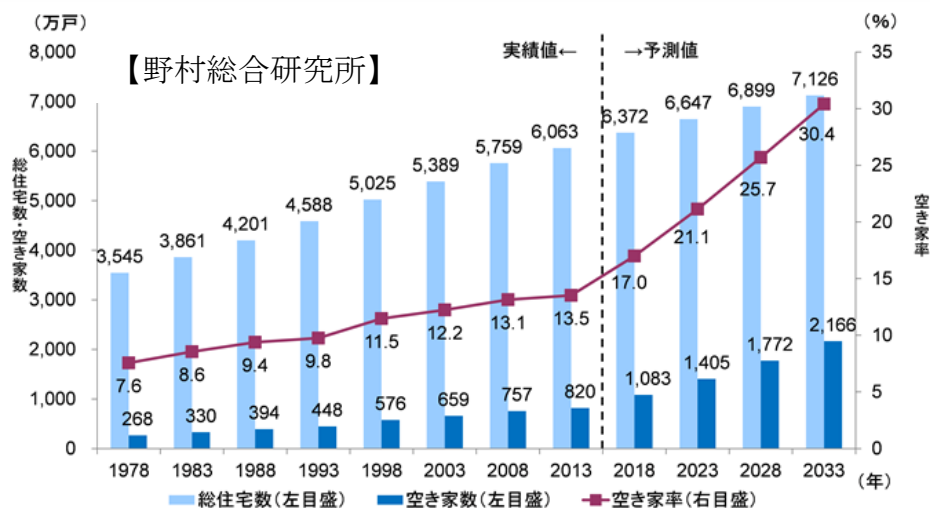


## 空き家状況概数集計



総務省が4月26日に「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計結果を発表しました。この統計調査は5年ごとに発表されているもので、正式には今年の9月に発表予定となっております。概算数値によると、空き家数は846万戸（前回調査比3.2%増）で空き家率は**13.6%**（同0.1ポイント上昇）で過去最高となったようです。

上記グラフは、野村総合研究所が発表している空き家率等の予測値になります。予測値によると2018年時点での空き家率は、**17.0%**となっているので、想定よりは改善の傾向があるのかなと思います。ここ5年で住宅着工戸数が大きく減少している様子はありませんので、空き家の売却が進んでいるのではと思っております。実際、弊社への売却相談においても古屋付き案件が顕著に増えております。もっとも、税制も大きいと思います。ご参考までに制度の概要は下記になります。

【相続により空き家になった不動産を相続人が売却し適用要件を満たした場合には、当該不動産を売却した際の譲渡所得から3,000万円を控除することができます】。但し、特例の適用には、いくつか要件がございますので、お気を付けください。通常の売却であれば、約20%の譲渡所得税がかかりますので、相続人が住む等の活用の予定がなければ、売却をするのが賢明であると思います。ちなみに期間が延長される可能性はありますが、令和元年の12月31日までに譲渡することが条件になりますので、該当する不動産がありましたら検討することをお勧めいたします。

空き家率に関しては、9月に発表される最終的な数字を確認するまでは何とも言えませんが、いずれにしても、今後20年において増えていくのは必然です。2030年には30.4%の予測ですので今後、売買価格や賃料に間違いなく影響を与えると思います。また、以前より不動産に関しては、**2019年問題**、**2022年問題**というものがございます。**2019年問題**とは、世帯数のピークです。この問題に関しては、2018年の推計で2023年まで、世帯数が伸びるとの結果が出ていますが、遅かれ早かれですし、そもそも単身世帯は購入の主要層とはなりません。**2022年問題**とは、生産緑地の指定解除です。実はこの問題に関しても、「特定生産緑地」の指定を受ければ、10年延長できる等の措置が取られております。しかしながら、ある程度の土地が市場に出てくるのは間違いのないでしょう。もちろん、首都圏と地方都市、立地等で状況は全く異なるとは思いますが、総体的には供給過多、需要減の状況は、今のところ変えられないのかなと思っております。

塩田了丈