

これからの不動産市場——方向性とヒント

空き家問題は、 誰が解決することができるのか？

日本大学スポーツ科学部教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員 清水 千弘

近年は、とりわけ地方都市で空き家が増加し、社会問題へと発展してきています。この問題への取り組み方と今後の展望をしていくためには、その発生原因を正確に理解しておく必要があります。顕在化してきている空き家問題は、日本の経済構造と国土構造の急速な発展によってもたらされた歪みといえます。

団塊世代が相続を受ける世代になり顕在化

戦後日本は急速に経済発展を遂げました。その背後では、第一次産業から第二次産業へ、第二次産業から第三次産業へと経済構造が変化するなかで、大都市への人口の集中が進みました。そして、核家族化が進み、親子の空間的な分断が起こることで、家という土地に固定された資産の移転が円滑に進まなくなってしまったのです。

空き家問題は、もともと地域の中には昔からあったのですが、団塊世代という人口の塊が相続を受ける世代になってきたときに、一気に顕在化しただけと言えます。これは、団塊世代が相続する側になるまでに解決しておいていただかないといけない社会問題ともいえますが、その世代だけでは解決ができないために、行政が関与しながら取り組む必要が出てきました。

しかし、現在の行政には、この問題を解決するだけの専門性が欠如してしまっています。空き家問題を解決していく処方箋としては、市場の力を利用して新しい利用者に所有権を移したり、貸与したりするということが優先されます。しかし、そのような行為には、そもそも宅地建物取引業法によって、様々な社会的なルールが決められており、そのようなルールの中で取り組んでいくことが大前提となります。そうすると、宅地建物取引士(以下、宅建士)抜きでは、対応ができません。

再生する必要があるのは機能より市場価値

さらには、単純に売買または賃借に回すことができないものについては、リノベーションなどを通じた用途の変更をも含む家という資産の再生が求められます。その再生の担い手は、機能的には建築士が関与しなければできません。しかし、

再生しないとイケないのは機能ではなく、市場価値なのです。どんなに立派な建物へと機能を回復・向上させても、買い手や借り手が現れなければ、空き家問題をより複雑に、さらには深刻な問題へと発展させてしまいます。リノベーションによって所有者にリスクだけとらせて、市場価値を回復できないまま借金だけを残してしまった事例も出てきています。

それでは、どのように宅建士は、空き家問題に取り組んでいったらいいのでしょうか。どのように建物の市場価値の再生をしていったらいいのでしょうか。そのヒントは、全宅連・全宅保証が発刊した『Renovation2017 新しい不動産業を目指して』のなかから得ることができます。要約すれば、不動産の市場価値を再生していくためには、その不動産だけでなく、街の中に住まう人・商い・大家さん・地主さんをきちんと育て導くこととなります。

空き家問題は、団塊世代が相続される側に回ると、都市生まれ都市育ちの世代へと相続されることとなります。その世代の出生率が著しく低いことから、次は都市部において空き家問題が顕在化してくるのです。その時には、マンションという、建て替えや取り壊しが極めて困難なものまで含まれてきます。老朽化した大規模住宅が一棟ごと空いてしまっているという問題があらこちらで見られる可能性があります。

これらの問題の解決に取り組んでいくことができるのは、地域に根差した宅建業者、宅建士以外にはいません。次号からは、より具体的に地域に根差した宅建業者、宅建士に期待されている新しい社会的な役割について考えてみたいと思います。

RENOVATION 2017 新しい不動産業を目指して

全宅連・全宅保証発刊。消費者のための要配慮者への住宅確保方策、街づくり・地域活性化、空き家対策等、宅建業者の地域での取り組みに関する調査研究。

URL: https://www.zentaku.or.jp/research/report/research_project/archive2016/

