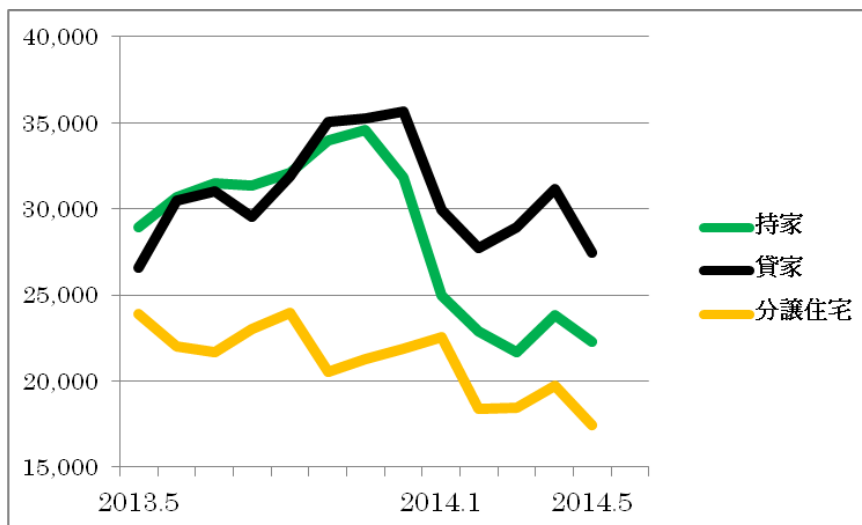


貸家建設増加・空き家率上昇とタウンマネジメント

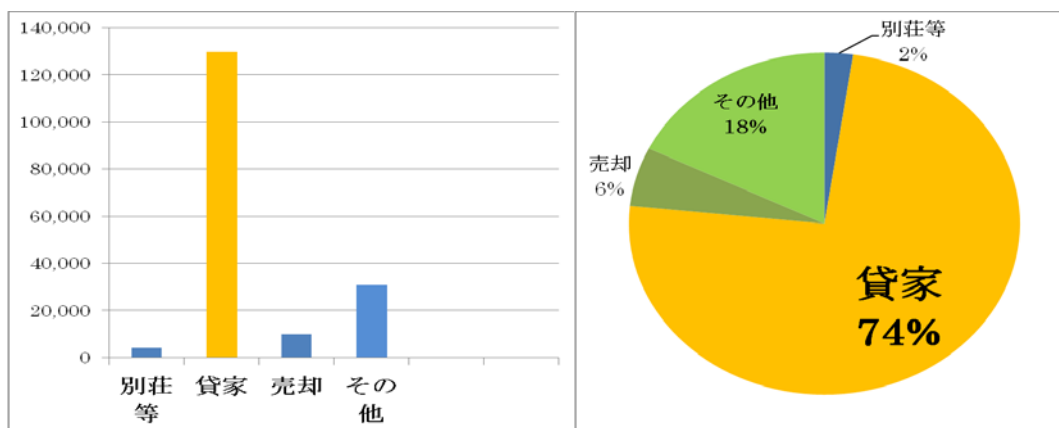
図1 住宅着工統計全国 (戸数)



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」等から作成。(単位) 戸

4月の消費税増税に向けた住宅着工の前倒し需要による増加は、昨年12月にピークとなり、その後は戸数ベースでも減少傾向となっている。この住宅着工の内訳をみると、昨年は持家・貸家が同規模で増加していたが、年明け以降、貸家の戸数が持ち家の戸数を大きく上回っている。貸家が大きく増加している背景には、もちろん、低金利、消費税引上げはあるものの、相続税増税が大きな要因となっている。相続税の基礎控除の引き下げと税率見直しにより、課税対象が拡大し納税額が増加すること、金融資産に比べて貸家は課税時の評価額が相対的に低いこと、などから相続税対策としての貸家建設が増加したほか、大都市部においてもワンルームマンション等投資資産への需要が拡大している。貸家の増加は、需要増を主たる背景としておらず、貸家を中心とする地域の空き家問題に将来的に拍車をかける可能性が大きい。

(図2) 札幌市の空き家の構図



(単位) 戸、%

持家だけでなく貸家の空き室率の増加は、地域の公共空間をどのように形成するか、そして防災・減災面でも大きな影響を与える。その意味からも、ドイツ等欧州のタウンマネジメントに代表されるように官民の連携によるPPPを活用し描いていくことが求められる。民間のノウハウが最大限に発揮できる制度と契約関係の明確化、そして不動産をベースに全体を常に戦略的にコントロールする公共空間全体を睨んだタウンマネジメント機能の確立が不可欠である。こうした点は、公共施設の総合管理計画等とも密接に関連しており、公共空間の形成にもPPPの活用が重要となっている。