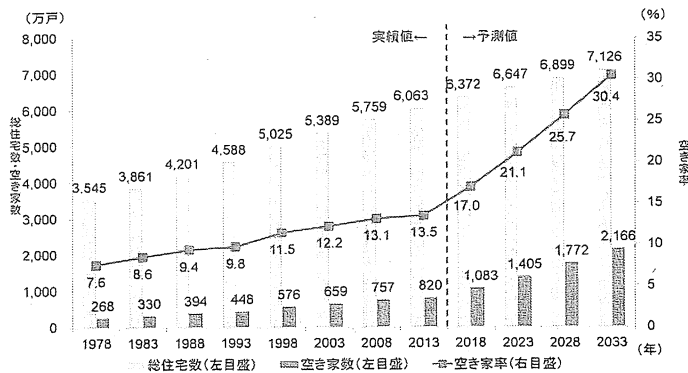


空き家率、33年に30%超

野村総合研究所はこのほど、30年の住宅市場予測をまとめた。現在97万戸の新設住宅着工戸数は30年度には55万戸へと減少し、空き家率は既存住宅の除却や他用途への有効活用が進まなければ、33年には現在の2倍の30%に達すると予測した。その上で、空き家率を抑制するための案の一つとして「新しく住宅を建設する場合には、古い住宅の除却を義務付ける」「新築権」の導入はどうかと提案した。

野村総研が予測

抑制策に“新築権”導入？



着工、30年度55万戸に
同研究所では、新設住宅着工戸数に大きく影響を与える要素として、①移動世帯数、②平均築年数、③名目GDP成長率の3点をベースに分析

した。それによると、世帯数の減少や住宅の長寿命化により、今後、住宅着工戸数は漸減傾向が続く。16年度の97万戸から、17年度には84万戸(近年の貸家の積極供給が継続した場合92万戸)、20年

度には74万戸、25年度には66万戸、30年度には55万戸まで減少していくとした。30年度時点での利用関係別の内訳は、持ち家18万戸、分譲11万戸、貸家25万戸になる見通しだ。

リフォーム市場は横ばい

また、リフォーム市場規模については、30年までは年間6兆円台で横ばいが続くとの予測。市場活性化に向けては、政策的支援のほか、民間事業者の創意工夫も必要とした。

更に、空き家数と空き家率も予測した。総務省の住宅・土地統計調査によると、13年の空き家数・空き家率は820万戸、13.5%。同研究所では、それが世帯数の減少と総住宅数の増加に伴い、33年には2166万戸、30.4%に上昇すると予測した。3軒に1軒が空き家ということになる。その時点での内訳は「賃貸・売却用」が約1265万戸、利活用のめどが立っていない「その他住宅」が約785万戸、「二次的住宅」が116万戸になる見通しだ。

同研究所では、更に、空き家率上昇抑制に向けた考え

と将来試算を行った。政府は住生活基本計画の中で「空き家の活用・除却の推進」を目標の一つとして掲げており、その成果指標として、「賃貸・売却等以外の『その他空き家』数を、400万戸程度に抑える(25年度時点)」としている。同研究所では、旧耐震基準時代に建築された空き家数は13年時点で約300万戸と推計され、それに相当する数の空き家を18、20年にかけて除却し、加えて20年以降に住宅の総量規制を実施すると、先の政府目標を達成できると試算した。

対策案として、住宅ストック総量規制に向けて、「例えば住宅を1戸建築するためには1戸除却することを義務付ける」「新築権」の導入が考えられる」とした。仮に平均的な戸建て住宅の解体費が100万円とした場合、古い住宅の所有者が100万円をかけてその家を除却し、新築権を手に入れる。新たに建てる必要がない場合は、それをディベロッパーなどに同額で販売すると除却費に充当できる。「1つの案だが、利活用のめどが立たない空き家の除却を促進できるのではないか」(同研究所)。