

住宅新報連載

不動産市場異聞-5 新築信仰という幻想

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

日本人の新築信仰は強く、政策的にも新築が偏重されてきた、という主張もあるが、実際にはどうなのだろうか。総世帯数・住宅総数・新築着工件数・サイクル年数を70年分集計してみると、住宅総数も総世帯数も一貫して伸びているが、新築着工件数は1998年以降急激に減少している。サイクル年数は住宅総数を着工件数で割ったもので、全ストックが何年で建て替わるかを示し住宅寿命の指標としても使われるが、1996年以降急激に長期化しており近年では65年を超えている。

日本の住宅寿命は30年程度と短く、スクラップ&ビルドが続いているという批判があるが、数字をきちんと見ればそのような時代は20年も前に終わっていることがわかる。

◎「より良い住宅」を求めて

1960年までの日本は貧しく、十分な住宅投資を行うだけの余力が無かった。その後急激に新築着工は拡大していき1987年には170万戸を超えるピークを迎える。それまでの住宅不足を解決する唯一の方法は新築着工だった。そして1981年の耐震基準が住宅品質を大きく向上させ、1990年代に入ると外観デザインや間取りも収束していく。我々はより良い住宅を求めてきた結果として新築住宅を選好してきたに過ぎない。

◎品質向上速度が鈍化して

1995年時点の築20年の住宅は1975年築であり、新築と比べるとその品質も外観も間取りも大きく見劣りしていた。しかし現時点の築20年とは1999年築のもので、一見してそれが築20年だとわかるひとは少ないだろう。そのくらい住宅品質の向上は鈍化している。

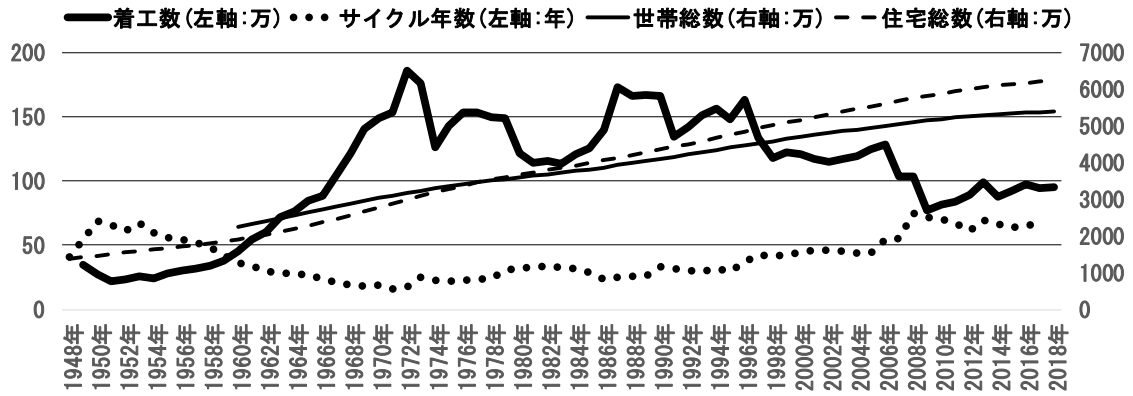
新築マンションでは供給エリアが限られており、場所を優先すると中古を選択せざる得ない状況にある。また築20年程度では新築と極端に大きな品質差がないため、中古マンション流通は非常に活発になっている。

新築は信仰でも価値観でもなく、品質問題だった可能性が高い。ここから、リノベーションがマンションにだけ普及しており、戸建でなかなか普及しないことも説明できる。マンションは建て替えができず、品質向上にはリフォームしかないが、戸建は建替えた方が品質向上とコストのバランスが良いからである。

◎それでも生き残っていく

近年では都市部への人口集中も弱まり空き家も多少あるが、住宅が不足している地域もあり、耐震性が不足している住宅も1000万戸程度あると推定されている。着工自体も都市部の比率が高くなっており、建替の比率も上がっている。新築は、住宅品質の向上や土地利用の高度化といった意味合いでこれからも一定数は生き残っていくだろう。

(2019年11月12日掲載)



■プロフィール

そうたけし：87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士（社会工学）筑波大学。