

不動産市場の常識を疑う-4 ～日本は新築偏重市場なのか～

宗 健
大東建託賃貸未来研究所長

◎世帯増には新築供給が唯一の手段

日本の住宅市場は新築偏重で新築信仰が強いという主張があるが、当たり前のことだが日本の世帯数の推移を見れば必要な住宅を確保するには新築供給が唯一の手段だったことがわかる。1950年の世帯数はわずか1642万世帯、それが70年には3030万世帯(50年比1.35倍)、90年には4067万世帯(同2.48倍、70年比1.34倍)、2010年には5195万世帯(50年比3.16倍、90年比1.28倍)と大きく増加している。最新の13年国勢調査でも5344万世帯(10年比1.03倍)となお増え続けている。世帯数増だけでなく都市部への流入も続いており新築供給以外に対応策はない。空家を活用すれば良いではないかとの反論もあるだろうが、連載2回目で述べたように空家はそもそも過大に推計されている可能性が高く、空家の多くは老朽化しており受け皿として十分ではない。

◎日本は貧しかった

今なお続く新築供給には、品質が低い住宅を粗製濫造してきたせいだ、という指摘がある。はじめから高品質の住宅を供給していれば、それを流通させることができたはずだ、という批判である。しかし日本が高度成長を経てようやく先進国の仲間入りをしたのはそんなに昔のことではない。OECD加盟は1964年、一人当たりGDP2万ドルを超えたのは87年である。今から見れば低品質かもしれないが、当時の最大限の努力の結果を後から批判するのはフェアではない。

豊かになるにつれて、順番に建替えることによって少しずつ住宅の品質を高めてきたからこそ今があるのだ。

◎生活様式の変化

戦後の日本で生活様式が大きく変化したことが住宅にも大きな影響を及ぼしている。構造面では1980年以降にエアコンが普及したことで気密性・断熱性が大きく向上し、間取りの西洋化が進み和室がなくなりLDKを中心としたものに変化していった。外観デザインも昔ながらの瓦葺きの切妻はほとんど見られなくなった。生活様式の大きな変化は、住宅を陳腐化させる強い要因となり、老朽化していなくとも古くさを際立たせることになった。

◎住宅品質の成熟

日本の住宅が「ウサギ小屋」と揶揄されたのは、1979年のヨーロッパ共同体(EC)の「対日経済戦略報告書」でのことであるが、今では戸当たり床面積は英・独・仏とほぼ同水準となっており、借家は日本だけが大幅に狭くなっているが、北欧諸国の多くで持家率が低く社会(公営)住宅への依存率が高いことを考慮すれば日本の住宅品質は欧米と比べても遜色ないと言える。レッチワースやポートランドを引き合いに日本の住宅品質や都市計画を非難する人もいるが、日本には欧米には残っているスラムも極端に治安の悪い地域もなく、整備されたニュータウンや再開発された近代的街区も多くある。20世紀中の日本の住宅品質向上はめざましく、それが落ち着いた今、日本の住まいはやっと成熟期を迎えつつある。

◎住宅寿命は30年か

新築偏重を指摘する一つの根拠に日本の住宅寿命が欧米に比べて極めて短くスクラップ&ビルドを繰り返してきた、というものがある。20年以上前の1996年の建設白書に「日本の住宅の寿命は約26年と推測される」と記載されているのが初出だと思われるが状況は大きく変わっている。93年時点で住宅ストック総量を年間の新築着工数で割ったサイクル年数(全ての住宅が建て替わるのにかかる年数)は約30年だった(4588÷151=30.4)が、2013年のサイクル年数は60年を超えている(6063÷98.7=61.4)。同時に建物が20年で無価値になるという通説も、不動産ポータルサイトに多数の築20年以上の中古戸建が(大きく減価しているとしても)掲載されていることから、もはや通説ではないことは明らかである。

住宅寿命の学術的研究では早稲田大学の小松幸夫教授が著名で建築された住宅の残存数

が50%を下回る年を住宅寿命と定義し1997年時点でも40年以上、2005年には木造で54年、RC共同住宅で45年と寿命は延び続けていることが指摘されている(第2回PRE戦略検討会小松先生提出資料:2010.10.21など)。少なくとも20世紀中にスクラップ&ビルドの時代は終わり住宅を長く使う、使える時代に入ったといえる。

◎リノベーションは価値観の変化か

最近では新築偏重時代の終わりを告げるものとしてリノベーションが取り上げられることもあり、価値観の変化だと主張されることもある。しかしリノベーションの一般化は価値観の変化ではなく、区分所有マンションの増加と老朽化が主要な要因であると解釈するほうが自然である。分譲マンションのストックは644万戸、そのうち築35年を超える旧耐震ストックは104万戸となっているが、分譲マンションはほぼ建替ができず、新規供給されるマンションはその立地が再開発地区などに偏在している。新築マンションが欲しくとも希望する立地には既存マンションしか選択肢がない場合も多く、室内を新築並みにするための手法としてリノベーションが選択され、その費用には新築価格との差額が充当される。一方、戸建の場合は建替の意思決定が容易で、既存物件の品質が低い場合には新築が選好される。戸建のリノベーションが少ないことは、価値観の変化ではないことを強く示唆しており、老朽化した分譲マンションストックの激増と建替ができない状況が続く以上、価値観に関わらずリノベーションはこれからも大きく伸びるはずである。ただし、買い取り再販事業は市場の価格上昇が前提であり価格が下落に転じればその市場は大きく縮小するだろう。(宗健(2015)「消費者の中古物件への評価、リフォームの実態等」中古住宅市場活性化ラウンドテーブル第4回本会合民間委員発表資料も参照)

◎中古流通比率の誤謬

新築偏重である根拠には、欧米に比べて極端に低い20%にも満たない日本の中古住宅流通比率が良く引用される。しかしこの比率の分母には賃貸住宅着工件数が含まれているにも関わらず分子には賃貸住宅の中古流通件数が含まれていないという大きな問題があり、原野啓(2014)「我が国の既存住宅流通量・既存住宅流通シェアに関する一考察」や毎年発表されている不動産流通経営協会の「既存住宅流通量の地域別推計について」では中古住宅流通比率は既に40~50%に達していることが示されている。1990年頃の築20年の建物は1970年築であり住宅品質向上と生活様式の変化による陳腐化が激しく、確かに新築物件が強く選好されたと考えられるが、現時点の築20年とは90年代後半であり陳腐化の度合いは相当小さい。また外観デザインも陳腐化しにくくなっており、中古住宅流通比率はますます高まっていくだろう。

◎新築は終焉するか

日本の人口は既に減少し始めているが、住宅ストックは人口ではなく世帯数の影響を強く受ける。国立社会保障・人口問題研究所の最新推計によれば2040年の人口は15年の1億2430万人に比べ1860万人少ない1億570万人とされているが、世帯数は23年まで増加し続け40年時点でも15年の5333万世帯に比べて257万世帯しか減少せず5076万世帯とされている。人口は40年までに15%減少するが世帯数は5%しか減少しない。13年時点で旧耐震物件は全ストック約6000万のおよそ4分の1の1400万戸弱ある(国土交通省集計)とされていることから、相当量の新築が必要であることには変わりなく、新築の比重と総量は下がるとしても、建物品質向上と土地利用の高度化に貢献する新築の価値はなくなる。日本では新築偏重だったかもしれないが、それは信仰ではなくいまも必然なのだ。

住宅産業新聞 (2019. 3. 28)