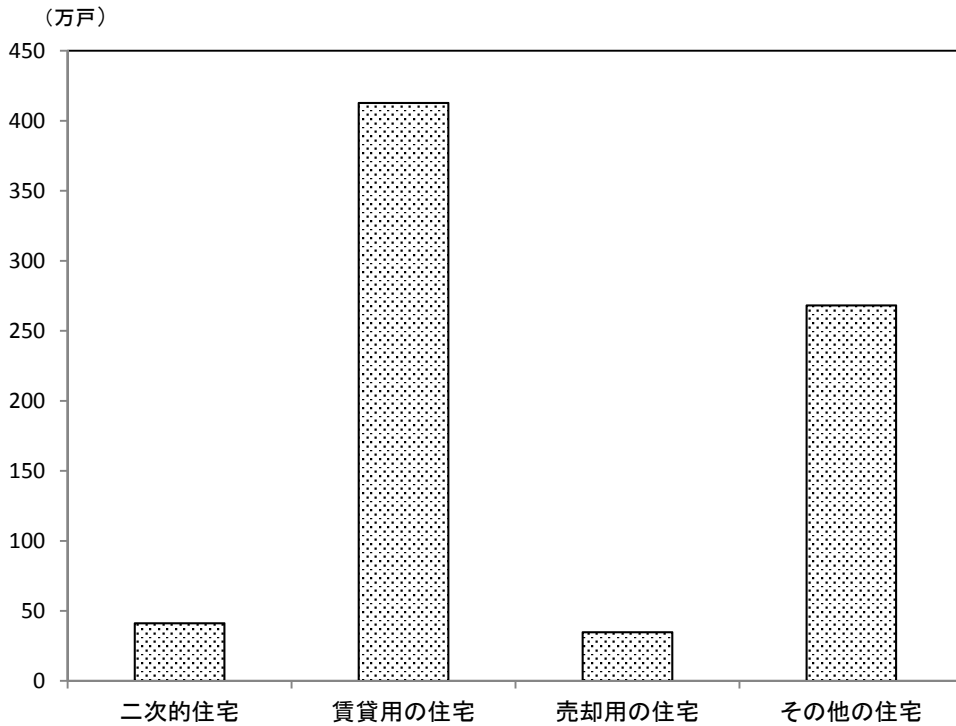
図表2. 住宅数と世帯数



図表3. 総住宅数・空き家数・空き家率



図表4. 空き家の内訳(2008年10月)



(注)二次的住宅:「別荘」、「たまに寝泊りしている人がいる住宅」  
 その他の住宅:「転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅」、「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

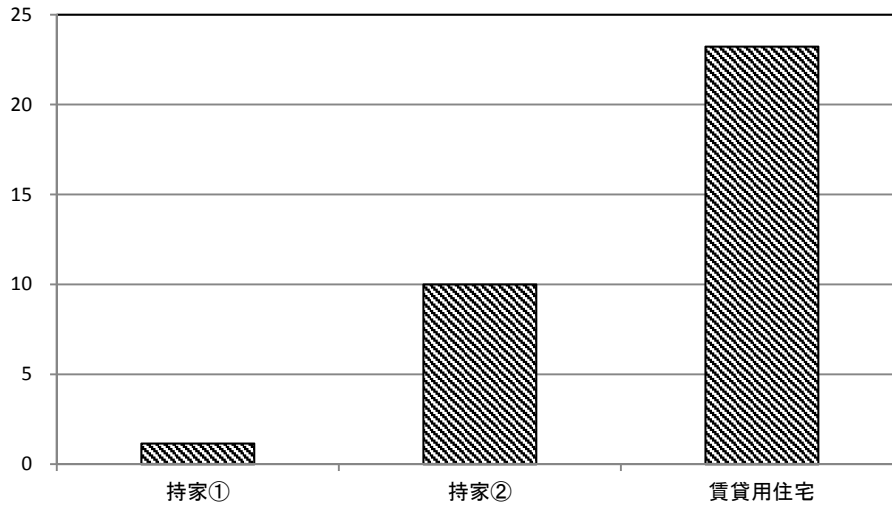
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」  
 (<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/NewList.do?tid=000001028768>、2013.2.7アクセス)

空き家数は1968年においては103万戸で、空き家率は4.0%と低水準であった。ところが空き家数はその後年々増加しており、1993年には576万戸、空き家率は11.5%と10%ラインを超えるまでになった。そして直近の調査時点である2008年では、空き家数は757万戸、空き家率は13.1%に高まっている。

次に、空き家の内訳を示したのが図表4である。最も多いのが「賃貸用の住宅」で413万戸である(2008年)。そのほかでは、「その他の住宅」が268万戸、「二次的住宅」が41万戸、「売却用の住宅」が35万戸である。

さらに持家・賃貸用の住宅別に、筆者が算出した空き家率を示したのが図表5である。ここでは、空き家率を次のとおり定義した。なお、持家については2通りの定義をした。

(%) 図表5. 持家・賃貸用住宅の空家率(2008年)



(注) 持家①: 売却用の住宅 / 持家数

持家②: (売却用の住宅 + 転勤・入院などのために長期間不在の住宅・建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等) / 持家数

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

(<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001029530&cycode=0>, 2013.2.13アクセス)

- ① 持家① = 売却用の住宅 / 持家数
- ② 持家② = (売却用の住宅 + 転勤・入院などのために長期間不在の住宅・建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等) / 持家数
- ③ 賃貸用住宅 = 空き家となっている賃貸用の住宅 / 賃貸用住宅数

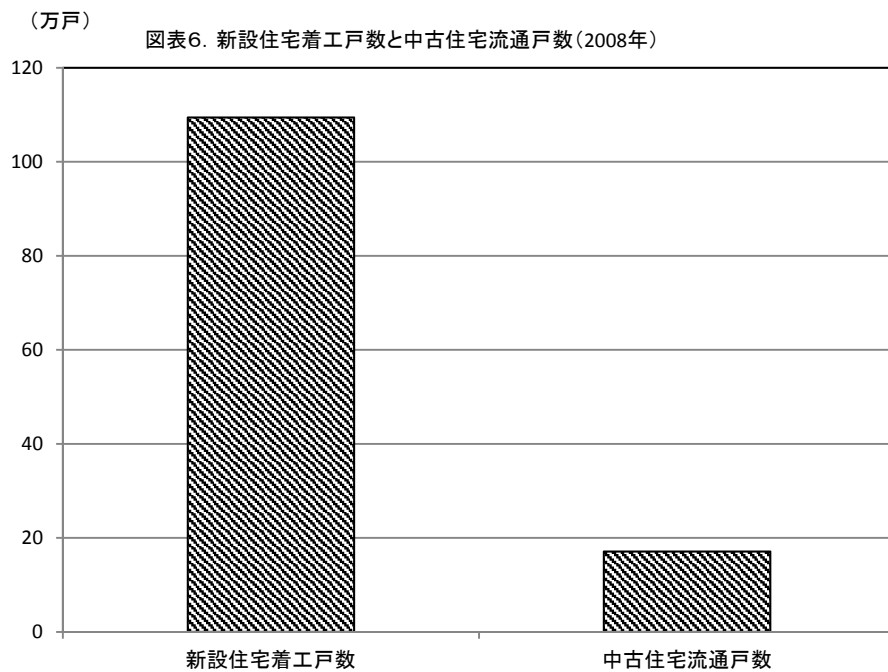
持家①では、空き家率は1.2%にとどまるが、持家②では10.0%と高水準である。持家②の空き家率が、持家①の空き家率よりも実態により近いとみられることから、持家の空き家率は高水準ということができよう。また賃貸用住宅の空き家率は23.2%である。賃貸用住宅の空き家率は、その性格からしてそもそも高く、一般的には適正な空き家率は10%程度といわれているようだが、現状は適正水準を上回っている。

住宅全体の中では、持家が大きなウェイトを占めることから、以下では、主に持家を論じることにする。

### 3. 強い新築住宅指向によって増加する空き家

(1) 住宅購入希望者が住宅を購入する際、その方法として次の2通りがある。1つは、新築住宅を購入する方法である。ここで新築住宅には、注文住宅のほか、建売住宅（新築の一戸建ておよび新築の集合住宅）を含む。もう1つの方法は、中古住宅（一戸建ておよび集合住宅）を購入することである。前者の新築住宅の場合には、住宅ストックは、それだけ増加することになるが<sup>1</sup>、後者の中古住宅の場合には、住宅ストックは増加することにはならない。空き家が増加傾向にあるのは、住宅ストックが増加しているためであるが、その背景には強い新築住宅指向を受けて、新たに家が建築されていることがある。

そこで、まず新築住宅指向がいかに強いかをみることにする。図表6は、新築住宅指向のあらわれ



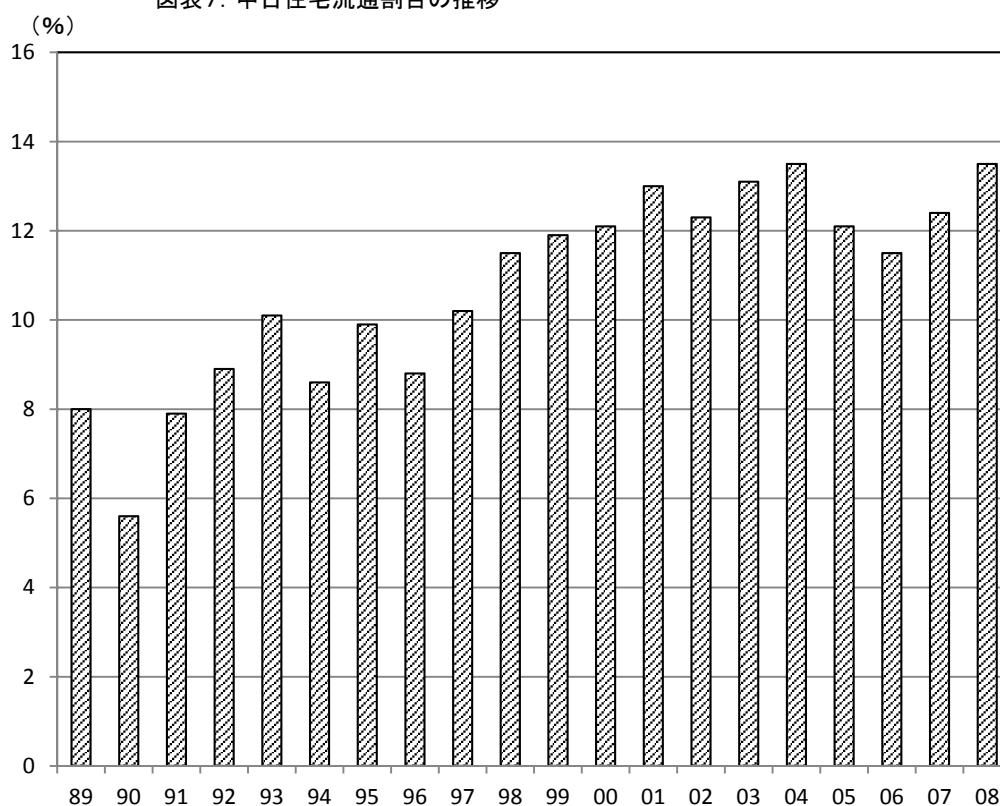
(資料)国土交通省「土地白書」(平成24年版、76頁)

<sup>1</sup>  $t$ 年の住宅ストック = ( $t-1$ )年の住宅ストック +  $t$ 年の新築住宅戸数 -  $t$ 年の除却戸数であり、住宅ストックは新築住宅戸数のほかに除却戸数によって増減する。これまでの傾向をみると、新築住宅戸数は除却戸数より多く、かつ両者の動きはほぼ同じであるため、新築住宅の動きをみれば住宅ストックの動きがわかるとしてもよいであろう。

である新設住宅着工戸数と、中古住宅指向のあらわれである中古住宅流通戸数（中古住宅売買戸数）を示したものである。新設住宅着工戸数 109 万戸（2008 年）に対して、中古住宅流通戸数は 17 万戸にすぎない。すなわち、新たに住宅を購入した人のうち 86.5%の人は新築住宅を購入しているのである（中古住宅の割合は 13.5%）。

次に中古住宅流通戸数の割合を時系列（1989 年以降）で示したものが図表 7 である。中古住宅流通戸数の割合は上昇傾向にあるものの、既述のとおり 2008 年で 13.5%に止まっている。このように新築住宅指向は現状では依然として強いのである。

図表 7. 中古住宅流通割合の推移

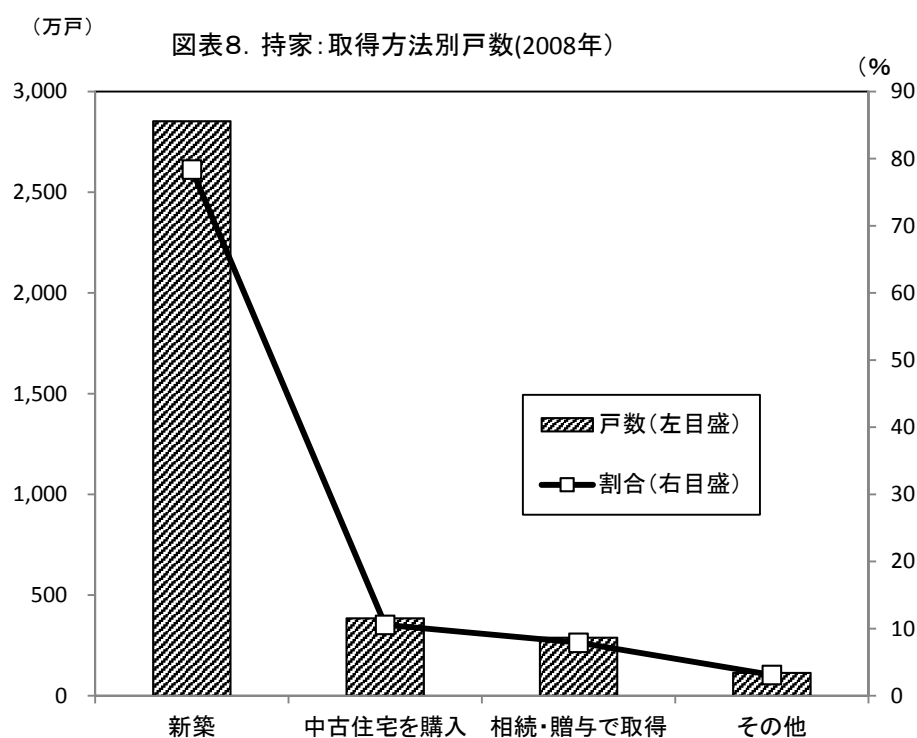


(注) 中古住宅流通割合 = 中古住宅流通戸数 / (中古住宅流通戸数 + 新設住宅着工戸数) (年)

(資料) 国土交通省「土地白書」(平成24年版、75頁)

新築住宅指向が強いことを、ほかのデータでみることにする。図表8は、2008年現在で家を持っている人が、その家をどのような方法で取得したかを示したものである。取得方法としては、「新築（注文住宅、建売住宅、集合住宅）」、「中古住宅を購入」、「相続・贈与で取得」、「その他（住宅以外の建物を改造した場合など）」がある。このうち、「新築」が、新築住宅指向の強さを示している。

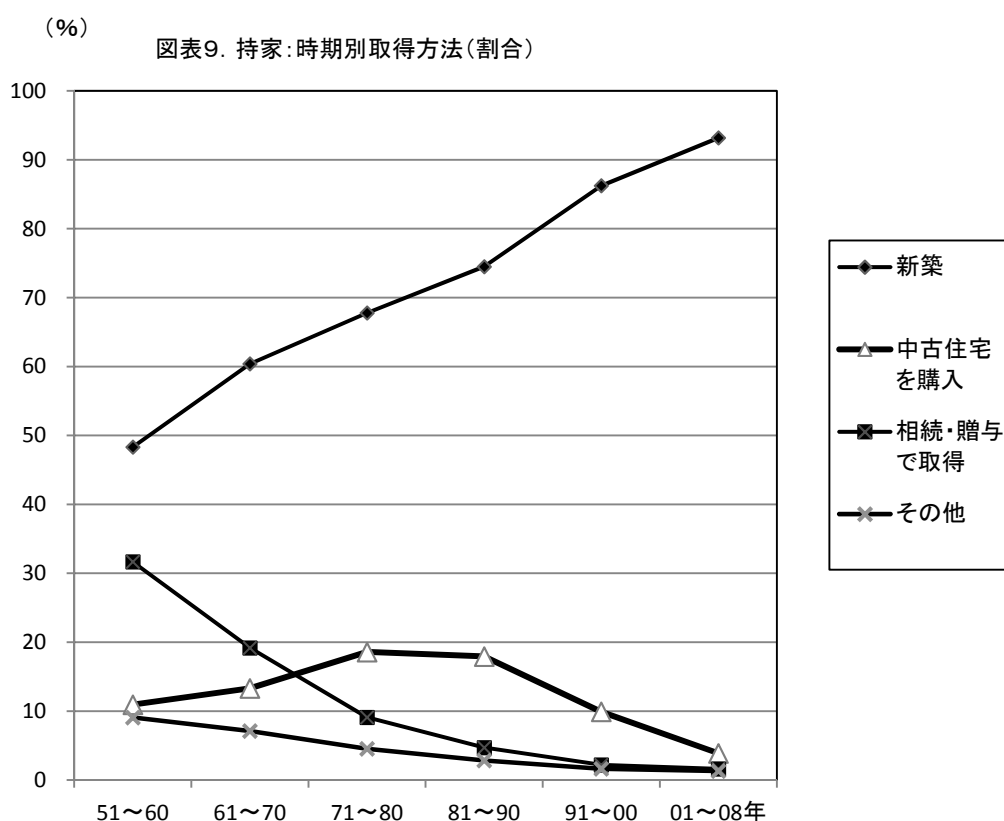
最も多いのが、「新築」で2,853万戸と全体の78.4%を占めている。一方、「中古住宅を購入」は385万戸、全体の10.6%に止まっている。





図表8では、2008年一時点における持家の取得方法をみたが、1951年以降10年間ごとに、どのような方法で持家を取得したかを示したものが図表9である（ただし、最後の期間は2001年～2008年の8年間）。なお、取得方法の区分は図表8と同じである。

「新築」は上昇傾向にあり、1951～1960年の48.3%から2001～2008年には93.2%に高まっている。一方、「中古住宅を購入」は1951～1960年から1971～1980年にかけては上昇したが、その後低下傾向を辿っており、2001～2008年には3.9%とピーク（1971～1980年）の18.6%に比べ14.7ポイント下回っている。



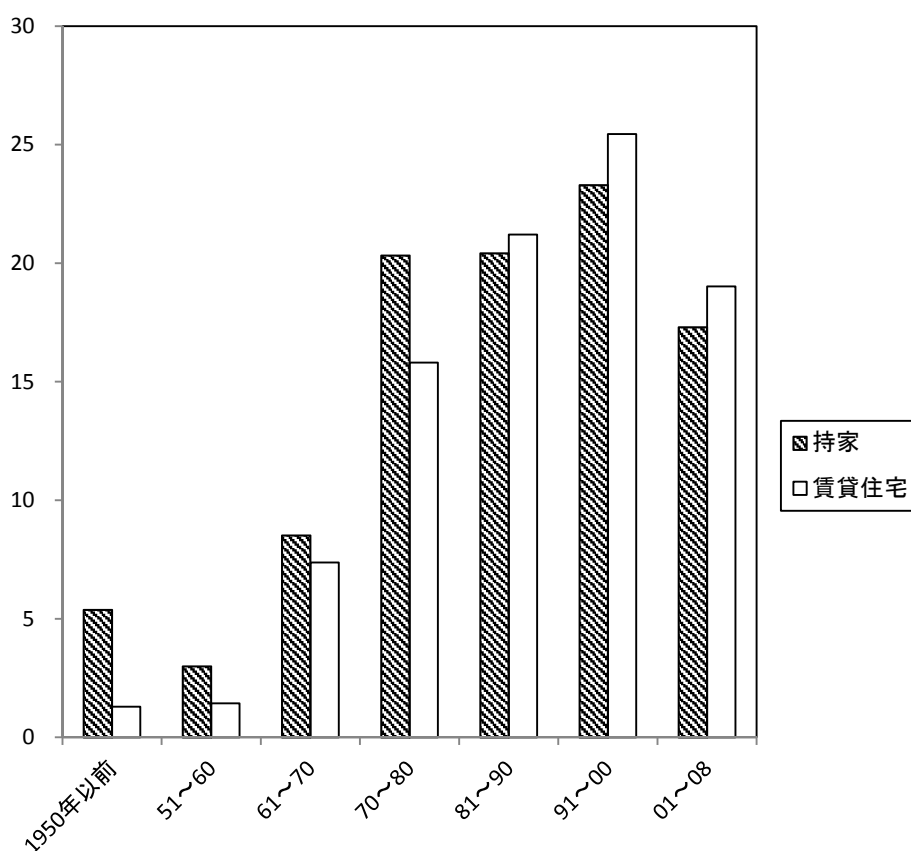
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001025163&cycode=0>、2013.4.30アクセス)

ここまで、新築住宅指向について、持家を中心にみてきたが、最後に賃貸住宅でも新築住宅指向が強いことを簡単にみておくことにする。図表10は、2008年現在で賃貸住宅がいつ建築されたか、建築時期別割合を持家との比較で示したものである。

賃貸住宅では、新しい住宅が持家よりも多い。建築時期が最も新しい2001～2008年では、持家が17.3%に対し、賃貸住宅は19.0%と持家を1.7ポイント上回っている。同様に1991～2000年においても、持家23.3%に対し、賃貸住宅は25.4%と上回っている。一方、建築されてから約30年たつ1970～1980年では、持家20.3%、賃貸住宅15.8%と、逆転している。

(%) 図表10. 持家・賃貸住宅の建築時期別割合(2008年)



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001025163&cycode=0>、2013.4.23アクセス)

#### 4. 新築住宅指向の背景 — 新築住宅建設に有利な情報提供量と住宅建設優遇策

(1) 既述のとおり、わが国では新築住宅指向が強いが、この背景として次の2つが挙げられる。

- ① 住宅購入希望者への情報提供量が、新築住宅の場合には多く（中古住宅の場合には少なく）、このため新築住宅指向が強くなること
- ② 住宅建設に対する優遇策（税制面）が、新築住宅建設をより促進していること

前者の①について補足しておく。住宅購入希望者は、住宅の価格、立地、広さ、間取り等に加えて、建物の耐震性や耐火性がどの程度なのか等を検討する。さらに中古住宅の場合には、外壁や屋根の修理は必要なのか、さらにキッチンや浴室などの水周りの修繕が必要なのか、必要であればその費用はどの程度か、どの業者に依頼したらよいかといったことも検討しなければならない。

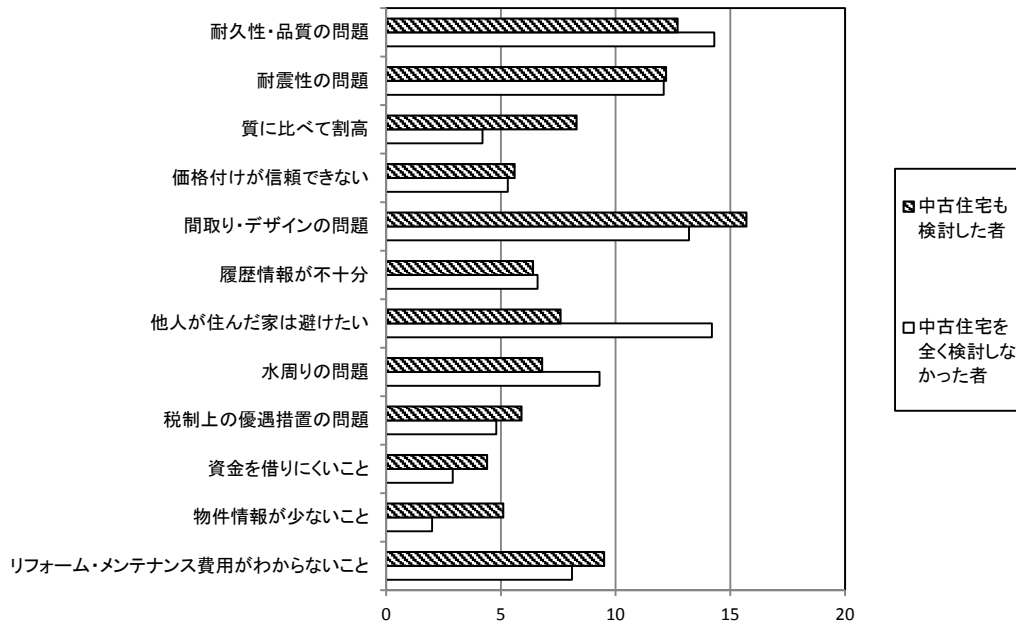
ところが中古住宅の場合には、検討に必要な情報の提供量が少ないことが多く、中古住宅購入に二の足を踏みがちとなる。一方、新築住宅の場合には建築業者から直接情報を得ることが可能であり、情報提供量が相対的に多いといえる。こうした違いが、中古住宅購入を躊躇させる一方、新築住宅を指向させているのである。耐震性を例にとると、中古住宅の場合には耐震性はどの程度なのか分からないことが多いのに対し、新築住宅の場合には建築した業者から耐震性に関する情報を比較的容易に入手できる。加えて中古住宅購入の場合には、耐震工事が必要な場合、その費用がどの程度になるかも簡単にはわからないことが多い。

次に背景の②について補足する。わが国では、住宅取得を促進するために、主に税制面から優遇策がとられてきた。すなわち、住宅を取得するためにローンを借りると税額が控除され、また住宅取得のために贈与を受ける場合、一部が非課税扱いされるのである。こうした税制上の優遇は新築住宅だけでなく中古住宅にも適用されるが、ローンの際の税額控除では中古住宅築年数に上限があるなど、新築住宅はより優遇されてきたのである。

(2) 次に、上で述べたことについて、具体的にみることにする。

まず、新築住宅購入希望者と中古住宅購入希望者への情報提供量の違いについてである。図表11は、「新築住宅購入者が中古住宅を選択しなかった理由」を、アンケート調査でみたものである。同アンケート調査では、新築住宅購入者を、「中古住宅も検討した者」と「中古住宅を全く検討しなか

図表11. 新築住宅購入者が中古住宅を選択しなかった理由



(注) 調査対象者: 注文住宅した者、分譲建売住宅・新築マンション・購入者、  
家を建て替えた者

(資料) 不動産流通経営協会「既存住宅流通フロー予測および流通促進施策検討研究会報告書」(平成21年3月)

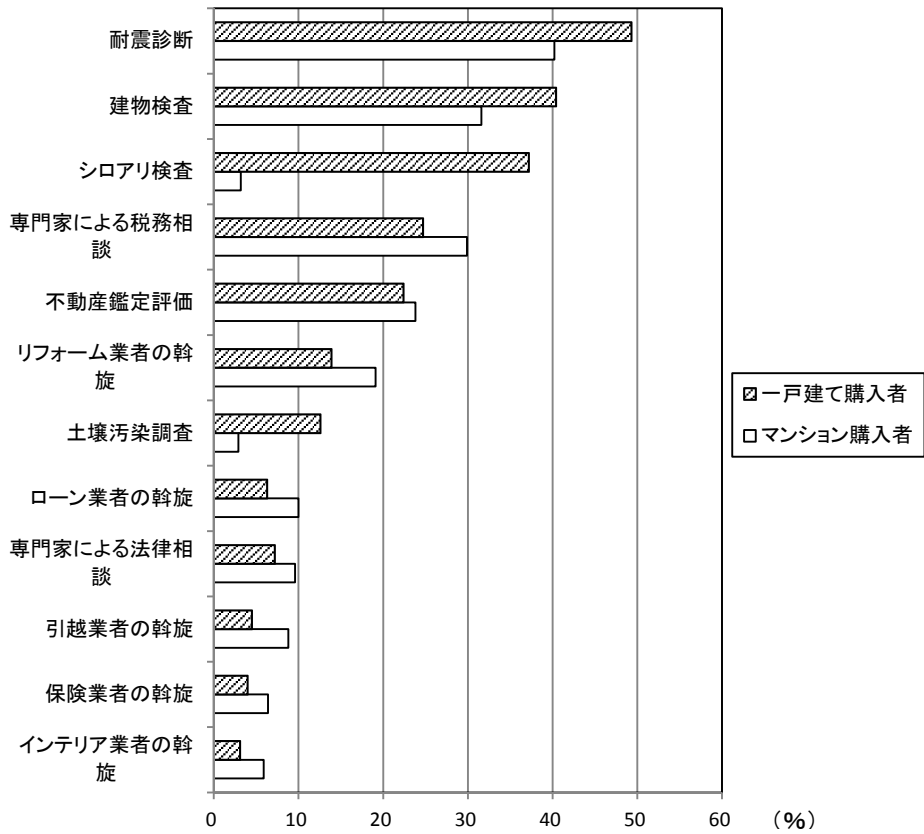
(%)

った者」に分けている。「中古住宅も検討した者」のうち、最終的には中古住宅を選択しなかった理由で最も多いのは、「間取り・デザインの問題」であるが、それとほぼ同じ割合を占めているのが、「耐久性・品質の問題」や「耐震性の問題」、さらに「リフォーム・メンテナンス費用がわからないこと」である。この後者3つの回答項目をあわせてとらえると、中古住宅購入検討者への情報提供が不足しているため、不安感を拭い去ることができず、その結果中古住宅ではなく新築住宅購入に向けたことを示しているといえよう。

「中古住宅を全く検討しなかった者」についても、「中古住宅も検討した者」とほぼ同様な理由を挙げており、このため新築住宅を選択したとみられる。

中古住宅の場合、購入希望者はどのような情報提供を望んでいるのか(どのような情報提供が不足しているのか)、別の資料でみることにする。図表12は、中古住宅購入時に受けたいサービスを、

図表12. 中古住宅購入時に受けたいサービス



(資料)国土交通省「土地白書」(平成24年度版、81頁)

「一戸建て購入者」と「マンション購入者」とに分けて示したものである。「一戸建て購入者」、「マンション購入者」ともが多く挙げる受けたいサービスは、「耐震診断」や「建物検査」である。やはり建物の構造的な問題を挙げる人が多い。さらに、「一戸建て購入者」の場合には、「シロアリ検査」の希望が多い。また、「リフォーム業者の斡旋」を挙げる人もいる。こうした点に関する情報提供が中古住宅の場合、不足しているといえよう。

次に、新築住宅指向のもう1つの背景である住宅建設に対する優遇策（税制面）についてみることにする。現在（2013年）の主な住宅促進策を示したものが図表13である。

住宅促進策には「住宅ローン減税」と「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置」がある。前者の「住宅ローン減税」とは、住宅ローン残高（2,000万円）に対して1%の税額控除（10年間まで、

図表13. 2013年現在の住宅促進策

	内容
住宅ローン減税	住宅ローン残高(2,000万円まで)に対して1%の税額控除 10年間まで 最高控除額200万円  (中古住宅の場合: 築後20年以内が対象) 〔 長期優良住宅の場合 住宅ローン残高 3,000万円まで 控除率 1% 控除期間 10年間 最高控除額 300万円 〕
住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置(受贈者: 贈与者の直系卑属)	省エネ等住宅に対して1,200万円を非課税

(資料) 財務省「ホームページ」

([http://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/income/063.htm](http://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/income/063.htm)、  
<http://www.nta.go.jp/taxanswer/sozoku/4508.htm>、2013.5.6アクセス)

図表14. 住宅ローン減税(税額控除)の推移

入居時期	対象ローン残高	控除率	控除期間	最高控除額
1986年	～2000万円	1.0%	1～3年目	60万円
1987～1989年	～2000万円	1.0%	1～5年目	100万円
1990年	～2000万円	1.0%	1～6年目	120万円
1991～1992年	～2000万円 2001～3000万円	1.0% 0.5%	1～6年目 1～6年目	150万円
1993～1996年	～1000万円 1001～2000万円 2001～3000万円	1.5% 1.0% 1.0% 0.5%	1～2年目 3～6年目 1～6年目 1～6年目	160万円
1997～1998年	～1000万円 1001～2000万円 2001～3000万円	2.0% 1.0% 1.0% 0.5%	1～3年目 4～6年目 1～6年目 1～6年目	180万円
1999～2001年6月	～5000万円	1.0% 0.75% 0.5%	1～6年目 7～11年目 12～15年目	587.5万円
2001年7月～2004年	～5000万円	1.0%	1～10年目	500万円
2005年	～4000万円	1.0% 0.5%	1～8年目 9～10年目	360万円
2006年	～3000万円	1.0% 0.5%	1～7年目 8～10年目	255万円
2007年	～2500万円	1.0% 0.5%	1～6年目 7～10年目	200万円
2008年	～2000万円	1.0% 0.5%	1～6年目 7～10年目	160万円
2009～2010年	～5000万円	1.0%	1～10年目	500万円
2011年	～4000万円	1.0%	1～10年目	400万円
2012年	～3000万円	1.0%	1～10年目	300万円
2013年	～2000万円	1.0%	1～10年目	200万円

(資料) 財務省「ホームページ」

([http://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/income/063.htm](http://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/income/063.htm)、2013.5.5アクセス)

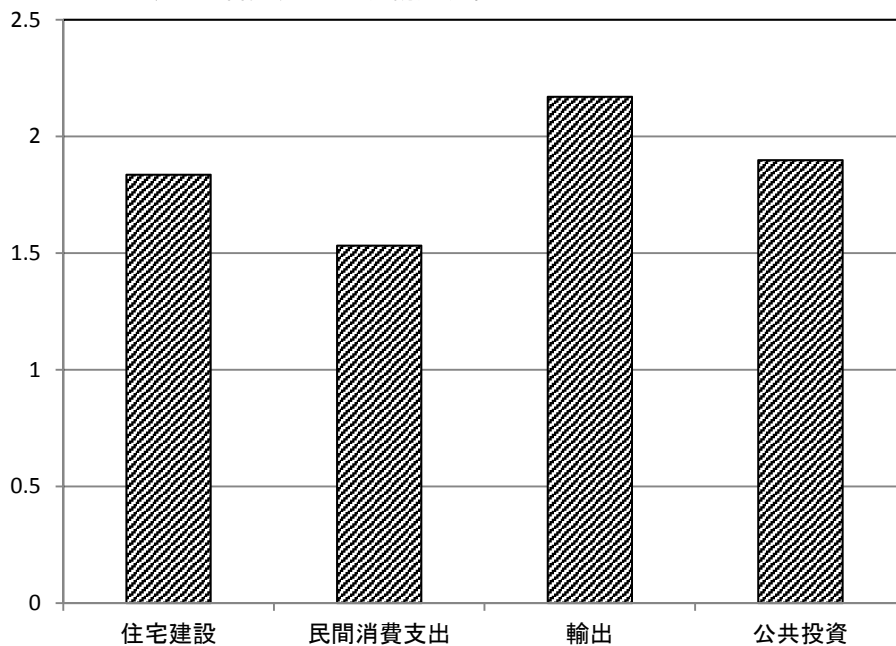
最高控除額 200 万円) を行うというものである。「住宅ローン減税」の対象となるのは、新築住宅のほか中古住宅であるが、中古住宅の場合には、築後 20 年以内という上限がある。

一方、「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置」とは、住宅所得資金を贈与される場合、住宅が省エネ等住宅であると 1,200 万円まで非課税となるというものである。中古住宅よりも新築住宅の方が、省エネ等住宅である割合が高いとみられる。

こうした優遇策も新築住宅建設を後押ししたと思われる。

現在時点 (2013 年) における住宅建設に対する税制上の優遇策をみてきたが、優遇策のうち「住宅ローン減税」を時系列で示したものが図表 14 である。「住宅ローン減税」は、バブル好景気下にあった 1980 年代後半にも行われたが、減税額はそれほどの規模ではなかった。例えば、1987～1989 年では、控除率は 1.0% で、控除期間 1～5 年、最高控除額 100 万円であった。ところが、バブル崩壊を契機に景気が急速に低迷すると、減税規模は大きく引き上げられた。1999～2001 年には、最高

表 15. 需要項目別生産誘発効果



(注)住宅建設の生産誘発効果:住宅建設のほか設備投資を含む生産誘発効果

(資料)総務省「産業連関表」(2005年)

控除額は587.5万円となった（控除期間は15年間）。その後、「住宅ローン減税」は徐々に引き下げられているものの、現状においても既述のとおり最高控除額200万円と高い水準である。

住宅建設に対する優遇策には、まだ質の点で劣悪な面が残っている住宅を向上させようという意図もあったが、同時に景気対策という面を色濃く持っていた。すなわち、低迷している景気を住宅建設によって下支えしようとしたのである。

本レポートの趣旨からやや外れるが、住宅建設の景気下支え効果を、住宅建設の生産誘発効果（住宅建設によって、その波及効果を含めて、産業全体の生産がどの程度増えるかを示したもの）でみておくことにする。試算に用いた資料は総務省「産業連関表」（2005年）である（図表15）<sup>2</sup>。

住宅建設の生産誘発係数は1.84である。すなわち、住宅建設が1単位行われると、産業全体の生産は1.84単位増加することになる。この係数は、輸出の2.17を下回るものの、民間消費支出の1.53を上回っている。

景気対策としては、住宅建設促進策のほかにも、個人に対する減税策が行われたが、これは個人消費下支えを目的としたものであった。住宅建設の生産誘発係数は、個人消費の生産誘発係数を上回っており、景気対策としての住宅建設の効果は、減税策よりも大きかったといえる。

## 5. 空き家への対策

空き家増加の背景には新築住宅指向が強いこと、すなわち、新たに多くの住宅が建設されて、住宅数が増加していることがあった。

その新築住宅指向であるが、住宅購入希望者が新築住宅と中古住宅とを選択する際、同じような条件の下で新築住宅を選択する人が多いならば、問題は少ないといえる。あくまで個人の自由な選択の結果だからである。

しかし、住宅を選択する際、新築住宅と中古住宅とでは同条件にあるとは言えない。中古住宅の場合には、購入希望者に対する情報提供量が新築住宅に比べ少ないこと、また税制上の優遇策において

---

<sup>2</sup>  $AX + F + E - \hat{M}(AX + F) = X$  であるから

$$X = [I - (I - \hat{M})A]^{-1} [(I - \hat{M})F + E]$$

$A$ : 投入係数  $X$ : 生産額  $F$ : 国内最終需要  $E$ : 輸出  $\hat{M}$ : 輸入係数



中古住宅の場合には新築住宅に比べ制約があることが、住宅購入希望者を中古住宅ではなく、新築住宅に向かわせているのである。この結果、総住宅数が増加し、空き家増加につながった。

したがって、空き家対策のベースに置くべきことは、新築住宅と中古住宅とを同条件（イコール・

図表16.空き家対策

<p>1. なぜ空き家を減らすべきか</p> <p>(1) 空き家=資源の浪費であるから (失業者、遊休設備と同じ)</p> <p>(2) 空き家は外部不経済（治安の悪化）をもたらすため</p> <p>2. 空き家対策</p> <p>(1) 総住宅数を抑える対策</p> <p>これまでの総住宅数増加の背景</p> <table border="1"><tr><td>新築住宅指向（非中古住宅指向）</td></tr><tr><td>・新築住宅購入希望者に対する情報提供量&gt;中古住宅の情報提供量</td></tr><tr><td>・新築住宅に有利な住宅建設促進策</td></tr></table> <p>① 中古住宅購入希望者に対する総合的な（ハード・ソフト両面）情報の提供</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ハードに関する情報 耐震性、耐火性など</li><li>・ソフトに関する情報 リフォーム必要性の有無、リフォーム費用、ローン利用の可能性など</li></ul> <p>② 新築住宅に有利な住宅建設促進策の是正ないし同政策の廃止</p> <p>(2) 空き家を他の用途に転用</p> <p>老人施設、観光施設など</p> <p>(3) 空き家の除却</p>	新築住宅指向（非中古住宅指向）	・新築住宅購入希望者に対する情報提供量>中古住宅の情報提供量	・新築住宅に有利な住宅建設促進策
新築住宅指向（非中古住宅指向）			
・新築住宅購入希望者に対する情報提供量>中古住宅の情報提供量			
・新築住宅に有利な住宅建設促進策			

フッティング) にすることであろう。強い新築住宅指向が解決されたとしても、ストックの問題である空き家問題が急速に解消することは難しいが、目指すべき方向はイコール・フッティングであると思われる。その次の対策としては、すでにある空き家を他の用途に有効活用することである。

空き家対策について、もう少し詳しくみることにするが、その前に空き家をなぜ減らすべきか、問題点を整理しておく必要がある（図表16）。

空き家の問題点には、次の2点がある。1つは、空き家であることは、限りある資源を有効に使っていない点である。住宅建設には、木材、コンクリート、鉄、アルミ、ガラス等、有限な資源が必要であるが、空き家ではこうした資源が有効活用されていないことになる。これは、遊休状態にある設備や働きたいのに働けない失業者と同じことである。

もう1つの空き家の問題点は、治安の悪化という外部不経済をもたらす可能性が大きいことである。空き家が増えると、それだけ人の目が届きにくくなり、犯罪が増える傾向となる。

このように空き家の増加には、問題点が多いため、その対策が必要となる。具体的な対策として、次の3つが挙げられる。

① 空き家は、総住宅数が総世帯数を上回っているために生じているのであるから、今後過度の新築住宅建設を抑制して総住宅数増加を抑えることが必要である。

そのためには、中古住宅購入希望者に対して、新築住宅の場合と同程度の的確かつ広範囲な情報を提供すべきであろう。中古住宅購入希望者に対する情報提供の際、耐震性や耐火性といったハード面での情報に加えて、補強やリフォームが必要かどうかといった情報、さらにリフォーム費用はどのくらいかといった情報、ローンが利用できるかどうかといった情報など、購入に付随して発生する工事・費用・諸手続きという、いわばソフト面での情報提供も重要である。ハード・ソフト一体となった情報提供が必要不可欠であり、ハード面中心の情報提供では不十分であろう。その際1か所（1事業者）でハード・ソフト両面での情報が得られること（ワン・ストップ）が、理想的と思われる。

すぐ後でみるように、ハード面での情報提供を目的とした住宅性能表示制度がすでにあるが、ソフト面での情報提供とは必ずしも一体となっていないため、同制度の効果は現状限定的となっている。

さらに、新築住宅建設に有利な公的な住宅建設促進策の是正、ないし廃止が必要であろう。

- ② 次の対策としては、空き家を住居としてではなく、他の用途、たとえば老人施設や観光施設に転用することである。
- ③ 最終的な対策は、空き家の除却である。これは、主に防犯対策の観点から行うものであって、資源の有効利用とはならない。

対策①で述べたことに関しては、すでに住宅性能表示制度があるが、その現状は次のとおりである（図表17）。同制度は中古住宅には2002年8月から適用されている（新築住宅に対しては2000年4月から）。その目的は、住宅購入者に少しでも正確な情報を伝えること、および事後にトラブルが発生しても円滑かつ迅速な紛争処理を行えるようにすることである。

評価者は国に登録された第三者機関であり、主な評価項目は、「構造の安定」、「火災時の安全」、「劣化の軽減」、「維持管理への配慮」、「温熱環境」、「空気環境」、「光・視環境」、「音環境」、「高齢者配慮」、「防犯等」と、主にハード面の情報提供となっている。

図表18は、中古住宅の「建設住宅性能評価書」の交付累計数（中古住宅が対象となった2002年8月以降の累計数）を示したものである。交付累計数は、2012年末現在においても3,288件（一戸建て966件、共同住宅2,322件）にすぎない。

このように住宅性能表示制度が現状それほど利用されていないのは、ソフト面の情報提供（リフォームの必要性や、その金額等）が整っていないため、ハード・ソフト両面からの相乗効果が表れていないことがあると思われる。加えて、表示することによって中古住宅の質が明らさまになることを、売り主側が躊躇することもあるとみられる。

新築住宅購入者が中古住宅を選択しなかった理由を示した図表11を再度掲載すると、「リフォーム・メンテナンス費用がわからないこと」や「物件情報が少ないこと」などを挙げた人が多いことが示すように、ソフト面からの情報提供が不足しているのである。

図表19に示すように、中古住宅購入の場合、リフォーム需要は多い。中古住宅購入者のうちリフォームを実施しなかった人は33.3%にすぎないのに対し、自らリフォームを実施した人は46.9%に達する。また、売主や不動産会社によってリフォームされた中古住宅を購入した人は、合わせて16.7%にのぼる。

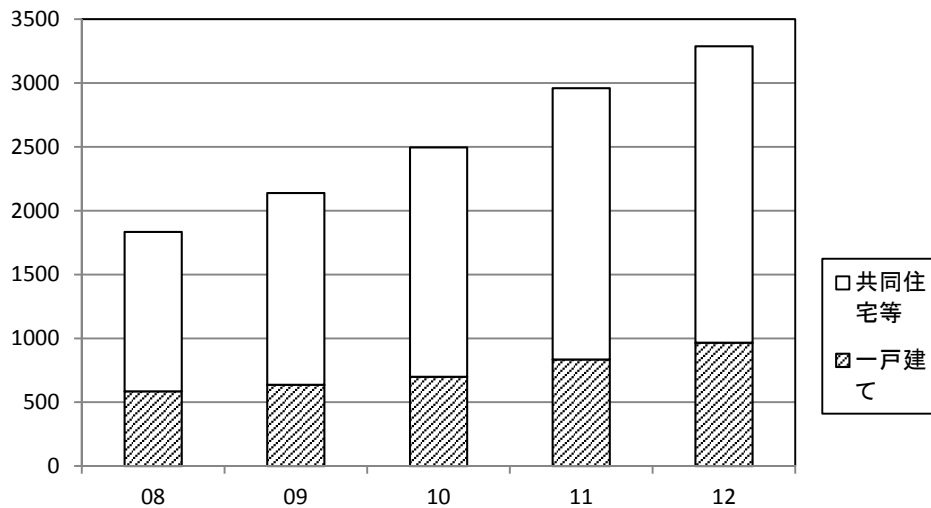
図表 1 7. 住宅性能表示制度

- ・住宅流通の円滑化と合理化のために住宅性能を表示する制度。新築住宅と中古住宅の両方に適用可能。
- ・住宅購入者に正確な情報を伝えること、および事後にトラブルが発生しても円滑かつ迅速な紛争処理を行えることが目的。
- ・国に登録された第三者機関が共通の表示基準で評価。
- ・主な評価項目
  - 構造の安定：地震、強風、積雪などにどの程度耐えられるか
  - 火災時の安全：耐火性、避難・脱出経路の安全性など
  - 劣化の軽減：劣化対策（防錆・防蟻・防錆など）がどの程度されているか
  - 維持管理への配慮：給排水管・ガス管のメンテナンスのしやすさ
  - 温熱環境：省エネレベルはどの程度か
  - 空気環境：ホルムアルデヒド対策の程度
  - 光・視環境：明るい住まいのための、窓の面積、位置、方位の配慮
  - 音環境：外部の音・内部の音への対策をどの程度しているか
  - 高齢者配慮：どの程度バリアフリー仕様となっているか
  - 防犯等：どの程度防犯対策がされているか
- ・評価方法は次の 2 通り
  - 設計住宅性能評価：設計の段階での評価
  - 建設住宅性能評価：工事中に現場で受ける評価
- ・制度施行日
  - 新築住宅：2000 年 4 月
  - 中古住宅：2002 年 8 月

(資料) 国土交通省「ホームページ」

(<http://www.mlit.go.jp/common/000129267.pdf>、2013.5.9 アクセス)

(戸) 図表18. 建設住宅性能評価書(中古住宅)交付累計数の推移



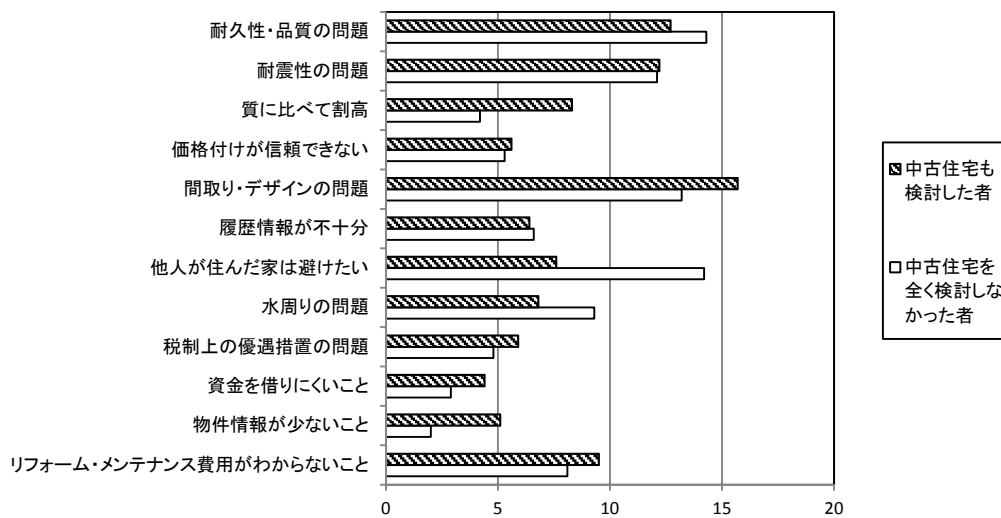
(注) 数値は制度施行(中古住宅、2002年8月)からの累計値

(年末)

(資料) 国土交通省「ホームページ」

(<http://www.mlit.go.jp/common/000995011.pdf>, 2013.5.15アクセス)

(再掲) 図表11. 新築住宅購入者が中古住宅を選ばなかった理由

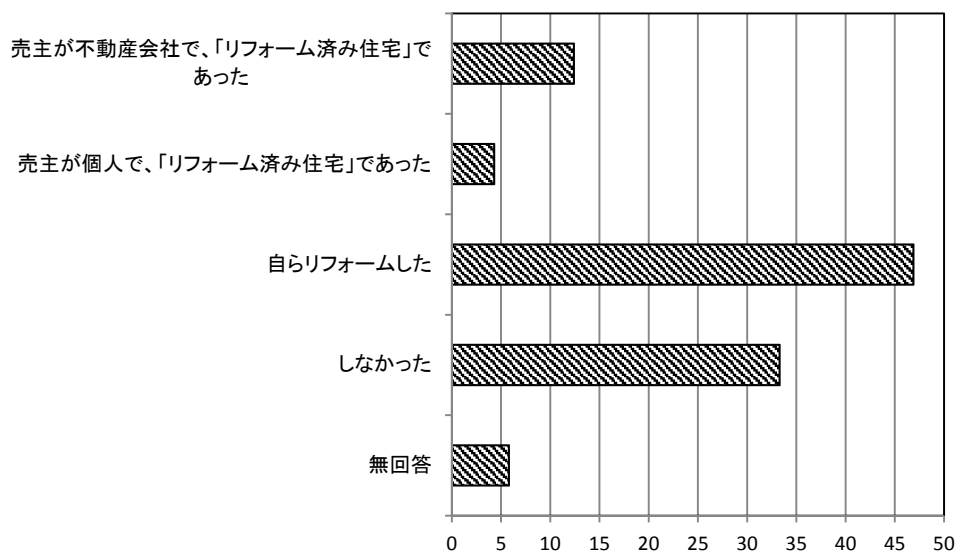


(注) 調査対象者: 注文住宅した者、分譲建売住宅・新築マンション・購入者、家を建て替えた者

(%)

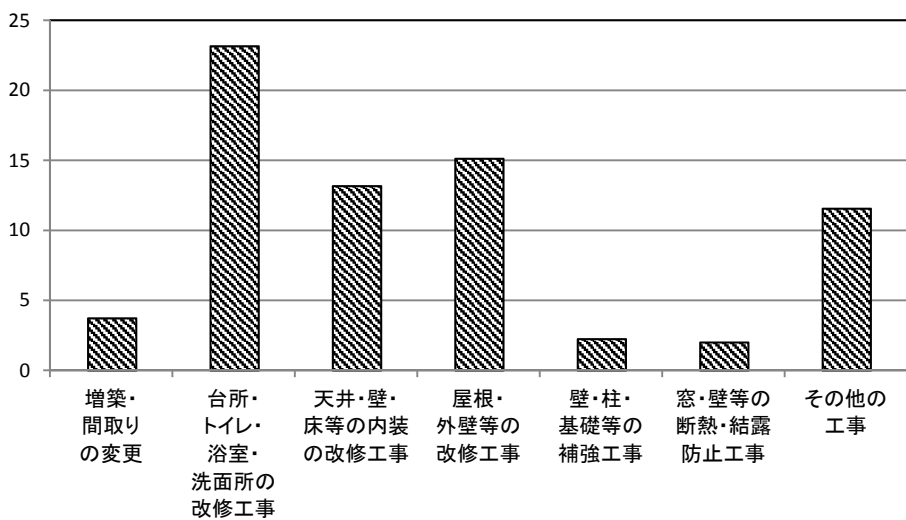
(資料) 不動産流通経営協会「既存住宅流通フロー予測および流通促進施策検討研究会報告書」(平成21年3月)

図表19. 中古住宅購入時のリフォーム実施状況



(資料)不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」(第17回、2012年度)(17頁) (%)

(%) 図表20. 増改築・改修工事の内訳(各種工事実施数/持家数、2008年)



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」  
 (http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001025163&cycode=0、  
 2013.2.13アクセス)

では、どのようなリフォームが多いのかを示したのが、図表20である。同図表は中古住宅を新たに購入した場合のほか、すでに持家に住んでいる場合のリフォームを含んでいる。最も多いのは、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」であり、これに「屋根・外壁等の改修工事」、「天井・壁・床等の内装の改修工事」が続く。これらは、住宅の中で傷みが激しいところであり、かつリフォーム金額もかさばる箇所である。

このように中古住宅の場合には、同時にリフォームすることが多いため、その情報提供は重要である。

次に、空き家へのもう1つの対策である他の用途への転用の現状をみることにする（図表21）。千葉市では、分譲団地の区分所有者から住戸を借り受けて、大学生向けのシェアリング住宅に転用している。また横浜市では、分譲団地内の空住戸をデイサービス施設に転用している。さらに奈良県五條市・広島県庄原市では観光施設に転用している。

最後に、空き家への3つ目の対策である空き家除去の現状を取り上げる。空き家を除去するには多額の費用がかかる。除却費用は、空き家の大きさや廃棄場までの距離等によって、かなりばらつきがあるが、一般的には100万円前後かかるといわれている。したがって、空き家の所有者が自己負担だけで除却するには限界があることから、一部の地域では費用の公的助成をおこなっている（図表22）。

東京都荒川区は、助成対象建築物や助成対象者に制限を設けたうえで、「除却に要する費用の2/3、ただし100万円が上限」の助成をしている。また長崎市の助成額は、「除却費の一部、ただし50万円が上限」である。

以上で挙げた空き家対策はどれも効果の点では限定的であるかもしれないが、各対策を地道に進めていくしかないであろう。もし急速な空き家解消を求めるといのであれば、国・地方政府が前面に立って、時には強制的に住宅の除去を推し進めることも考えざるをえないであろう。

図表21. 空家の他の用途への転用事例

場所	内容
千葉市	分譲団地の区分所有者から住戸を借り受け、大学生向けシェアリング住宅に転用
横浜市	分譲団地内の空住戸をデイサービス施設に転用
奈良県五條市	空家を滞在体験型観光施設に転用
広島県庄原市	三軒続きの長屋住宅を交通・展示・観光施設に転用

(資料)国土交通省「ホームページ」  
 (<http://www.mlit.go.jp/>、2013.7.12アクセス)

図表22. 空家除却費用に対する公的助成制度(一部)

	東京都荒川区	長崎市
助成対象建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1年以上使用されていないこと</li> <li>・住宅部分の面積が1/2以上であること</li> <li>・1981年5月31日以前に建築されていること</li> <li>・区の現場調査等により倒壊のおそれがあると診断されていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家であること</li> <li>・住宅部分の面積が1/2以上であること</li> <li>・木造または鉄骨造であること</li> <li>・周囲に悪影響を及ぼしている、または及ぼすおそれがあること</li> <li>・構造の腐朽または破損などにより、著しく危険性があること</li> </ul>
助成対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者(個人または中小企業に限る)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記簿上の所有者(法人を除く)</li> <li>・上記の相続人</li> </ul>
助成額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・除却に要する費用の2/3</li> <li>ただし、100万円が上限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・除却費の一部</li> <li>ただし、50万円が上限</li> </ul>

(注1) 国の助成策: 除却を行う事業主(地方自治体、民間事業者)に対して助成  
 (注2) 東京都荒川区、長崎市のホームページより筆者が作成

## 6. おわりに

住宅には量と質の問題があるが、本レポートでは量の問題を取り上げた。質の問題は残された今後の検討事項である。

質の問題とは、第1には住宅の浴室やキッチン等の設備や住宅の広さといった居住設備の快適さを含む。また、豊かな自然環境や便利な交通環境など、住宅を取り巻く問題を含んでいる。さらに、



質の問題は、人と人とのつながりといった安心感・安全にまで広がる。質の問題とは、一言でいえば、住みやすい住環境の確保である。

東京オリンピック誘致のプレゼンテーションで、「東京は安全な都市」をセールス・ポイントとして前面にだした。「安全」は人と人とのつながりがあって初めて手に入れることができるものである。広い意味での質の問題は、量の問題に比べ難しい問題ではあるが、考えようによっては頭を絞れば改善できる余地が多いのではなかろうか。

日本の世界での注目度が低下している現在、経済再生に加えて「住みやすい住環境」を作り出すことができる、再び世界の注目度が高まると思われる。

以上

## 参考文献

- ・国土交通省『土地白書』（平成 24 年版）
- ・国土交通省住宅局『空家実態調査報告書』（平成 22 年 3 月）
- ・国土交通省住宅局『住生活総合調査結果』（平成 20 年）
- ・国土交通省土地・建設産業局総務課調整室『土地問題に関する国民の意識調査の概要について』（平成 24 年 5 月）
- ・植村哲士・宇都正哲『人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて』知的資産創造（2009 年 9 月）
- ・田村拓也・西館恵美『60 万戸時代到来に向けた住宅業界の方向性』Mizuho Short Industry Focus 第 41 号（2012 年 12 月 17 日）
- ・原野啓・中川雅之・清水千弘・唐渡広志『中古住宅市場における情報の非対称性がリフォーム住宅価格に及ぼす影響』日本経済研究 NO.66（2012 年 1 月）
- ・米山秀隆『空き家率の将来展望と空き家対策』富士通総研経済研究所研究レポート NO.392（2012 年 5 月）