

【新連載】

令和時代の土地活用を考える

第1回 基本的な考え方

大木 祐悟

特定非営利法人 都市住宅とまちづくり研究会理事
旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。マンション建替え、標準管理規約、借地借家(特に定期借家権)、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。現在、一般社団法人不動産総合戦略協会理事長、旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員。著書に『定期借地権活用のすすめ』(プログレス)、『マンション再生』(プログレス)、『マンション建替え』(共著、日本評論社刊)、『都市の空閑地空き家問題を考える』(共著、プログレス)等多数。

1. はじめに

大都市圏に人口が集中する傾向が続く我が国では、以前から山村や地方の小都市等を中心に「過疎化」が進んでいました。近年、「空き家」が社会問題化していますが、過疎化とはまさに空き家問題でもあるわけですから、少なくとも高度成長の末期には全国各地でこの問題は認識されていたはず。ただし、あくまで山村や地方の小都市等の問題にすぎなかったことから社会問題としての認識は薄かったと思われませんが、昨今は大都市部でも空き家が目立ち始めているため、広く認識されるようになったと考えるべきでしょう。

大都市近郊の空き家については、主たる理由の一つとして相続した実家が売却も活用もされないまま放置される場面が増えている点を挙げるすることができます。男性の平均寿命が81歳を超え、女性の平均寿命は90歳近くになっているため、相続発生時には子供も50代から60代を迎えるケースが多くなっていると思われませんが、この年齢になると、親世代と同居していない限りは子供も持ち家を所有している可能性が高くなります。

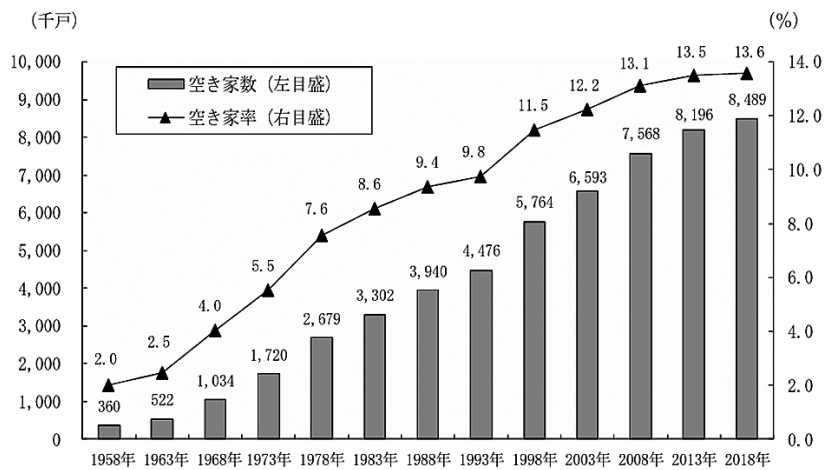
このような場合は、子供世代から見ると今の住まいが生活の本拠となるので、実家に戻る選択は考えにく

く、かといって生まれ育った実家売るの忍びないため、結果として放置されてしまっているのではないのでしょうか。

以上のような状況の中で、総務省が2009年に公表した「平成20年住宅・土地統計調査」のデータにおいて、全国の空き家率が13.1%であることがニュースなどで頻繁にとりあげられるようになったところから、空き家問題が広く認識されるようになったものと思われます。

さて、少子高齢化が進み、人口が全国で毎年80万人以上減少しているなかで、2023年も819,623戸の新築住宅が供給されているのですから、空き家の活用が進むか、あるいは利用困難な空き家が解体されない

図1 空き家数及び空き家率の推移



総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査結果」より転載。*印は沖縄県を含まない。