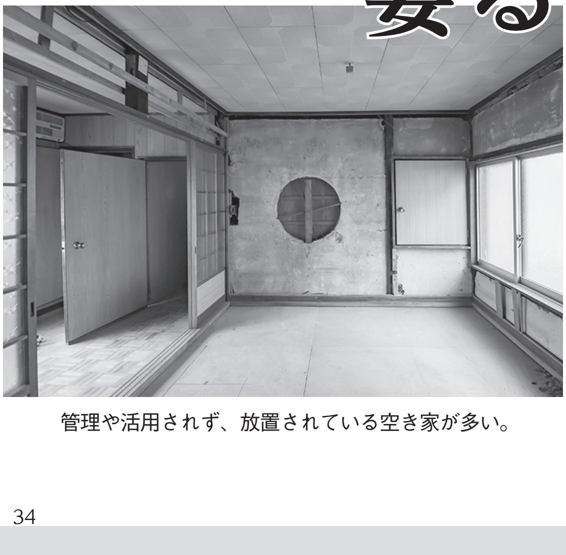
空き家問題が深刻化している 住宅事情に適した政策が必要

高齢社会の問題の一つとして空き家が急速に増加している。その空き家所有者が管理や活用について頭を悩ませている。また、人口減少が進む中、増加する空き家と共に、マンションの建築も増加している現状がある。



管理や活用されず、放置されている空き家が多い。

相続対策でのマンション購入

東京の街並みを眺めていると、新築のマンションが建てられている現場をよく見かける。これだけ少子化が叫ばれる中、人の住む家をどんどん増やしてどうするのだろうかと単純に思う。

当然、買いたい人がいるから家は建つのだろう。しかし、今、日本に空き家は約九〇〇万戸（二〇二四年四月時点）あるらしく、その数は、日本中の家の七軒に一軒の割合に相当するそうだ。しかも、今後も、ものすごい勢いで空き家は増える見込みだ。

また、昨年の国内出生数は七十万人を割り込んだ。予想よりも十五年早いペースで少子化も進んでいる。日本人の総数で見ると、二〇〇八年をピークに、年々減り続けているが（二〇二四年は前年比五十五万人減）、その間、新築マンションは、毎年平均十万戸ずつ建てられている。一方、取り壊されるマンションはほとんどないため、マンションの総数は毎年ほぼ十万戸ずつ増えて行っている。

人口が減り続け、空き家が増え続ける中で、新築マンションは増え続けており、しかもその勢いは留まる気配がないといった不自然な現象が十年以上続いているのだ。

その大きな要因は、相続する際の税金対策にあるようだ。例えば、親から一億円の遺産を現金で相続した場合（相続人が一人の場合）、相続税は一二二〇万円掛かる。しかし、その

一億円で賃貸マンションを購入した場合、税制面での優遇措置が適用され、一八・四万円の相続税で済んでしまう。しかも、その後、家賃収入が入って来るというわけだ。

税理士は相続税をなるべく少なくすることが一つの実績になるため、相談されれば、マンションを建てる有効性を力説するだろう。ただ、マンション経営とは、それ程簡単なものではない。

新築したはじめの内は、建物も設備も新しいため入居者は順調に入って来るが、しばらくすると、近隣にどんどん新しいマンションが建ってくるため入居率はぐっと下がってくる。

立地条件や需要予測をよほどしっかり調査した上で建てなければ、たちまち経営難に陥り、結局空き家を増やす始末になってしまう。

住宅リフォームや建て替え支援に重点

また、節税対策だけでなく、昨今、不動産投資の勧誘や営業が活発である。不動産業者は当然沢山新築物件を建てたいし、金融業者はお金をたくさん運用したい。彼らの思惑に乗せられ、不動産の知識が乏しい投資者がカモにされてしまうケースも少なくない。

新築マンションが増えるもう一つの要因として、外国人富裕層の存在もある。昨今は、世界的に好景気とインフレで物価が上がっているが、日本は物価が上がらず、しかも円安のため、日本人にとっての高級タワーマンションが、中国人富裕層などにとっては超格安タワーマンションとなるのである。

投資目的で購入する外国人もいれば、中には、日本に度々旅行に来るが、その都度ホテルを予約するのではなく、活動拠点として宿代わりにマンションを購入する富裕層も多いようだ。しかし、結局日本に来る頻度がだんだんと減って行き、結局空き家化してしまうことも多い。

つまり、新築マンションの建築が止まらないのは、純粋に住む家を求める人が多いだけでなく、節税や投資対象のため、また外国人富裕層による需要が主な要因となっているのである。

その影響もあり、都内のマンション価格は急上昇し、現在は「不動産バブル」と呼ばれているが、バブルは当然のことながらいずれ弾ける。それこそ、昭和から平成に掛けてのバブル期に、企業の社内旅行などで賑わった温泉地の高級ホテルが、現在、軒並み廃墟と化し、解体したくても予算がなくて放置されてしまっているように、都会に乱立する高層マンションも、数十年後には同じ道を辿る気がしてならない。

まずは新築を建てる際や、購入する際の各種優遇措置（住宅ローン利息分の税額控除、長期間の融資、金利の優遇、両親からの贈与に対する非課税措置など）を見直し、現在あるマンションや戸建て住宅のリフォームや建て替えへの支援に重点を置くべきである。

そして、都市計画や緩和された建築基準法を見直し、新築マンションの乱立を抑制し、年々激甚化する自然災害に対応できる住宅や街機能を整備して行く必要がある。

社会の実情に適さぬ不動産バブルを放置し、数十年後に壮大な無駄を産み出さぬよう、早急に住宅政策の舵を切らねばならない。

（立川秀明）