

外部不経済対策としての 空家対策から市場構造政策へ

日本大学経済学部 中川雅之

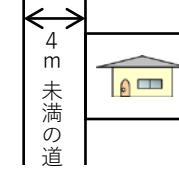
空家特措法改正の内容 1. 活用拡大 (国交省住宅局資料)

(1) 空家活用の重点的実施

- 「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進
 - 中心市街地、地域再生拠点など
 - 市区町村が活用指針を明示
 - 指針に合った空家活用を市区町村から所有者に要請
 - 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化 (建築基準法)

- ・前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策※1を前提に、建替え、改築等を特例認定



※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等

用途規制の合理化 (建築基準法)

- ・各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途※への変更を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

(2) 所有者不在の空家の処分

- 所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求

市街化調整区域内の空家の用途変更 (都市計画法)

- ・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

- 空家等管理活用支援法人の創設

- N P O 法人、社団法人等を市区町村が指定

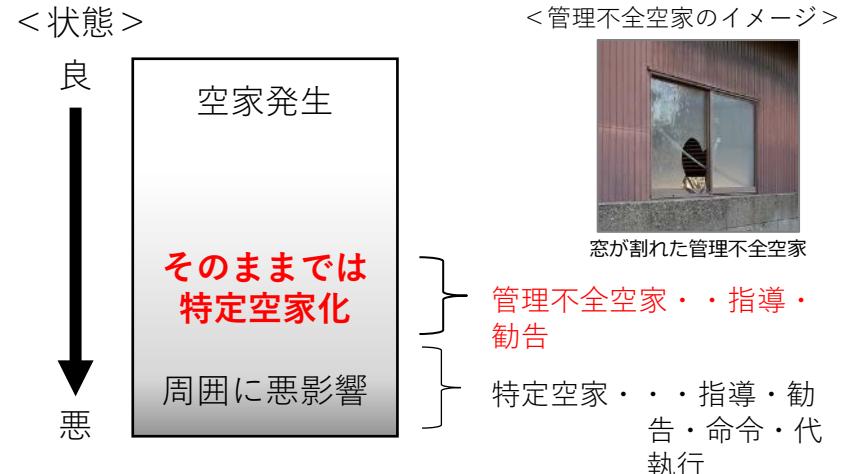
- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2. 管理の確保（国交省住宅局資料）

（1）特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

- 国が「空家の管理指針」を告示
(定期的な換気、通水、庭木伐採等)
- 放置すれば特定空家となるおそれのある空家
(管理不全空家)に対し、市区町村が指導・勧告
- 勧告された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例 (1/6等に減額)は解除



（2）管理不全建物管理制度の活用

- 所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が
裁判所に請求

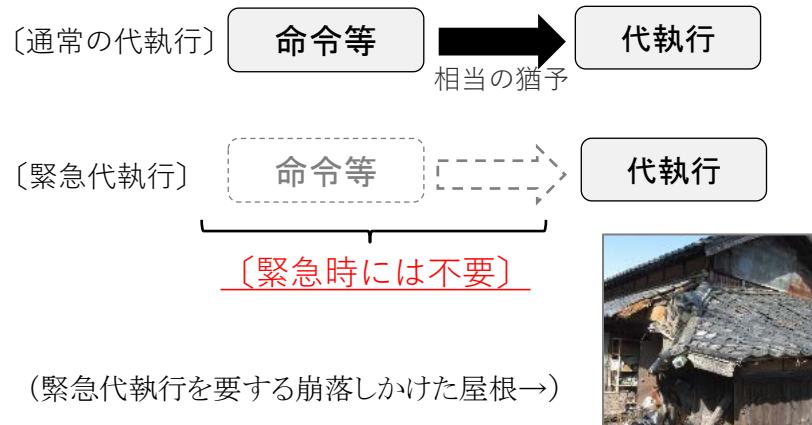
（3）所有者把握の円滑化

- 電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請

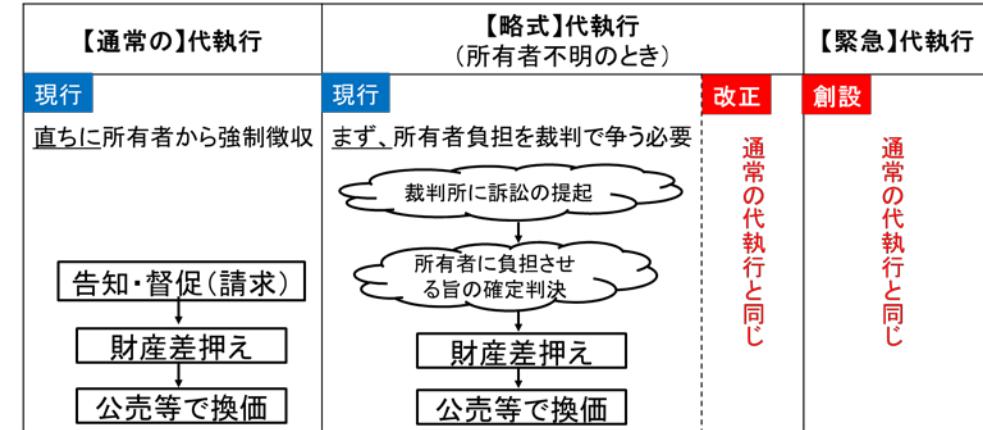
3. 特定空家の除却等 (国交省住宅局資料)

(1) 代執行の円滑化

①緊急代執行制度 (創設)



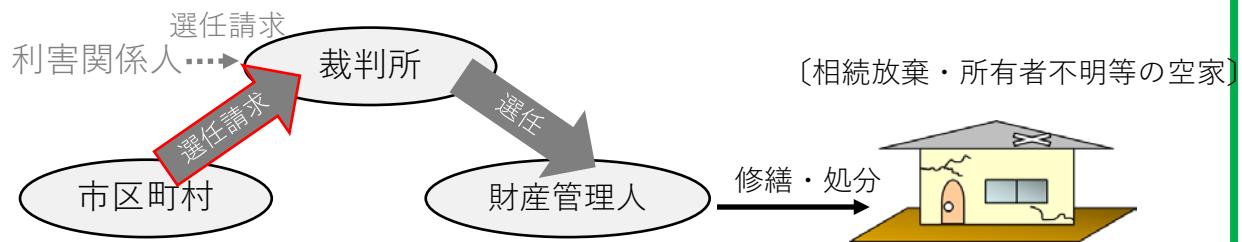
②代執行費用の徴収円滑化



(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

- 市区町村が裁判所に「財産管理人」 (※) の選任を
請求し、修繕や処分を実施 (注)民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

- 所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、
勧告・命令等を円滑化

三つの特徴（特徴1）

- 状態の悪い空き家に対して、対処療法的に強い介入を行うのではなく、その前の段階、「居住目的のない空き家」が発生する段階、「管理状態が悪い空き家」となる前の段階からの幅の広い介入を行おうとしていること。
 - 例えば相続が発生する前から関係者間での不動産の処分・活用について合意する住まいの終活の働きかけ、（→ 空家・空地管理センター、三井のリハウス「シニアアテザイン」、株式会社こたつ生活介護（在宅生活の継続が難しくなった高齢者の施設入居相談段階で自宅の今後についても検討、提案）
 - 相続をした段階での流通に乗せるための空き家バンクへの登録や、譲渡所得税の特例、重点的に取り組むべき地域における各種規制緩和（接道・用途規制）など
 - 特定空き家になる前の住宅地特例の対象除外
- 所有者に管理状態の悪い空き家予備軍の発生を抑制する仕組みを設けるべきとしている

三つの特徴（特徴2）

- 市町村が動きやすい環境整備

→空家部局と戸籍部局が連携することで、相続人を把握しやすい環境

→条例で一定の空き家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開

→緊急時の代執行が特定空き家に対して行うことの円滑化

→（特定空き家でなくても）市町村による財産管理人申し立ての可能化

→空き家状態を確認するための電気使用情報の円滑化

三つの特徴（特徴3）

- NPOを含む多様な政策実施体制の整備

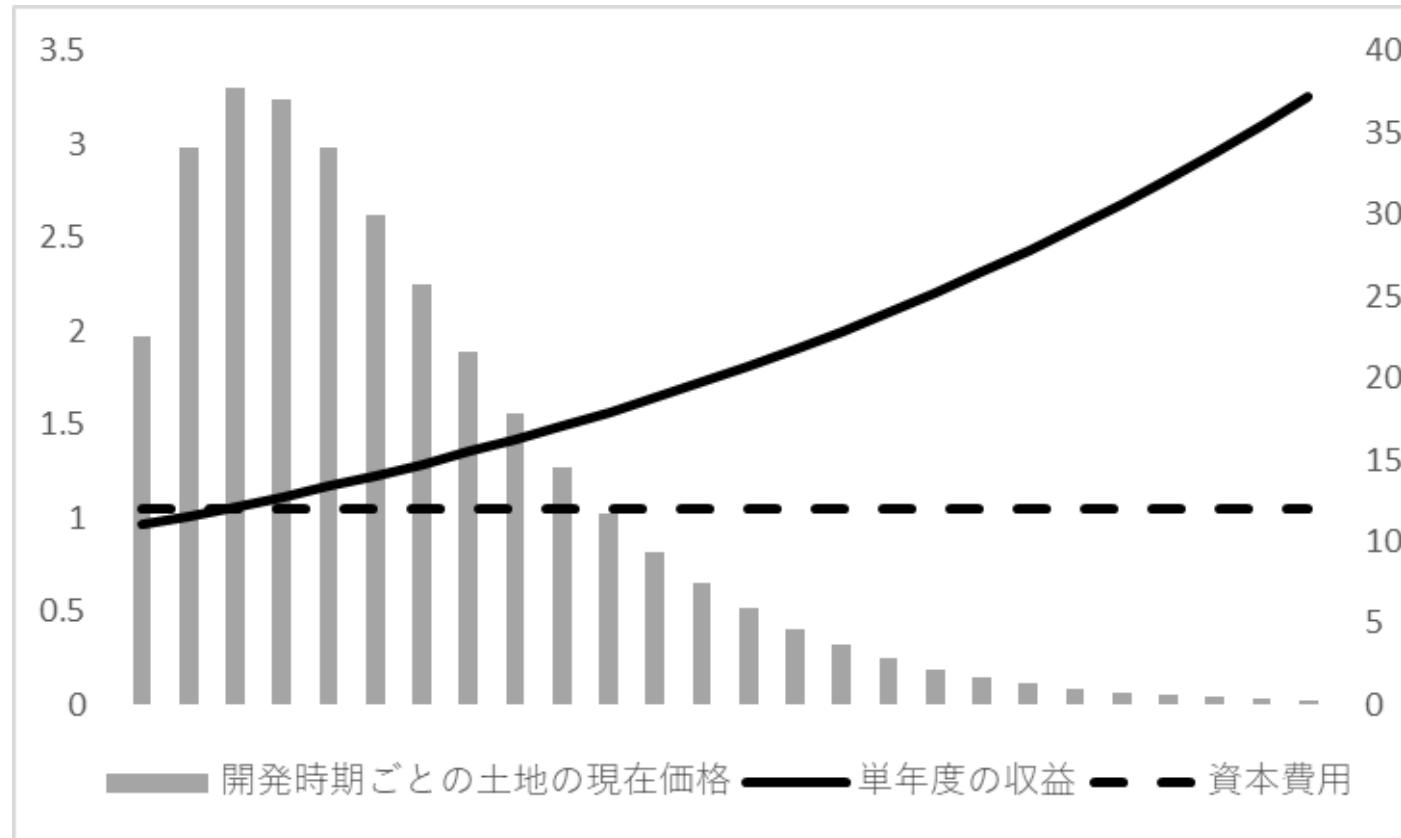
→NPOを含む多様な主体による、相続人への意識啓発、働きかけ、マッチングなどの取り組みを促進するために、これらの取り組みを行う主体に対して公的な位置づけを与えることなどが盛り込まれている

何をやっているのか 1：空家の種類

- Schenk(1978)によれば、空地は以下の3種類に分類される。
 - i 構造的空地 (structurally unemployed)
 - ii 摩擦的空地 (frictionally unemployed)
 - iii 将来利用のための留保的空地(held for future use)
- 空地だが、空家でも本質的には同じ

留保的空地の開発のタイミング (収益率の伸びが高い場合)

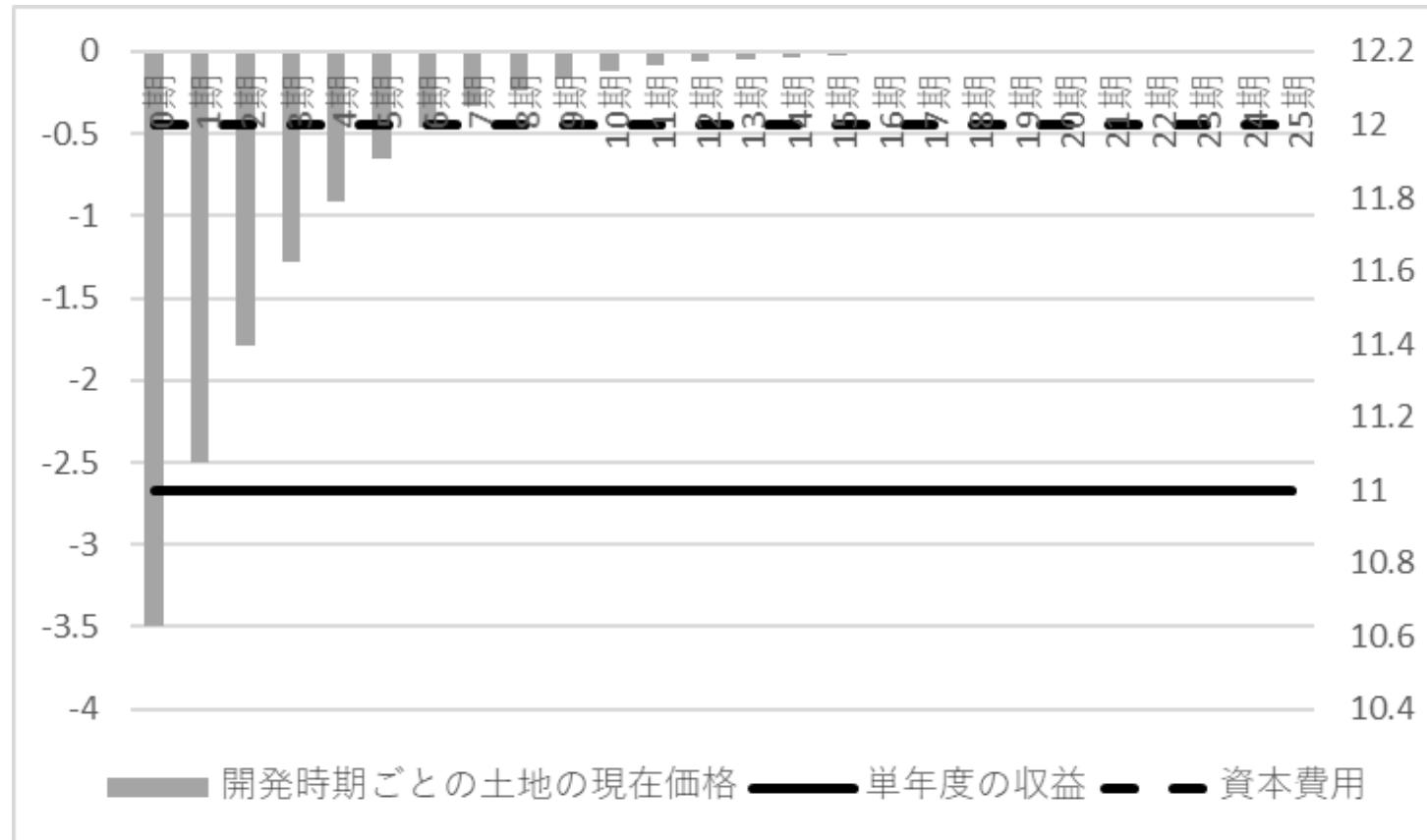
収益の伸率が高い地域の開発・利用のタイミング



注) 土地の現在価格は左軸、収益と費用は右軸

構造的空地 (収益率の伸びが 0 の場合)

収益の伸率が低い地域の開発・利用のタイミング



注) 土地の現在価格は左軸、収益と費用は右軸

摩擦的空地

- 人によって不動産の価値が異なる

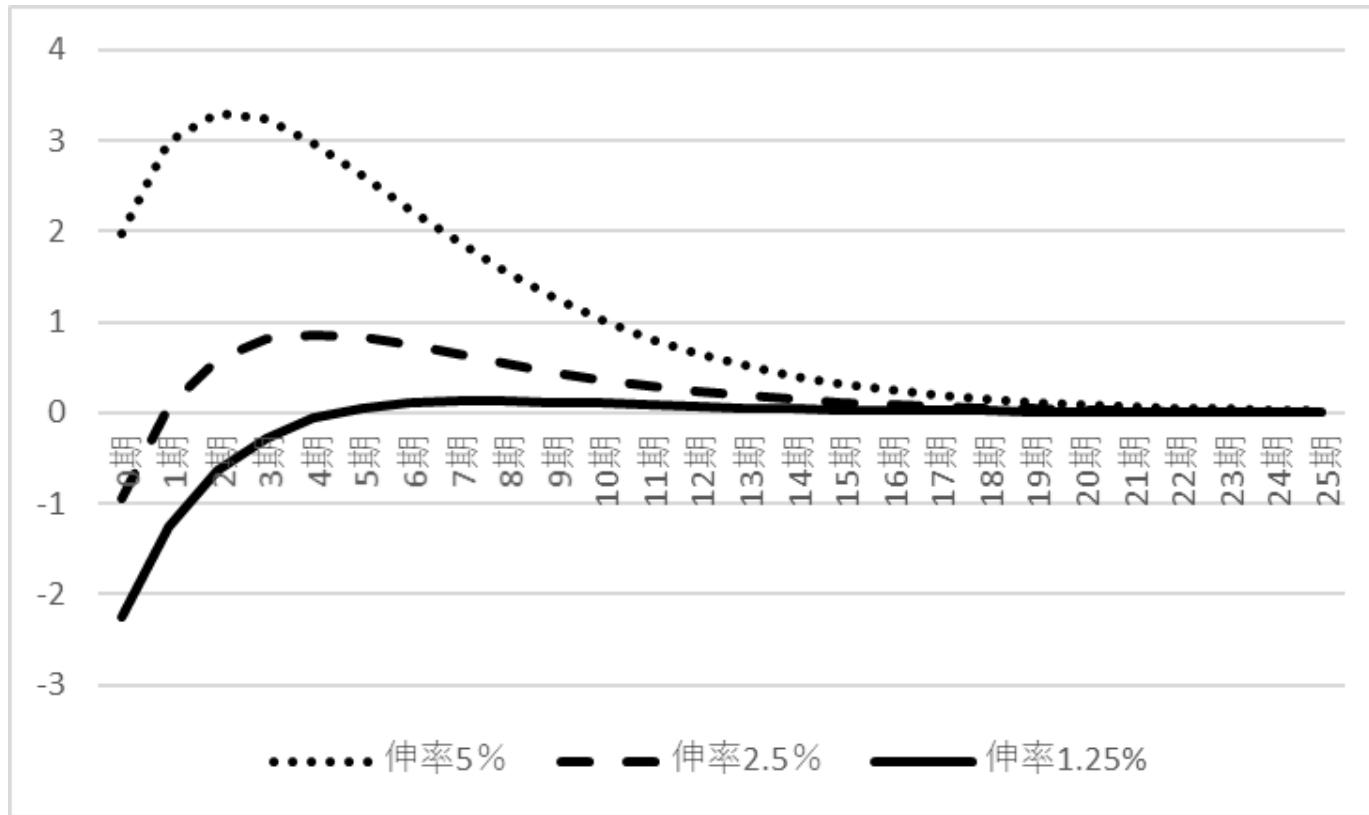
→あなたはあなたの土地について図2に示されたような評価しかできなくとも、図1のような評価をしてくれる人を見つけることができれば、お互いに利益を得ることができる

→このような売り手と買い手のマッチングができれば、あなたの土地は開発され、利用される

- しかし、売り手や買い手がどのような価値を見出しているのか、「あなたの土地や周囲の環境がどのような状況にあるのか」などについて十分な情報がない場合、マッチングが成立するまでに長い時間がかかるかもしれない。

→その間あなたの土地は空地の状態におかれることになる。

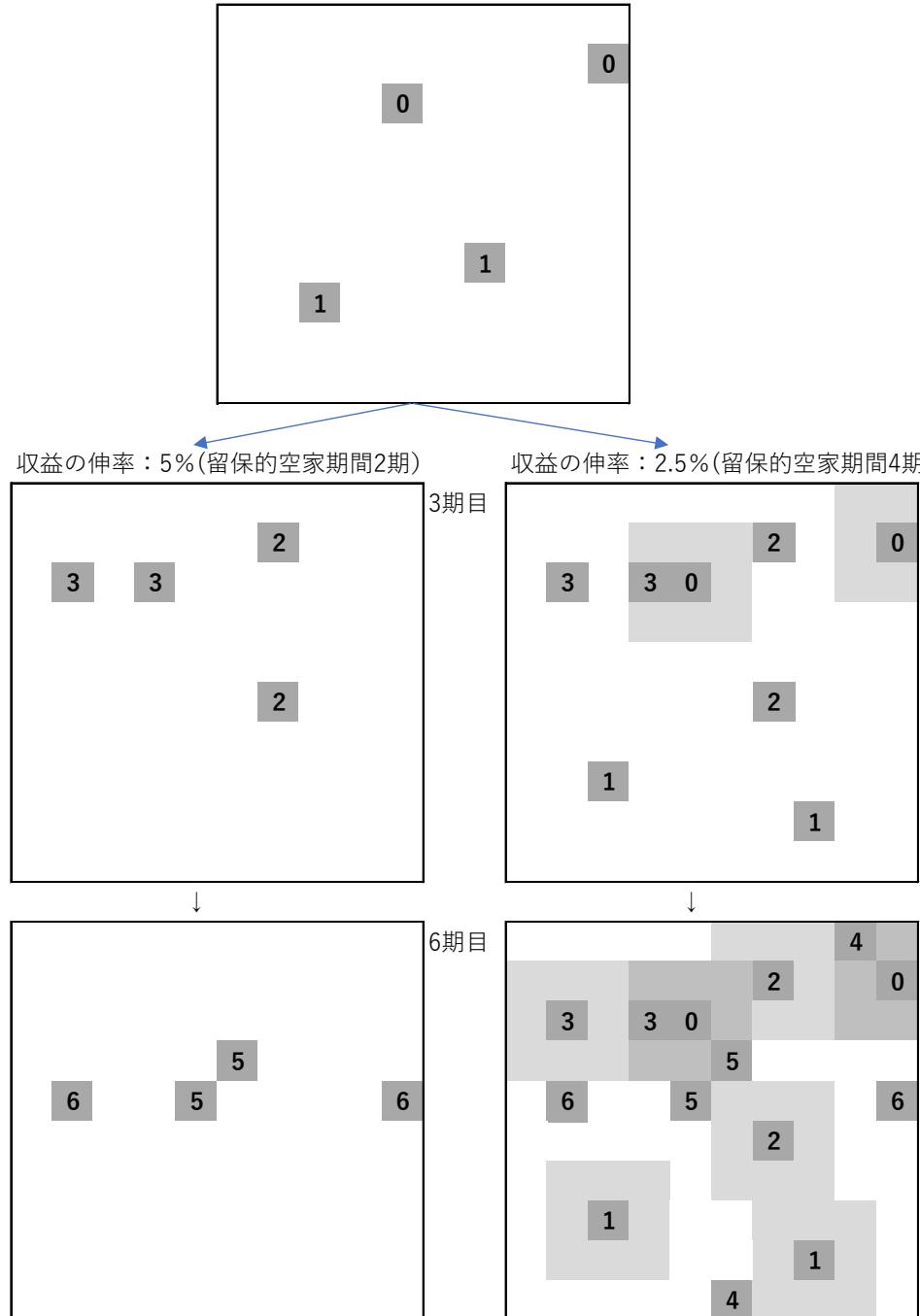
収益の伸率の変化による留保的空地期間の変化



- 収益の伸率が5%の場合は、図1で述べたように、第2期で開発・利用を行うことで土地の価値を最も高くすることができます。収益の伸率が2.5%の場合は土地の価値が大きく下落するが、それを最大化するタイミングも第4期と後ろずれする。さらに収益1.25%の場合はさらに土地の価値は下がり、最適な開発・利用のタイミングは第8期になる。

外部性が存在する場合の地域イメージ (前提)

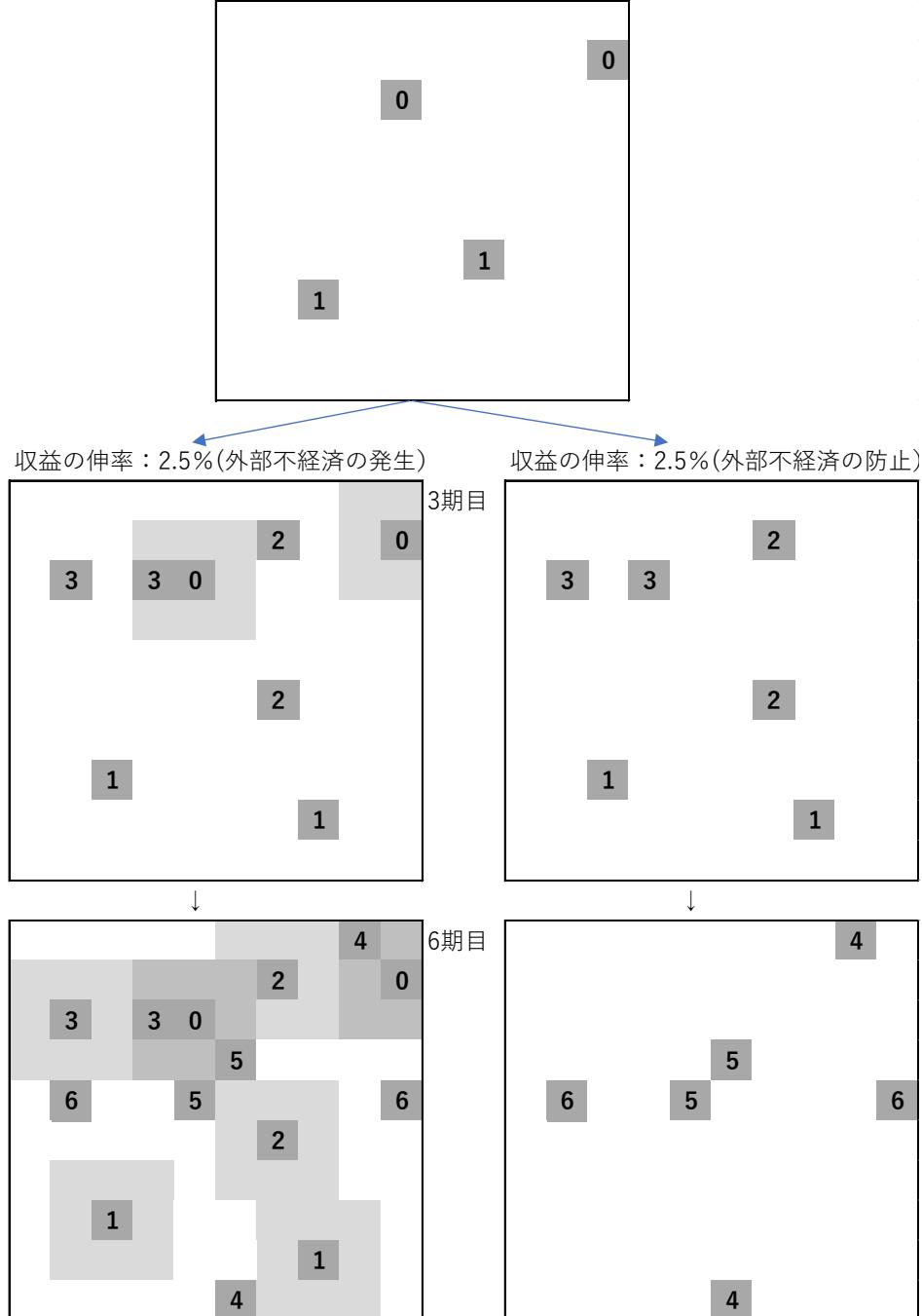
- 空地になってそれが長期間放置された場合には、期待される収益の伸率は空地自体についても、その隣接土地についても環境悪化などの外部不経済から半減する（3期間空家として放置された場合にその外部不経済が発生）
- 10×10 の区画で区切られて、それぞれ所有者が割り当てられている地域において、ランダムな土地所有者の死亡が発生する場合
- 土地からの収益の伸率の相違による、地域の姿の変遷のイメージを示す。1期間で2%の土地所有者の死亡による空地化が起こるものとする。
- 空地化していることは濃い灰色の網掛けで示す。



- **収益率の伸率5% (左図)** : 留保的空地期間は2期であるため、3期目までには0~1期に発生した空地は開発・利用され、残るのは2~3期に発生した空地のみ。この地域では4区画の空地が存在することが定常状態。

- **収益率の伸率が2.5% (右図)** : 留保的空地期間は4期間。さらに3期間空地として放置された場合には、その土地と隣接区画の収益率の伸率が半減。3期においては、留保的空地期間が4期間であるため0~3期の空地がそのまま残存。さらに0期に発生した空地及びその隣接区画では外部不経済のため、収益の伸率が1.25%に半減し、これらの土地の留保的空地期間は8期間とさらに伸びる。

→構造的空地で埋め尽くされる

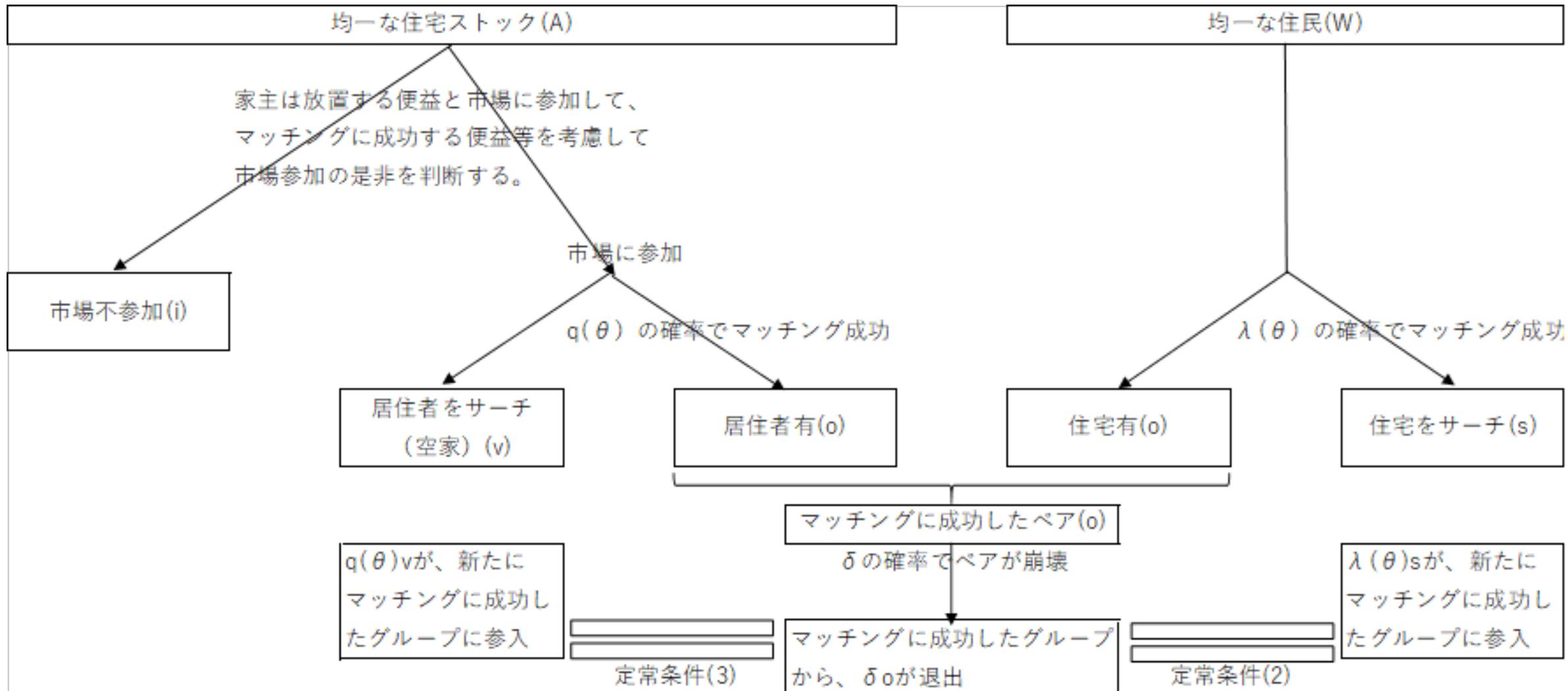


- 空家特措法による措置あるいは、空地化した土地を緑地化することで、将来的な開発・利用の余地を残しながら、**自区画と隣接区画の環境悪化の防止を行った場合の地域の状態（右図）**

- 3期間を過ぎた空地がもたらす収益の伸率の半減化が回避されているため、3期においては0期の空地が開発・利用されている。前ページの収益の伸率が5%の場合に比べると、**定常状態における留保的空地の区画数は多いものの、ランダムな土地所有者の死亡により、地域の一定割合が空地化することが繰り返し起こっているだけ**

市場構造政策として空家対策

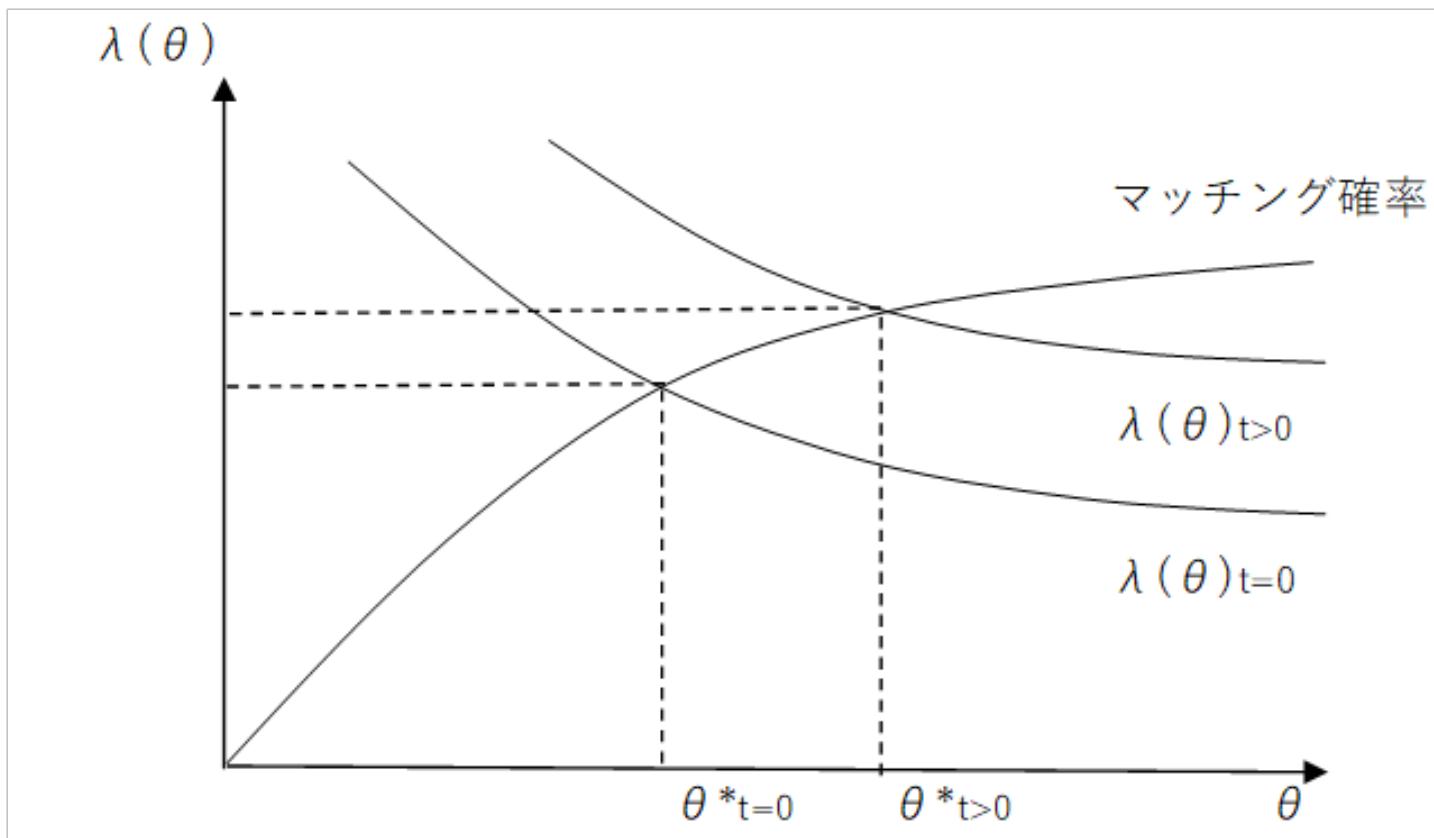
Segu' (2020) (空家税の効果)



市場構造政策として空家対策

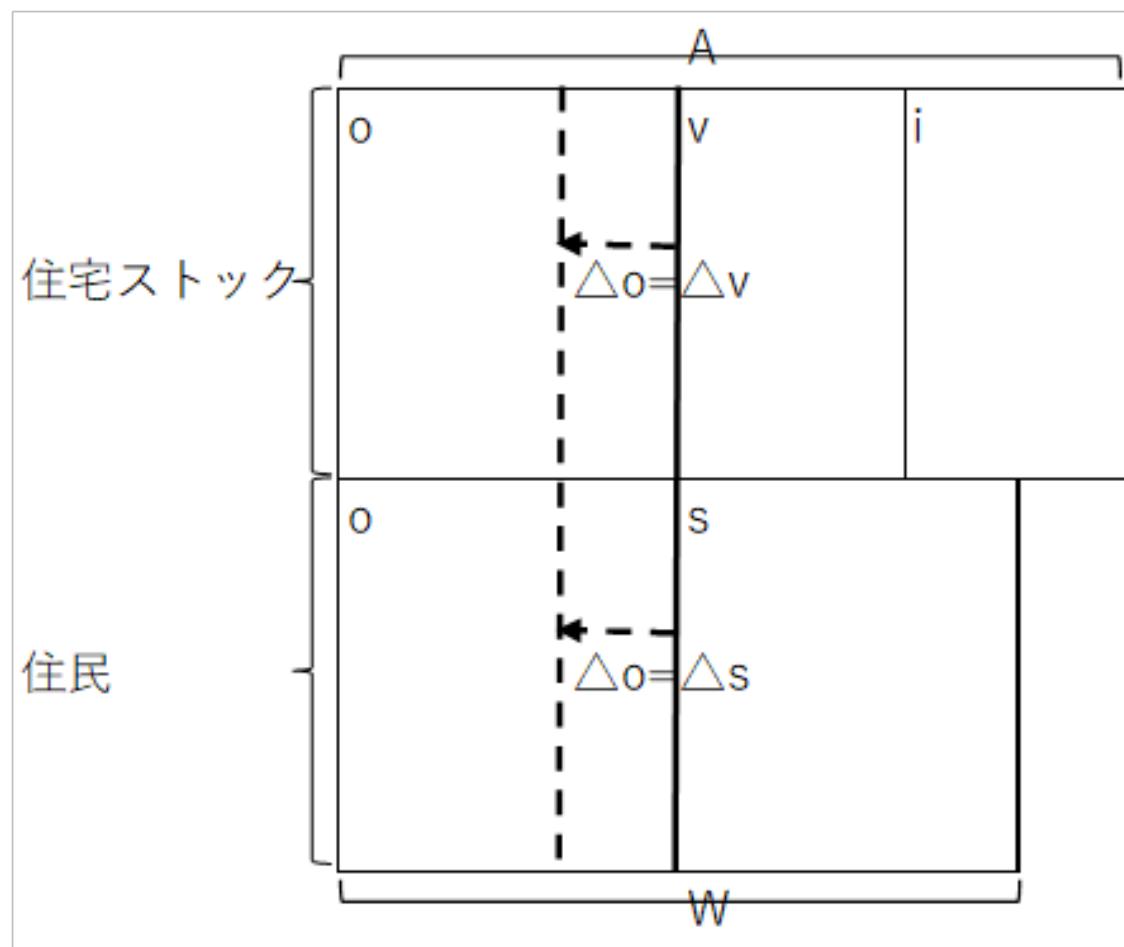
Segu' (2020) (空家税の効果)

空家税の市況 θ への影響

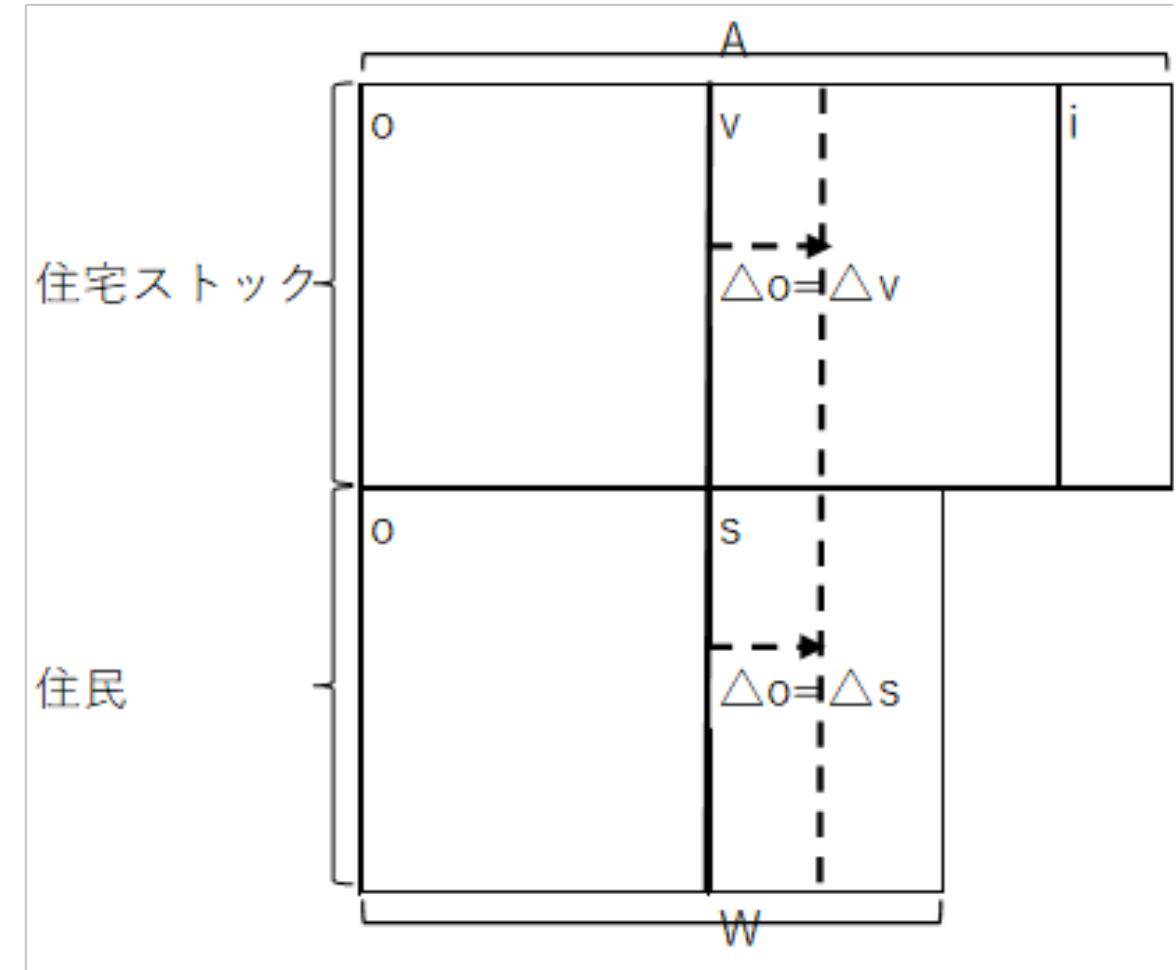


空家税が効果を発揮する条件 ($s > v$)

$s - v > 0$ である場合の θ と λ の関係

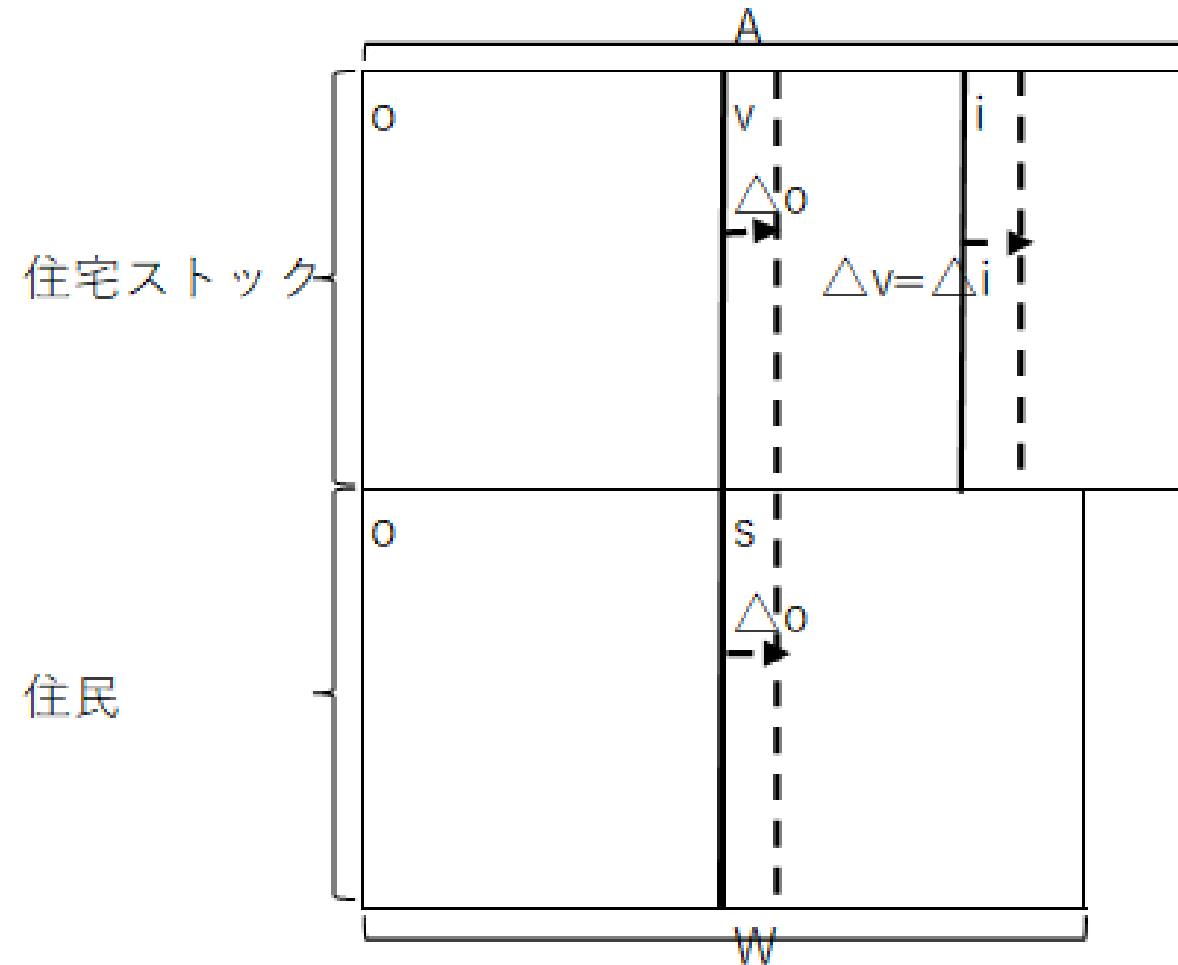


$s - v < 0$ である場合の θ と λ の関係



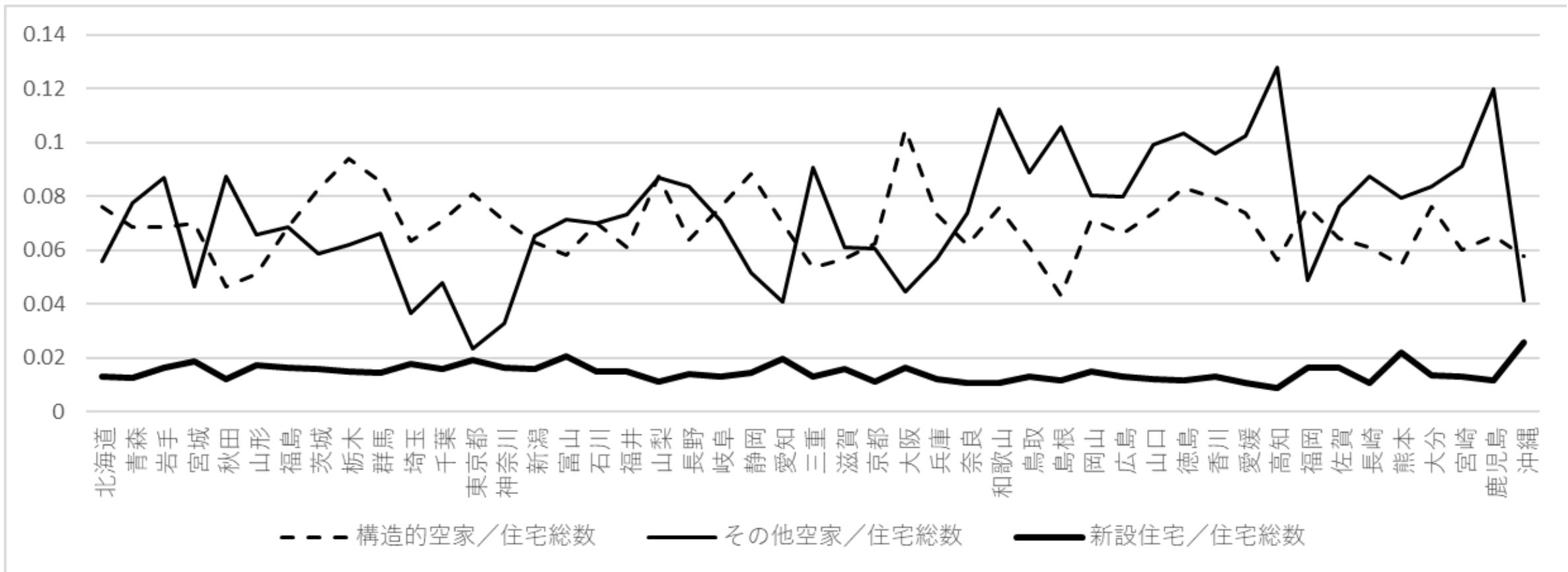
空家税の効果 ($s > v$)

空家税が θ と λ の関係に与える影響



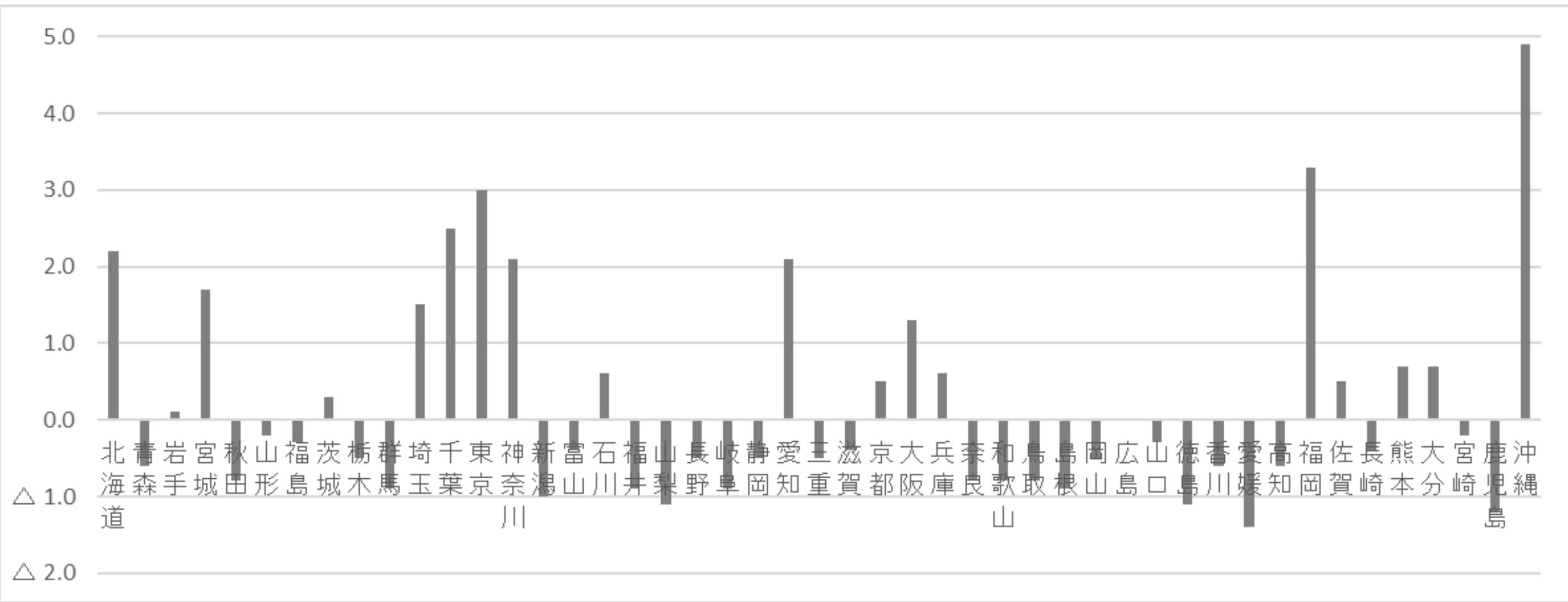
日本への含意 1

都道府県ごとの空家比率と新設住宅比率



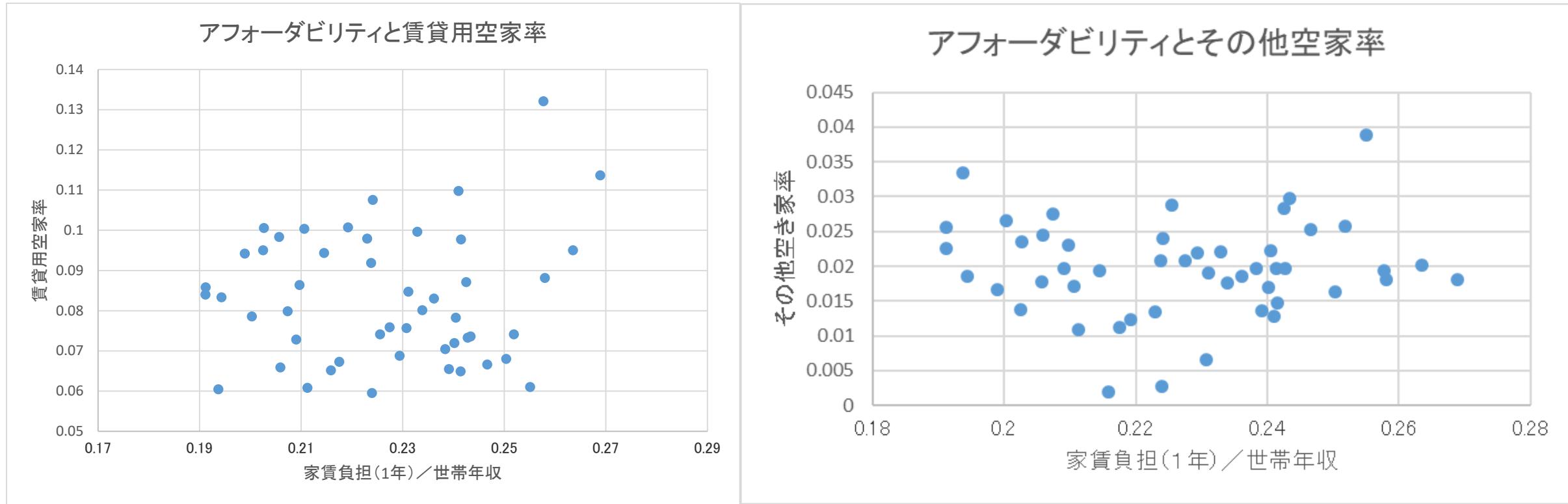
日本への含意 2

住宅地価格の対前年平均変動率（2022年）



日本への含意 3

- アフォーダビリティが低い地域ほど賃貸用空家は高止まり？
- アフォーダビリティの低い地域でもその他空家は一定程度存在



注) 東京都の市区について、住宅土地統計調査（2013年）から作成