

2015年5月11日（月）放送のNHK クローズアップ現代「アパート建築が止まらない ～人口減少社会でなぜ～」¹は、大家が建てた物件を業者が一括借り上げする「サブリース」形式のアパートの供給過剰問題を紐解きながら、人口減少時代における住宅供給を考える特集であった。

番組では、群馬県高崎市にて、サブリースのアパートを建てた農家が、周辺のサブリースのアパートの供給過多によって空き部屋に苦しむ様子が描かれる。30年間のサブリース契約のうち、家賃保証は10年で以後2年ごとに改定する契約では、空き部屋の発生による家賃収入の減少を結果的に大家が負うこととなる。

これに対し、不動産コンサルタントの長嶋修氏は、サブリースには家賃保証、入居者の確保などといった大家の利益最大化の機能があり、本来は良い仕組みである一方で、大家への説明不足と、その背景にある賃貸管理業者の説明義務の欠落（編注：現在は罰則なしの任意登録制の業となっているため、説明責任を果たさなかったことに対する業者へのサンクションが働かない）が、こうしたトラブルを招いていると見ている。

また、埼玉県羽生市にて、平成15年に市内の市街化調整区域のほぼ全域にて新規の住宅建築が出来るようにしたところ、150棟以上のアパート（9割以上がサブリース）が乱立し、空き家率が35.8%に倍増した事例が紹介された。また、長期的に今のペースのまま賃貸住宅の建築が続けば、2030年以降全国の空き部屋率は40%を超え、空き部屋率をこれ以上上げないためには賃貸住宅の今後の着工数を現在の3分の1に減らさなければならないとする試算結果を示した。

長嶋氏は、こうした事態に対し、市町村各地域における雇用・人口動態の予測（編注：それは過大な見積もりではなく、あくまで保守的な予測でなければならない）と、そうした予測に基づく全体計画の練り上げが必要であると指摘するとともに、住宅政策の根本的な問題として、第一に、住宅の量の管理を誰も行っていないこと、第二に、上下水道やごみ収集サービス、除雪といったインフラ整備・管理を鑑みると、新築をつくる場所が問題になることをあわせて論じる。

住宅の供給管理については、上記サブリースのアパートの事例が示すように、新築に限らず賃貸住宅も含めた、総合的な計画の必要性を示唆する。あるいはそれだけでなく、今後一般向けの不動産物件情報データベースの公開や、インスペクションの普及促進に向けた法制度の整備などが進むことを踏まえば、中古住宅の供給もまた、市町村の各地域における住宅の量の管理において重要なファクターとなり得る。

一方で、単純な供給量の調整だけでなく、住宅の立地に伴い発生するインフラ整備・管理のコストもまた、住宅の量の管理において考慮が必要となる。長嶋氏も触れているが、いわゆるコンパクトシティ

¹ 2015年5月11日（月）放送 NHK クローズアップ現代
「アパート建築が止まらない ～人口減少社会でなぜ～」
http://www.nhk.or.jp/gendai/kiroku/detail02_3648_1.html

を目指した施策に取り組む場合、あるいは地方創生の取り組みにより地域内の活性化を目論む場合においては、どの程度の新規居住者がどの地域に発生し、どの程度の住宅需要が新規、あるいは賃貸、中古住宅市場において発生するか、統一的な見通しが必要になってくる。

これら住宅の供給管理が、果たして拘束力のある法的規制でなければ実現し得ないのか、あるいは住宅市場の整備によって誘導的に実現しうるものなのかについては明らかではないものの、いずれかの方法によって、今後住宅の量の管理が必要になること自体は間違いないと思われる。

(白川 慧一)