

不動産市場異聞-21
公営住宅廃止による住宅ストック調整

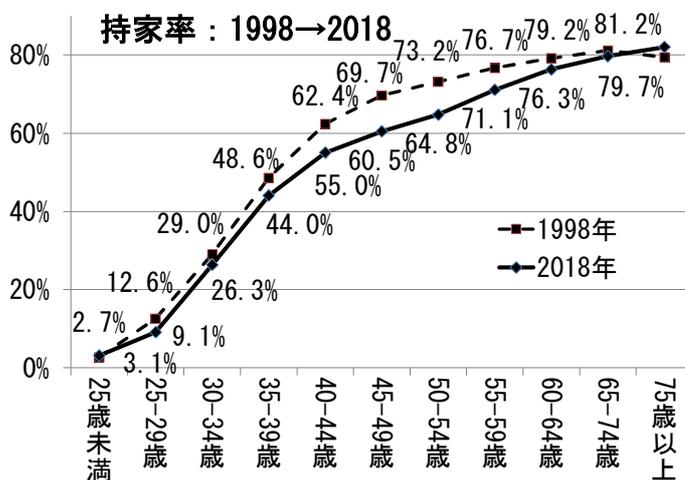
大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

コロナの影響が長期化してくると、住まいの確保は重要な社会課題になってくるが、さらに長い時間軸で考えると、長期的な住宅政策を戦略的に再構築していく必要もでてくる。そのとき公営住宅をどうするのかは重要なポイントとなる。

◎単身者の賃貸住宅ニーズが増加

近年、持家率は40・50歳代を中心に大きく低下している。住調の1998年と2018年の持家率を比べてみると、20年間で45-49歳の持家率は9.2%も低下している。これは非婚化が進んだことが大きな要因だと考えられ、この減少分の多くは賃貸住宅居住世帯の増加に繋がっている。世帯数自体も1998年の4,616万から2000年には5,801万と約25%増加しているが、賃貸住宅市場はそれ以上に拡大していると言えるのである。

そして、世帯数が減少に転じたとしても、持家率の低下傾向が続けば、しばらくは賃貸住宅市場の拡大は緩やかに続くと考えられる。ただし、このとき賃貸居住者の増加分の多くは単身者であると想定されることから、単身者向けの賃貸住宅のニーズは堅調に推移するだろう。そして同時に賃貸住宅居住者の高齢化も進む。



◎老朽化した公営住宅の廃止とストック調整

公営住宅は全国に約270万戸あり、賃貸住宅総数約1900万戸の約14%を占めている。今後、賃貸住宅市場が持家率の低下によって緩やかに拡大したとしても、公営住宅の多くは老朽化しており、間取りも増加する単身者向けではない。財政的制約等から公営住宅の建て替えは進まず、建替えたとしても耐火構造の耐用年数である70年を待たずして余剰ストックとなる可能性も高い。

だとすれば、公営住宅は段階的に廃止し、その役割を民間賃貸住宅の借り上げによって補完していくということが考えられる。民間には十分な数の単身者向け賃貸住宅ストックがあり、公営住宅の段階的廃止によって住宅ストック全体の余剰問題（空き家問題）も一定程度解決することができる可能性がある。

しかも、専門家ではない公務員が不慣れな家賃滞納の督促等を含む賃貸住宅の管理を行うよりも民間で管理を行うほうがコストを下げ品質を上げられる可能性もある。なにより公営住宅の新規建設によるコスト負担を抑制することができる。

また、賃貸住宅居住の高齢者の生活保護受給率が高まっているが（筆者の試算では 30% を超える）、高齢者の住まいの確保と安定のためには生活保護ではなく、民間賃貸住宅の借り上げを含む公営住宅による住まいの現物支給も検討されるべきではないだろうか。

住まいに対する安心感は、それを必要としているひとびとへのコスト・援助ではなく、社会全体を安定させることで、全員が享受できる安心に繋がるのである。

(2020 年 6 月 30 日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87 年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・IT ストラテジスト