

おかげさまで会社設立から29年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の実業を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2014年8月発行  
発行：前田由紀夫  
編集：(株)パピルス  
株式会社円昭



## 増え続ける空き家 住宅・土地統計調査を読む

先月、総務省による、住宅・土地統計調査の速報集計が発表されました。この調査は、住宅に関する実態や土地の保有状況、居住している世帯に関する実態等を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにします。そして、我が国の住生活関連施策の基礎資料とすることを目的に、5年毎に行われています。今回の調査では、近年において多様化している居住状況や、少子・高齢化等の社会・経済状況の変化を踏まえ、現在の住宅数のみならず、少子・高齢社会を支える住環境、耐震、防火、省エネルギー性などの住宅性能、土地の有効利用状況を明らかにしています。

全国の住宅の総数は6,063万戸となり、過去最高を更新しました。5年前の平成20年からの5年間で305万戸の増加となりました。また、空き家数は820万戸と、5年前に比べ、63万戸の増加、住宅総数に占める割合は、13.5%と0.4ポイント上昇し、こちらも過去最高の記録となりました。二次的住宅を除いた空き家率を都道府県別で見ますと、山梨県の17.2%が最も高く、愛媛、高知、徳島、香川の四国四県が16%台後半と空き家率が高くなっています。一方、空き家率の低いのは、宮崎県の9.1%、沖縄県9.8%、山形県10.1%に続いて、埼玉県、神奈川県、東京都は10%台となっています。空き家が増える理由としては、その活用ができない、解体し

たら建物が建てられない、解体費用が捻出できない、固定資産税が高くなるなどが考えられます。日本では、新築と中古を合わせた全住宅の流通量の割合は約13%しかなく、米国や英国の90%近くが既存住宅の流通である社会構造とは大きく異なります。人口が減少する社会に突入しているにも関わらず、この構造的な問題は未だ改善されていません。また、既存住宅は木造であれば20年でほぼ価値がなくなるといっても空き家が流通市場に乗つてこない原因であると考えられます。いくらリフォームをしても、銀行では担保価値が付けられず、流通市場の活性化を阻んでいます。国土交通省は、既存住宅の財産評価を認めるための評価指針を作り、不動産業界に啓蒙していますがまだ効果は期待できるところには至っていないようです。

空き家を、税金の面から考えてみますと、固定資産税の評価の仕組みにまで及びます。建物を取り壊し、更地にすると固定資産税が最大6倍程度まで跳ね上がります。つまり、建物がたつているだけで、固定資産税は6分の1で良いこととなります。地価の高い首都圏では空き家だからと言って簡単に壊す訳には行きません。さらに、既存不適格物件(現在の法律では建物が違法となる)も多くあります。一度壊してしまうと次に建物が建設できなくなってしまう場所や、同じような建物の

面積が建築できない場合も同様です。人口が都市に集中し、都市に住宅を求める動きは活発であり、郊外に空き家は増える傾向にあります。今後、人口減に続き、世帯数の減少が顕著になってくれば空き家問題は益々深刻になると予想されます。

※今回は紙面でご紹介できませんが、地方公共団体も空き家の適正管理についての条例等により、その地方地域に適合する規制等があります。

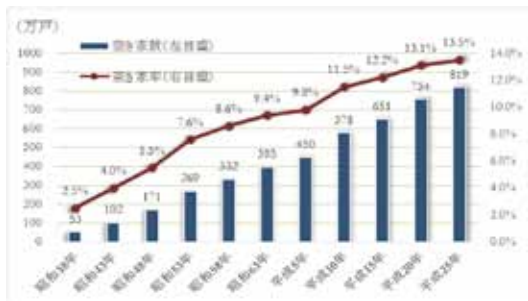
また、この調査では、共同住宅数が2,209万戸で5年前に比べ141万戸増加、住宅全体に占める割合は42.4%になったとしています。持ち家住宅率も上昇し、3,224万戸で全体に占める持ち家の割合は61.9%となりました。

最後に設備についての

変化ですが、高齢者などに配慮した住宅設備のある住宅は2,655万戸、と5年前よりは2.2ポイント上昇、住宅全体に占める割合も50.9%と半数を超えました。設備の中でも、「手すりがある」が40.8%と大きく伸びています。高齢化した日本社会を反映していま

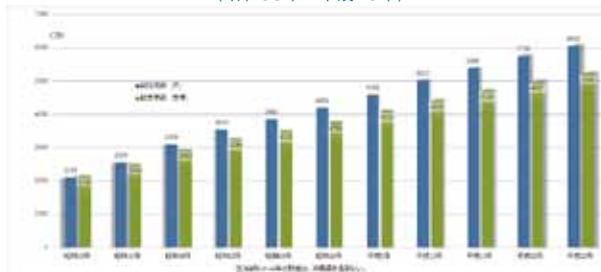
### 空き家の内訳

出展：法務省統計局住宅・土地統計調査



### 総住宅数及び総世帯数の推移-全国

(昭和38年～平成25年)



す。また、太陽光を利用した発電機器がある住宅は157万戸で、全体の3%となっています。これは5年前に比べて約3倍の増加となりました。自然エネルギーへの理解、売電や補助金が後押しした形となりました。

この調査より、空き家、少子高齢化、再生可能エネルギー利用、省エネ問題まで、住環境における我が国の問題がいかに深刻化になっているかが解つて来ます。今後の政策や対策が鍵を握ります。

# 不動産の



## 人と動物が幸せに暮らす社会の実現プロジェクト

最近では、ペットの飼えるマンションが当たり前となり、高速道路のサービスエリアにはドッグランが設置されるようになりました。ペットと我々は昔より緊密な関係となっているようです。

動物は、私たちの生活を様々なかたちで豊かにしてくれる、人間にとってかけがえのない存在です。人と動物が共生したよりよい社会をめざして、「動物の愛護及び管理に関する法律」が定められています。

現在、日本全国で飼われている犬や猫の数はおよそ2,061万頭と推計されています(平成25年一般社団法人ペットフード協会調べ)。

その中で、1年間に自治体の保健所や動物愛護センター等に引き取られる犬や猫の数は、年間およそ21万頭にのぼります(平成24年度)。

その引取り数は年々減少しています。

一年間に引き取られる犬は7万2千頭(34%)、猫は13万8千頭(66%)となっています。

犬は、所有者不明(迷子や所有者のいないもの)の成犬が多い状況です。猫は、所有者不明の幼齢が多くを占めています。

自治体に引き取られた犬や猫は、自治体等の努力により、飼い主へ返還されたり、新たな飼い主を探す取り組みが行われています。この取り組みにより、年間およそ4万8千頭の犬と猫が返還・譲渡されています。

その割合と数は年々、増加してきています。

自治体等の返還・譲渡の取り組み(予算、人員、体制、収容力)にも限界があり、引き取られた犬や猫の8割近い、およそ16万2千頭が殺処分されているのが現状です(この中に、引き取られた後の自然死や病死も含まれています)。

### 【殺処分を減らしていくための対策】

#### ☆ポイント1 飼い主・国民の向上

■普及啓発活動や教育活動を通じた飼い主等の意識の向上、教育活動や広報活動を通じ、飼い主、国民に「犬猫の適正な飼い方や管理」を浸透させ、飼い主責任を徹底する意識等を向上させる

■効果的な広報、普及啓発、教育の場における展開

#### ☆ポイント2 引取り数の削減

■無責任な飼い主をなくす、飼い主責任(適正な飼養管理、終生飼養等)の徹底、安易な購入・飼養の防止、遺棄の防止

■飼い主のいない犬猫の対策の推進、室内飼育・不妊去勢措置の徹底(特に猫)、無責任な餌やりの防止(不幸な命を増やさない)、地域猫対策の推進、幼齢な犬猫の適正な取扱いの推進

#### ☆ポイント3 返還と適正譲渡の推進

■引き取った犬猫の所有者(飼い主等)への返還と適正な譲渡の推進、所有明示の徹底による確実な返還、ボランティアとの連携による譲渡、自治体の管轄区域を越える広域的な譲渡の推進

◎殺処分ゼロに向けて、検討すべき事項  
動物取扱業の適正化の推進、規制強化(ブリーダー、ペットショップ等)

#### ○販売前の不妊去勢措置の実施

販売前にペットショップ等での犬猫の不妊去勢措置の実施の検討

#### ○マイクロチップ装着の義務化

ブリーダーによるマイクロチップ装着、登録の義務化の検討

#### ○第1種動物取扱業(ペットショップ、ブリーダー等)の登録条件の厳格化

従業員1名あたりの飼養頭数制限、販売後に終生飼養できなくなった動物の引取り制限、生体販売や移動販売の原則禁止等の制限等

#### ○優良ペットショップ・ブリーダー等の認定制度

#### ◎所有者のいない犬猫の対策

#### ○不妊去勢措置の支援(費用助成等)

#### ○法第35条第3項(所有者不明の犬猫の引取り)の見直し

所有者不明の猫の引取り義務の見直し、拒否基準の設定

#### ○餌やり人への規制、餌やり人への対策

#### ○都道府県による対策実施のための条件整備

#### ○地域合意に基づく餌やり防止

## コラム

### 再生可能エネルギー

(さいせいかのうえねるぎー)資源エネルギー庁

再生可能エネルギーとは、法律で「エネルギー源として永続的に利用することができると認められるもの」として、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存在する熱、バイオマスが規定されています。再生可能エネルギーは、資源が枯渇せず繰り返し使え、発電時や熱利用時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しない優れたエネルギーです。

我が国はエネルギーの供給のうち、石油や石炭、天然ガスなどの化石燃料がその8割以上を占めており、そのほとんどを海外に依存しています。エネルギーを安定的かつ適切に供給するためには、資源の枯渇のおそれが少なく、環境への負荷が少ない太陽光やバイオマスといった再生可能エネルギーの導入を一層進めることが必要です。

## お勧めの一冊

### デフレの正体

一経済は「人口の波」で動く

著者: 藻谷浩介

出版社: 角川書店 価格:782円-(税込)

さて、この本ですが、他の経済本とはまったく異なる切り口で書かれています。大変興味深い視点です。これは、著者の「意見」ではなく、「事実」をそのまま書くというスタンスであり、世の中で言われていることと現実との違いが詳細に解ってきます。

例えば、貿易収支については、日本は原料を輸入し加工して輸出するわけであるから、これは固定費でなく、変動費と考える。よって、日本が一時的にではなく構造的に貿易赤字国となることはないと考えられるというのも理解できます。また、人口動態から経済の問題を切り込む視点も痛快であり、経済学視点というよりは社会学的考えによって容易に受け入れられます。

今までの経済本とは違う刺激を受けること間違いありません。このジャンルの本でわくわくさせられるのは珍しいと思いますが、一読すると、経済に対する考えの変わる一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1  
エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2  
省エネ製品を選択しよう
- Challenge3  
自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4  
ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5  
CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6  
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL:052-841-2701

FAX:052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>