



リニューアル仲介通信 Vol.39  
(平成28年8月1日 発行)

# 「準公営住宅」検討開始 空き家問題と これからの住宅購入

国土交通省は全国で増え続ける空き家を公営住宅に準じる住宅として活用するようです。所有者が生活費負担が大きい子育て世帯などに貸すことを認め、家賃補助なども検討されています。今回は住宅購入時に気になる「空き家」問題について、解説をしてみたいと思います。ぜひ、この内容を参考にさせていただき、住宅購入に望んでいただければ幸いです。

## 顕在化する空き家問題

日本の空き家数は増え続けており、**平成25年の調査では、空き家数820万戸・空き家率は13.5%となりました。**この背景には、新築偏重の住宅政策と人口問題があります。現在の日本は人口のピークをすでに過ぎており、これまで経験のない人口減少時代に突入しています。この問題は地方特有の問題ではなく、**首都圏や都市部でも条件の悪い地域では、空き家が目立つようになってきました。**

そのような状況下でも、平成25年度は消費税率引き上げ前の駆け込み需要で、99万戸もの住宅が新築されており、日本の住宅市場は、空き家に対する対策が叫ばれる一方で、依然として新築住宅が造られ続けるという異常事態に陥っています。

## 「準公営住宅」で増え続ける空き家を有効活用

空き家対策はまだ使える家の選別と言えます。倒壊の恐れのある危険な建物の強制撤去は極端な例ですが、今後は建物の滅失を推進する政策が打ち出されると予想されます。また、まだ使える家については活用方法を模索する必要があります。国土交通省は**空き家対策として耐震性など一定の性能基準を満たす民間アパートや戸建て住宅を「準公営住宅」に指定し、生活費負担が大きい子育て世帯などに貸す際の家賃補助や、賃貸のためのリフォーム費用に対する補助**などを検討しています。

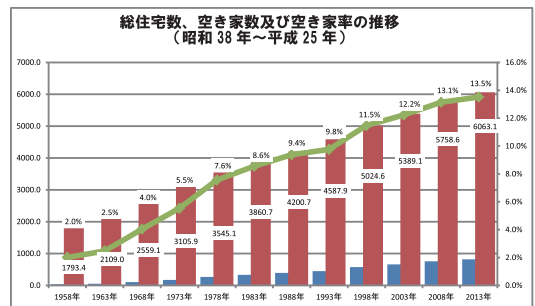
ポイントはすべての住宅が「準公営住宅」になれるわけではないということです。公に準じた制度になるので、一定の性能基準を満たすことが求められます。つまり、性能向上リフォームなど住宅を長持ちさせる対策を取ることで、将来住宅を資金化する時に選択肢が増えるということになります。

## 「資産価値」を意識した住宅購入を

リニューアル仲介では資産防衛の手段として、家の買い方が大切だと提案しています。**不動産の資産価値は「立地」で9割の価値が決まると言っても過言ではありません。**住宅購入の際には、**いつでも買い手が見つかる立地、将来にわたって人が集まる街を選ぶことが大切**です。人が集まらない立地では住宅を資金化することが難しくなるからです。また、**これからの人口減・家余り時代では立地が良くても一定の性能を有していないと資金化が難しくなる状況も考えられます。**特に戸建てを検討されている方は住宅性能もきちんと調べるようにしたいものです。

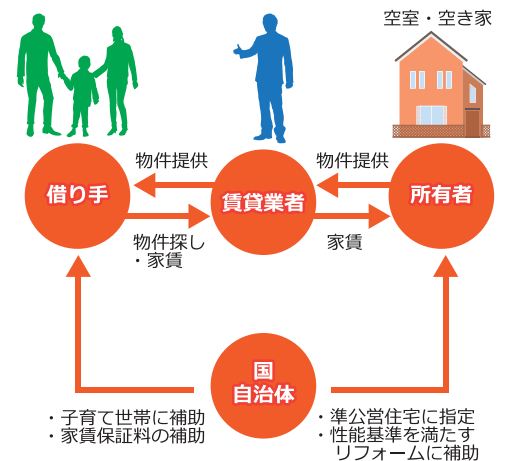
リニューアル仲介では資産価値が下がりにくい住宅購入を実現するために、徹底した情報開示を行います。**建物の性能はもちろん、人口動態などを含めたエリアの資産価値についてもご提案いたします。**お気軽にご相談ください。

## ■増え続ける空き家



平成25年は空き家数820万戸、空き家率13.5%まで増加しています。

## ■準公営住宅のイメージ



## ■空き家になる理由

- ・更地にすると固定資産税が上がってしまう。
- ・複数名義人で共同所有しており、権利関係で調整がつかない。
- ・相続問題
- ・地価下落により売るに売れない状況
- ・登記にからむ要因

