

# 地域資源である戸建て空き家の利活用

氏 名 梅津賢一

指導教員 松田 憲

## 要旨

総務省統計局が5年ごとに行う土地統計調査によると、2018年時点で総住宅総数6240万7千戸のうち、空き家数は約850万戸、空き家率は13.6%となっており、過去最高の空き家率となっている。

空き家は、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅の4種類に分類する事ができる。空き家の中でも一番の問題になっているのが、その他の戸建て空き家である。その他の戸建て空き家は、維持・管理が行き届いていない可能性が高く、廃棄物の不法投棄、放火、盗難などの犯罪リスクが増加する。さらに災害リスクも上昇する。

一度、住まい手の失った住宅では、建物の腐食に加え、景観悪化や建物の倒壊、放火等の様々なリスクが高まる恐れがある。

本論文では、第1章で、人口減少・高齢化問題や空き家が増加した歴史的背景、戦後の住宅政策の問題点なども示す。

第2章では、空き家の現状と空き家の発生原因を示す。空き家の発生原因は、死亡や転居、相続問題など様々である。さらに、不動産登記制度の不備や税制的な問題にも言及する。

第3章では、本論文の核となるホームインスペクション（住宅診断）について示す。住宅は私的資産であるが、私的資産である住宅の価値を、わかっていない所有者が多い。

既存戸建ての購入希望者も、検討物件に住宅性能の基本的なものが備わっているかどうかを容易に確かめる事が出来ない現状がある。結果として、多くの日本人が、新築住宅を希望する事になる。この問題を解決する方法として、国土交通省が既存住宅インスペクション・ガイドライン（2013年）を作成した。ホームインスペクションを行うこ

とで、既存戸建ての所有者は、自己物件の現在価値を確認する事ができるし、戸建て希望者も安心して既存戸建てを検討する事ができる様になる。

筆者は、この制度の活用により、既存戸建て市場が活性すると考える。ホームインスペクションを行う事で、既存戸建て希望者の不安を取り除くことができれば、既存戸建てが流動していくと考えられる。

第4章では、ホームインスペクションの具体的な活用を提案する。ホームインスペクションを行えば、建物の状況がわかり、現在価値を把握する事ができる。

ホームインスペクション済みの物件は、条件を満たせば、築古物件でも住宅ローン減税が使用できる等のメリットがある。世帯収入が低い場合は、住宅ローン審査に通る事が厳しく、家を所有したくても所有できない家庭も多い。この世帯にも住宅を持たせる提案を示す。今後、既存戸建て市場が活性化し、住宅購入検討者が、新築住宅だけではなく、既存戸建てにも選択肢を広げれば、空き家問題を解決する一つの方法になりえると考えられる。