

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第82回

学生たちの視点と発見

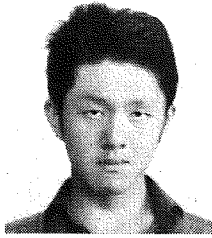
【学生の目】

空き地、空き家が問題となっている。しかし、何が問題なのだろうか。

都市再生では大規模な土地が必要のため、広さが整うまで、空き地状になっている土地を見かける。次の投資を待っている空き地には活力を感じる。一方、ただ遊んでいて、

どんどん荒廃していくと感じる空き家の場合は悲しい(写真)。

家族や暮らしが変化していて、昔ながらの「一所懸命」は時代に合わない。一人の人やその子孫が所有し続けるのではなく、ライフスタイル



今川 知治
不動産学部3年

空き家問題について

に合わせて移り住むことが普通になる。高齢者が施設に入所することは必要な住み替えだ。その結果、一時期発生する空き家は問題ではなく、むしろ社会の潤滑油だ。買い手が現れる心配がないのはよくないが、最大の問題は、所有者が遊ばせのまま放置し、買い手などによる次の投資の機会を摘んでいることだ。

空き家はなぜ問題なのか。第一に、不法侵入者が現れ、犯罪などの温床

建物の管理義務を明確にしては

と固定資産税が6倍になるとが一般的だ。所有者には空き家を放置する合理性がある。所有者一人の利益のために地域の勢が資産価値を失う仕組みはバランスを欠く。違法な増築ほどではないとしても不当な利得ではないか(渡辺継一郎「不動産の不思議第45回」14年8月5日号)。私たちは教室でうるさくしていると叱られる。話をしたいけないという法律はないが、自分の価値を高めようとしている他の学生の権利を

になる可能性がある。第二に、放火による火災が心配だ。第三に、老朽化による建物の倒壊がある。第四に、管理が行き届かず草木が茂って、景観が損なわれる。その結果、第五に、危険で汚い地域と評価され、地域の資産価値が失われる。

奪つ自由は認められないし、認めたら教室は教室でなくなってしまう。不動産と地域の関係も同じだ。私権は公共の福祉に従う(民法1条)ことを、今の時代に合わせて具体的に示すことだ。所有権には使用権、収益権、処分権がある。空き家は使用や収益を放棄し、処分権を留保した状態である。それが問題であることより、所有権にはさらに基本的な

管理権があると同時に管理の義務があることを明確にする。建物の有無ではなく管理の良否で固定資産税の特例を適用することから始めることを提案したい。

【教員のコメント】

所有権の調整である相隣関係は時代とともに変化する。木の枝や水の流れと同様、空き家のもたらす迷惑が相隣関係として重要な時代となった。使用、収益、処分に先立つ権利義務として管理を明示化する提案は新時代を感じさせる妙案だ。



不動産と地域の間を考えた空き家問題