

↓ 地方創生・国家戦略特別区域担当 石破茂大臣との特別対談



空き家問題と 少子化対策に 歯止めをかける

日本再興戦略を施行するための
阻害要因を貸貸関係団体が解決に導く！

政府は昨年末、人口減少の克服と地方創生を目指す「長期ビジョン」と、それを実現するために、2015年度から5カ年の「総合戦略」を決定した。自治体による地方版総合戦略の策定も始まる。

どのように地方を活性化し、人口減少に歯止めをかけるのか、石破地方創生大臣と貸貸関係団体代表者が特別対談を行った。

対談者

- 地方創生・国家戦略特別区域担当大臣 石破茂氏
 - 公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長 川口雄一郎氏
 - 全国賃貸管理ビジネス協会 会長 高橋誠一氏
- 聞き手 稲本昭一（ちんたい協会事務局長）

地方創生の具体的な 取り組みと考え方

聞き手 本日はご公務ご多用の中、石破地方創生大臣との特別対談の機会をいただきまして、ありがとうございます。この度、地方創生大臣に再任され、精力的にご活躍なされていること存じます。今年には地方創生元年になりますが、まずは政府の取り組みについてお伺いします。

石破大臣 2014年度の補正予算では、観光客呼び込む旅行クーポンの発行といった地域の消費喚起や活性化、あるいは、総合戦

略策定に当たっての支援など、地方創生のための取り組みに総額4200億円の予算を組み、小規模な市町村の特徴ある取り組みにも支援し、地方創生の主役となる地方自治体に、新たなスタートを切って頂けたと思います。

聞き手 それは作画的に「地方を再生させる」ということですか。

石破大臣 それは違います。そもそも、地方再生ではなく、なぜ「地方創生」と言っているかというと、かつての地方経済を支えたのは、1970年代の「日本列島改造論」以来、政府が課題として取り組んでいた公共事業であり、企業誘致でした。「地方再生」と

言うと、皆さんも映画館で観られた、「三丁目の夕日」の世界をもう一度、ということになりますが、それは無理です。いまでは、国や地方の借金は100兆円に達しており、製造業も海外から日本にすべて工場を戻すというわけにはいきません。農林漁業や観光などのサービス業の可能性を最大限に引き出し、地方を新しく作り直すことを地方創生と考えます。これを実現しなければ、国家の持続可能性が失われます。その最後の機会と捉えているので、今までとは危機感が違います。

聞き手 我が国の急速な少子高齢化も大きな問題ですが、とりわけ「地方の人口減少と都市への集中」について、どのようにお考えですか。

石破大臣 国の総合戦略は若者雇用など、様々な数値目標を掲げており、数値目標が達成されるかどうかは、それぞれの地方において、どのように目標を設定し、対策を講じ、実績を積み上げるかで決まります。その意味では、どういった取り組みが一番良いとは言いがたいです。ただし、若い人たちが結婚したり、希望する人数の子供をも

うけたりできない背景には、雇用や所得の問題があります。とりわけ地方では、収入の安定した仕事を確保することが一番重要だと思っています。こうした取り組みは、出生率の向上や人口減少の歯止めになると考えています。

聞き手 高橋会長、川口会長は地方創生について、団体としてどのような取り組みをされていますか。

高橋会長 我々、賃貸住宅の管理会社の団体でも、人口減少の歯止めになると考え、既に8年前からクリスタルパーティーという名前で「婚活パーティー」を開催しておりますが、これには深い理由があります。我々は、賃貸住宅オーナーから管理業務を受託している



● 地方創生大臣 石破茂

鳥取県出身。慶應義塾大学法学部卒。三井銀行（現三井住友銀行）を経て、1986年衆院初当選。防衛相、農林水産相、自民党幹事長などを歴任。2014年9月から現職。58歳

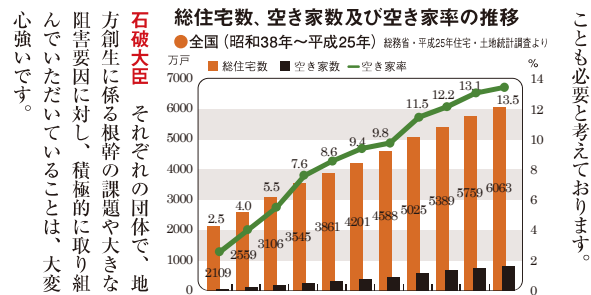




●全国賃貸管理ビジネス協会 会長
高橋誠一

埼玉県出身。(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会副会長、
自民党全管協ちんたい支部連合会会長、三光ソフランホール
ディングス(株)代表取締役

会社の団体ですから、賃貸住宅に
係わる「人・モノ・金・情報」の
管理だけではなく、相続や事業承
継の相談も多く受けます。つまり
「後継ぎ息子が未だ独身なので、
いい人がいないか。また、娘二人
のうち、どちらかへ婿に来てくれ
ないか」という相談も非常に多く、
そのような相談にも応えることが、
我々の事業発展にも影響してきま
す。



ことも必要と考えております。

石破大臣 それぞれの団体で、地
方創生に係る根幹の課題や大きな
阻害要因に対し、積極的に取り組
んでいただいていることは、大変
心強いです。

高橋会長、先ほどの少子
化への取り組みについて、具体的
にお話いただけませんか。

高橋会長 私の実家は米屋を営ん
でおり、三男でしたが家業を継ぐ
ことになりました。顧客第一をモ
ットーに、お客様の要望をできる
限り満足させるという営業スタ
イルで信頼を勝ち取ってきましたが、
当時は、大型スーパーの出店が相
次ぎ、米屋・魚屋・八百屋という
分業制では太刀打ちできない状
況でした。また、大家族から核家
族への世帯の変化と同時にパン食
への食文化の移行も重なりまし
た。その頃から私も、米のパッケ
ージ化を図り、販売を飛躍的に伸
ばしてまいりました。お客様宅に定期的
に配達に伺っておりますと、「今
度、うちの息子が結婚するので、
新しいアパートを探しているの
だけど、お米屋さんだったら空
いているアパートを知っているん
じゃないか？」という相談が多
くあり

ました。これが契機となり、私は
アパート建設の会社を立ち上げた
のです。あれから、40年経ちまし
たが、今は事業承継と相続の問題
に直面する年代になり、私の息子
たちは結婚して、事業承継もスマ
ーズに進んでおりますが、我々の
お客様である家主さんのご子息や
お嬢さんが結婚適齢期であるにも
関わらず結婚していない、という
現象を目の当たりにしたのが婚活
パーティーを企画した始まりです
つまり、顧客のニーズに応える
ということですが、どの親御さん
も同じですが、家主さんにはも
と地主さんが多く、相続する資
産が多いので、身元のちゃんとし
た方との結婚を特に望まれます。
ですから、お客様である家主さん
の資産管理の意味合いでも、相
応な伴侶を探す必要があったので
す。

聞き手 婚活議員連盟も出来
ているようですが、婚活パーティー
は今後どのように広がっていくの

**全管協では、
8年程前より
婚活パーティーを
行っております**



すか。

高橋会長 我々の団体では、既に
全国の主要都市で開催しており、
今後は茨城県が主体となって運
営を行う婚活支援団体と連携を取
りながら、婚活支援を全国で展
開していきたいと考えています。茨
城県では、昨今の未婚化・晩婚
化にブレーキをかけるため、行政
が負担金を出し、結婚支援事業
を進めています。結婚を希望す
る男女に出会いの場を提供し、
7年間で1300組以上の成婚数
がありました。双方の団体のノウ
ハウを合わせ、全国に同様の出
会いをサポートする組織を設立
して、年間1万組以上の成婚数
を実現したいと考えております。

聞き手 川口会長、空き家問題に
ついて、お話しいただけませんか。
川口会長 ご承知のとおり、昨年

の国会解散直前に、「空き家対策
特別措置法」が成立しました。約
820万戸ある空き家・空きア
パート・空き別荘等のうち、約
320万戸が放置された空き家
となっております。これは年々増
加しており、地方だけでなく都
市部でも増加し、管理が不十分
なのは防災や防犯の問題、衛生
上の問題、景観の悪化などの諸
問題を引き起こしております。私
の会社でも昨年、「空き家専門の
売買・仲介店舗」を試験的に出
店したところ、多くの相談が寄
せられています。今回の法律では、
市区町村長に「特定空き家等」と
認定され、自治体の空き家への
立入検査や、市区町村長の命令
に所有者が従わなかった場合、
過料の罰則を設けており、また、
所有者が命令に従わない場合
や不明の場合は、行政

**特定空き家等に係る敷地の固定資産税等の
特別措置対象外について**

住宅用地の課税標準の特例は、住宅1住
戸当たりの敷地面積が200㎡ま
では小規模住宅用地に該当する
ものとして、課税標準を6分の1
(都市計画税は3分の1)とする
特例が受けられる一方、1住戸
当たり200㎡を超える部分の住
宅用地については、この敷地上
に建つ住戸の床面積の10倍ま
での面積につき、課税標準を3
分の1(都市計画税は3分の2)
とするものです。

問題の特定空き家等の敷地に
該当することになった場合、土
地に係る固定資産税は最大6倍
、都市計画税が最大3倍になる
可能性が出てきます。



●(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長
川口雄一郎

熊本県出身。全国賃貸管理ビジネス協会副会長、(公社)日本
賃貸住宅管理協理事、明和グループ代表

空家率(%)
※二次的住宅除く
平成25年

順位	都道府県	空家率(%)
1	山梨県	17.2
2	愛媛県	16.9
3	高知県	16.8
4	徳島県	16.6
5	香川県	16.6
6	和歌山県	16.5
7	鹿児島県	16.5
8	山口県	15.6
9	岡山県	15.4
10	広島県	15.3
11	長崎県	14.9
12	三重県	14.8
13	大分県	14.8
14	栃木県	14.7
15	群馬県	14.7
16	長野県	14.6
17	大阪府	14.5
18	岐阜県	14.2
19	石川県	14.1
20	鳥根県	14.0
21	茨城県	13.9
22	鳥取県	13.8
23	熊本県	13.8
24	北海道	13.7
25	静岡県	13.7
26	宮崎県	13.6
27	青森県	13.5
28	福井県	13.5
29	奈良県	13.3
30	岩手県	13.0
31	新潟県	12.8
32	京都府	12.6
33	富山県	12.5
34	兵庫県	12.5
35	佐賀県	12.5
36	秋田県	12.4
37	福岡県	12.4
38	愛知県	12.0
39	千葉県	11.9
40	滋賀県	11.6
41	福島県	11.0
42	東京都	10.9
43	埼玉県	10.6
44	神奈川県	10.6
45	山形県	10.1
46	沖縄県	9.8
47	宮城県	9.1
48	全国	12.8

(総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査速報集計」)

が代わりに解体できることが定められております。また、政府は平成27年度税制改正大綱において、特定空家等と認定された場合、住宅用地に係る固定資産税等の特例措置（減免措置）が受けられなくなる」と定められています。この法律は、すでに2月26日に施行されており、すでだだけの空き家所有者が、この法律をこ存じであって、また、対応策を講じていることでしょうか。

【空き家所有者向け】
 国の法律で定められた「特定空家等」として認定された空き家は、固定資産税等の特例措置（減免措置）が受けられなくなる。また、政府は平成27年度税制改正大綱において、特定空家等と認定された場合、住宅用地に係る固定資産税等の特例措置（減免措置）が受けられなくなる。この法律は、すでに2月26日に施行されており、すでだだけの空き家所有者が、この法律をこ存じであって、また、対応策を講じていることでしょうか。

所有者向けのガイドブック」を作成したところ。このガイドブックは、必要なコンテンツ毎に具体的な対処事例を参考にしている。47都道府県、東京23区、政令指定都市を含む人口10万人以上の市へ、当会から直接メールにて提供しており、多くの役所を通じて、空き家所有者にご覧いただけるようにお願いしております。

築を目指す中で、空き家を活用して独り暮らしの低所得高齢者でも住みなれた地域での居住ができる仕組みづくりを進めています。婚活による少子化対策の効果は表れるには約20年は必要となるのは当たり前ですが、空き家対策はすぐに効果が表れますので、特に期待が大きいです。

特定空家等の状態について

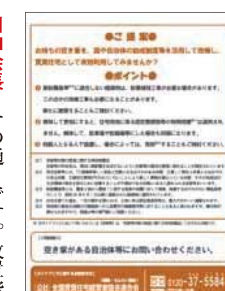
- 特定空家等とは、次のような状態にあるものです（空家等対策の推進に関する特別措置法2条）。
- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



※ガイドブックの詳細は「ちんたい協会」公式ホームページをご参照ください <http://www.chintai.or.jp>



川口会長 その通りです。放置空き家への対策としては、「解体して売却する、又は有効活用する」場合と、「改修して売却する、又は賃貸に使用する」場合と大別されます。特に後者は、売却することも方法の一つですが、我々家主のように賃貸にして、住宅用地に係わる固定資産税等の減免措置を受けるのも得策と考えます。また、改修工事への補助金制度もたくさんありますので、活用するべきと考えます。しかし、家主としてどう



したらいいか分らないということもありますので、当会が相談相手になって、適切に指導できると考えております。また、一般の個人の方が、空き家を賃貸住宅にしても、「人・モノ・金・情報」の管理をするのは困難です。つまり、入居者の苦情や相談、住宅の保守・改修、家賃や共益費の回収・管理、賃貸サイト等への広告などは、信頼できる管理専門会社に委託するべきでしょう。当会は、賃貸管理会社の団体である（公財）日本賃貸住宅管理協会や全国賃貸管理ビジネス協会とも連携しておりますので、多くの管理会社もご紹介できますし、国土交通省の賃貸住宅管理業者登録制度もありますので、空き家の所有者は、自身で信用できる登録業者を探すこともできます。自治体に、空き家バンクもごさいますが、空き家の流通を活性化させるために、当会の「安心ちゃんたい検索サイト」へも空き家情報を掲載することも検討しております。

空家率の高い都道府県 空家率の低い都道府県

都道府県	空家率	都道府県	空家率
1 山梨県	17.2%	1 宮城県	9.1%
2 愛媛県	16.9%	2 沖縄県	9.8%
3 高知県	16.8%	3 山形県	10.1%
4 徳島県	16.6%	4 埼玉県	10.6%
5 香川県	16.6%	5 神奈川県	10.6%
6 鹿児島県	16.5%	6 東京都	10.9%
7 和歌山県	16.5%	7 福島県	11.0%
8 山口県	15.6%	8 滋賀県	11.6%
9 岡山県	15.4%	9 千葉県	11.9%
10 広島県	15.3%	10 愛知県	12.0%

総務省・平成26年住宅・土地統計調査より

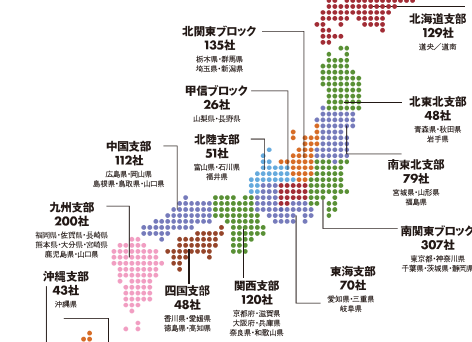
事、また広告宣伝も取り扱う、いわゆる賃貸業界では大手の会社が多いので、空き家の所有者の皆さんの要望にお応えできると思っています。また、全国に1370社の会員がおりますので、どの地域でも対応できます。

方創生の取り組みを全国的に展開していくのが狙いで、全国9カ所で行われました。各自治体では、地方創生に向け、すでに先進的な取り組みをしている市区町村もあ一方、職員が数が少なく、総合戦略の策定が容易ではない所もありです。国は、情報面、財政面、人材面で支援しますが、特に人材面については、国家公務員、大学の教員、民間の調査研究機関の職員なども派遣します。すでに、150程度の市区町村が手を挙げておりますので、賃貸関係団体の皆さんにもご協力をいただきながら、今後も地方創生を推進していきたいと思っております。

聞き手 本日は、石破地方創生大臣に貴重なお時間をいただきました。また、高橋会長、川口会長におかれまして、それぞれの団体が一丸となって、地方創生の推進に取り組んでおられることに対し、石破地方創生大臣も期待されていることと思っております。本日は、有意義な特別対談となりましたことに感謝申し上げます。

高橋会長 当会は、賃貸管理会社の全国団体ですが、大半の会員は賃貸管理だけでなく、賃貸の仲介をはじめ売買、解体並びに改修工

全管協支部一覧



石破大臣 人口減対策など地方創生の実現に向け、自治体や民間団体の取り組みを促す政府主催の「地方創生フォーラム」の第一回会合を1月に開催いたしました。このフォーラムでは、各地域の先進的な活用事例の紹介を通じ、地

09