

はじめに

日本は超少子高齢化と超ソロ（未婚）社会に突入して久しく、私たちの社会生活には様々な問題が発生しております。その一つに住宅問題があります。

平成30年度総務省統計局が全国の住宅・土地調査を行った結果、空き家数は846万戸と発表しており、これはおよそ7軒に1軒が空き家（拙著『空き家大国ニッポン』から引用）となる計算です。また、被相続人の死亡による相続未登記の土地は九州の広さを凌いでいます。こうなった原因を小欄の限界を前提としていくつか紹介します。

その1 昭和25年から開始した住宅金融公庫の低金利融資と今も続いている住宅ローン減税など政府による住宅取得奨励政策

その2 建築後22年を経過すると建物の評価額がゼロになる低品質の住宅を継続供給する社会システム
その3 日本人の意識の変化が起因

する核家族化の蔓延と定着、超少子高齢化社会による人口減少局面への突入

その4 中古住宅市場の低迷、日本の市場規模は10%前後で欧米は80%

このような事情においても空き家へ入居できない方たちが沢山いることも事実で、その理由として「皆さんが提示する入居条件が厳しい」「連帯保証人が居ない」「母子家庭なので生活費が心配」「生活相談や見守りが必要」「障がい者なので皆さんに断られる」などが挙げられています。

さらに、高齢単身世帯は令和7年には701万世帯になる見込みです。国土交通省が行っている住宅確保配慮対象者の生活の安定向上と社会福祉の増進を目的とした「新たな住宅セーフティネット」事業を紹介します。

1 住宅確保配慮者とは

- (1) 公営住宅法に定める月収15万8千円以下の低額所得世帯
- (2) 地震や台風などが原因となった被災者世帯
- (3) 65歳以上の高齢者世帯
- (4) 身体・知的障害など生活や仕事

に制約を受けている障がい者世帯
(5) 18歳未満の子供がいる子育て世帯（18歳の子供がいる世帯では年度末まで対象となります）

2 この事業の構成内容

(1) 入居前の支援

入居希望者に対する入居の無料相談、不動産業者や家主への同行及び契約支援、入居希望者へ住宅を提供する大家さんに対する各種相談支援

(2) 入居中の支援

相続相談、遺言書作成、毎日の生活見守り、成年後見支援、財産管理、生前・遺品・老前整理、墓じまいなどの各種支援

(3) 死亡・退去時の支援

遺言執行・死後事務委任サポート等

(4) 地域のネットワークを形成するセミナー・勉強会の支援

衰退を続けている地域のネットワークを形成するためのセミナー・勉強会の主催等

3 入居を拒まない住宅の登録制度

賃貸住宅の賃貸人は、住宅確保配慮者に対して都道府県、政令市及び中核市に対して入居を拒まない住

宅として登録できます。都道府県等では、その登録された住宅情報を住宅確保要配慮者に対して情報提供して入居の促進を図ります。

住宅の登録基準として、戸建て・住戸共通で耐震性を有すること、住戸は床面積が25平米以上、住宅全体の面積が15平米×居住人数+10平米以上、台所、食事室、便所、浴室、洗面所が備わっているとされています。

4 入居予定住宅のリフォーム等助成金制度

登録住宅の改修支援として、改修費に対する補助制度があります。

(1) 補助を受けることが出来る工事内容

バリアフリー、耐震改修、共同住宅への用途変更、間取り変更など

(2) 補助限度額

ア 専用住宅の整備にかかる工事費の3分の1以内で50万円を限度

イ バリアフリーなどの改修工事費は50万円を加算する。

5 家賃債務保証制度及び家賃低廉化補助制度について

(1) 家賃債務保証制度は、住宅確保

要配慮者の登録住宅への入居を円滑に行い賃貸人の不安を排除するため住宅金融支援機構が当該保証の保険を引き受ける制度です。

(2) 家賃低廉化補助制度は、住宅確保要配慮者の受け入れ物件を提供する賃貸人に対して、1戸につき月額最大4万円を補助金として供出する制度です。原則として最長10年間で定められているため、賃貸人の長期安定的な利益確保に繋がります。

おわりに

著者が設立運営しているNPO法人空き家サポートセンターは、行政書士、司法書士、税理士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、社会保険労務士及び弁護士で編成し、空き家問題に取り組み、空き家セミナー及び各種の法律相談などの地域に密着した活動を行っています。空き家でお困りの方やこの制度に関心のある方はお知らせください。



せせらぎ出版
1650円