

卒業論文

日本の住宅長寿命化に向けて

慶應義塾大学経済学部

4年9組 20804062

大沼あゆみ研究会 8期生

大塚文博

The world ain't all sunshine and rainbows.

You, me or nobody is gonna hit as hard as life.

But it ain't about how hard you hit.

It's about how hard you can get hit and keep moving forward. How much you can take and keep moving forward. That's how winning is done!

映画『Rocky The Final(2006)』より、

ロッキーから息子への言葉

目次

序章

第1章 日本の住宅事情について

1-1 日本の住宅数

1-2 日本の住宅構成

1-3 住宅着工数

1-4 住宅流通事情

1-5 海外と比較してわかること

第2章 住宅寿命が短いことによる弊害

2-1 環境問題の観点から

2-1-1 建設廃棄物について

2-1-2 産業廃棄物に占める建設廃棄物

2-1-3 廃棄物の不法投棄について

2-2 家計の経済的負担増

第3章 住宅が短命な理由

3-1 日本人の住宅に対する考え方

3-2 制度整備の遅れた既存住宅市場

第4章 建設廃棄物抑制のために

4-1 日本建築協会の新方針

4-2 建設リサイクル法

4-3 住生活基本法

4-4 200年住宅ビジョン

4-5 新成長戦略

第5章 分析の前に

第6章 分析・考察

6-1 分析

6-2 考察

終章

参考文献

序章

「行く川の流れば絶えずして、しかも本の水にあらず。淀みに浮ぶうたかたは、かつ消えかつ結びて久しくとどまることなし。世の中にある人とすみかと、またかくの如し。」
これは、鎌倉時代に記された鴨長明の「方上記」の冒頭の一節である。時間の流れとともに形を変え移ろうものとして、「ひと」と「すみか=家」が挙げられている。鴨長明が生きていた時代から多くの月日が経過した。「ひと」は、時代を経るごとに医療技術の発達などによってより長く生きることができるようになり、今では、日本は世界屈指の長寿命国として世界中からそのライフスタイルが注目されている。しかしながら、一方で人の「すみか=家」はどうだろうか。今でも、日本の住宅は頻繁に建て替えられスクラップ&ビルドのサイクルが早い状況は続いている。欧米諸国に旅行や滞在したことがある方は感じているかと思うが、欧米の街には築後年数が経った古い住宅がそのまま残されていることが多く、これによって歴史を感じさせる豊かな街並みが形成されている。

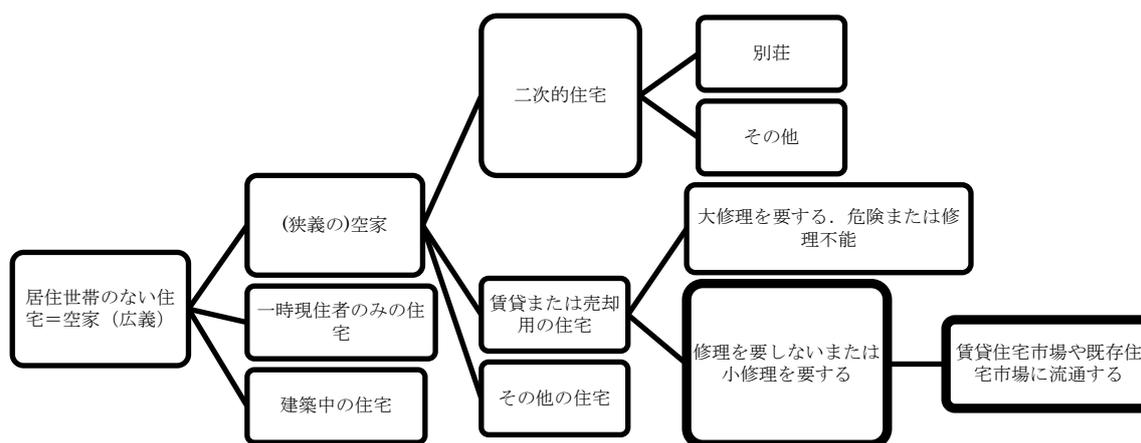
では一体、この違いはなぜ生まれたのだろうか。要因として、気候風土による住宅形状の違いや建築材の違い、地震の有無などを指摘する人もいるだろうと思う。しかしながら、こうした要因だけでは必ずしも十分に説明がつかないと考えられる。アメリカを例にとると、アメリカは国土が広い日本に似た気候条件・地質条件を備えた地域がある。日本と同じく温帯に所属し、かつ世界でも有数の巨大断層であるサンアンドレアス断層に近いことから地震が多い、サンフランシスコ周辺がその例だろう。そのような、日本と同じ条件を備えた地域でも、住宅寿命が極端に下がっているというような事実は確認されていない。日本では地震が多いことも事実である。しかしながら、言い換えると常に地震に対する不安があることから、住宅の耐震・免震技術の開発が進み、社会に広く普及していると考えられる。2000年以降、ニュージーランドやトルコ、中国における震災で多くの住宅が崩壊した映像を見た覚えがある人もいると思うが、日本では地震による直接的な揺れによってビルや住宅が崩壊することは、海外に比べて幾分少ないと感じるのは私だけではないと思う。

私は、このような日本の住宅寿命が短い状況に強い疑問を感じたことから、卒業論文のテーマとして扱いたいと感じた。建築物は、ひとが作るモノのなかで最も規模が大きいいため、建築物の一生を通じた環境へのダメージは、資源の大量消費と大規模廃棄物の発生の二つの点で大きいと考えられる。この論文を通じて、少しでも多くの人々に住宅寿命が短い日本の現状を知ってもらい、少しでも多くの人に住宅長寿命化によるメリットに関心を持ってもらうことで、これらの環境への負担減に貢献できればと思う。

第1章日本の住宅事情について

1-1 日本の住宅数

総務省統計局が実施する「平成20年度住宅・土地統計調査」によると、平成20年度の日本における総住宅数は5,759万戸であり、総世帯数は4,999万世帯であった。1968年に総住宅数(2,559万戸)が総世帯数(2,532万世帯)を上回って以来、日本ではこれまで一貫して住宅数と世帯数の差が拡大しており、供給過剰と言われる状態が続いている。この住宅の供給過剰の状態を裏付ける指標として、「空家率」というものがある。住宅需要を超える供給の発生によって生じる空家は、「住宅・土地統計調査」によると記録のある1958年には36万戸となっていたが、その後一貫して増加を続け平成20年には756万戸となり約21倍も増加していることがわかる。一方、空家率は平成10年に初めて10%を超え20年には13.1%であった。しかしながら、この数字だけを追って空家の真の実態を掴むことができないと考えられる。ここで、空家の性質・実態に即して分類分けをすると下図①のように表すことができる。すると、空家の実態としては賃貸・売却用の住宅の他に、別荘などの用途として用いられる二次住宅や住宅の所有権がはっきりしていないもの、一時利用のための住宅まで様々なものがあることがわかる。この図を見ると、「住める状態なのに住み手の需要とのミスマッチによって発生する」空家は、広義の概念の空家のうち、ごく一部であると読み取ることができる。



図①¹空家に関する概念図

¹ 島田晴雄「住宅市場改革」から引用

1-2 日本の住宅の構成

総務省統計局「平成 20 年度住宅・土地統計調査」によると、日本の住宅の構成は「持ち家」が 3,032 万戸で全体の 61.1%を占めており、「借家」が 1,777 万戸で 35.8%であった。この「持ち家率」は、戦後復興から高度経済成長期にかけて一貫して全国で増加し、1983 年には 62.4%となった。しかしながら、バブル経済の崩壊による地価の急激の下落から不動産市場が急速に衰退したことや景気の悪化から、その後 10 年間は下落傾向が続き、現在はずかには上昇・横ばい傾向となっている。

1-3 住宅の新設着工について

国土交通省がまとめた「平成 22 年度建築着工統計調査報告」によると、平成 22 年度における新設住宅着工戸数は、819,020 戸であった。そのうち、持ち家は 308,517 戸で約 38%であった。それ以外の借り家は、291,840 戸で 36%であり分譲住宅（マンションと戸建て両方合わせて）は 212,083 戸で 26%であった。新設着工数の推移をみると、バブル期の 1986 年度から 1992 年度にかけて持家系（注文住宅、分譲住宅）と借家系（賃貸住宅、給与住宅）の割合が拮抗していたが、1993 年以降から現在に至るまで持家 6 割借家 4 割の傾向が続いている。

1-4 住宅の流通について

社団法人不動産流通経営協会によると、2010 年の新築住宅の着工数は前節でも述べたように 819,020 戸であり、そのうち賃貸住宅や給与住宅を除いた自己居住用の新築の着工は約 50 万 7 千戸であった。一方で、既存住宅の流通量推計値は、50 万 2 千戸であり新築住宅に匹敵するほどの市場の拡大と捉えることができる。

この背景として大きなものに、景気の悪化による新築住宅市場の急速な後退が考えられる。下の図を見る通り、新築住宅市場は、2007 年を境に 100 万戸を割り込み、以前の 6、7 割ほどの市場規模となったためリーマン・ショックやサブプライムローン・ショックによる影響が大きく現れたと考えられる。一方で、既存住宅市場は、景気後退の影響を受けたものの落ち込み幅が小さく、また落ち込みからの回復が早いことが読み取れる。以上の統計的なデータから、日本における既存住宅市場は、景気の動向にもあまり左右されずに少しずつ市場の拡大を続けてきたことがうかがえる。しかしながら、景気後退前後の市場の様子からみても、既存住宅に対して新築住宅の方が日本の住宅市場の中心であり市場のけん引役であると考えられる。



図②：日本における住宅流通市場²

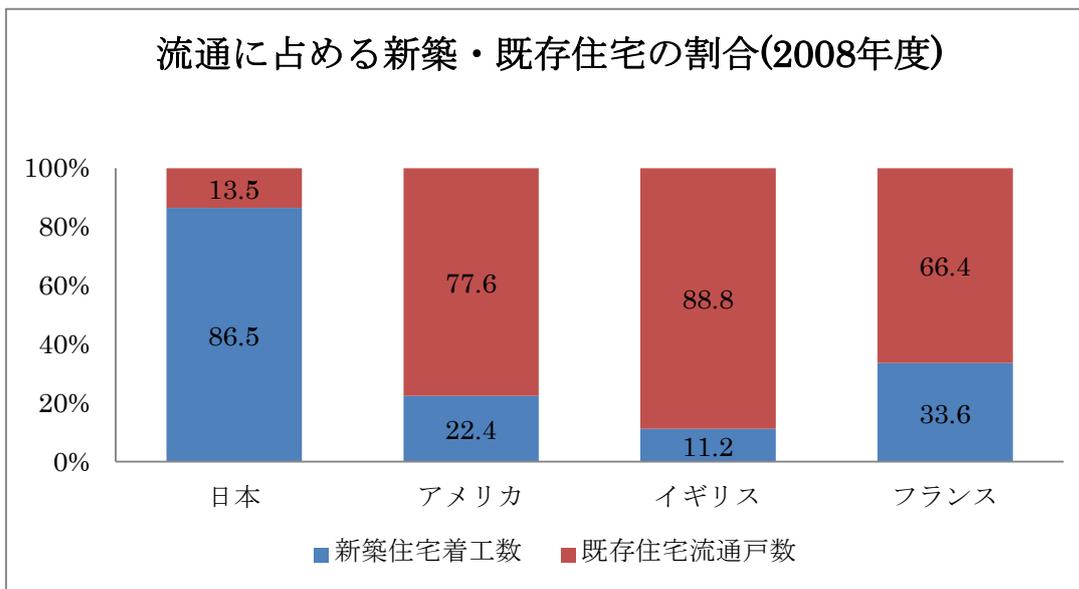
1-5 日本の住宅事情の海外諸国との比較

これまで、日本の住宅事情について見てきた。これから、アメリカやイギリスなどの外国諸国の住宅市場を比較することによって、日本の住宅市場が海外諸国とどのような点が特徴的なのか、探っていきたいと思う。

海外との比較①住宅流通事情

日本の住宅事情の特徴の一つは、住宅流通市場における新築住宅が占める割合の高さであり、この裏返しとして既存住宅市場の割合が著しく低いことが挙げられる。国土交通省がまとめた資料によると、日本、アメリカ、フランス、イギリスの4カ国の住宅流通状況を見ると、図③にある通り日本の既存住宅市場の割合の小ささがいかに他の欧米国と比べた時に際立っているかがわかる。この表は、2008年度のデータをもとに作成されたが、日本の既存住宅流通シェア率は13.5%であり、イギリスの88.8%の六分の一以下の水準であることがわかる。

² 社団法人不動産流通経営協会より図引用



図③³

海外との比較②住宅の寿命

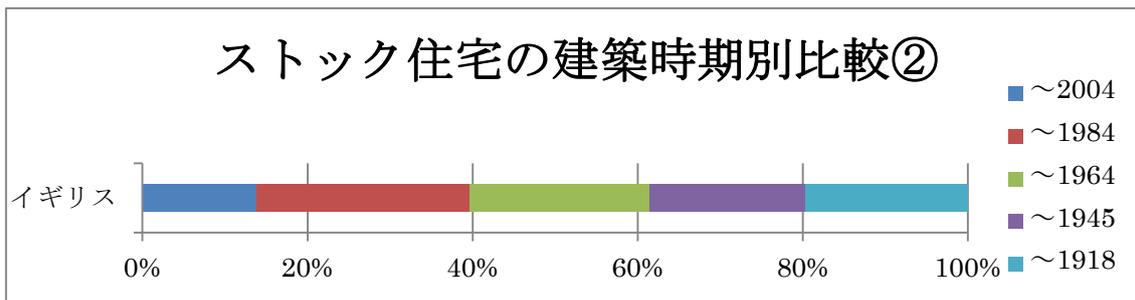
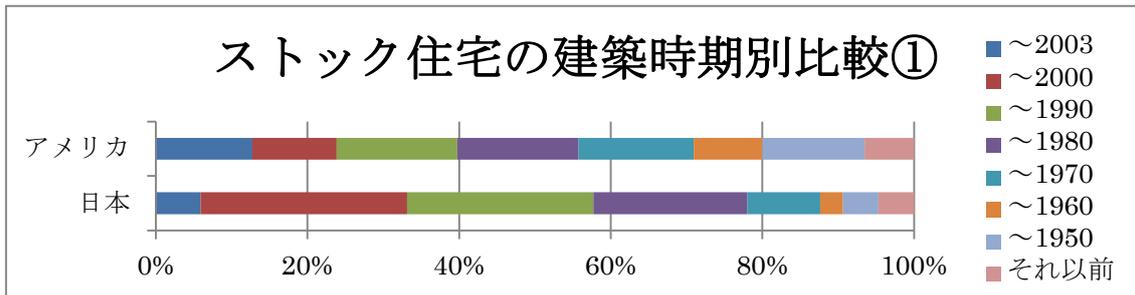
日本の住宅について見たときに、他の欧米諸国とは事情が大きく異なる点がある。それが、住宅の寿命である。国土交通省のデータによると、下表の通り住宅の平均寿命はイギリスが75年、アメリカは44年、日本は26年となっており、日本の住宅寿命が他国と比べて著しく低いことがわかる。しかしながら、このデータは、取り壊された住宅の築年数の平均であるため、必ずしも住宅全体の住宅の平均寿命というわけではない。それは、例えてみるならば人間の平均寿命と似ているとも考えられる。人間の平均余命や平均寿命を考える際は、それぞれの年齢の人々の一年以内の生存率や死亡率等を統計的データから得られた「生命表」に基づいて算出されている。そのため、もし人間の平均寿命がこの住宅の場合と同じように、死んだ人の当時の年齢の平均によって算出されたら人間の寿命は現在より短く推計されてしまうと予想できる。

	日本	アメリカ	イギリス
住宅平均耐用年数	26年	44年	75年
新築住宅着工数/年・万人	96戸	55戸	26戸

図④⁴：住宅平均耐用年数と新築住宅着工数の各国比較

³ 国土交通省「中古流通市場、リフォーム市場の現状」を基に作成

⁴ 経済産業省「建設白書1996」をもとに作成



図⑤⁵ストック住宅の建築時期別比較

⁵ リクルート住宅総研「住宅長寿命化大作戦」より引用

第2章住宅が短命であることによる弊害

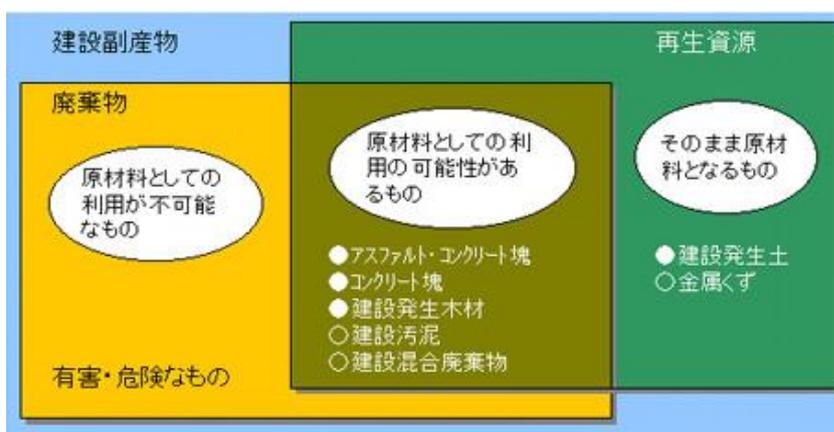
前項から、日本の住宅事情がいかに欧米（イギリスとアメリカ）と異なっているか、特異な点として住宅の流通事情と寿命の短さについて言及した。では、住宅の寿命が短いことによってどのような状況が生まれるのか。二つの観点から考えていきたいと思う。

【観点①地球環境問題から】

環境問題の側面から見ると、住宅の寿命が短いことは直接的に二つの点で環境に悪影響を与えると考えられる。一つは、資源の過剰利用である。積水ハウスの⁶「Sustainability Report 2011」によると、住宅1棟が30年間の間に排出するライフサイクルCO2は約129.9tであり、そのうちの30.1%が建設・解体時によって発生するとされている。つまり、住宅の寿命が短く早いサイクルによって建設・廃棄が行われることによって、その分消費されるエネルギーや物資が多くなると言える。もう一つは、廃棄物の発生である。建設廃棄物は国内の産業廃棄物の中でも大きな割合を占めていることから、これから深く説明する

2-1 建設廃棄物について

建設廃棄物とは、国土交通省の定義によると⁷「建設副産物のうち、廃棄物処理法第2条1項に規定する廃棄物に該当するものをいい、一般廃棄物と産業廃棄物の両者を含む概念である。」と書かれている。ここにある「建設副産物」とは、建設工事に伴い副次的に得られたすべての物品を指す言葉であり、主な例として、「建設発生土」、「コンクリート塊」、「アスファルト・コンクリート塊」、「建設発生木材」、「建設汚泥」、「紙くず」、「金属くず」やこれらのものが混合した「建設混合廃棄物」などが挙げられる。



図④：建設廃棄物概念図

⁶ 積水ハウス「Sustainability Report 2011」

<http://www.sekisuihouse.co.jp/sustainable/2011/theme/env04.html>

⁷ 国土交通省より

<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/region/recycle/fukusanbutsu/genjo/teigi.htm>

2-2 産業廃棄物に占める建設廃棄物

環境省が発行する平成 22 年度事業産業廃棄物排出・処理状況報告書によると、平成 20 年度における全国の産業廃棄物総排出量は約 4 億 4 百万トンであった。これを業種別に見てみると、排出量が多い上位 3 業種は上から「電気・ガス・熱供給・水道業」、「農業・林業」、「建設業」とある。このうち、平成 20 年度の建設業からの産業廃棄物排出量は 7725 万 3 千トンであり全業種排出量の 18.4%を占めている。過去 20 年間の建設業による廃棄物排出量の推移を見てみると、平成 4 年に一時的に大きく増加しているがそれ以降の年次においては 7500 万トン前後の値を取り続けている。同様に、建設業からの廃棄物量の全業種に占める割合の推移を見てみると、同じく平成 4 年に大きく増加しているものの、それ以外の年次においては概ね 18%から 19%の値を取っていることがわかる。

以上の統計的データから読み取れることとして、大きく二つの事柄がある。一つは、建設業由来の廃棄物は我が国の産業廃棄物排出状況において大きな地位を占めているということである。そして、もう一つはその建設業由来の廃棄物は過去から現在に至るまでコンスタントに高い水準の排出を行ってきたということだ。建築物は、人々が目に見える形で生産する財の中で最も大規模なものであることから、建築物一つ当たりから排出される廃棄物量を必然的に多くなりこのような状況が生まれたと考えられる。

今回の研究とは直接的に関係はないが、内閣府が発表する平成 20 年度における業種別国内総生産(GDP)割合を見ると、廃棄物排出量が大きい業種である「電気・ガス・熱供給・水道」、「農業・林業」、「建設業」の GDP 構成比はそれぞれ、81.9%、1.1%、5.7%であった。上記の産業は、エネルギー・インフラ、食糧など私達の日々の生活を支える根幹的な役割を果たす産業であるものの、廃棄物排出量の大きさに対して国内総生産への貢献が小さいという共通点を持っていることがわかる。

2-2 建設廃棄物の不法投棄

建設廃棄物は、上記のように政府が公式に処理するものの他にもまだまだあるとされている。それが、不法投棄された建築廃棄物である。環境省によると⁹、平成 21 年度に判明した産業廃棄物の不法投棄量は 5.7 万トンであり、不法投棄件数は 279 件であった。廃棄物不法投棄量・件数は、ともに前年度は 20.3 万トン・308 件であったため前年度と比べると大きく減少したと言える。しかしながら、このうち建設系の廃棄物(がれき類、建設混合廃棄物、廃プラスチック類、汚泥など)は、投棄件数の 68.8%に当たる 192 件であり、投棄量は 73%に当たる 41,821 トンであった。

このように、建設廃棄物は日本の産業廃棄物でも大きな地位を占めていると考えられる。政府の監督のもと、合法的な手続きによって回収された廃棄物の最終処分のためには、ま

⁸ 内閣府ホームページより

<http://www.cao.go.jp/>

⁹ 環境省ホームページより

<http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=13320>

とまった用地が必要でありまた、その土地への環境負荷が大きくかかる。一方、不法投棄のように非合法的な手段による廃棄物処理は、周囲の環境に直接影響を与えることが危惧される。

【観点②家計の経済的側面】

住宅の寿命が短いことによって引き起こる弊害のもう一つの側面として、家計における住宅支出の増大がある。直観的に分かりにくいので、例を用いて考えてみる。例えば、従来型の住宅を50年間使用し、同じ土地に合計4回建てて200年間住み続けるのと長寿命型の住宅1棟に200年間住み続けた時にどのような違いが生じるか考える。後に詳しく述べることになるが、2009年に自由民主党が発表した「200年住宅ビジョン」によると、上記のシミュレーションを行った場合、住民に対する金銭的な負担の面では、建設から解体に至るまでのライフサイクルコストが、長寿命型の方が三分の二程度の負担で済むという結果が出ている。つまり、長期耐用のための準備を施した住宅を選んだほうが、長い目で見た時に支出を抑えることができるということだ。

また、この他にも別の見方もある。それは、住宅を早いサイクルで建築・解体を繰り返すことによって新築住宅偏重の住宅市場が形成され、それによって住宅の市場価値が経年的に大きく下がる状況が生まれたということだ。新築住宅が中心の現在の住宅市場においては、築年数の経った住宅の価値は加速度的に低下するため、建物価値は築後およそ20～30年後にはほぼ価値のない状態になってしまう。つまり、住宅を資産と考えた時にその価値が30年間でほとんどの価値が失われてしまうということである。欧米では、住宅を資産と考える文化がある一方で、日本にはその文化があまり定着していないのが現状であるようだ。これによって、日本では住宅に住み続けることで効用を得られるものの、30年間で経済的な価値が失われ次の世代には資産として継承することができない家という耐久消費財に大きな支出を行う現状が生まれたと考えられる。

第3章 日本の住宅が短命な理由

前項から、日本の住宅が欧米諸国と比べた時に短い状況にあるということがわかった。また、それによって、環境的側面と家計の経済的側面から負の影響が発生していることも確認した。

このような、住宅の寿命が短い状況が生まれた社会的背景の一つとして、第二次世界大戦の影響が考えられる。日本は、大戦を通じて受けた空襲によって多くの木造家屋が焼失したため、そもそも60年を超える寿命の住宅の数が少ないと考えられる。また、戦後の深刻な住宅不足解消のため、当時の政府が「質より量」の住宅政策を行った結果、物理的に耐久性の低い住宅が数多く供給されたと考えられる。

また、もう一つ考えられる社会的背景として、高度経済成長期による好景気時には住宅を早いサイクルで建てて壊すことに一定の合理性があったことが挙げられる。生産者側からすると、新築住宅の毎年のフローは直接的に住宅産業を成長させ、また、住宅の新築を通じた幅広い需要が家具などのインテリア・雑貨産業や引っ越し産業などの他の多くの産業にプラスの影響を与えていた。一方、消費者側からすると、好景気による継続的な賃金や地価の上昇により、購入時に比べて時間の経過によって相対的に住宅ローンの減少を見込むことができた。

しかしながら、一方で戦後60年以上経ち経済が成熟期に達した日本の現在の住宅状況を見ると、必ずしも過去の戦争や好景気による影響のみでは住宅の短命さを十分に説明することはできない。そこで、これから日本の住宅が短い原因として考えられる理由を大きく2つ大別し説明していきたいと思う。

3-1 日本人の住宅に対する考え方

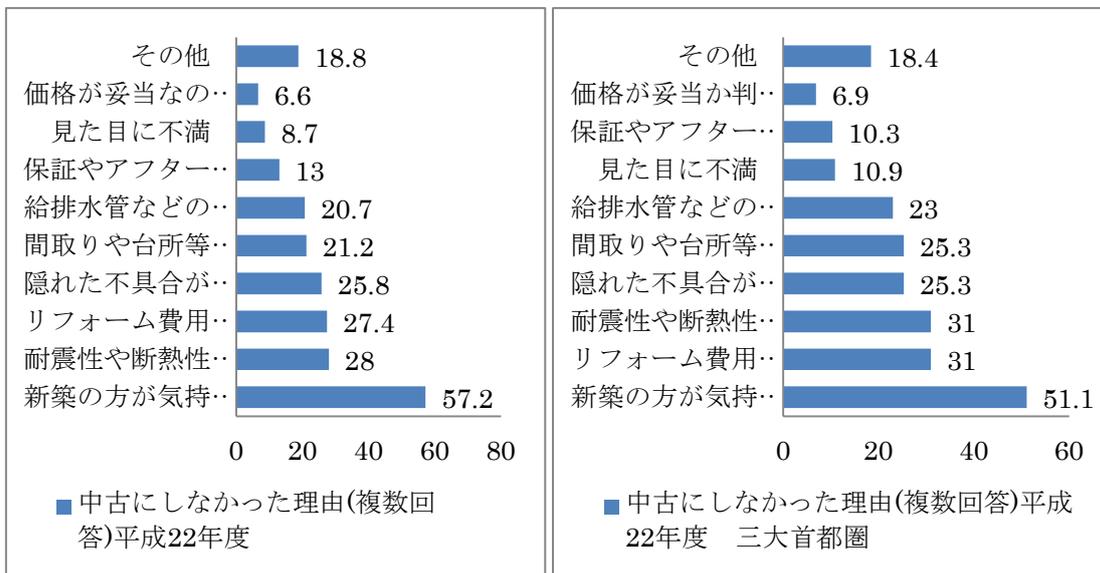
日本において住宅が長持ちしない一つの大きな理由として、新築住宅に対する強い執着があると考えられる。国土交通省住宅局が発表する、平成22年度住宅市場動向調査によると、新築注文住宅購入者が中古住宅を選ばなかった理由として、第一に「新築の方が気持ち良いから」と答えている人が多く57.2%の人がそう答えていた。また、平成21年度に行なわれた同様の調査では、70.3%もの人がそう答えており、日本における新築住宅に対する執着の高さがうかがえる。その結果、先に述べた一つ目の理由と関連するが、「住宅は建てるもの」であり、また、多くの日本人は中古住宅を「借りの住まい」とであると捉える傾向が高いとのアンケート調査結果も¹⁰あり、このことから「終の棲家」としての新築住宅の需要も高いと推測される。その結果、既存住宅などのストック市場に関しても「土地調達」の目的で利用することも現実にあると推測される。

¹⁰ 山崎，陣内(2002) 「住宅の寿命観と中古住宅需要に関する日米比較研究」
251 ページ 中古戸建住宅購入理由別「予測寿命」調査より

3-2 制度整備の遅れた既存住宅市場

日本の住宅寿命が短い原因として、もう一つ大きなものに既存住宅市場の環境整備が進まなかったことが挙げられる。先と同様に図⑤のアンケート調査結果を見ると、「品質への不安・不満」や「隠れた不具合」といった理由から中古住宅が敬遠されていることが読み取れる。こうした不安や不満の出所として、大きなものに「住宅に関する情報がない」ことが考えられる。その住宅がどのような経緯で建てられたか、リフォームは行ったのか、耐震性などの住宅の品質に問題はないか、といった住宅履歴に関する情報のストックが無いことから既存住宅に対する不安が生じると考えられる。

一方、こうした住宅に関する情報は、既存住宅市場の制度的な整備が充実している欧米では比較的容易に手に入れることができる。アメリカを例にとると、ストック市場に出回っている住宅の断熱性や構造的な「住宅性能」に関しては、住宅検査人(インスペクター)制度というものを利用することで、住宅の質を検査・確認するプロの査定人に手軽に調査依頼をすることができる。この論文ではこれ以上深く言及しないが、既存住宅市場が発達している国々では、不動産売買契約における一連の流れである、物件調査～契約交渉～契約成立～代金支払～物件引き渡しの各段階において、それぞれの業務を専門に行う会社・コンサルタントが存在するため、取引額が大きい故に慎重な売買を進めたい売り手と買い手双方の不安を取り除かせるシステムが確立されていると考えられる。



図⑤：アンケート調査「中古にしなかった理由」¹¹

¹¹ 平成 22 年度住宅市場動向調査を基に作成

第4章 建設廃棄物抑制のために

前章まで、日本の住宅が短命である状況やそれによって起こり得る弊害である廃棄物問題と経済問題について、特に廃棄物問題を重点的に説明してきた。また、このような状況が発生した背景・考えられる原因について説明してきた。それでは、こうした日本の住宅事情に対して政府・行政はどのような対策を実施し、負の影響を抑えてきたのだろうか。ここでは、環境に大きな負荷を与える建設廃棄物の抑制政策を見ながらその足跡を辿りたい。

4-1 (社)日本建築協会の新方針

日本社会における環境問題に対する興味・関心が大きく高まった一つの契機として、1997年12月のCOP3における京都議定書の策定が与えた影響はとて大きいと考えられている。ちょうどこの時期、建設会社や建築設計会社、建設材料会社などの民間企業だけでなく官公庁や教育機関など、建設に係る様々な分野の参加によって構成されている社団法人日本建築協会は、建築業界全体における環境問題への今後の対応と方針を発表した。そこには、地球温暖化や廃棄物問題などの環境問題への今後の対応の柱として、新築建設物のLCCO₂の削減、資材再利用への技術開発と建築物の耐用性の長期化の二つが盛り込まれていた。建築物の長期耐用化については、欧米諸国と比べて著しく短い日本の建築物¹²（ここでは、住宅によらず事業所などを含めている）の計画～建設～解体までの一連のサイクルを長くするための対応として、耐震・経年劣化防止のための技術的向上と長期的視野に立った建設計画の必要性を説いていた。

4-2 建設リサイクル法

2000年5月「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」、通称「建設リサイクル法」が制定され、2年後の2002年から全面施行された。この法律が制定された背景としては、前項にて紹介したが、日本における建設廃棄物問題が深刻なあまり早急な対応が必要であったことが挙げられる。この法律が協議された1999年以前は、建築廃棄物が全産業廃棄物の最終処分量の4割を占め、また不法投棄された廃棄物の9割が建築系の廃棄物という状況が続いており、現在よりも問題が深刻であったと考えられる。

ここでは法律の中身や詳細については割愛するが、このリサイクル法によって建築物の新築・解体時の計画内容の詳細な報告や実施時の行政による監督など、今までに無かった基準やルールの取り決めが造られた。これによって、建築物解体に際してより厳格に建築材の分別や再利用化が進められ、建設廃棄物の最終処分量が減少した。直近のデータを見ても平成20年度の環境省による産業廃棄物再生処理量と最終処分量を見ると、平成19年

¹² 日本建築学会より

<http://news-sv.ajj.or.jp/tkankyo/s0/site/arc02.html>

度からの一年間で資源再生利用量が増加し、また、最終処分量が減少していることがわかる。

表Ⅰ：資源の再生利用量

種類	平成 19 年度(千トン)	平成 20 年度(千トン)
廃プラスチック類	2,730	3,096
木くず	4,075	4,721
コンクリートくず, ガラスくず	3,259	4,351
がれき類	57,958	58,339

表Ⅱ：最終処分量

種類	平成 19 年度(千トン)	平成 20 年度(千トン)
廃プラスチック類	1,789	1,305
木くず	350	291
コンクリートくず, ガラスくず	1,663	1,306
がれき類	2,350	2,249

上の二つの表：環境省データより作成¹³

また、廃棄物の不法投棄の問題に関しても監視体制・罰則の強化などの対策を講じたことから建設廃棄物によらず、産業廃棄物の不法投棄の件数、不法投棄量ともに著しく減少させることができた。

4-3 住生活基本法

建設廃棄物を抑制する目的として打ち出されたものではないが、「量より質」の住宅政策への第一歩として、日本の住宅政策の一大転換点となった法律がある。それが、1966年から2006年までの40年間日本の住宅政策の指針となっていた住宅建設計画法の廃止と共に制定された住生活基本法である。住宅建設計画法は、5年ごとに行われる住宅建設五カ年計画の骨子となり、これを基に経済成長を背景とした都市への人口集中や世帯の細分化などから急増した住宅需要に対して、「一世帯一住宅」や「一人一部屋の住宅」などのスローガンを掲げ、住宅を「建設」することを前提とした住宅政策が進められた。しかしながら、住宅整備が一段落し世帯数を上回る住宅ストックが築かれたことや今後予想される住宅需要の減少から政策の方向性を大きく転換し、この法案を通じてより良い住環境を実現する手段として新しく家を建てるのではなく、今ある住宅を有効利用するストック重視の姿勢

¹³ 環境省より

<file:///C:/Users/Terzaghi/Desktop/final%20work/%E7%94%A3%E6%A5%AD%E5%BB%83%E6%A3%84%E7%89%A9%E3%81%AE%E6%8E%92%E5%87%BA%E5%8F%8A%E3%81%B3%E5%87%A6%E7%90%86%E7%8A%B6%E6%B3%81%E7%AD%89%E3%81%AB%E3%81%A4%E3%81%84%E3%81%A6.htm>

が打ち出された。

表Ⅲ：住生活基本法に基づいた住生活基本化計画における成果目標(ストック住宅関連)

	平成 15 年(2003 年)	平成 27 年 (2015 年)
①ストックの新耐震基準適合率	75%	90%
②ストックの省エネルギー対策率	18%	40%
③リフォームの実施率	2.4%(平成 11～15 年における 平均値)	5%
④既存住宅の流通シェア	13%	23%
⑤住宅の利活用機関(減失住宅の 築後平均年数)	築 30 年	築 40 年

4-4 200 年住宅ビジョン

200 年住宅ビジョンは、平成 19 年 5 月に当時の自由民主党住宅土地調査会会長の福田康夫元総理を中心とした政務調査会が発表したものであり、12 の政策提言を通じてストック型の住宅制度への転換を求めている。前年度の平成 18 年に制定された「住生活基本法」をもとに、¹⁴①超長期にわたって循環利用できる質の高い質の高い住宅ストックを形成すること②個人の財産として住宅の価値を維持することはもとより、これを社会全体の資産として継承していくことの二つを基本理念としている。

表Ⅳ：200 年住宅の実現・普及に向けた 12 の政策提言

提言①	超長期住宅ガイドラインの策定
提言②	住宅履歴書の整備
提言③	分譲マンションの適切な維持管理のための新たな管理方式・権利設定方式の構築
提言④	リフォーム支援体制の整備、長期修繕計画等の策定、リフォームローンの充実
提言⑤	既存住宅の性能・品質に関する情報提供の充実
提言⑥	既存住宅の取引に関する情報提供の充実
提言⑦	住替え・二地域居住の支援体制の整備、住替えを支援する住宅ローンの枠組み整備

¹⁴ 自由民主党「200 年住宅ビジョン」より原文引用

提言⑧	200年住宅 ¹⁵ （スケルトン・インフィル住宅）の建設・取得を支援する住宅ローンなどの枠組み整備
提言⑨	200年住宅の資産価値を活用した新たなローン ¹⁶ （リバース・モゲージ、住宅資産活用ローン）が提供される仕組みの構築
提言⑩	200年住宅に係る税負担の軽減
提言⑪	200年住宅の実現・普及に向けた先導的モデル事業の実施
提言⑫	良好なまちなみの形成・維持

4-5 新成長戦略

2010年6月に民主党がまとめた「新成長戦略～『元気な日本』復活のシナリオ～」の戦略分野のなかの「地域活性化戦略」の一つとして、ストック重視の住宅政策への転換の必要性が説かれている。この提言では、建築資材から家具などの消費財まで幅広く投資の波及効果が見込まれるとして、内需主導の経済成長の一つの核として住宅市場を捉え2020年までの具体的な目標として、①中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模倍増②耐震性が不十分な住宅割合を5%にするなどが示されている。

このように、一連の政府の方策を見ると、一度に大量の資材やエネルギーを投じて建設される住宅建設から生じる環境への負荷を減らす一貫した狙いとして「①住宅を新しく作る際は、住宅が長持ちするような方策・準備を施すこと②制度面の充実を通じて既存のストックをいかに有効に使うか」に重点を置いていることが分かる。つまり、政府や建築業界全体として「量から質の時代へ」、「フローからストックへ」の時代に向けて動き出しており、住宅の寿命を長くのばすことによって一つの住宅により長く住むことができる社会の実現を模索していることがわかる。

¹⁵ スケルトン・インフィル住宅は、建物のスケルトン（柱・梁・床などの構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備など）とを分離した工法を用いた住宅を指す

¹⁶ リバース・モゲージとは、自宅を担保にした年金制度の一つ。

第5章 分析の前に

これまで、日本の住宅市場の特徴の一つである「住宅の寿命が短いこと」に焦点を当てて、寿命が短いことによる弊害やこのような状況が生まれた原因・背景について述べてきた。そして、この現状に対して政府がどのように対処しようとしているのかについて紹介した。これから分析に移るにあたり、私がこの状況に対してどのような問題意識を持っているのかについて説明し、分析につなげたいと思う。

【問題意識】

前述した通り、現在日本の住宅の平均寿命は欧米諸国と比べて短いため廃棄物問題や経済面での負の影響が懸念される。こうした状況に対して、政府は対応策として主に①良質なストックを作ること②既存住宅市場を制度面で充実させることの二つを掲げ、制度整備を行っている。しかしながら、既存住宅市場は少しずつ成長しているのは事実だが、先に見た通り市場の発展度合い(住宅流通に占める割合)を欧米諸国と比べると、依然として物足りなさを感じる。また、政府が進めてきた¹⁷制度整備の認知度・利用度合いから見ると、政府の主導する方針のままこの先順調に既存住宅市場が成長するか不安を感じざるをえない。一つの住宅を長持ちさせるのと、頻繁に建てては壊しを繰り返すのとでは、環境への影響という観点のみで考えたらどちらが望ましいかは明白である。しかしながら、これまでの人類における環境問題との戦いの歴史を見ても、ただ「環境にいい」だけでは、一般の人々を説得するのは容易ではないと考えられる。個別の住宅単位での「スマートハウス」や「太陽光電池や燃料電池付き住宅」のように、ただ二酸化炭素排出を抑えることができるだけでなく、電気代節約のように直接住まい手の「利益」につながるような方策を考えない限り、「環境に悪いから」家の建て替えを控える人は増えないと考えられる。

では逆に、環境面以外にも住まい手にとっての「利益」が確認されたら人々はどう反応するだろうか。欧米で住宅寿命が長いのは、人々の環境への関心が高いせいではなく、他の便益によるものであると考えられる。ヨーロッパで認められる住宅長寿命による「利益」は、日本でも認められるのか。このような視点から、分析では現在日本政府が政策的に重点を置いている既存住宅市場に着目し、既存住宅市場の発達が日本の住宅の寿命にどのような影響を与えるのかについて観察したいと考えている。

¹⁷ 政府が進めている政策として、平成12年から開始された「住宅性能表示制度」や平成18年に国土交通省によって開始された不動産取引価格の公開などが挙げられる。この他にも、住宅向け減税措置における築年数要件の撤廃などが挙げられる。

第6章 分析・考察

6-1 分析について

【分析の目的】

日本の住宅を長寿命化することによって見込まれる便益を明らかにし、その便益が既存住宅市場の発達度とどのような関係性があるか探る。

【分析の概要】

ある一定期間 B において、従来通り家を建て替える手法によって n 個の住宅が n 世帯の家族に対して生む総便益と、長寿命化施工の住宅一棟が、既存住宅市場を通じて手に入れた m 世帯の家族に生む総便益を明らかにする。住宅の効用は、あくまでも居住したものにしか得られないと考える。そして、それらの便益の比較を行うことで住宅の長寿命化を推進する上で、今後どのような方策が必要と考えられるかの検討を行う。

【分析における仮定】

①住宅による効用には2種類あると考える。

I 住宅の質に関係なく住宅に住まうことによって得られる最低限の効用

Ex) 雨風を防ぐ、保温・保湿が可能、快適な睡眠をとることができる など

II 注文住宅など自分の好みの住宅を手に入れることによって得られる追加的効用

Ex) 自分好みの間取りである、新築である、自分好みの内装である など

②実際の住宅の資産価値は、土地の価値と建物の価値によって構成されているが、ここでは土地の価値(＝地価)を考慮せず、住宅の建物価値のみに着目する。

③住宅の資産価値は、経年劣化による減損とリフォームやメンテナンスによる価値向上の二つによって構成される。

④住宅資産価値を左右するメンテナンス支出は、既存住宅市場の取引活発度 a に依存すると考える(先行研究による¹⁸アンケート調査より)。

⑤既存住宅市場の取引活発度 a は、既存住宅市場における需要と供給のバランスであると考える。

Ex) 住宅オーナーが資産価値 1000 万円の住宅を売却したい時、

(i) 市場の参加者(需要側)が供給に対して十分に少ない場合

⇒1000 万円を下回る価格でしか売却できないことが想定される $0 \leq a \leq 1$

(ii) 市場の参加者(需要側)が供給に対して十分に多い場合

⇒1000 万円を上回る価格で売却できることが想定される $a \geq 1$

¹⁸山崎, 陣内(2003)

「住宅の寿命観と住宅保全に対する関心との相関性に関する日米比較研究」アンケート「現住宅の選択理由は『再売却の価値』の回答者と修繕・改善歴」

『パラメーター一覧』

住宅がもたらす便益	$\pi_i^{O,L}$ (π^O : 通常の住宅が生む便益, π^L : 長期耐用住宅が生む便益)
居住年数	y_i
住宅取得価格	H_i (ただし, $H_1 = H_L \text{ or } H_O = \text{定数}$)
住宅サービスによる効用	θ
追加的住宅効用	A_i
住宅資産価値	V_i
メンテナンス支出	R_i
一般住宅平均耐用年数	$C(C = Y_o)$
既存住宅市場活性度	a
メンテナンス費用対効果係数	E
メンテナンス支出	R

以上挙げた仮定を基に、まず住宅が第 i 世帯に与える効用を考える。

住宅が第 i 世帯に与える便益 π_i^O, π_i^L は、それぞれ

$$\pi_i^O = \text{住宅サービス} - \text{新築住宅購入費用} + \text{追加的住宅効用}$$

$$\pi_i^L = \text{住宅サービス} - \text{既存住宅購入費用} + \text{住宅資産価値} - \text{メンテナンス費用}$$

で表すことができるため、

$$\left. \begin{aligned} \pi_i^O &= \theta y_i - H_i^O + A_i y_i \\ \pi_i^L &= \theta y_i - H_i^L + a V_i - R_i \end{aligned} \right\} \quad (\text{式①})$$

と書くことができる。

次に、時間 x_i について考えてみる。簡略化のために一つの世帯当たりの住宅利用年数は、従来通りの住宅の利用年数を Y_o 、長期耐用化の施工がある住宅を Y_L とする。従来の住宅には n 世帯が利用し、一方で長期耐用住宅には m 世帯が利用すると仮定を置くため、

$$y_i^L = Y_L, \quad y_i^O = Y_o$$

$$Y_o \times n = Y_L \times m = B \quad (\text{式②})$$

が成立する。

分析の主眼はある一定期間 B のもと、従来通りの住宅を数棟建てることで住宅がもたらす便益と長期耐用型の住宅ひと棟がもたらす便益とを比較することにある。そこで、従来通りの住宅に n 世帯の家族、長期耐用住宅に m 世帯の家族が利用することで、それぞれの住宅が一定期間に生む便益の合計を求める。

(従来住宅の場合)

$$\begin{aligned} \text{与式} &= \sum_{i=1}^n \pi_i^O = \pi_1^O + \pi_2^O + \cdots + \pi_n^O \\ &= (\theta \times Y_o - H_1^O + Y_o \times A_1) + (\theta \times Y_o - H_2^O + Y_o \times A_2) \\ &\quad + (\theta \times Y_o - H_3^O + Y_o \times A_3) + \cdots + (\theta \times Y_o - H_n^O + Y_o \times A_n) \\ &= n \times Y_o \times \theta - (H_1^O + H_2^O + \cdots + H_n^O) + Y_o \times (A_1 + A_2 + \cdots + A_n) \\ &= B\theta - (H_1^O + H_2^O + \cdots + H_n^O) + Y_o(A_1 + A_2 + \cdots + A_n) \end{aligned}$$

(式③)

(長期耐用住宅の場合)

$$\begin{aligned} \text{与式} &= \sum_{i=1}^m \pi_i^L = \pi_1^L + \pi_2^L + \cdots + \pi_m^L \\ &= (Y_L \times \theta - H_1^L + a \times V_1 - R_1) + (Y_L \times \theta - H_2^L + a \times V_2 - R_2) \\ &\quad + (Y_L \times \theta - H_3^L + a \times V_3 - R_3) \cdots + (Y_L \times \theta - H_m^L + a \times V_m - R_m) \\ &= m \times Y_L \times \theta - (H_1^L + H_2^L + \cdots + H_m^L) + a \times (V_1 + V_2 + \cdots + V_m) - (R_1 + R_2 + \cdots + R_m) \\ &= B\theta - (H_1^L + H_2^L + \cdots + H_m^L) + a(V_1 + V_2 + \cdots + V_m) - (R_1 + R_2 + \cdots + R_m) \end{aligned}$$

(式④)

次に、式に含まれる V_i , H_i, R_i の各式についてと式に含まれるパラメーターとの関係性を見ていく。まず、住宅資産関数 V_i は仮定にあるように経年劣化と補修によって価値が決まるため、 y_i と R_i の関数であると考えられる。住宅の経年劣化による資産価値下落は、¹⁹国土交通省のデータによると築後年数と線形の関係にあり、現在では築後 20 年ではほぼ価値がゼロになると記されている。

一方で、メンテナンスによる住宅資産価値向上は、リフォーム市場が発達していない日本では費用対効果を表す指標はないものの、既存住宅市場と共にリフォーム市場が発達しているアメリカでは、様々なリフォーム手法別の費用対効果を表す²⁰データが存在する。今回の分析では、アメリカ住宅市場のデータを倣いリフォームによる費用対効果は線形関係にあると考える。

すると、以上の点から V_i , H_i は、

$$\begin{aligned} V_i &= \text{購入時価値} - \text{経年劣化} + \text{リフォームによる価値上昇} \\ &= H_i - H_i \times \frac{1}{C} \times y_i + E \times R_i = H_i \left(1 - \frac{y_i}{A} \right) + ER_i \end{aligned} \quad (\text{式⑤})$$

$$\begin{aligned} H_{i+1} &= \text{第}i\text{世帯時の住宅資産価値} \times a \\ &= a \times V_i \end{aligned} \quad (\text{式⑥})$$

と表すことができる。

すると、(式④)と(式⑥)より、(長期耐用住宅の便益)は、

$$\begin{aligned} \text{与式} &= \sum_{i=1}^m \pi_i^L = \pi_1^L + \pi_2^L + \dots + \pi_m^L \\ &= B\theta - (H_1^L + H_2^L + \dots + H_m^L) + a(V_1 + V_2 + \dots + V_m) - (R_1 + R_2 + \dots + R_m) \\ &= B\theta - (H_1^L + H_2^L + \dots + H_m^L) + (H_2^L + H_3^L + \dots + H_{m+1}^L) - (R_1 + R_2 + \dots + R_m) \\ &= B\theta - H_1^L + H_{m+1}^L - (R_1 + R_2 + \dots + R_m) \end{aligned} \quad (\text{式④-2})$$

と整理することができる。

¹⁹ 国土交通省「中古住宅流通、リフォーム市場の現状」より

²⁰ Remodeling Cost Value Report 2009-2010

<http://www.remodeling.hw.net/2009/costvsvalue/national.aspx>

以上の式から,

(長期耐用住宅によって得られる総便益) と(従来の住宅によって得られる総便益)との差を D とすると,

$$\begin{aligned}
 D &= \sum_{i=1}^m \pi_i^L - \sum_{i=1}^n \pi_i^O \\
 &= \{B\theta - H_1^L + H_{m+1}^L - (R_1 + R_2 + \cdots + R_m)\} \\
 &\quad - \{B\theta - (H_1^O + H_2^O + \cdots + H_n^O) + Y_o(A_1 + A_2 + \cdots + A_n)\} \\
 &= -H_1^L + H_{m+1}^L - (R_1 + R_2 + \cdots + R_m) + (H_1^O + H_2^O + \cdots + H_n^O) - Y_o(A_1 + A_2 + \cdots + A_n) \\
 &\text{(式⑦)}
 \end{aligned}$$

この D がゼロより大きくなるとき, 長期耐用住宅を推進した方が良いと考えられる.
その時の条件は,

$$\begin{aligned}
 D &\geq 0 \text{より} \\
 -H_1^L + H_{m+1}^L - (R_1 + R_2 + \cdots + R_m) + (H_1^O + H_2^O + \cdots + H_n^O) - Y_o(A_1 + A_2 + \cdots + A_n) &\geq 0 \\
 -H_1^L + H_{m+1}^L - (R_1 + R_2 + \cdots + R_m) &\geq -(H_1^O + H_2^O + \cdots + H_n^O) + Y_o(A_1 + A_2 + \cdots + A_n) \\
 &\text{(式⑧)}
 \end{aligned}$$

ここで, A_i について考えてみる.

従来型の住宅を購入する世帯 i は, x_i 年間の間に住宅から得られる便益 π_i がゼロ以上となる物件の購入を行うと考えられるため,

$$\pi_i = \theta x_i - H_i^O + A_i y_i \geq 0$$

$$A_i y_i \geq H_i^O - \theta y_i$$

が成立すると考えられる.

よって, 同様に π_i の $i=1, 2, \dots, n$ までの総和である

$$Y_o \times A_1 + Y_o \times A_2 + \cdots + Y_o \times A_n \geq H_1 + H_2 + \cdots + H_n - n \times Y_o \times \theta$$

$$Y_o(A_1 + A_2 + \cdots + A_n) \geq (H_1^O + H_2^O + \cdots + H_n^O) - B\theta \quad \text{(式⑨)}$$

も成立する.

一方で、(式⑧)より

(従来住宅による便益) ≤ (長期耐用住宅による便益) となる条件は、

$$-H_1^L + H_{m+1}^L - (R_1 + R_2 + \dots + R_m) + (H_1^O + H_2^O + \dots + H_n^O) \geq Y_O(A_1 + A_2 + \dots + A_n)$$

よって、長期耐用住宅普及の条件は、(式⑨)より

$$(H_1^O + H_2^O + \dots + H_n^O) - B\theta \leq Y_O(A_1 + A_2 + \dots + A_n) \\ \leq (H_1^O + H_2^O + \dots + H_n^O) - H_1^L + H_{m+1}^L - (R_1 + R_2 + \dots + R_m) \quad (\text{式⑩})$$

と表すことができる。

この式から、注文住宅による追加的効用 A_i の値域が長期耐用住宅普及と大きな関わりがあることがわかる。

また、この条件が成立するとき下記の関係式も成立すると考えられる。

$$\therefore B\theta \geq H_1^L - H_{m+1}^L + (R_1 + R_2 + \dots + R_m) \quad (\text{式⑪})$$

この条件式が成立するとき、従来型の住宅を建てるよりも長期耐用住宅を建てた方がより大きな便益を作り出すことができるため、住宅購入者の合理的な選択から長期耐用住宅の普及が進み、結果として住宅の長寿命化が達成されることが考えられる。また、この式の左辺と右辺の差がより大きくなることによって、より安定的に長期耐用住宅が普及する状況が生まれると考えられる。これから、(式⑪)についてより深く考えていく。

分析の仮定より、住宅資産価値 V_i 及びメンテナンス費用 R_i は、既存住宅活性度 a の関数であると考えられるため、(式⑪)の左辺は定数であるが、右辺は a の値によって変動すると考えられる。ここで、 H_i は(式⑤)、(式⑥)より

$$H_{i+1} = a \times V_i = aH_i \left(1 - \frac{x_i}{C} \right) + aER_i \quad \text{と表すことができる。}$$

ここで、 $y_i = Y_L = \text{定数}$ としているため上式を H_i について解くと、

$$H_i = \left\{ \frac{H_1^L - aER_i}{1 - (a - \frac{Y_L a}{C})} \right\} \cdot a^{i-1} \cdot \left(1 - \frac{Y_L}{C} \right)^{i-1} + \frac{aER_i}{1 - a + \frac{Y_L a}{C}}$$

が得られる。

なお、仮定より $C=Y_o$ と(式②)より、
$$\frac{Y_L}{C} = \frac{Y_L = \frac{B}{m}}{Y_o = \frac{B}{n}} = \frac{n}{m}$$

よって、

$$H_i = \left\{ H_1^L - \frac{aER_i}{1 - (a - \frac{na}{m})} \right\} \cdot a^{i-1} \cdot \left(1 - \frac{n}{m}\right)^{i-1} + \frac{aER_i}{1 - a + \frac{na}{m}} \quad (\text{式⑫})$$

と表すことができる。

すると、式(⑩)の右边を $f(a)$ とすると

$$\begin{aligned} f(a) &= H_1^L - H_{m+1}^L + (R_1 + R_2 + \dots + R_m) \\ &= H_1^L - \left\{ H_1^L - \frac{aER_i}{1 - (a - \frac{na}{m})} \right\} \cdot a^m \cdot \left(1 - \frac{n}{m}\right)^m - \frac{aER_i}{1 - a + \frac{na}{m}} + \sum_{i=1}^m R_i \end{aligned} \quad (\text{式⑬})$$

と書くことができる。

6-2 考察

【シミュレーション：関数 R_i と a の関係】

これから、(式⑩)(式⑬)を通じたシミュレーションを行い「 a ：既存住宅市場活性度」の値の変化によって式の値がどのように変化するか観察する。(式⑩)を見ると、左辺は定数であることから、日本における住宅長寿命化が実現されるかどうかは右辺である $f(a)$ に依存すると考えられる。ここでは、各パラメーターの値として下表の値を代入し、 a の値が 0.01 から 1.0 まで動く時、関数 R_i の形状によって(式⑬)はどのような値をとるか観察する。このとき、比較する R として用意した

$$R = (1+a)r, R = r\sqrt{1+a}, R = r \log(1+a)$$

の 3 つの関数は、シミュレーションを行う上で便宜上に必要であったことから置いたものであり、残念ながら設定根拠はない。しかしながら、それぞれ $0.01 \leq a \leq 1$ における値の取り方、変化の具合は全くことなるため、現実的にも予想が難しい R_i の代役として有用であると考えられる。

パラメーターの代入値

H_1^L	40,000,000
N	7
M	10
E	0.8
R	1,000,000

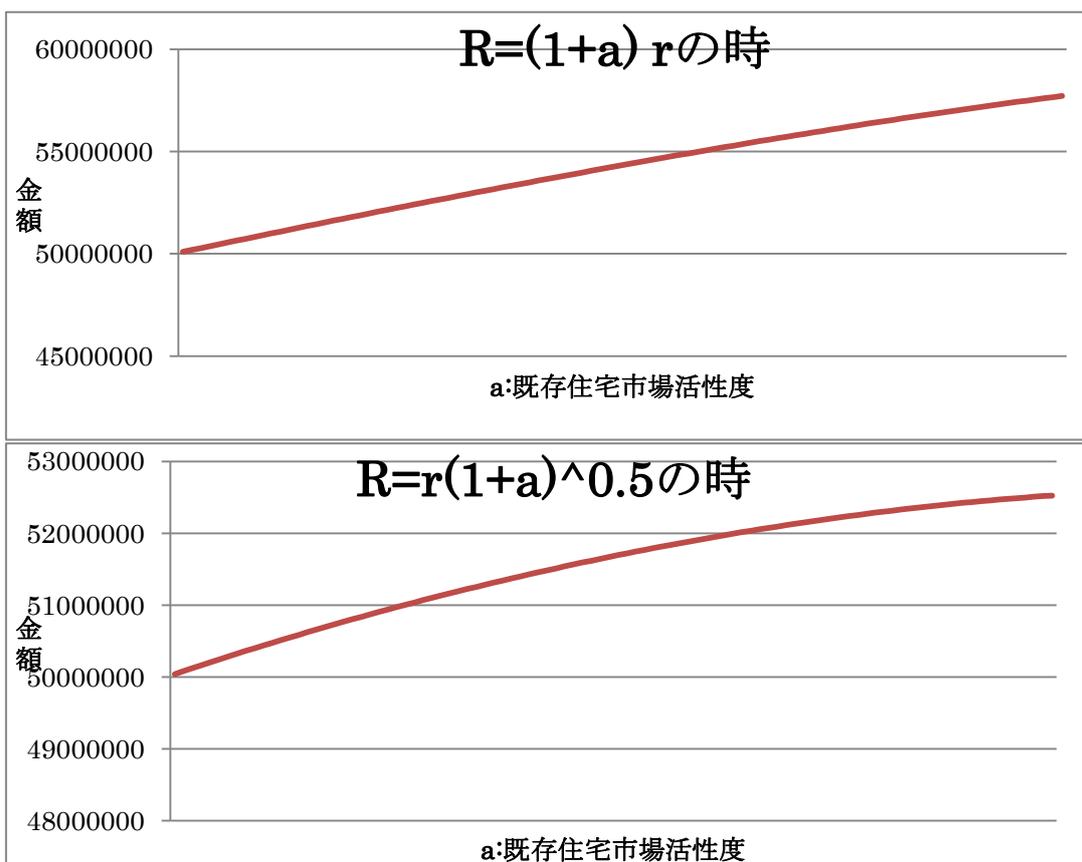
$$\left\{ \begin{array}{l} R = (1+a)r \\ R = r\sqrt{1+a} \text{ の場合} \\ R = r \log(1+a) \end{array} \right.$$

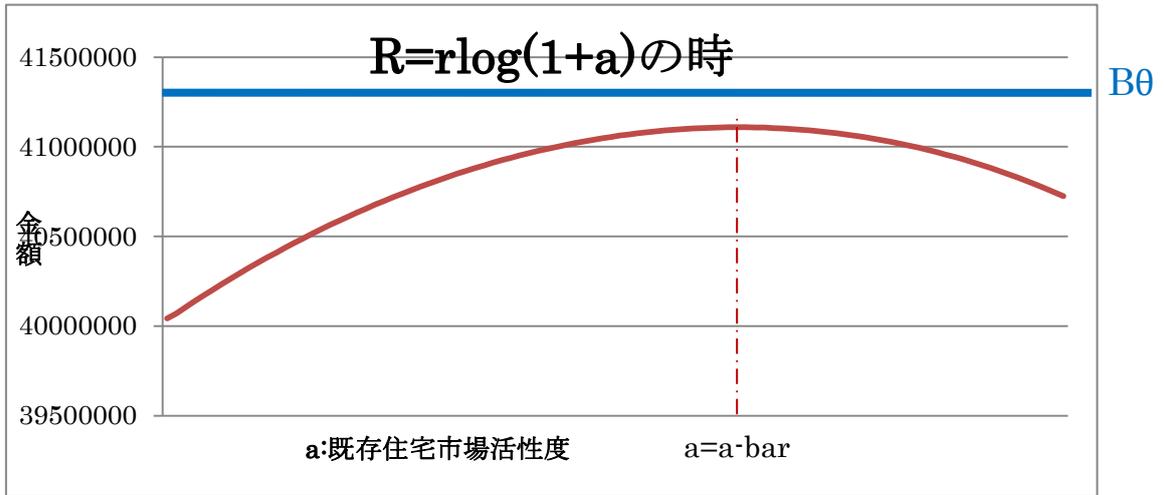
「 $f(a)$ = 住宅資産価値の減少差額 + 総メンテナンス支出額」の比較

3つのグラフを見ると、 R_i の式の形の違いによってグラフの形状に差異が生じることがわ

かる。そして、 $R = (1+a)r, R = r\sqrt{1+a}$ のグラフから、(aが上昇する) = (既存住宅市場の拡大)することによって $f(a)$ も右肩上がりに上昇することから、 $B\theta$ = 定数の値に依らず、既存住宅市場の活性化によって住宅長寿命化の条件がより厳しくなるということがわかる。一方、 $R = r \log(1+a)$ の時にグラフの形が凹状となっており、 $a = \bar{a}$ で極大点となっている。

この $f(\bar{a})$ なる極大値が $B\theta$ を下回っている時、既存住宅市場活性度が一度 $a \geq \bar{a}$ となると、より安定して $B\theta \geq f(a)$ を維持できると考えられる。今回の分析で得られたこの結果と、欧米では既存住宅市場活性度 a の値がある程度高いことを併せて考えると、リフォーム支出関数 R の形状に依るものの、 $a \geq \bar{a}$ を住宅長寿命化政策における既存住宅市場の活性化の目標 = 安定均衡であると考えられる。





終章

以上の分析・考察を通じて、住宅の長寿命化による便益は既存住宅市場の充実度だけでなくリフォーム支出関数にも左右されることがシミュレーションを通じて明らかになった。本論でも紹介してきたが、日本の住宅市場は新築住宅が中心であり、近年市場が拡大傾向にあるものの既存住宅市場の規模はまだ十分とは言えない状況である。しかしながら、分析結果が示すように、ひとつの住宅をより長く利用するためには既存住宅市場の拡大が必要不可欠であると考えられる。そして、考察で得られたように、既存住宅市場の活性度に依存するメンテナンス支出関数の形状によっては、ある一定以上の値を a が取る時、より安定して住宅長寿命化へのシフトが実現されると考えられる。そのため、日本の住宅長寿命化達成に向けて、政府は現在取り組んでいる既存住宅市場の拡大だけでなく人々のリフォーム意識を変革させることが重要であると考えられる。既存住宅市場の拡大とリフォーム市場の同時発生的拡大は、良質な住宅ストック形成とストック住宅需要者増加を実現し、これによってさらに既存住宅市場とリフォームに対する関心が高まると考えられる。そのため、住宅長寿命化に向けて既存住宅市場とリフォーム市場を同時に刺激できるような政策が必要であると考えられる。

そのような政策を考える上で、一つのヒントとなり得る事例がある。それが、積水ハウスの中古住宅再生流通事業「ever loop」である。これは、積水ハウスが建てた住宅を、積水ハウスが住宅オーナーから中古住宅として直接買取り、その後純正技術を通じて住宅をリフォームし再販売するものであり、国土交通省の「長期優良住宅先導的モデル事業」に選定されている。この事業によって、住宅オーナーは将来確実に住宅を売却することができるため、少しでも優位な査定額を得るために住宅のメンテナンスを施すようになる。これによって、住宅のメンテナンス・リフォーム市場が活性化されると同時に、大手住宅メーカーのブランド力を持った良質な既存住宅ストックが形成される。すると、既存住宅市場に対する興味・関心がより高まり市場が活性化される。この事例のように、これまで新築住宅供給に力を注いできた大手住宅メーカーのブランド力やこれまでの住宅販売実績・ネットワークを利用することによって、より効果的に既存住宅市場の魅力を高め、リフォーム市場を活性化させることができると考えられる。日本は、今後更なる高齢化社会を迎え人口減に伴って必然的に新築住宅着工数も減少すると予想されている。そのため、この事例のように、行政だけでなく新築住宅着工減少による利益減を補おうとする住宅メーカーと手を結ぶことによって、より効果的に新築住宅中心の住宅市場から既存住宅へと移行し、結果として日本の住宅長寿命化を達成させることが意義深いと考えられる。

参考文献集

【参考図書】

島田晴雄(2003)「住宅市場改革」

伊豆宏(1999)「変貌する住宅市場と住宅政策」

山崎福寿(1999)「土地と住宅市場の経済分析」

財団法人日本住宅総合センター(2008)

「我が国の住宅市場改善に関する研究—ノン・リコースローンの導入可能性と住宅価格構造—」

【参考論文・レポート】

リクルート住宅総研 「既存住宅流通活性化プロジェクト」

リクルート住宅総研 「住宅長寿命化大作戦」

山崎古都子, 陣内雄次(2002)「住宅の寿命観と中古住宅需要に関する日米比較研究 住宅管理の社会的支援に関する研究 (第三報)」

山崎古都子, 陣内雄次(2003)「住宅の寿命観と住宅保全に対する関心との相関性に関する日米比較研究 住宅管理のお社会的支援に関する研究 (第四報)」

上山仁恵(2010)「実物資産の比流動性と家計の資産選択」

【参考ホームページ】

国土交通省 <http://www.mlit.go.jp/>

環境省 <http://www.env.go.jp/>

総務省 <http://www.stat.go.jp/index.htm>

内閣府 <http://www.cao.go.jp/>

自由民主党 <http://www.jimin.jp/top.html>

民主党 <http://www.dpj.or.jp/>

日本建築学会 <http://www.aaj.or.jp/>

社団法人不動産流通経営協会 <http://www.homenavi.or.jp/frk/>

積水ハウス <http://www.sekisuihouse.co.jp/everloop/?ad=ad>