

6. 提言～空き家問題再考を求める～

我が国の空き家は増加を続けており、賃貸・売却用を除く「その他空き家」と分類されるものだけでも約349万戸、ここ20年間で1.9倍に増加した。

「ゴミ屋敷」となったり、防犯上、防災上地域社会で問題化する(外部不経済をもたらす)「特定空家等」となると基本的に除却するしか方法がなくなるが、そうした状況に陥る前に、できれば市場で円滑に処分・利活用されることが相続人にとっても地域社会にとっても望ましい。

空き家に関して国は、「除却すべきは除却し、活用すべきは活用する」との方針の下、税財政上の支援措置のほか、利活用を進める関係者で情報を共有する「空き家バンク」も全国展開され、広域的なマッチングの成果も現れ始めている。それでも、空き家の処分・利活用にはかばかしい進捗が見られないのは、空き家固有の難しさがあるからである。

今回の会員への調査結果から、改めて浮上した主要な問題点を再掲すれば、以下のとおりである。

- ① まず、一口に空き家といっても当然築年数、形状、環境等諸条件が異なり、解体更地化、リフォーム、コンバージョン等多様なアプローチから、需要を見据えて最も適切なものを選択しなければならない。空き家の場合、売主自身も物件の状況が正確に分からなくなっていることも多く、プロであっても選択にはリスクを伴う。仲介契約後深刻な瑕疵が発見され、結局リフォームも出来ず解体に切り替えざるを得ないケースもある。
- ② また、空き家固有の付加的業務が必要となる。中でも家屋内外に残された物品の処分には、専門業者への依頼、行政手続きの代行など大きな労力と時間を要するし、相続人が遠隔地の場合にはこうしたコストがさらに嵩むこととなる。
- ③ 時に、売出価格の設定で売主の意向に配慮すればするほど売れ残りのリスクが高くなり、結果的に相当な値下げを余儀なくされ、成約までに6年を要した事例など売主、事業者共に不幸な結果を迎えることもある。
- ④ さらに、所有者不明の空き家となれば、その探索にまた相当な労力が必要となる。
- ⑤ そして、①～④のような苦労を重ねてようやく処分に結び付けても、特に地方の空き家価格自体が低廉で、報酬上制限の下で会員が得られる報酬はそれらの労力に必ずしも見合うものではないことから、会員に積極的に空き家利活用に関わろうとするインセンティブが働きにくい。

実際、全日会員の年間空き家取扱件数は約20件程度、しかし、そのうち成約に至らないものが平均して1/3を占めるのが現状である。

地域に空き家が増えると環境が劣化し、通常物件の価値も下がり、さらに空き家が増えるという悪循環も生まれやすい。様々な意味で空き家が増えると地域社会が痛むといえよう。まさに、四書五経の大学の一節に、「家ととのいてのち国治まる」とあるように、空き家は個人の問題から地域社会で共有すべき深刻なテーマとして捉え直すべきである。

幸い、自分の価値観で物を選ぶ「こだわりの世代」にとって、至る所に魅力的な物件が利用を待つ資源のように転がっている。コミュニティの拠点も必要である。実際、自治体によっては既に地域包括ケアの拠点として活用に動くところもある。そうした多様なニーズの発掘や、諸外国と比べて立ち遅れたわが国の中古住宅流通市場の一層の拡大を図るなど、空き家を巡る取組にも根本的な転換点が近づいている。空き家の適切な管理・処分は地域社会において一定の公益性を有するのであり、相続人、地域住民、自治体、国そして関係事業者が連携し、ともに責務を果たしていくことが求められる。

こうした考え方から、以下を提言する。

- ① 空き家は、既に売主も客観的な物件の状態を把握できていないことが多く、その調査には通常の仲介案件以上に手間とコストが必要となる。このため、空き家バンクに登録する段階で一定の物件情報の提供を登録者に求め、当該情報を事業者を提供する仕組みの創設を検討すること。また、物件調査に要した費用を売主が負担できない場合、その調査費用の一部を自治体・国で支援することを検討すること。
- ② 地域活性化に資する等地域資源として効果的な利活用が実現した場合には、その公益性に鑑み、転換に要した費用の一部について公共の負担を検討すること。また、特に都市部においては高齢者の入居可能なセーフティネット住宅の登録が進まない状況に鑑み、自治体が空き家を借り上げたり、補助制度を設ける等積極的に支援することを要望する。
- ③ リフォーム、残置物処理等を専門的に担う信頼できる事業者の登録システムを構築し、その利活用を全国的に促すこと。
- ④ 特定空家等以外の空き家の処分・利活用を促進するため、一定の要件の下固定資産税の住宅地特例の停止等効果的な方策を検討すること。
- ⑤ 宅建業者の報酬告示の報酬上制限の外にある空家固有の諸経費について、国として実態を調査し、改めて経費を明示して実費弁償の原則を市場に明確に示すこと。
- ⑥ 空き家の価格査定をより客観的で合理的なものとするため、AI 等も活用した新たな価格査定マニュアル等の策定を検討すること。

以上提言する。