

持続可能な住宅市場へ政策の大転換を

住宅建設が増えることは景気にはプラスだが、持続可能な水準なのか疑問を抱かざるを得ない。2016年の住宅着工戸数が96万7千戸と前年を6・4%上回った。消費増税前の駆け込み需要で膨らんだ13年以來の水準だ。なかでも貸家が前年比で10・5%増になった。低金利に加え、節税対策で貸家を建てる人が増えている。人口が減っている地方でも貸家が大幅に増加している点は首をかしげざるを得ない。業者が一括で借り上げて家賃収入を保証する契約方式が後押ししているが、一部でトラブルも発生している。

全国で空き家が急増しているように、住宅はすでに量的には足りている。人口に続いて20年ごろには世帯数も減少に転じることを考えれば、新規建設よりも既存住宅の有効活用へ、住宅政策の重点を大胆に移す必要がある。日本では住宅の建物の価値は築20年を超すとほぼゼロになる場合が多い。かつての土地神話を背景に「土地さえ評価すれば建物は無視してもいい」という市場慣行があるためだ。これでは家を適切に修繕する動機づけにならない。

まずは、しっかりと維持管理してきたかどうかが中古住宅の価値に反映される仕組みが要る。その方が購入者も安心できるだろう。そのためには建物を柱や壁などの構造部分と内装・設備部分に分けて評価する必要がある。シロアリ対策をすれば構造部分の耐用年数は延びるし、給排水管を変えれば設備の価値は回復するはずだ。すでに大手住宅メーカー10社で構成する「優良ストック住宅推進協議会」は、自らが供給した物件を対象に土地と建物を分けて査定している。建物では構造と内装・設備で別々に評価している。

住宅金融のあり方も問われている。アパート建設向け融資はすでに過熱気味だ。一方で土地に加え建物の価値も評価して住宅ローンを提供する金融機関は少ない。住宅の再建築率が低い点も大きな問題だ。住宅着工戸数全体に対して、古い物件を壊して建てた住宅の割合を示す指標で、14年度は9・1%と調査を開始した1988年度以降で最低になった。

古い物件はそのまま農地などに住宅がどんどん建っている。これは空き家がますます増える。持続可能な市場にするためには住宅政策を抜本的に改め、住宅を誘導する区域を自治体がしっかりと定めることも必要になる。

クロマグロ漁の違反なくせ

太平洋にすむクロマグロが乱獲で激減し、国際自然保護連合は2014年に絶滅危惧種に指定した。しかし、国内では資源回復のための規定を守らない漁獲が相次いでいる。是正を急がなければ、より厳しい国際規制を強いられることになる。

8年度以降で最低になった。古い物件はそのまま農地などに住宅がどんどん建っている。これは空き家がますます増える。持続可能な市場にするためには住宅政策を抜本的に改め、住宅を誘導する区域を自治体がしっかりと定めることも必要になる。

日本近海を含む中西部太平洋域でマグロ類の水産資源を管理する国際委員会(WCPFC)は14年に、体重30キログラムに満たない未成年の漁獲量を02〜04年平均の半分以下に抑え、親魚の漁獲も平均を超えないルールを決めた。日本も加盟するWCPFCの決定に基づき、政府は沿岸のクロマグロ漁を承認とし、地域や漁法ごとに漁獲上限を設けてとりすぎを防止している。

しかし、農林水産省の調べでは、長崎や三重、静岡県など合わせて9県で承認のない漁業者がクロマグロをとったり、とったクロマグロを報告しなかったりする違反が見つかった。国際会合では、もっと厳しい漁獲規制を導入すべきだとの声が欧米を中心に強まっている。日本の違反発覚でこうした規制強化論が勢いづくのは必至だ。漁業者は、資源管理を徹底しないと資源の減少や厳格な規制となつて跳ね返ってくることを自覚すべきだ。国際的に、密漁や所定の報告をしない漁業は水産資源を脅かす要因とされる。国連食糧農業機関(FAO)はこうした漁業の防止や抑制、廃絶のための国際行動計画を策定。欧州連合(EU)は悪質な漁業による水産製品を域内に流通させない政策を施行した。東京五輪・パラリンピックの選手村に日本がどのような農水産物を食材として提供するのかが、世界の注目度は増す。天然の水産物の注目は増す。天然の水産物で問われるのは計画的な資源管理が行われ、生態系の保全に配慮された漁業であることだ。クロマグロ漁の違反をなくするのは当然であり、違反には厳しい処分を科すべきだ。管理の甘いウナギの稚魚などを含め、水産物流通の透明性を高める対策も急務だ。