

ストックビジネスがまちを輝かせる

総論

ストック社会

わが国の住宅政策においてフローからストックへの転換が明確に打ち出されたのは1995年の住宅用地審議会答申である。この答申では同時に市場重視の方針が掲げられた。市場重視・ストック重視の住宅政策はその後の住宅政策の大きな流れとなっている⁽¹⁾。本稿ではわが国における住宅ストック市場に注目し、その全体像を概観するとともに、本特集の位置づけを試みたい。

まず住宅ストックの全体像から見てゆくことにしよう。平成25年の住宅・土地統計調査によれば、わが国の住宅総数は約6063万戸ある。

平成20年では5759万戸あったから、この5年間で住戸数はなお増大している。2008年から人口減少

	平成25年	平成20年	増減率(%)
総住宅数	6,063	5,759	5.3
居住世帯あり	5,210	4,960	5.0
うち持家	3,217	3,032	6.1
(持家率%)	61.7	61.1	
居住世帯なし	853	799	6.7
うち空家	820	757	8.3
(空家率%)	13.5	13.1	
総世帯数	5,245	4,997	5.0

図1 わが国の住宅ストック
(住宅・土地統計調査・単位万戸)

社会に突入しているが、小世帯化が進行し、なお世帯数が250万世帯ほど、また「居住世帯なし」の住宅が50万戸ほど増大したためである。この住宅ストックの問題には、人口・世帯・年齢構成の動向が直接的な影響をもつとともに、共働き世帯の増大や不安定雇用の進展などの雇用・就労状況、それを反映した世帯形成のあり方や住居費支出なども重要な影響をもっている。

空き家問題

このうち住宅戸数に直接的な影響をもつのは世帯数の趨勢であり、国立社会保障・人口問題研究所の推計(平成25年1月推計)では、2019

まちなか・すまい研究会
森本 信明

年の5307万世帯をピークに、2035年には4956万世帯に減少すると予測されている。人口に次いで世帯数も間もなく減少し、それに対応した住宅数も2035年にはピーク時から300万戸ほど需要が減少することになる。

平成20年にさしかかる頃よりわが国の新設住宅着工戸数は年80〜90万戸となっている。新規供給により住み替えを通じて既存住宅の置き換えが進むとみられている⁽²⁾。その過程で空き家の発生は不可避であり、それらの空き家は、次の入居待ち、除却、空き家数の増加、一世帯二住戸利用の進展、住宅以外への用途転換のいずれかとなる。近年ではこれら



の空き家戸数の増大が社会的に関心を集めている。

広い意味での空き家の数は平成25年住宅・土地統計調査で820万戸、比率にして13・5%ある。この空き家は「居住世帯なし」の住宅から「一時現住者のみの住宅」や「建築中の住宅」を除いたもので、「二次的住宅」(5%)、「賃貸用」(52%)、「売却用」(4%)、「その他」(39%)に分けられる。

注意しなければならないのは、2014年11月に制定された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」(空き家特措法)が主な対象としているのは、「その他」空き家である。特に空き家特措法で焦点が当てられているのは、手入れが不十分なままに放置された戸建ての空き家問題である。空き家として放置しておいたほうが更地にして保有するよりも固定資産税が軽減されることに起因するのではないかという主張がある。これについては今回の空き家特措法が具体化される中で、ある程度検証が可能となった。同時になぜ「売却用」や「賃貸用」として市場に再登場する比率が少ないのかについては多様な論点がある。「中古価格が

安く解体除却費さえもでない」「高齢者が施設や高齢者住宅に住み替えても、家財等の関係から住宅を売却しない」「相続の権利関係が複雑である」「借り手が見つからないのであきらめている」「接道問題などで市場性がない」など検証すべき論点は多い。

ストック問題として空き家の問題をとりあげるときには、空き家特措法が対象としていない問題にも立ち入る必要がある。その一つが「二次的住宅」である。別荘や夜遅くなつたときの寝泊りで使う住宅等であるが、2013年の住調では空き家のうち5%(41万戸)程度にすぎない。しかしながら現実にはもっと多いのではないかと考えられる。ストック問題をビジネスの対象と考えると、ライフスタイルの変化によつては、この二次的住宅は民間の市場が十分に成立する分野でもある。

「売却用」として分類されている空き家についてみると、現在の持家率が6割を超えていることを考えれば、現在の「売却用」として市場に出てくる空き家数はいかに少ない。中古持家の流動化が図られれば大きなビジネスチャンスとなることは疑いない。中古住宅の売却時に住み方

をイメージできるようにインテリアを工夫するなどの動きも出ているようである。これについては中古住宅問題のなかで改めてふれることしよう。

■中古住宅問題

ストック問題は中古住宅市場の問題である。これを表のように区分して見てゆこう。2006年以降(2013年住調時点で築8年程

	1980年以前 建築		1981～2005年 建築		2006年以降 建築	
	戸数	%	戸数	%	戸数	%
持家 (戸建・長屋建)	9,335,300	19.5	12,925,600	27.0	3,542,700	7.4
持家 (共同建)	951,200	2.0	3,479,500	7.3	980,900	2.0
借家	3,868,800	8.1	9,748,700	20.3	3,073,200	6.4

図2 中古住宅のボリューム(平成25年住宅・土地統計調査より筆者作成)

度)に建築されたものは中古住宅の問題から外すことにすると、中古住宅市場に関わりのある住宅ストックは85%となる。ストック全体のボリュームはかなり大きいのである。1980年を境にした理由は、耐震性能の関係である。1981年に新耐震基準が導入され、それ以前に建築された住宅は耐震改修の対象として特別の意味をもっている。同時にこの表では、持家を戸建・長屋建(ほとんどは戸建)と共同建に区分している。これは区分所有マンションの大規模修繕や建て替えが独自の問題を持つていると考えるからである。

(1) 耐震改修

耐震改修を中心として考える必要があるのは1980年以前に建築されたものである^③。区分所有マンションはこのグループには比較的少ない。問題は持家(戸建・長屋建)の比率がかなり高いことである。それぞれの自治体では、これら建設時期の古い住宅についての耐震診断を進め、耐震改修を進めることを目標としている。しかしながらその実績をみると、自治体による耐震改修政策の効果はまだ十分ではない。

新規供給による玉突き的な改善が進むとともに、一部の企業では耐震改修も兼ねた大規模リフォーム需要を取り込むことで市場を拡大している。既存不適格や違法建築の住宅の大規模改修でも建築確認申請が不要であるという誤解もあり、違法状態を継続したまま改修が行われ、統計上は建築時期が新しいものとして回答している可能性もある。筆者は「建蔽率等の違法状態」という認識は誤った都市像に起因している主張しており、これら「違法耐震改修」の動きについては、安全性の向上という面からみて比較的寛容であるが、いずれにしても議論を要する課題である。

(2) 老朽貸家の除却

古い貸家については除却を促進する必要がある。ただし、その多くは共同建てであるため、自然発生的な除却が進みにくいという問題をもっている。筆者は古い賃貸住宅に対しては、居住者の住み替え支援を進め、除却費補助等により、除却を促進させる政策をとるべきであると主張している⁽⁴⁾。ただしこの意見に対しては、除却により低家賃の住宅が減少

することは問題であるとの主張もある。今回の空き家特措法では、賃貸住宅の空き家で、新規募集を停止し、居住世帯の転出を待っているため、維持管理費を十分に出していないような物件については対象としていない。賃貸住宅市場における耐震以前に建築されたものは、比率的にも8%と無視できない量が存在している。阪神淡路大震災でも老朽賃貸住宅に大きな被害がでた。これら老朽貸家の改修の可能性も含めた議論を早急にすべき段階にあると思われる。

(3) 中古流通と建替え

戸建て持家の中古市場での流通拡大は、現在のストック政策の中で大きな比重が与えられている。諸外国と比較をしても、わが国の中古住宅流通量はあまりにも少ない。これに対して「情報の非対称性」の理論を基礎に、購入者に正しく維持管理の情報を開示することが重要であるとして、住宅検査システムや住宅の維持管理記録の確立を主張する動きが主流である。しかしながら今の戸建ての中古住宅市場において、20年程度経過したものは上物にほとんど価値を見出さないという商慣行は、中

古住宅の購入者にとっては安く購入できるチャンスとなる。

維持管理情報の蓄積は、これまで中古価格があまりに低くて売れることをためらっていた持家層が、中古の売却市場に出てくるという効果がある。ただし少々高くても安心な中古住宅を選択するという需要がどの程度増大するかは定かではない。

中古住宅の購入者は、むしろ安く購入して、上手に改修することにより新たな価値を生み出し、長く利用できればもうけものということになる。その意味で、当面は安く購入した後の中古住宅の改修によって価値を高めるためのビジネスチャンスが拡大がむしろ本命ではないかと思われる。

とするとわが国の戸建て持家市場における中古住宅の流通市場はさほど大きく拡大しないのではないかと推測も可能となる。不動産業者が中古住宅を購入し、それを除却し、建替えて販売するという方向が主流になる可能性も高い。その実態はなかなか把握できていない。2013年の住宅・土地統計調査で、最近7年間に取得した持家の延べ床面積が100㎡以上のものを取り出すと約

270万戸ある⁽⁵⁾。そのうち建替えは25%にすぎない。新築（これは売り立て方式が多くなっているためであると思われる）が50%、新築住宅の購入が17%となっている。そのため現在の居住者自身による建て替え以上に、いったんは業者が購入し、そこに新築して分譲する方式が主流になっているとみられる。

これは我が国の住宅更新において、設備の陳腐化や古いものに対する忌避的な需要が存在するとともに、建替えにあたっての縛りがゆるいからである。狭い敷地であつても、もとの住宅を取り壊し、3階建てにして販売することにより延床面積の増大要求に対応した需要が見込める。まわりの不動産は日々これらの地域情報に接している。小規模な更新の連続が持続性のある「まちなか」の特徴を作り出すのではないかというのが筆者の最近の主張でもある⁽⁶⁾。いわゆるコミュニティビジネス論にもつながるものと思われる。ただし「ミニ戸建て」への批判もある。このような動きをどのように評価するのも重要な課題である。

(4) マンションの中古問題

区分所有マンションは中古住宅の流通市場に早くからなじんでいる。中古マンション価格の相場もできあがっている。また「分譲貸」のマンションの市場も形成されている。当面の問題はこの分譲貸による「賃貸化」であろう。古いものほど、また立地がよくて規模の小さなものほど区分所有マンションの賃貸化が進んでいる。賃貸化が進んでいるマンションで、管理組合が十分に機能しない場合には、大規模修繕や建て替え合意の形成における大きな障害となる。

また最近では増大する外国人観光客を受け止める「民泊化」の問題がある。規制緩和の流れの中で民泊を認めようという流れもある。区分所有マンションの一部民泊化はもっとも進みやすく、ある種のビジネスチャンスといえなくもない。ただし日常的な居住者との間にトラブルを生じる可能性が高い。新築マンションだけでなく、中古マンションにおいても管理規約の中に民泊禁止を盛り込む動きも始めている。これも管理組合がしつかりしたところと、そうでないところとの差が大きくなるであろう。

これらの問題に対して、区分所有マンションの更新問題は、まだ少し先のことであろう。しかしながら確実に問題が生じるであろうことは多くの識者が指摘することである。筆者は管理組合での建て替え・除却合意の形成が難しいマンションでは、ディベロッパーによる一括買取による賃貸化や、居住者による組合所有化したうえで賃貸化以外に解決の道はないと考えているが、超高層マンションの供給はいぜんとして続いており、問題は先送りされたままである。

(5) 新たなストックビジネス

以上見てきたように、わが国の住宅ストックはかなりの量が存在し、それが人口・世帯減少下でどのような変化をたどるかは重要な課題である。それに関連してどのようなビジネスが生まれてくるかも楽しみである。さまざまなストック関連ビジネスが誕生し、試行錯誤を繰り返して盛衰するものと思われる。しかしこの広範囲で大きな問題に対して、筆者は直ちに強い公的介入をする必要はないと考えている。現在のわが国の住宅政策において重点的にしなければならぬ議論は、福祉、年金、

医療、さらには介護や住宅といった分野で、総合的なセーフティネットをどのように再構築するかという点であろう。

本特集ではストックビジネスに焦点があてられている。以下でとりあげられる地域の価値を高めるエリアマネジメントの工夫や、従来の不動産取引業を超えた中古住宅の価値向上の試み、古い住宅を再生して居住する試みなどは、今後の展開の中でビジネスとしての成長が期待されているものである。

いっぽう賃貸でのセルフリノベーションの可能性を進めるためには、現状修復義務を解除したり、構造と内装との手離れをよくしたりする工夫などの公的支援を伴う必要があるかもしれない。また住み替え支援機構（JTI）について著者は疑問を投げかけているが、超高齢化社会の中で、持家を終の棲家とするのではなく、住宅金融資産としてうまく回転させてゆく工夫は今後とも進めてゆく必要がある分野であろう。

大切なことは、これらの分野での住宅政策は、まず民間のストックビジネスの展開を注意深く観察しつつ、必要がある場合にはサポートし、そ

の効果を検証するという、地道な姿勢が必要とされることであろう。これらストックビジネスの今後の展開に大いに期待したい。

(注)

(1) 住宅地審議会答申に関連して筆者が住宅会議誌上に発表したものとして、「住宅地審議会答申と公営住宅制度」(1995・10)「市場主義的住宅政策を超えて」(2001・2)などがある。

(2) ここではトリクルダウンにより、わが国の住宅の底上げが進むという立場をとっているのではないことに注意。

(3) なお新耐震以降に建設された住宅も、その後の維持管理の状況によっては危険なものが発生しているという指摘もある。

(4) 森本信明「リブレース重視の住宅政策」(2005・4) 都市問題研究

(5) ここでは100㎡以上としたのは、戸建て持家を取りだしたかったためである。平成25年の住調を詳しくみれば、建てかたを区分したものがあってもいい。

(6) 森本信明「『まちなか』の評価と計画性」(2013・10) 住宅会議

(7) 森本信明「定期借家の検証と今日的課題」(2014・2) 住宅会議