

住宅過剰社会

日本の人口、最大の 30 万人減！東京圏へ集中加速

総務省が 7 月 5 日に発表した住民基本台帳に基づく 2017 年 1 月 1 日時点の人口動態調査によると、日本人の総人口は 1 億 2558 万 3658 人で、8 年連続で減少しました。前年から 30 万 8084 人減り、減少幅は 1968 年の調査開始以降で最大。死亡者数は 130 万人を超えて過去最多の一方で出生数は 98 万 1202 人で、初めて 100 万人を割りこみました。この出生数より死亡者数が多い「自然減」は 10 年連続で、自然増は沖縄県のみ。少子化の進行が鮮明となり、東京圏への人口集中がますます顕著になっています。

住宅政策で増える空き家－必要な住宅政策の見直し

2013 年 10 月 1 日現在における我が国の総住宅数は 6063 万戸で、5 年前と比較すると、304 万戸の増加で、増加率は 5.3% となりました。平成 10 年からの 15 年間では総住宅数が 1000 万戸以上増加しています。

住宅のうち空き家についてみると、空き家数は 820 万戸となり、5 年前に比べて 63 万戸（8.3%）増加しました。空き家率（総住宅数に占める割合）は、1998 年に初めて 1 割を超えて 11.5% となり、2013 年には 13.5% と、08 年に比べ 0.4 ポイント上昇し、空き家数、空き家率共に過去最高となりました。（総務省統計局より：右図）

行政は空き家対策として、様々な対策を打ち出してきました。しかし空き家問題の根底には、政府が旗を振ってきた住宅政策の問題があります。

平成 29 年 5 月の住宅着工戸数（季節調整済み、年率換算値）は 99.8 万戸で、前年同月比で 0.3% 減となりましたが、東京五輪の選手村建設という特殊要因を割り引いても好調を維持しています。けん引するのは相続税の節税目的のアパート建設ですが、住宅ローン減税による後押しも見逃せません。ローン残高の 1% を所得税額から控除でき、減税額は 10 年で最大 500 万円。消費税率上げの影響をやわらげる狙いで始まったのですが、増税が延期されるたびに適用期限が繰り下げになり、今は 2021 年末まで有効です。

このように空き家・空き地の原因には、世帯数を大きく上回る住宅ストックがあり、対策に避けて通れないのが住宅政策の見直しなのです。住宅投資は国内総生産を動かす要因となるため、手っ取り早い景気対策として使われてきました。住宅業界や国が住宅減税に熱心なのは、すぐに業界や景気が潤うためでした。

しかし日本の新設住宅のうち住宅があった場所に建てられる再建築率は 9% ほどだと言われています。つまり新しい住宅を建てれば建てるほど、空き家・空き地の予備軍を増やしていることになるのです。今や税制面で住宅建設を力いっぱい後押ししつつ、片方で空き地対策を迫られるという矛盾した状況にあります。

この野放図な居住地の拡大を止めようと 300 を超す自治体がコンパクトシティ化を進めようとしていますが、住宅の郊外立地が止まらなければ、この対策も絵に描いた餅に終わります。専門家の間では、自治体ごとに住宅の総量に歯止めをかけたり、立地によって住宅ローン減税の対象を絞り込んだりする案が出ています。行政も本腰を入れて住宅過剰というジレンマに向き合わなければ、空き家および空き地対策はその効果がでない、その場しのぎとなるのです。

