

ストック建築時代にあつての 建築制度等のあり方



平成27年3月12日

明治大学理工学部特任教授 博士(工学)

田村 誠邦

1. 新築市場に過度に依存した 建築市場・不動産市場の実態

ρ 積み上がる建築ストック量

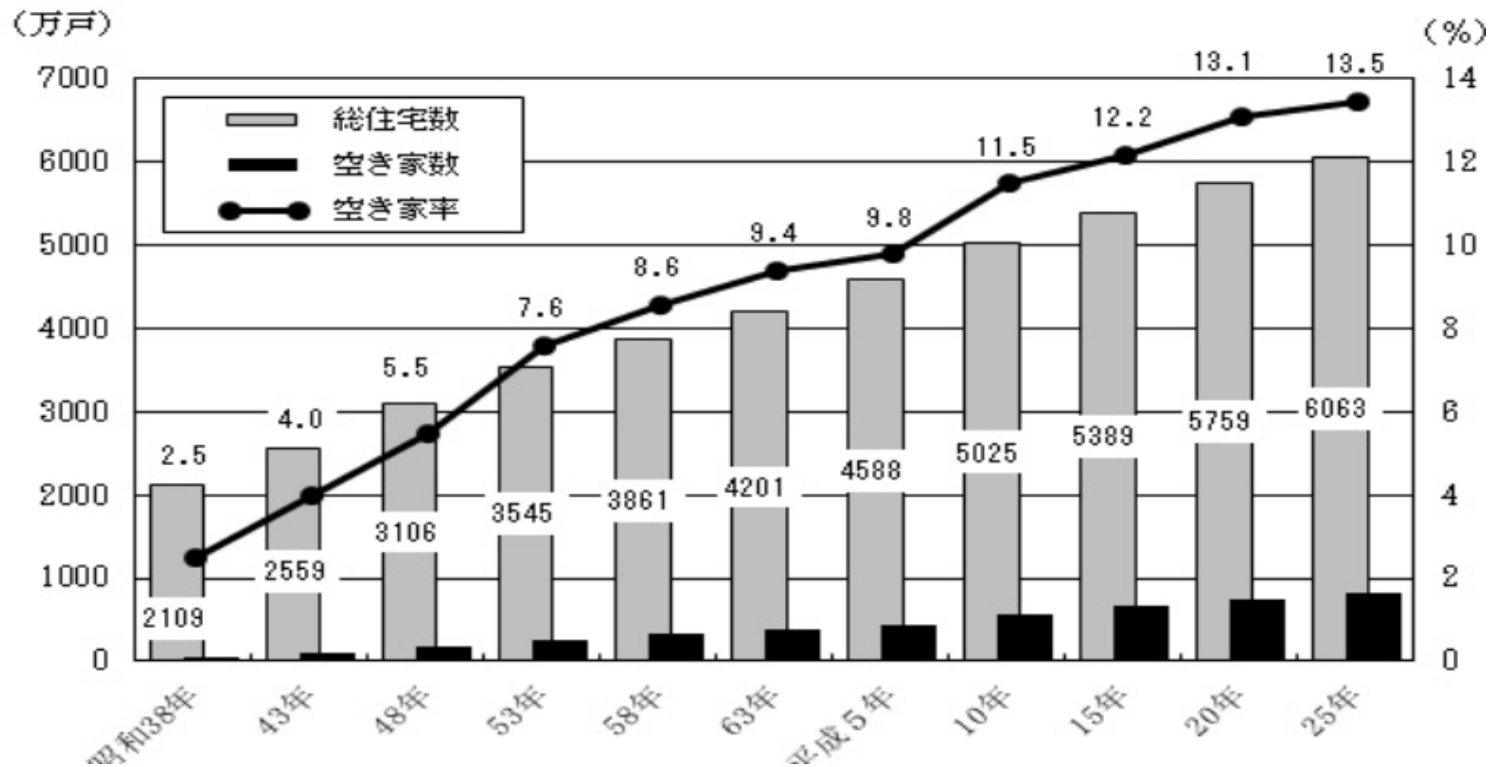


図1:住宅総数と空き家数、空き家率の推移(平成25年住宅・土地統計調査より)

1. 新築市場に過度に依存した 建築市場・不動産市場の実態

Ⓟ 新築着工数は減少しつつあるものの高水準

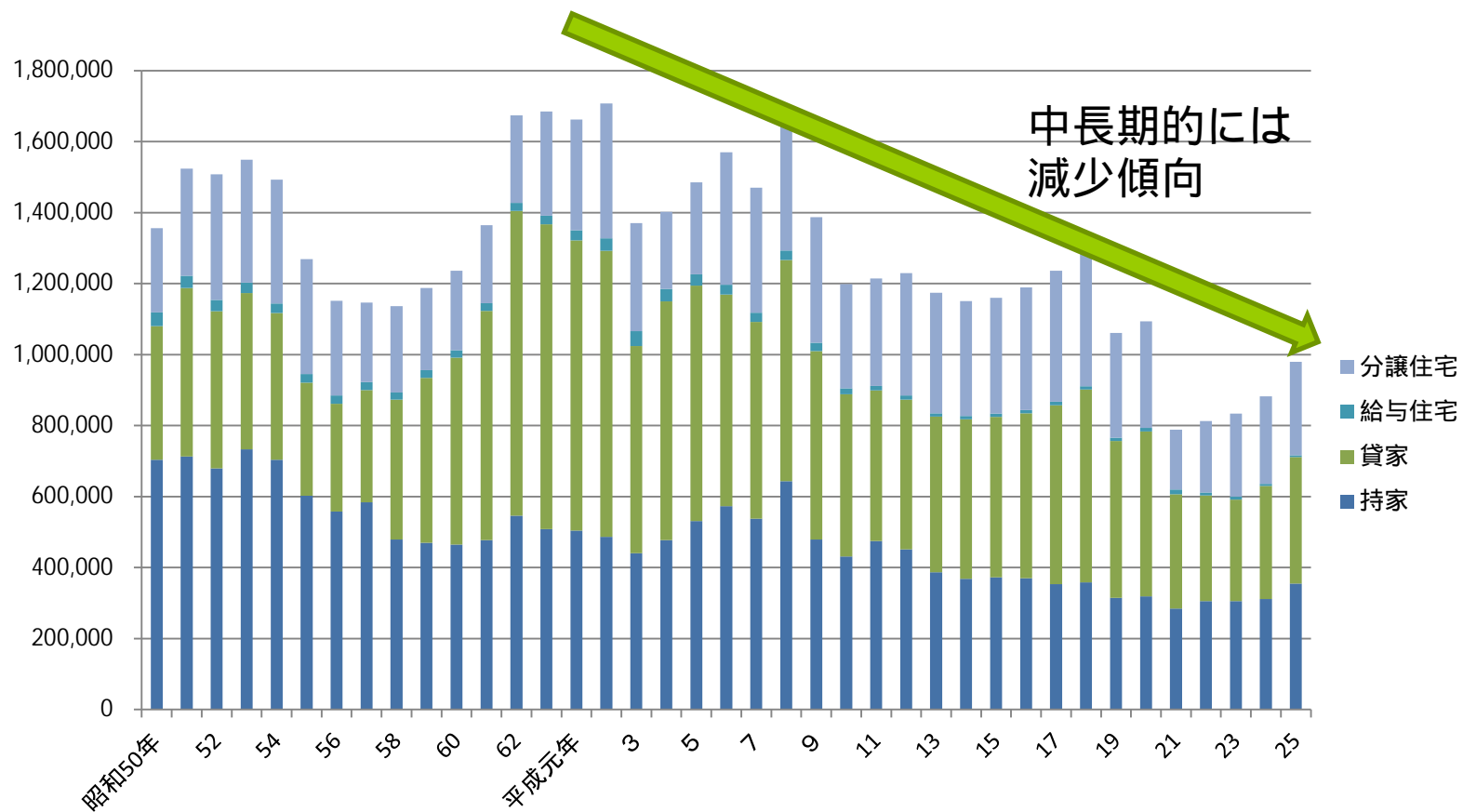


図2：新設住宅着工数の推移(国土交通省 住宅着工統計より)

1. 新築市場に過度に依存した 建築市場・不動産市場の実態

Ⓟ 住宅投資の対GDP比率も長期低下傾向

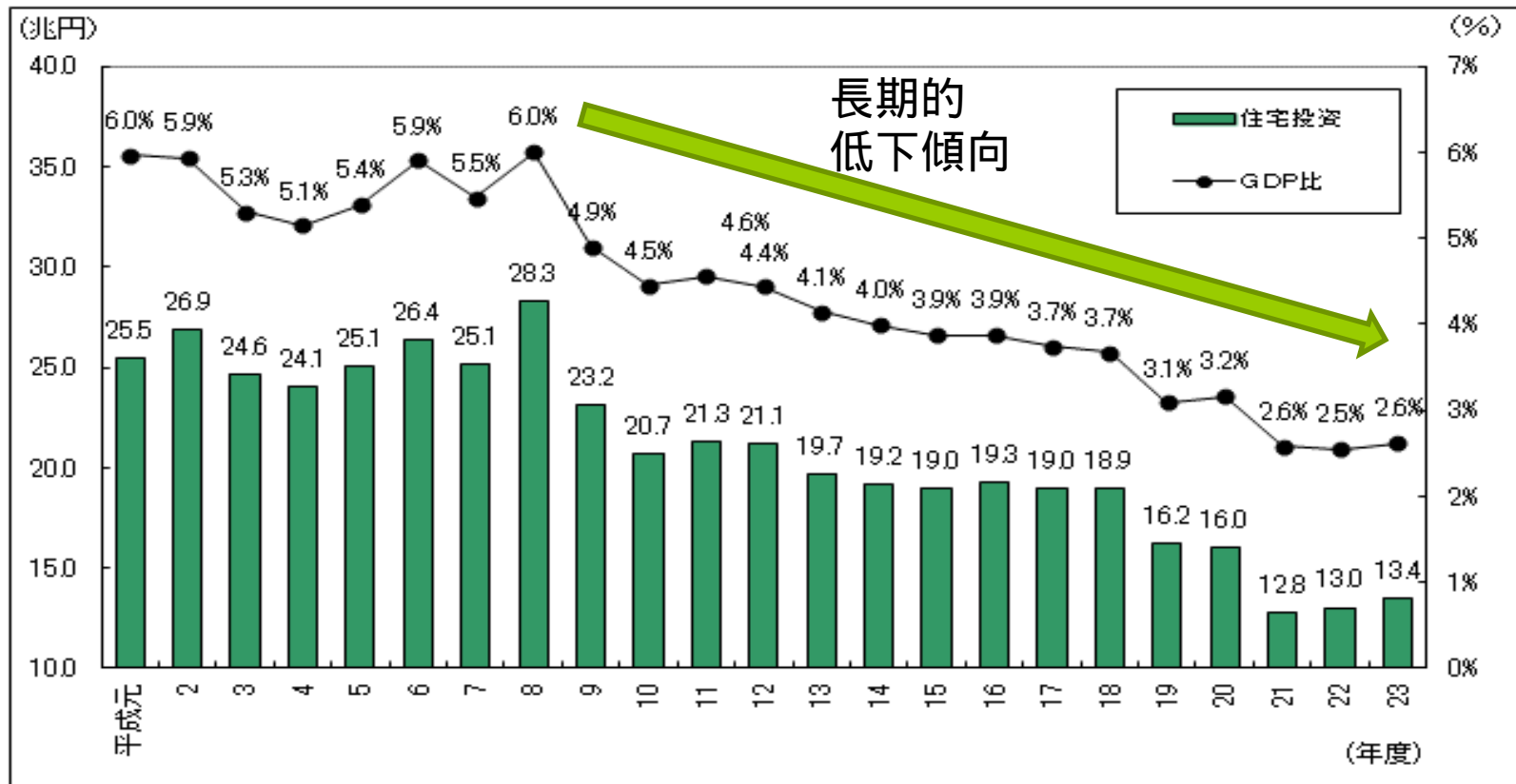
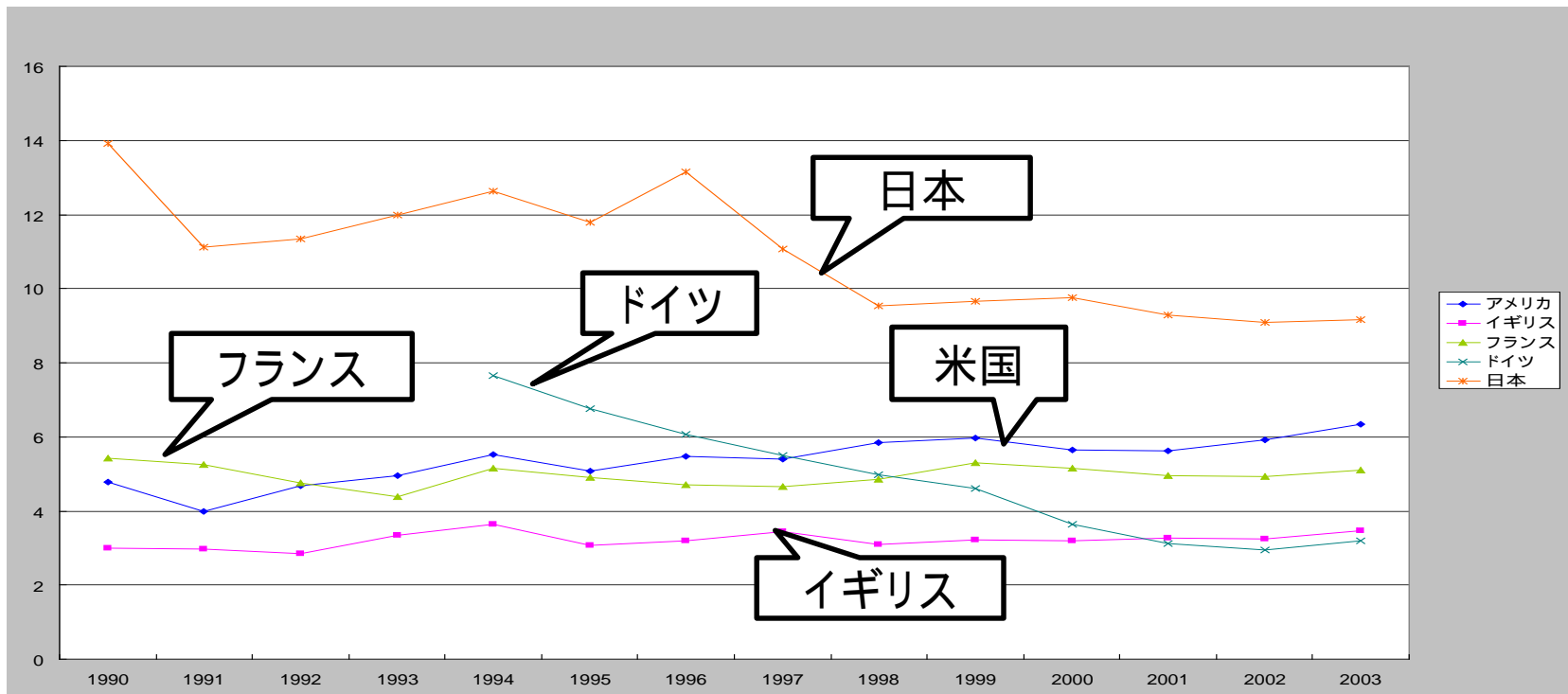


図3:住宅投資及びGDP比(実質)の推移(内閣府 国民経済計算年報より)

1. 新築市場に過度に依存した 建築市場・不動産市場の実態

ρ わが国の新設住宅着工数は欧米に比べると高水準



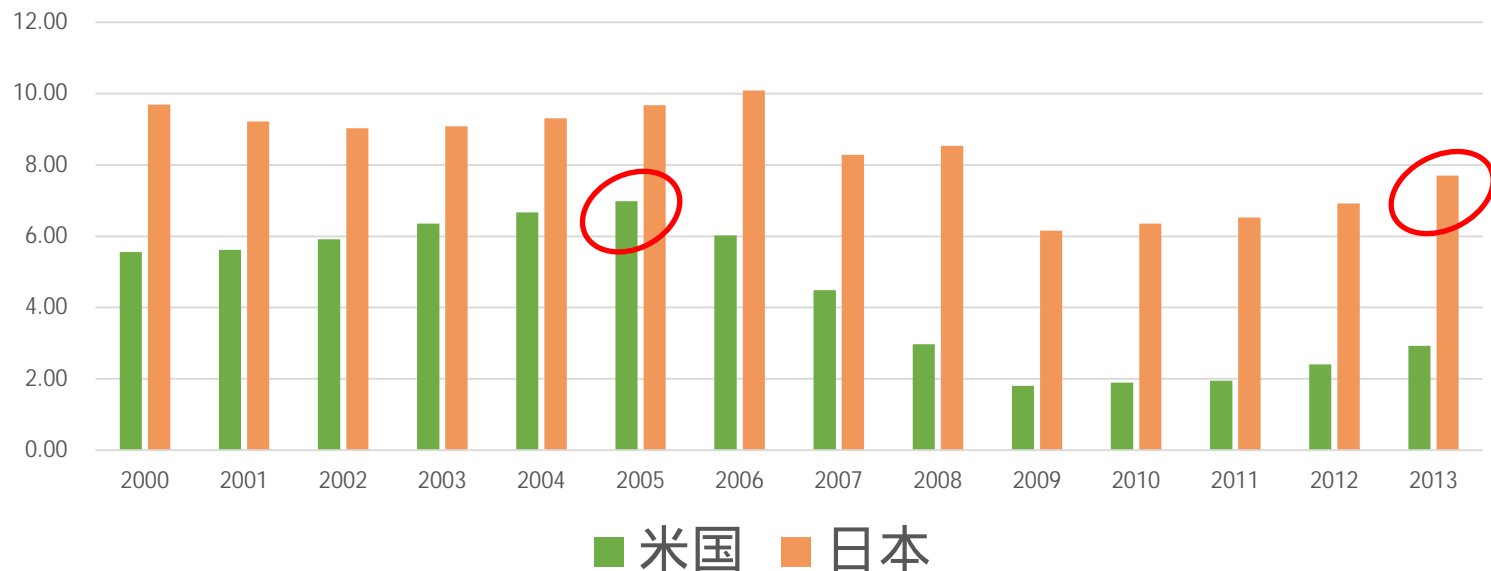
| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| (資料) アメリカ : http://www.census.gov/indicator/www/newresconst.xls (Table3) | | | | | |
| イギリス : http://www.odpm.gov.uk/index.asp?id=1155982 (Table 211) | | | | | |
| フランス : http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/ (Logements ordinaires commneces) | | | | | |
| ドイツ : Bundes bau blatt | | | | | |
| 日本 : 国土交通省「住宅着工統計」 | | | | | |

図4:人口千人あたりの新設住宅着工戸数の推移の国際比較(1990~2003)

1. 新築市場に過度に依存した 建築市場・不動産市場の実態

- 2013年の人口千人当たり新設住宅着工数は米国のバブル時を超える！

図5：人口千人当たり新設住宅着工数推移の日米比較
(2000～2013)

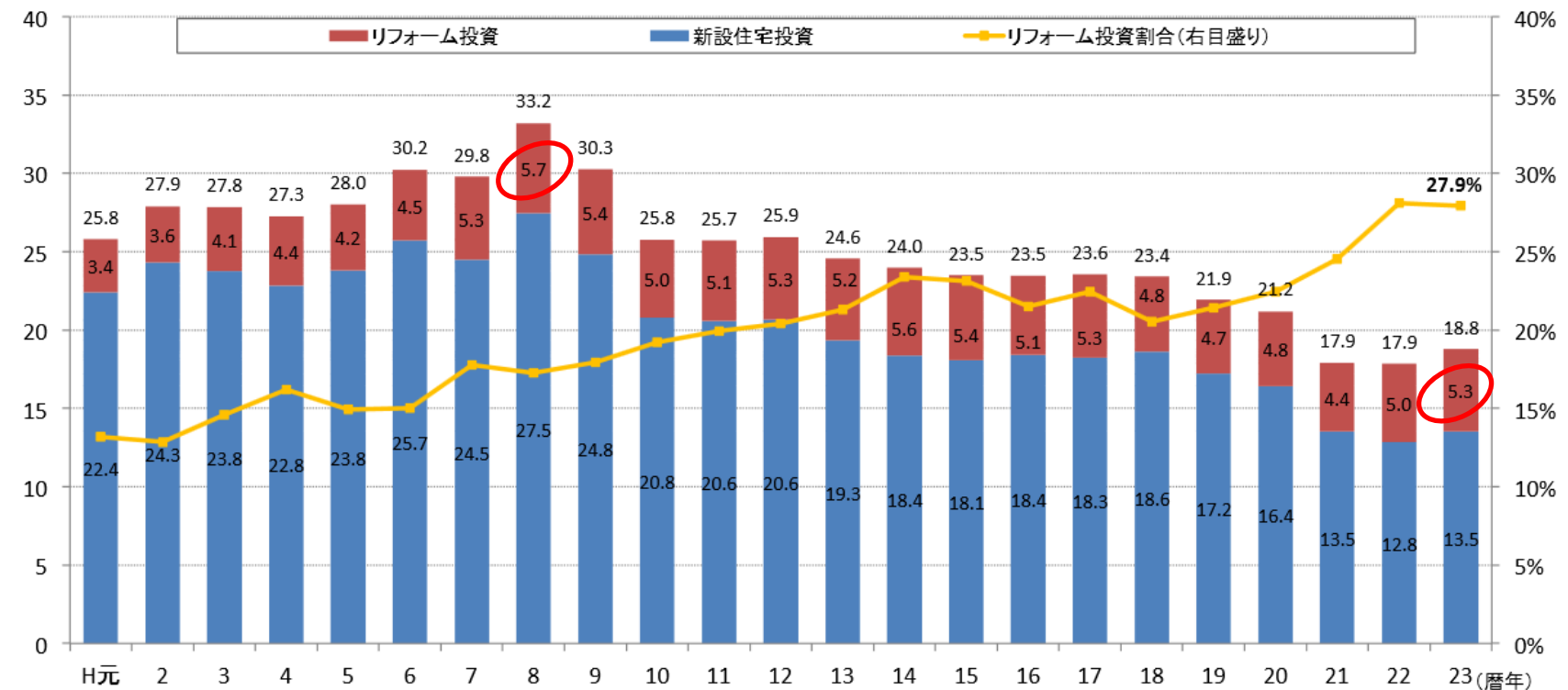


1. 新築市場に過度に依存した 建築市場・不動産市場の実態

ρ 建築ストック量に比べ、ストックに対する投資は低迷

(兆円)

図6：リフォーム投資、新設住宅投資の推移（国土交通省資料より）



・リフォーム投資：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

※分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない。

・新設住宅投資：国民経済計算における住宅投資額 - 増改築工事費((財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値)

・リフォーム投資割合：リフォーム投資/(新設住宅投資+リフォーム投資)

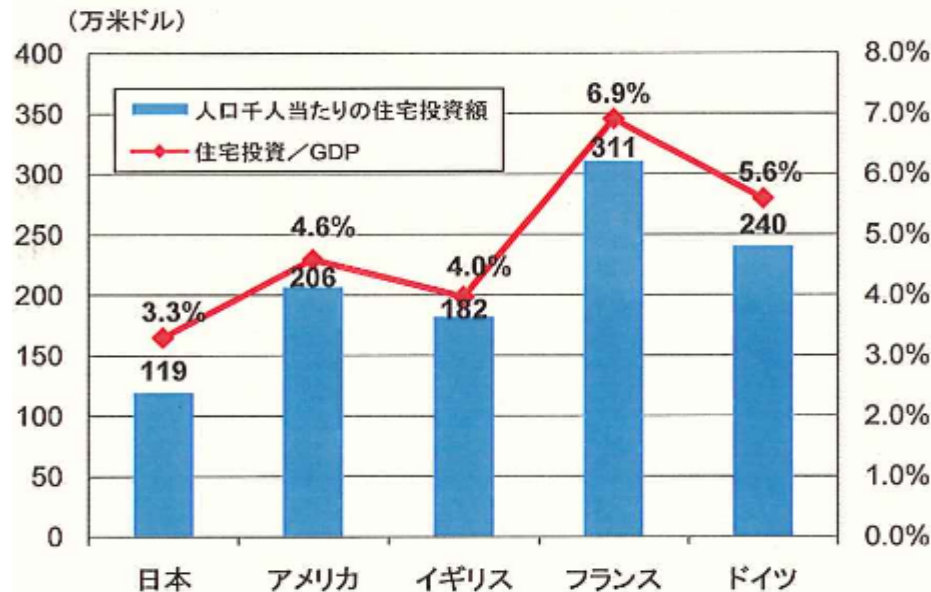
〔資料〕「国民経済計算年報」(内閣府)

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

1. 新築市場に過度に依存した 建築市場・不動産市場の実態

- わが国の住宅投資の対GDP比率は欧米を下回り、住宅投資全体に対するリフォーム投資比率は欧州の1/2～1/3

図7：人口千人あたり住宅投資額と住宅投資の対GDP比率
(国土交通省資料より)



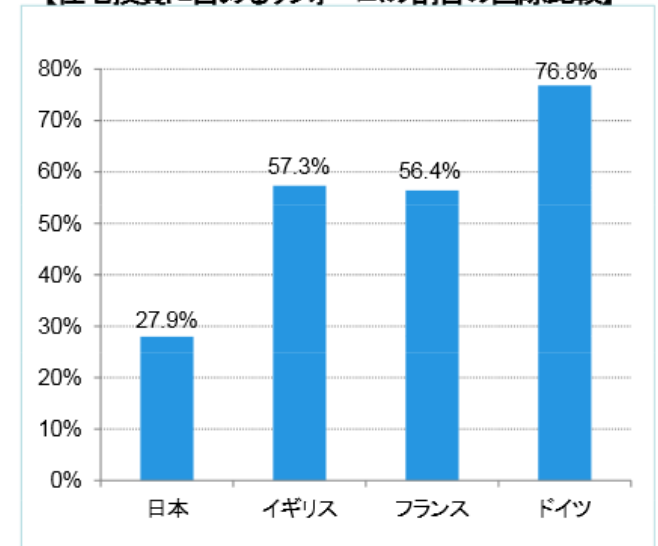
※ アメリカ、イギリス、フランス、ドイツについては、暦年(2007年)の数値

(資料) 日本: 国民経済計算(内閣府)

アメリカ、イギリス、フランス、ドイツ: National Accounts of OECD Countries(OECD)

図8：住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較(国土交通省資料より)

【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



(資料)

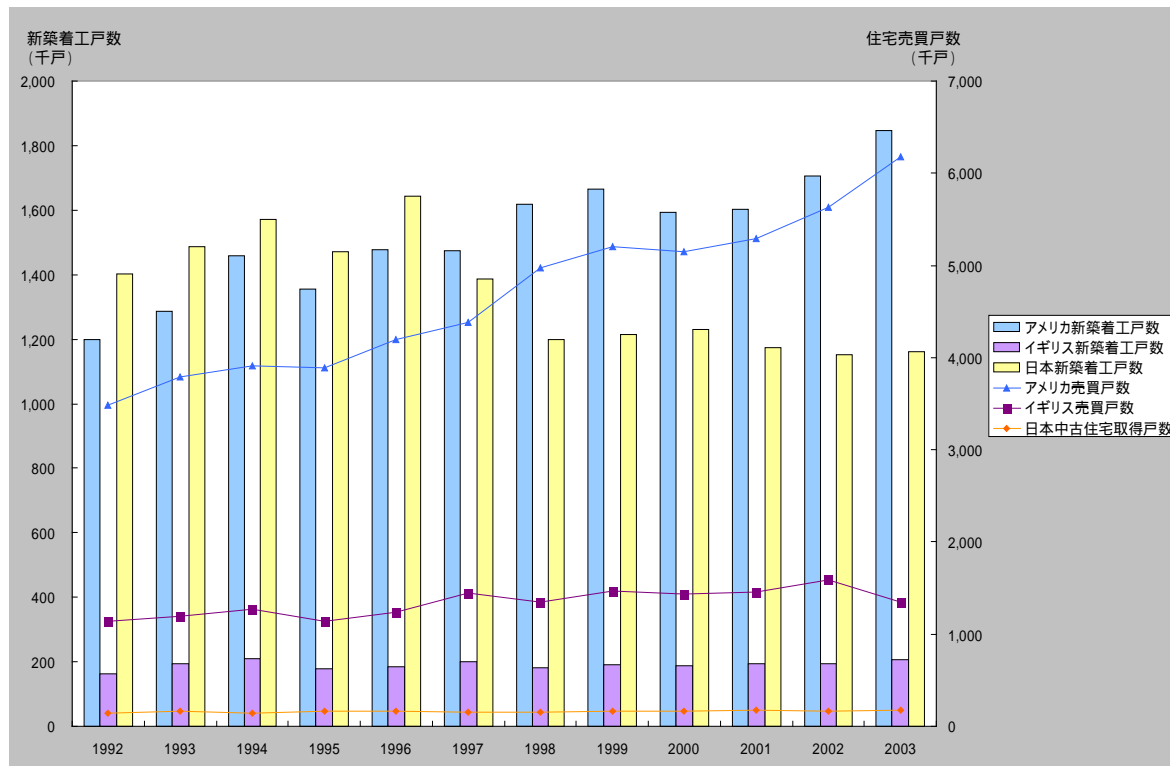
日本(2011年): 国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

イギリス・フランス・ドイツ(2011年): ユーロコンストラクト資料

<注>住宅投資は、新築住宅投資とリフォーム投資の合計額

1. 新築市場に過度に依存した 建築市場・不動産市場の実態

ρ 欧米に比べ圧倒的に少ないストック流通量



人口千人あたり既存住宅流通数
 日本(2008年):1.34戸(国交省)
 (2005年):3.72戸(FRK推計)
 米国(2006年):21.19戸
 英国(2006年):29.49戸

住宅売買戸数についての資料は下記の通り

| | |
|------|---|
| (注) | アメリカの売買戸数は、季節調整済年率換算値 |
| | イギリスはイングランド及びウェールズの戸数 |
| | 日本の1993年・1998年・2003年においては、1～9月の数値のため、12ヶ月換算にて割り戻した数値 |
| (資料) | アメリカ： http://www.realtor.org/ |
| | イギリス： http://www.odpm.gov.uk/ Table 532,533 |
| | 日本：住宅・土地統計調査報告（1993年、1998年、2003年） |

図9：日米英の新設住宅着工数と
既存住宅取引数の比較
(1992～2003)

1. 新築市場に過度に依存した 建築市場・不動産市場の実態

わが国の建築市場・不動産市場の実態をまとめると

- ρ 住宅ストック数は6063万戸、空家数は820万戸で増加中
- ρ 住宅投資は戸数・金額とも中長期的に減少傾向
- ρ 人口千人当たり新設着工戸数は欧米の2～3倍
- ρ スtock量増加にも関わらずリフォーム投資は低迷
- ρ 住宅投資の対GDP比率は欧米を下回る
- ρ 人口千人当たり中古住宅流通数は、米国の1/16、英国の1/22



過度に新築に依存した市場であり、持続的発展は困難



建築産業・不動産業の持続的発展を図るためには、過度に新築に依存したマーケットの産業構造を改革し、既存建築ストックへの投資と、中古流通市場の拡大を国策として推進することが重要

2. 新築が既存ストックの70分の1というストック建築時代の現実

- ρ わが国の住宅ストック数6,063万戸(2013年10月)を、平成22年から26年までの過去5年間の新設住宅着工数の平均値88万戸で割ると68.9
- ρ 即ち、現在の新設住宅着工数は住宅ストックの約70分の1
- ρ 非住宅についても、同様にストックに対する新設の比率は低下している



新築の水準を向上させるだけでは地域もまちも変わらない



- 既存建築ストックへの健全な投資促進こそ、今後の最重要課題
- 同時に、建築産業・住宅産業・不動産業のあり方を新築市場主義から既存ストック重視主義に大きく転換させる規制改革が必要