



未来の安心のために、  
不動産の相続への問題解決について、  
提案、実行致します。



## 株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号  
 ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)  
 Tel:03-6240-2300 Fax:03-6240-2301  
 Mail : info@asset-adv.co.jp  
 Web : [www.asset-adv.co.jp](http://www.asset-adv.co.jp)

# AA 通信

2017年(平成29年)11月15日 第 65 号

### ☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

## ■ ■ 全国の空き家820万戸は本当なのか？ ■ ■

■ 全国に空き家が820万戸もあると発表されたのは、2014(平26)年でした。空き家の率は13.5%にのぼり、8戸に1戸が空き家という内容でした。その後、空き家問題が注目され、空き家対策特別措置法が交付され、翌年5月に完全施行されました。更に、2015(平27)年税制改正で、特定空き家と指定された建物等のある土地に対して、固定資産税と都市計画税の住宅用地の特例の適用が、受けられないよう改正されました。

■ 反面、空き家の820万戸は本当なのか？という疑問が、多方面から言われるようになり、調べてみました。

## ■ ■ 三鷹市の空き家(一戸建)は総務省の半分？ ■ ■

■ 空き家820万戸の数は、総務省の2013(平25)年10月の調査結果です。都道府県・市区町村まで数値があり、東京都三鷹市の空き家は10,860戸でした。内訳は一戸建が1,290戸、長屋・共同住宅が9,570戸です。

■ 三鷹市でも独自調査した結果を公表していました。三鷹市では、総務省の前回(2008年/平20)の調査を受けて独自調査を決定し、2012(平24)年12月と翌年2月と2回の調査をしていました。但し、共同住宅(アパートやマンション)には注力せず、一戸建の空き家の調査に注力しました。その結果は617戸(木造594戸、非木造23戸)でした。なんと、8ヶ月後に調査した総務省の1,290戸に対し、半数だったのです(表①参照)。

【表①】 【東京都三鷹市の例】

総務省統計局 住宅土地統計調査 (平成25年10月1日実施)	空き家の 総数	一戸建		長屋・共同住宅・その他	
		木造	非木造	木造	非木造
	10,860	1,290	-	5,080	4,490

三鷹市 空き家等 調査報告書 (平成24年12月1日～ 2月6日、2回実施)	平成25年2月28日現在 単位: 棟	
	分類/区分	構造区分
	一戸建	594
	共同住宅	23
計	617	617

※三鷹市の現地調査では、一戸建の建物を中心に目視で確認し、空き家の可能性の高い建物を調査しています。(なお、マンション・集合住宅は除外してします。但し、至空家等の場合は、調査対象としています。)

## ■ ■ 同じ総務省の数値でも5年で大きな違いが？ ■ ■

■ 次に、賃貸用住宅の空き家の数値に対し、東京都区部について、2013(平25)年と、前回2008(平20)年の数値を比較してみました。区部全体では35万戸から42万戸へと約20%の増加です。しかし、驚くのはその内訳です(表②参照)。空き家が20%以上増加している区は半分強の13区ですが、50%以上増加している区が5区もあり、うち墨田、江東、中野は90%もの増加なのです。

■ 反対に、減少している区の中では、千代田、中央、目黒で50%もの減少です。果たして、たった5年間で、こんなにも空き家に大きな変化があったのでしょうか？

【表②】	賃貸用の住宅		
	平成25年	平成20年	H25/H20
特別区部	425,300	354,670	119.91%
千代田区	2,890	6,230	46.39%
中央区	6,040	13,220	45.69%
港区	11,580	9,800	118.16%
新宿区	21,590	17,550	123.02%
文京区	8,370	6,240	134.13%
台東区	7,670	7,630	100.52%
墨田区	10,320	5,460	189.01%
江東区	15,240	7,890	193.16%
品川区	18,900	12,690	148.94%
目黒区	11,250	21,860	51.46%
大田区	45,750	29,620	154.46%
世田谷区	30,870	22,320	138.31%
渋谷区	13,590	9,620	141.27%
中野区	23,920	12,220	195.74%
杉並区	26,680	22,270	119.80%
豊島区	25,450	16,680	152.58%
北区	14,480	12,290	117.82%
荒川区	7,250	10,080	71.92%
板橋区	26,920	21,370	125.97%
練馬区	26,830	23,860	112.45%
足立区	24,980	28,800	86.74%
葛飾区	19,020	15,670	121.38%
江戸川区	25,710	21,290	120.76%

## ■ ■ 大きな差異の原因は、調査員の目視判断？ ■ ■

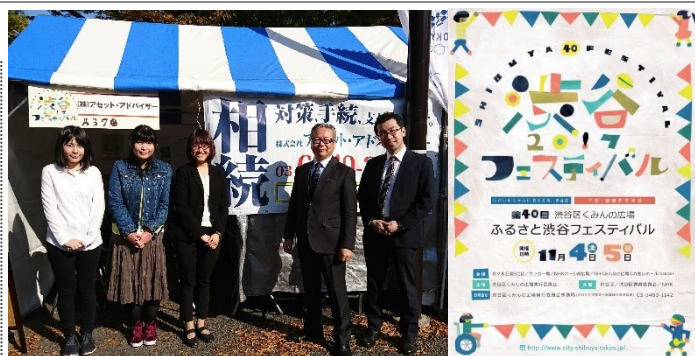
■ なぜ、このような差が出てしまうのでしょうか？総務省の調査概要には「調査員が目視で空き家かどうか確認した」とありました。日本は人口減少が加速していきます。空き家問題は重要な問題です。来年(2018年/平30)、再び同じ調査が予定されています。調査方法を改善して、正確な数値を出して貰いたいと思います。

## ☆☆☆ 通信コラム① ☆☆☆

### ■ 今年も「渋谷くみんの広場」でセミナー&相談会

■ 11月4日(土),5日(日)の二日間、代々木公園で開催された「渋谷くみんの広場2017」に、今年も出展し、ミニセミナーと無料相談会を行いました。5日には中島正敬司法書士にもご協力を頂き、ご相談は相続や不動産から成年後見まで、幅広く受けることができました。

■ フェスティバル会場なので、たまたま“相続”の看板を見て、「ちょっと教えて。」と来場される方が多いのが特徴です。それだけに、普段の気掛かりが、安心へと変わる様子がこちらにも伝わります。テント内は空気がほっこり温かくなり、充実感が味わえる二日間でした。



## ☆☆☆ 通信コラム② ☆☆☆

### ■ 渋谷駅再開発の工事現場を見学しました！

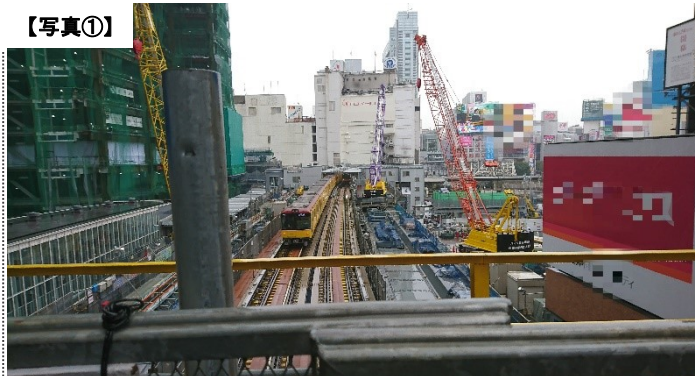
■ 商工会議所の案内で、渋谷駅周辺の再開発事業の工事現場を見学してきました。まず、銀座線の工事現場(宮益坂上)へ案内されました。銀座線はホームを移設中です。写真①で電車の写る位置(ロータリーの中央部)にホームが移ります。併せて構造躯体の交換も実施中ですが、これらはすべて最終電車の通過後から、始発電車の走行までの深夜4時間に行われます。更に10年先には、銀座線の上に歩道が整備され、ヒカリエ(東口)からマークシティ(西口)まで、デッキ(歩道)が整備されるそうです。

■ JRでもホーム移設工事がありません。埼京線ホームが山手線ホームと並行の北へ移動します。これは2020年間に合うそうで、来年5月には、埼京線大崎方面ホームを先行移設します。確かに新しい軌道(写真②)がありました。池袋方面や山手線の整備もあり楽しみな工事です。

■ 駅東口では、超高層ビルが見上げるようになりました。11月11日現在、南街区建物は外装パネルが最上階まで取り付けられ、中央御街区でも外装の取付工事が始まりました(写真③)。工事は一週間で1階上がっています。

■ 南街区の現場では、既の下階から内装工事が進んでいました。驚きは、女性作業員専用の休憩室(写真④)があったことです。現場の女性比率10%を目標に改善しているそうです。私のゼネコン時代とは全く違いました。

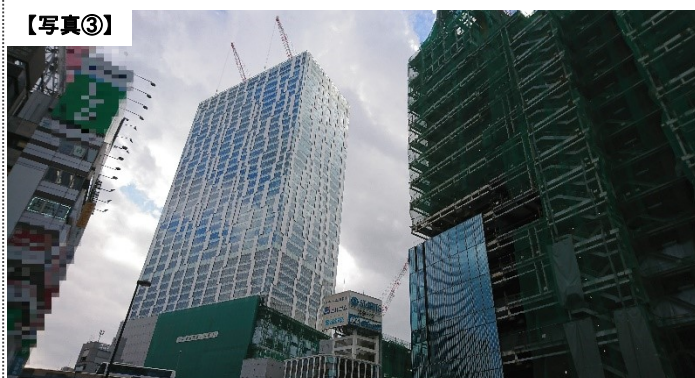
■ 開発工事全体は2027年完成予定です。10年先まで見据えて日々進捗する現場に、学びたいと思いました。



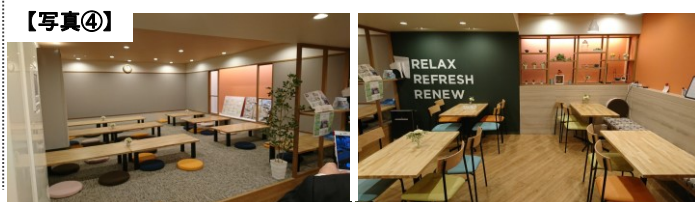
【写真①】



【写真②】



【写真③】



【写真④】