

日本と中国における空き家問題

フランス国立科学
研究センター教授
ナターシャ・
アブリヌ



現在、日本の総務省が公表している空き家の数は820万戸。日本の住宅の13・5%にあたり、これはサブプライム危機を経験したアメリカよりも多い割合となっている。日本の空き家

率を地域別に見ていくと、東京などの大都市圏に比べ、小都市、山岳地帯などの方がはるかに高く、そうした現象は隣国中国と非常によく似ている。

一方、中国の空き家率は22・8%。数にすると5200万戸で、やはり大都市の周辺や小都市に空き家率が高くなっている。

日本と中国には、住宅に関する「国家の政策」そして人々の「住宅に対する価値観」に共通点がある。まず政策面においては、両国とも新築の購入に有利な政策が敷かれている。新築が優先されるゆえ、民間の賃貸物件への支援が非常に手薄であることも見逃せない。そして住宅に対する価値観においては、両国とも持ち家がある方が社会的ステータスが高いとされる傾向がある。

共通点はあるものの、空き家増加の原因は全く異なる。日本の場合には「高齢化」と「建物の老朽化」が主な要因である。高齢化で住人不在の家が増えているが、建物があることで固定資産税が優遇されるため、建物が老朽化しても解体されないケースが目立っている。

中国では、新しい建物でも空き家となっている。新築物件ができるからこそ皆が移り住み、元の地区が空き家になることもあり、また値上がり待ちのため購入建物を空き家にしておくこともある。

日本では、2014年に特別措置法が成立したように、空き家対策として、徐々に法的なアプローチが進みつつある。地方自治体やNPOが関与し所有者をサポートしたり、放置物件を活用する仕組みもでき始めている。一方、中国では、売れ残り物件を対象に政府が補助金を支給したり、賃貸を奨励する政策なども規模は小さいながら進められている。

空き家増加の原因が違うためそれぞれの解決策が必要となるが、どちらの国にとっても民間セクターの活性化が問題解決の一端になるのではないだろうか。

Profile
ナターシャ・アブリヌ
Natacha AVELINE

●フランス国立科学研究センター教授、地理学博士。フランス国立科学研究センター(CNRS)の終身教授で、専門は土地政策と不動産市場。現在、地理学研究所(パリ第1大学バンテオン・ソルボンヌ)に所属しており、パリ政治学院でも講義をしている。東京都立大学、京都大学、早稲田大学、東京大学、慶應義塾大学、香港大学(合計11年間客員研究員として過ごし、東京に拠点を置くCNRS北アジア地域事務所長を務めた2006〜2010)。最近では東アジアの高齢化社会(中国、香港、日本)における不動産の金融化と住宅供給の研究に取り組んでいる。