

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
主 席 研究員14 新田町交差点周
辺を考える

2015年5月、国は国土交通省を管理下に「空き家対策特別措置法」を執行した。簡単に言うと、空き家の放置を取り締まるための法律である。

現在、全国に約820万戸（13年、国交省調査）の空き家が存在し、住宅総数の13・5%に匹敵する劣悪な状況を踏まえ、この法律執行によりこれ以上の空き家の増殖を防ぎ、適切な管理が行われていない空き家等に対する・勧告、また撤去の代執行、税制上の対抗措置等を行うとするもので、全国400余りの、地方自治体（14年段階）も順次空き家条例を制定している。ちなみに、長野市内の空き家の数は、08年

調査の段階で、既に2万7500戸余り（共同住宅を含む）に達しており、その大半は市街地、もしくはその周辺に存在する。

また、国は空き家対策特別措置法に並行して、今年4月から施行された関連対策特別控除制度（相続した空き家と土地を売却した場合、譲渡金額の一定枠まで課税が控除される、時限制度）を活用し、空き家・空き土地の円滑な有効活用による都市の空洞化への歯止め対策に躍起である。

反面、それらに逆行するかのよう、15年1月に施行された相続税に関する税制の改正により、アパート経営が節税対策の有効な手段として注目され、それ以降、アパートの建設ラッシュが各地で起こっている。

オーナーである地主

の節税への思惑と、この機に乗じ売り上げを伸ばしたい建設会社の思惑が交錯し、建設ラッシュに火がついた。

とりわけ、建設会社は、今では常套手段となったが、「一括借上げ方式」やら「家賃保証」を前面に打ち立て、受注攻勢をかけている。そして、それがさらなる需給アンバランスを呼び、空き家率上昇の追い風要因となっている。

清水 秀幸氏（しみず・ひでゆき）1952年長野市生まれ、76

年明治大学政経学部政治学科卒。2013年6月株式会社守谷商会役員を退任し、同年7月株式会社さくら都市総合研究所を設立。長野市都市計画審議会専門委員ほか3委員、その他各地方自治体の審議員・部会員を兼任。現在同研究所社長



建設ラッシュの新築アパート