

## ◇◇「両隣りのうち片方が空き家」の社会を回避するために◇◇

NRI では毎年、2030年までの住宅市場の見通しを発表している(2017年度は6月20日にリリース)。最新の予測では、新設住宅着工戸数は2016年度の97万戸から、2020年度には74万戸、2025年度には66万戸、2030年度には55万戸と減少していく見込みである。利用関係別に見ると、2030年度には持ち家18万戸、分譲11万戸、貸家(給与住宅を含む)25万戸となる見通しである。なお、2017年度については、中長期的な動向に基づく着工戸数は84万戸と見込まれるものの、近年見られる相続対策の活発化等に伴って、貸家の積極供給が継続した場合には、92万戸(うち貸家が42万戸)まで増える見通しである。

人口・世帯数の減少等によって、新設住宅着工戸数が減少したとしても、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、空き家数・空き家率は2033年にそれぞれ2,166万戸、30.4%へと、上昇する見込みである。空き家率が30%を超えるとは、どのような状態か想像してほしい。3軒に1軒が空き家であるから、自分の家を中心に考えると「両隣りの家のうち片方が空き家」となる。全国平均で「隣りが空き家」という状態は、防犯面・防災面から見ても決して好ましいとは言えないため、何らかの手段を講じて回避すべきである。しかし、即効性のある抜本的な解決策は見当たらず、多方面からさまざまな対策を取るしかない。時間を要するため、できるだけ早く取り組む必要がある。

空き家率の抑制策の一つとして、総住宅数を増やさない工夫や、空き家の除却を進める工夫が有効である。一つの試みとして、「新築権」という考え方を導入してはどうだろう。「新築権」は、既存住宅を除却することで得られる住宅を新築するための権利で売買も可能とする。例えば、売却や賃貸の見込みのない空き家の所有者が、約100万円をかけて空き家を解体し「新築権」を得る。その権利を、マンション分譲を行うデベロッパー等に100万円で売却すれば、解体費用を捻出できる。分譲されるマンションの価格は100万円ほど上昇することになるが、許容できる範囲ではないだろうか。1戸の住宅を新築するには、1戸の住宅が除却されるため、総住宅数も抑制される。ちなみに、個人が単純に建て替えをする場合には、プラスマイナスゼロとなるため新たな負荷は生じない。

今後、日本は人口・世帯数が増加することを前提として成立している社会システムを見直す必要に迫られる。空き家はその代表的な問題の一つである。人口・世帯数減少を前提とした社会システムに作り変えていくことは、我々日本人にとって非常にタフな挑戦になると思われるものの、何とかして解を見いださなければならない。そして、解を見いだすことができれば、日本と同様に人口・世帯数がピークアウトしていく世界の国々に、大きな指針を示すことになるだろう。

平成29年7月      グローバルインフラコンサルティング部長      榎原 渉