

6月に三村会頭とゴルフをした際に「秋元さん、少子高齢化対策も大事ですが、空き家対策もしっかりやって下さい」と言われました。

朝散歩する近くの団地にも最近では夏草が生い茂っている空き家が多く見られる様になりました。三村会頭が言われる様に日本では空き家対策が社会問題として大きな影を落とし始めています。

総務省の発表によりますと、日本の総住宅数は5,759万戸で、その内空き家は756万戸、空き家率は13.1%となっており、賃貸住宅は2,200万戸あり、その内410万戸の空き室があり、空き室率は、18.7%となっております。

君津市も最近の数字は出ていませんが、私の推測では住宅、店舗、事務所等凡そ3万8千戸のうち空き家は凡そ8千戸位と思われる。全国の平均空き家率から見ると君津市は空き家が多すぎると言えます。

君津市民の豊かさ、大らかさでもありますがこのままですと将来は大きな税負担、治安が懸念されます。この様な空き家が増えるのかの原因を考えますと先ずは政府の景気対策として、新築に対して税制優遇、給付金に反して支払ロークを大きく抑制し、住宅借入金を促進させ、3千万円の家を建てれば6千万円の経済波及効果が生まれ、日本経済の再建に大きな影響を与えると考えたからであります。

今でも年間およそ120万戸が新築されておりますが、このまま続ければ2040年には空き家は800万戸となると予想されており、大きな社会問題となります。7~8軒の隣組の中に1軒空き家になる事であり。日本の住宅寿命は26年と言われ、木造家屋の資産価値は25年で0だと言われております。私の古い家も築70年ですからまだ20~30年大丈夫ですが、現代の住宅の多くは金融商品化されて平均して26年で取り壊されてしまうからであります。

空き家が残る理由には、①売却賃貸を考える人(24%)、②特に何もせず家が建っていれば固定資産税が安く済むから③解体費用が高いから等であります。しかしこのまま空き家が放置されますと、家屋は自ずから破損し、雑草は生い茂り、樹木竹等が繁茂し、ゴミ捨て場となり、不審者や子供達のよからぬ遊び場となって住宅街はさびれ、治安が心配されています。

千葉県も空き家は凡そ37万戸とかつての2倍に増加しております。今や新築3倍、空き家10倍と言うスピードで空き家は進んでおります。

県内各市では家の管理を持ち主に求める「空き家等適正管理に関する条例」が施行され、市が助言、指導、勧告、最終的には行政代行執行、撤去して上限100万までは税負担し、残りは持ち主に請求するという税負担を生じ、君津市も近く制定を急いでいると聞いております。

若者たちは家賃を払うならロークを払って新しい我が家を望んでいますが、住宅ロークは家を担保、抵当権を設定して若しも最終処分換金しようとした時の価格は入居した瞬間から家の価値は20%、10年後には50%と下り、25年目はゼロとなりますから住宅ローク残高は資産価値を多分上回ってしまいます。

繰り返しになりますが、核家族では家庭も日本の経済はもう支えられません。

北陸4県の大家族住宅の心も財布も豊かな生き方、住み方を見直す時です。

県内のいくつかの会議所も「空き家対策部会」が作られたと聞きます。君津も遅れない様考えます。(長島修「空き家が蝕む日本」を参照)

