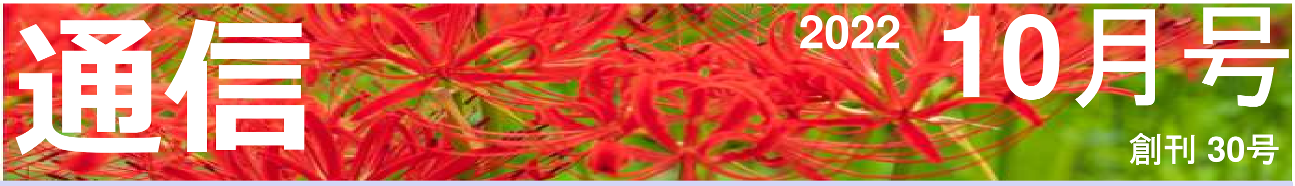


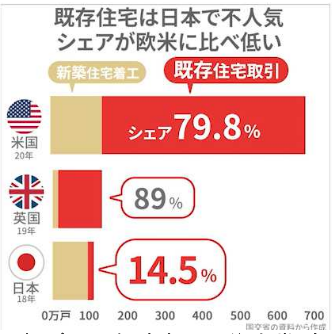
家余り1000万戸時代へ 「住宅リストラ」待ったなし

【この記事のポイント】
・2023年住宅数が世帯数より1000万戸余り、日本に空き家危機が迫る
・人口減時代に新築中心の住宅産業育成策を続けていることが背景
・既存住宅の活用や住宅を解体しやすい環境の創出がカギになる

2023年、住宅総数が世帯数に対し、約1000万戸も余る時代が到来する。かつての住宅不足の解消を目指す政策が人口減少社会でも維持されてきたことで、家余りがさらに深刻になる。すでに約849万戸ある空き家問題が一段と拡大しかねない危機に直面している。

総務省の住宅・土地統計調査によると日本の住宅総数は18年時点で約6241万戸で、野村総合研究所は23年に最大6546万戸へ増えると見込む。13～17年度は住宅の取り壊し（除却）が早いペースで進んだとみられるが、「除却が08～12年度水準に低下すると住宅過剰は一気に顕在化する」（同社の大道亮氏）。
国立社会保障・人口問題研究所は、23年は日本の世帯数が5419万とピークを迎え、減少が始まる節目とみる。人口が減っても長寿化や生涯未婚率の上昇から一人暮らしが広がり、世帯数だけは増えてきたが、転機が訪れる。京都大学建築学専攻の三浦研教授は「2000万、3000万と住宅の余剰が積み上がりかねない」と警鐘を鳴らす。

戦後から1960年代まで深刻な住宅不足に悩んだ日本は、立法措置まで講じて住宅新築を進めた。その結果、73年には全都道府県で住宅不足が数字上は解消したが、年百数十万戸の高水準の新築が2000年代まで続いた。三浦氏は「高度成長の残滓（ざんし）だ。人口減が推計されても新築中心の住宅産業を育成する経済政策は大きくは変わらなかった」と指摘する。野村総合研究所は23年を境に空き家も急増すると見込む。除却水準が低下した場合、2038年に空き家は約2303万戸に達する。需給が緩むうえ、「質より量の供給」を続けたツケも大きい。



21年に閣議決定した住生活基本計画によれば、18年時点で居住世帯がある住宅は約5360万戸ある。うち約700万戸は耐震性が不足し、新耐震基準の家でも約3450万戸は省エネルギー基準を満たさない。基本的性能が劣る物件は敬遠され、国内の住宅市場で既存住宅のシェアは約14%と、80～90%の米英と大差がつく。既存住宅が低性能・不人気のままなら、空き家の増加に拍車がかかる。では、人口減時代の家余りにどう対応すればいいのか。解は大きく2つある。
ひとつは既存住宅の有効活用だ。京大の三浦氏は「既存住宅を評価する意識が根付いている欧米と異なり、日本では既存住宅中心の流通に急転換することは簡単ではない」とする一方で「日本では一部の高齢者や一人親世帯が住宅確保に苦労する例がある」と指摘。「行政の内部で住宅と福祉など各分野で情報が共有されない。縦割りの解消が進めば既存住宅の活用の余地はまだある」と分析する。
もうひとつは解体だ。野村総合研究所の大道氏は「解体など新分野でも産業育成を進めるべきだ」と話す。例えば、解体工事会社と空き家の所有者をマッチングするクラッソーネ（名古屋市）は1万件以上の成約実績を持つ。21年には蓄積データを分析し、解体費用を算出するシミュレーターの自治体への提供も始めた。国土交通省の支援事業に2年連続で選ばれ、約30の自治体が導入している。
空き家を解体して更地にすると原則、固定資産税が高くなる。不動産コンサルタントのさくら事務所（東京・渋谷）の長嶋修会長は「国は税制などで個人が解体を進めるインセンティブを整えることも必要だ」と話す。そのうえで、跡地はほかの用途に転用するアイデアも求められる。
国を挙げて住宅リストラに取り組まなければ、余剰住宅は空き家のまま朽ちていく。

第20回

今月もウォーキングにお付き合いください

三成 哲也の

ウォーキング 日誌

2022年9月25日 お彼岸のお墓参りウオーキング

彼岸明けになる前に伯父と従兄弟のお墓参りを済まそうと今日はお墓参りウオーキング。
6時、自宅のある港南台を出発。
鎌倉街道と交差する清水橋の信号を野庭方面へ続く坂道を上がっていく。
坂の途中、善行寺の掲示板がある。毎月今月の法語と題して掲げているが今月は「亡き人は道を教えるほとけさま」とあった。時々思うことがある、自分が下さなくてはならない決断、自分がとった行動を、父が生きていたらその決断は正しいと言ってくれるだろうか、母が生きていたらその行動を正しいと言ってくれるだろうか。もう亡くなって随分経つが両親の顔が浮かぶ。
時には厳しい表情で、時には優しい笑顔で。
これからも道を外れそうになったら正しい方向へ導いて欲しい。

休日によく行く「ブックオフ」の看板が見えてきた。ブックオフ上永谷店だ。ここまで出発してからちょうど30分。進行方向右手には焼き肉屋、ファーストフード店が立ち並んでいる。おすすめは天丼の「はま田」だ。「てんや」ほど安くはなく、ちょっと油っぽい感じはするが、エビはぷりぷりで美味しかった。またオープンキッチンのつくりで、カウンターに座って待っていると退屈しない。一度ご賞味あれ。
日限山の信号を渡るとすぐ霊園だ。同い年の従兄弟は50代の若さでこの世を去った。小さい頃はよく遊んだものだ。伯父には結婚式の仲人をお願いした。現状をみればちょっと悲しい思いをさせたのかなという気はする。
くしくも、27日は安倍晋三元首相の国葬の日だ。世論調査では国葬反対が60%、賛成が33%とほぼ2倍の数字だ。「首相在任期間が最長」「内政、外交で大きな実績があった」などと岸田文雄首相は理由を述べたが、国民の多くは納得していないとみえる。
明日からハリス米副大統領らと弔問外交に精を出すようだが、国民に対するパフォーマンス、一生懸命さをみせる行動はちょっとおかしいような気もする。これはあくまでも私の主観ではあるが。
お線香と御供え物を上げて霊園を後にする。そのまま舞岡方面に足を延ばす。途中「とび徳」というお蕎麦屋がある、なかなか古風の建物だ。一度行ってみたい気はするが未だに行ったことはない。そのまま本道を本郷台方面へ歩く。左手に明治学院大学のキャンパスがあり、すぐそばのセブンイレブンの駐車場に明学の学生向けの警告が…。要するに通学で来た車を長時間止めるなとの内容だ。店側からすれば当然のことだが、学生の気持ちもわからないのでもない。ちょっとここは不便すぎる。戸塚駅からバスはでているだろうが、講義に遅れそうな場合は何となくわかるような気がする。
今日は日曜日なのでセブンイレブンの店員さんも目を光らすことはないだろう。明学を過ぎ、左手に舞岡公園、小菅ヶ谷北公園を過ぎると左折して港南台方面に向かう。
帰途途中の日野南中学校で野球の試合をしている。多分練習試合だろう、父兄の方も数人観戦している。野球好きの私も父兄に交じって観戦。今日のウオーキングはここ日野南中学校で終了。