

住宅新報連載

不動産市場異聞-7 住宅は始末され始めている

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

9月に発表された住宅・土地統計調査(住調)の基本集計結果では、空き家率はほぼ横ばいだったが、実は調査開始以来、始めて県レベルでの住宅ストックの減少が起きている。

13年の結果でも、東日本大震災の影響で福島県と山形県で住宅ストック数の減少があったが、18年の結果を見ると、秋田県(0.27%減)、山梨県(0.02%減)、兵庫県(1.93%減)、高知県(0.20%減)、長崎県(0.09%減)となっている。

この結果を素直に受け取れば、空き家率はピークアウトしつつあり、住宅の滅失によるストック数の調整が始まっていると解釈でき、空き家問題は自然消滅に向かっていることになる。

◎住宅滅失の実態

市区町村レベルの住調2018のストック数は、例えば、東京都内でも練馬区(1.10%減)、足立区(1.89%減)、江戸川区(1.81%減)、町田市(7.46%減)といった減少が報告されている。これは全く実感と合わず、無視のできない抽出誤差を含んでいる可能性が極めて高い。

一方、悉皆(しっかい)調査であるゼンリンデータを用いた筆者の研究では、13年と16年との比較で、分析対象とした全国1889自治体のうち、21%にあたる398自治体で住宅ストック数の減少が観測されている。

同じ時期の筆者の研究では、空き家所有者のうち、「滅失によって固定資産税が6倍になることがある」ことの認知率は35.8%に過ぎない。「倒壊しそうになったら費用がかかっても取り壊す」という設問には、21.7%が「とてもそう思う」、51.9%が「ややそう思う」と回答している。一方、「固定資産税が上がるくらいなら周りに迷惑をかけても放置する」に対して「そう思う」は4.3%、「ややそう思う」も19.4%に過ぎない。

近年、地方の戸建空き家の老朽化が進んでいると考えられ、その多くが個々人のモラルによって滅失されている可能性が高いのである(「都市の古い(勁草書房)第5章」参照)。

◎新築は建て替えにシフトしている

滅失が進む一方で、近年の新築着工の半数程度は、何らかの建て替えであると言われている。新築着工がそのまま住宅ストック増加に繋がっているわけではない。

確かに、「住宅着工統計による再建築状況の概要(平成29年度分)」によれば、再建築率は7.4%に過ぎないが、「住宅の除却後であってもすぐに着工されない住宅はこの調査における再建築には該当しない」という記載の通り、この再建築率は相当限定されたものになっている。そして都市部での建て替えは、住宅総量をあまり増やさずに全体としての耐震性や環境性能を向上させることにつながり、再開発は土地の高度利用促進と街のリフレッシュにつながっていく。

◎公営住宅の積極的滅失を

老朽化した戸建住宅が個々人のモラルによって滅失されるのに合わせて、老朽化した公営住宅の積極的な滅失も検討されるべきだろう。このとき都市部の公営住宅は、様々な意見もあるだろうが、新たな街づくりの起点となる再開発の種地としての活用も検討する余地が十分にある。

日本の住宅ストックは量的には充足しているとしても、住宅品質や街づくりの観点から、始末される住宅と新築・再開発のバランスがまだ必要なのである。

(2019年12月10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。