

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成 25 年 6 月 3 日現在

機関番号：14701

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2010～2012

課題番号：22560610

研究課題名（和文） 住宅供給システムが住宅の社会的耐用年数の長期化に及ぼす影響

研究課題名（英文） Housing provision system and its influences on prolongation of social life of house

研究代表者

堀田 祐三子（HORITA YUMIKO）

和歌山大学・観光学部・准教授

研究者番号：40346250

研究成果の概要（和文）：住宅の物理的な耐用年数の長期化は、社会的な耐用年数を長期化する上での必要条件に過ぎない。本研究では住宅価値の減少テンポを遅らせ、資産価値の維持に繋がるような社会的耐用年数の長期化が実現され、そのことを通じて私的な年当たりコストが削減され、環境負担の低減もまた達成されていくという循環が作り出されていくことが必要であることを指摘した。そのための一方策として、人口減少が進む日本において、資産価値の早期の低下をもたらす新規住宅建設の歯止めなき継続に一定の規制が必要であることを提示した。

研究成果の概要（英文）：Prolongation of physical life of house is nothing more than a requisite for that of social life. It is necessary to create a cyclicity which should achieve both to prolong of social life of house with slowing down a pace of declining the value of house, and to decrease housing cost per year and environmental burden. As an implication for Japanese housing provision system from English system, this study concludes that it is necessary to regulate volume and location of new housing constructions, which have led quick deterioration of house asset value.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2010年度	1,000,000	300,000	1,300,000
2011年度	600,000	180,000	780,000
2012年度	500,000	150,000	650,000
総計	2,100,000	630,000	2,730,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学、都市計画・建築計画

キーワード：住宅政策、社会的耐用年数、既存住宅、イギリス

1. 研究開始当初の背景

日本の住宅寿命が、イギリスやアメリカのそれと比較して著しく短いことはよく知られている。そして、その背景には建物価値の急激な減価があり、原因として既存住宅の品質の低さや、価格および性能に関する情報の非

対称性などがしばしば指摘されているところである。しかし、このような認識には、重要な視点が欠落していると考えられる。それは、街並みなど周辺環境のあり方が個々の住宅の寿命に及ぼす作用、言い換えれば、周辺環境の態様を規定する建築規制などの制度インフ

ラのあり方が、建物価値及びその市場価格の変動に及ぼす影響という視点である。この視点に立てば、日本の場合、周辺環境の安定性の欠如という特徴こそが、建物価値の社会的減損を進める基本的な要因と考えることができる。とすれば、住宅寿命の問題は、単に建物品質や情報開示などとの関連だけでなく、このような視点を含んだトータルな住宅供給システムのあり方との関連において把握されなければならない。

一方、イギリスは日本の状況と好対照をなす。イギリスの住宅寿命は長く、また住宅供給は厳格な建築・都市計画規制のなかで行われている。住宅需要が高まる昨今、住宅価格の高騰という深刻な社会問題を抱え、その対応に苦慮しながらも、開発規制の基本方針は堅持されている。またイギリスの住宅は古い住宅であってもその価値が認められており、イギリス住宅の長寿命化を可能にしているものと考えられる。

2. 研究の目的

そこで、本研究では、日本の既存住宅流通を活性化させるためには、住宅の「物理的耐用年数」のみならず、「社会的耐用年数」を長期化させることが不可欠であるとの認識に基づき、イギリスを事例として、その都市計画規制を含む住宅供給（流通）システムを検証し、社会的耐用年数の長期化を実現するための諸条件を明らかにすること目的とする。

3. 研究の方法

住宅供給システムが住環境の安定性を保証していること、それが住宅の社会的耐用年数の長期化を可能とし、ひいては住宅寿命の長期化や既存住宅流通に影響を及ぼす重要なファクターとなっていることを論証するため、そもそも社会的耐用年数をどのように捉えられるかについて経済学的に検証する。

その上で、現地調査および統計資料、行政資料等をもとにして制度インフラ、空間変化に対する規制の実態、市場の動向等を調査し、その関連性について分析する。

4. 研究成果

(1) 社会的耐用年数と物理的耐用年数

一般に、ある使用価値の平均的な物理的耐用年数は、その社会的耐用年数よりは長い。社会的耐用年数が物理的耐用年数に一致するか近い場合を社会的標準と考えた場合、問題となるのは両者のギャップが顕著になるケースである。

第1に、減価償却期間を超えて、そのものが使用され続けている場合、減価償却期間を超えて以降の使用価値は、すでに償却を終えていることから、コストゼロの使用価値、例えば空気などと同じことになる。

第2に、第1の場合と逆に減価償却期間内にそのものが使用されなくなった場合、まだ価値の残されているものが廃棄されるために損失（社会的摩損）が発生する。

通常の生産過程とこれを含む資本の循環が考察の対象となる限りでは、第1のケースではコストの削減となり利潤の増加に寄与するが、当該使用価値がすでにその時々社会的平均的な生産過程のあり方からみて陳腐化している場合には、利潤の減少に繋がる可能性も生じる。第2のケースでは、社会的摩損が発生する限りで利潤の減少要因となる。しかし、そのまま使い続けると損失がさらに増大する可能性もあれば、当該使用価値に代わって導入される機器等がもたらす生産性の増大がこれをカバーし、逆に利潤の増大要因となることもあり得ることになる。

こうして個々の資本の立場からすれば、生産過程の技術的変革のスピードが早くなるほど、いつの時点で生産手段等を更新するかの判断を頻繁に迫られる。以上は、一般的な

生産過程における問題状況であるが、ここではこうした事態を、住宅という消費手段という領域において考察する。

使い手の立場から見ると、第1に、一般的には消費手段の場合には長持ちさせる方が、コストが低減するというメリットが生じる。生産過程では、長期化は時代遅れの死活問題に繋がる懸念が絶えず生じ得るが、消費手段は本人がそのことを意に介さない限りそうはならない私的な問題である。

第2に、高額商品である住宅の場合には、このことに資産価値という問題が加わる。社会的・平均的な耐用年数が長期化するという事は、減価がそれに応じて長期化するという事を意味する。したがって、一定年数経過後の残存価値がそれだけ大きくなるが、既存住宅がこうした形で転売可能な環境の下では、住宅の資産価値がその分だけ維持されている状態が生まれることになる。ただし、上記二つの要因が両立する保証はなく、(私的な)コストの低減が(社会的な)資産価値の維持に繋がるとは限らない。

第3に、社会的な視点から見ても長期化にはメリットがある。その典型的な例は住宅の解体に伴う産業廃棄物の減少であり、一方では新築の抑制に伴う資源消費の減少である。

こうした事情は、売り手の立場に立つと逆転する。住宅が頻繁に更新され、絶えず新しい需要が現れる方が、その限りでは利潤の増大に繋がるからである。戦後の日本では、こうした論点が次のような形で現れてきた。

第1の論点に関しては、住宅(持家)は人生最後・最大の買い物であり、その限りで住宅寿命の射程として買い手の寿命を超えるような長期的な観点に立つ動機は働かない。これが実体化するためには、第2の論点のような市場環境の存在が前提となる。ところが、第2の論点は、私的個人の意図を超えた

社会的な現象であり、個人の私的な行為がこれを左右することはできない。第3の論点は、さらに私的な領域を超えた社会的な問題であり、私的な市場関係においてこれを自動的に制御する視点とはなり得ない。

こうして、戦後日本の住宅市場は、住宅寿命の短期性と表裏をなす、新築市場の肥大化によるスクラップアンドビルドの市場として現れてきたのである。このことはまた、供給側の利潤実現とも合致したものであるがゆえに、さらに普遍的な構造として定着した。とすれば、問題は、住宅寿命の長期化一般にあるのではない。既述のように、物理的な耐用年数の長期化は、社会的な耐用年数を長期化する上での必要条件に過ぎない。住宅価値の減少テンポを遅らせ、資産価値の維持に繋がるような社会的耐用年数の長期化が実現され、そのことを通じて私的な年当たりコストが削減され、環境負担の低減もまた達成されていくという循環が作り出されていく必要がある。

(2) 住宅における社会的耐用年数の考え方

環境負担等の問題は別として、生産過程における社会的耐用年数は、個別資本の利潤原理を介して、ある時点におけるある標準的な年数が規定されよう。ところが個人的消費過程の一環をなし、それ自体として利潤原理が作用しない住宅のような消費財の場合には、生産過程に見られるような競争を介した法則的な「適正」年数は存在しない。結論的に言えば、当該市場における需要と供給との関係、及びこれを取り巻く社会制度のあり方を内容とする、総じて当該社会の発展段階がこれを規定していくといえる(ちなみに本研究は、住宅市場の需給関係の動向、とくに戦後のそれにおいては、住宅供給のあり方が政策によって方向づけられ、このことが全体を主導していく側

面が強いとの認識から「供給システム」に焦点を当てようとしたものである)。

このことの意味は後述するとして、ここから言えることは、建築様式等を含む住文化が異なる以上、社会的耐用年数が国によって異なるものとなることは当然であり、その長短の程度のみによって優劣を比較することは必ずしも適当でないということであり、日英比較という視点で言うならば、日本のイギリスに比べての短期性そのものが比較劣位にあるとは直ちには言えないということである。問題は、日本において、社会的耐用年数が物理的なそれに比べ、相当程度短いと考えられることにある。このことは、①減価スピードの早さ(=資産的価値喪失の早さ=1年あたりでみた相対的な高価格)、②フローの大きさに比べたストックの小ささ、③環境負担の大きさ等々といった問題点を生じさせる。

このうちとくに①について言えば、そうであつても住み続ける限り、問題は顕在化しない。実際、持家が人生最後の買い物である限りは、そのような状況があり得た。ところが、一方で高齢化が進行し、他方で居住の流動性が高まるような状況が生まれてくると、こうした問題は、居住の自由に対する実質的な阻害要因として浮上することになる。売ることに對する負のモチベーションが働くことは、買うことに對するモチベーションの低下に繋がる。既存住宅の売買は、その意味で強い制約を受ける。

このような事態は、持家から賃貸への需要のシフトという動きを生み出す可能性がある。しかし、それは主として新規購入層の需要においてであつて、人口減少時代に入った今日、需要に於いて比重を高めるであろう買い換え需要において普遍的な傾向となることはできない。結局のところ、とくに住宅ストックのマジョリティをなす持家をめぐる

既存住宅市場が活性化しない限り、問題の実質的な解決には至らない。

このように見てくると、日本において、住宅の社会的耐用年数を物理的なそれに対して相当に短くしている要因は何なのかを明らかにし、その点での改善を図ることが喫緊の課題であると言えよう。

(3) イギリスにおける都市形成と住宅供給の制度的枠組み

イギリスにおける住宅の長寿命は、基本的には第二次世界大戦以前に建築された住宅が、半数近く 44.9%を占めていることによるものである。このことのかなりの部分は、イギリスにおける都市化が 19 世紀から 20 世紀前半におけるの時期にすでに進展していたことに起因している。

まず、19 世紀は、産業革命とその後の機械制大工業の発展を受けて、農村から都市への人口流出による都市化が急速に進んだ。この時期には、急増する住宅需要に對した住宅供給の中心は長屋住宅であつた。現存するストックの中でもっとも多いタイプは比較的規模の大きな長屋住宅であり、小規模長屋がそれに続いている。

これに對して、20 世紀前半のストックとして多数を占めるのは二戸一住宅であり、一戸建てがこれに続く。これは、交通手段の発達に伴い都市の外延的膨張が顕著となり、その過程でとくに郊外において大量の持家が建設・供給されたことに對している。主要な買い手は、当時急速に増大し始めたホワイトカラーのミドルクラス、及び労働者階級の上層部分であつた。割安であつた地価を反映して、全体としては質的に高い水準の住宅が供給された。

以上要するに、住宅開発は二戸一及び一戸建て住宅を中心に郊外の相対的に質の高い

住宅建設として進められ、長屋住宅を中心に19世紀に建設された都心部の住宅では、その中では質の高いもの（かつ戦災に遭わなかったもの）がそのまま残存するというパターンで住宅ストックが戦後に引き継がれたということである。

第二次大戦後の時期に入ると、持家における建築様式としては、引き続き二戸一と一戸建てが中心であり、これに平屋建てが加わった。一方、大量に供給された公営住宅ではニュータウンに象徴される中高層のアパートが中心をなしたが、これは後に人気をなくしていき、同時に公営住宅供給も急減した。

もっとも注目されることは、こうした戦後の都市・住宅開発がこうした強力な開発許可制度の下で進められてきたことである。このことは、第1に、大戦時の時点で築数十年から百年程度までの戦前から継承された住宅ストックに対して、その取り壊しに強力な規制がかかったこと、第2に、戦後の住宅開発も強力な都市計画制度の下で進められ、同様に短期間に取り壊されていくような事態が生じ得ないこと、という二重の意味で、住宅の社会的耐用年数の長期化に作用するという事態をもたらした。

さらに注目すべきは、住宅の取り壊しが抑制されただけでなく、グリーンベルト制度の導入等によって都市の外延化＝新規の開発用地の供給が強く抑制されたことにより、住宅供給の総量そのものが（自由な市場開発に任せた場合に比べ）抑制されたことである。アメリカのような床面積の総量規制ではないが、個別開発許可制度を核とする都市計画規制によっても、事実上それと同様な効果が生まれたと考えられる。こうした事態は、人口が集中する地域での住宅価格の高騰とともに、既存住宅の活用と住宅市場における既存住宅の圧倒的な比重という市場構造を結果し

たのである。

(4) 事例研究：ヨーク市の住宅需給

ヨーク市は人口18万1094人（2001年センサス）、1ha当たり27194人が居住し、人口密度は6.66人/ha。2010年の年中推計では人口202400人。2008年以降年間約1200～1000世帯の増加が予測されており、2026年までに19600世帯増が見込まれている。空き家率は低く、住宅価格も周辺地域の平均価格と比較してかなり高い。ヨーク市における住宅開発需要はかなり高い状況にある。

住宅ストックとフローの数値から、ヨーク市のストックの残存率と住宅の平均寿命を算出した。1998年からの10年間に新規建設された住宅は8485戸、年平均848.5戸。残存率は0.971、住宅平均寿命は150年であった。ちなみに人口規模がほぼ同じである大阪府岸和田市における2000年代のそれと比較すると、ヨーク市の新規建設は約0.55倍、つまり約半分であり、残存率は約4.5倍高く、平均寿命は3倍長い。ヨークでは住宅をいかに壊さず、新しくつくらずにいるかが分かる。

新規建設が限定的であるからといって住宅取引が不活発ではない。2008年～2010年の住宅取引件数は、ヨークシャー&ハンバー地方で年間6万～7万件（£40000以上の不動産取引における住宅の取引件数）、ヨーク市内でも1995～2010年で年間平均3866戸の販売戸数の記録がある。完成戸数の年間平均が約850戸であり仮にこれがすべて売れたとしても、残りの3016戸、つまり平均販売総戸数の78%は既存住宅の取引である。

新規住宅建設が抑制的であることは、イギリスではたびたび問題にされてきた。とくに、住宅価格が高騰した1990年代半ばから2000年代半ばには、新規供給を増やすための方策がこれまで以上に議論され、制度改革が進め

られた。イギリスでは開発圧力が高まるたびに、大都市圏の拡張を抑制する役割をもつグリーンベルトや緑地帯における開発規制の緩和が議論になるが、基本的にはグリーンベルトは維持する方針が堅持されている。

(5) 日本における都市形成と住宅供給の制度的枠組み

日本の都市形成の特徴は以下のような事象として現れた。

第1に、都市における住宅の圧倒的な大多数は、戦後高度経済成長期以降に建設された。日本の住宅ストックにおける戦前からの住宅の比率はすでに5%を割っているが、仮に大戦直後の時点で存在していた住宅が現在まで取り壊されなかったとしても、イギリスのように半数近くという比率には決してなり得なかった。実際には、相当の程度に取り壊されて現在に至っている。

第2に、第二次大戦後から高度経済成長期以前に建設された住宅の中には、低質なものが相当数含まれており、これらの多くは取り壊されたため、その時期までに建設された住宅ストックは、高度経済成長期には毎年150万戸程度の新規着工があったにもかかわらず、現在では10%余りしか残存していない。

第3に、1980年代以降に建設されたものが現在の住宅ストックの6割を占めているが、これらも実際に建設された戸数からみると相当数を取り壊されている。これは日本にはイギリスの開発許可制度に相当するような実効的な社会的規制が存在していないことによるところが大きい。1971年の改正建築基準法による一定の規制は存在するが、これらの法制度は取り壊し及び新規建築などの開発行為に対する実効的な規制力を持たない。

日本では「建物の取り壊し理由」の上位が、①「敷地使用目的の変更」、②「立地条件変

化への対応」であり、これらは取り壊しが「建築自由の原則」の下で進んだことを意味している(国交省監修「住宅の長寿命化」2009年)。

第4に、日本では供給は市場に任されてきたばかりか、景気対策の重要な手段として供給増が一貫して政策的にも進められてきた。1968年の新都市計画法によるゾーニングは、こうした新規開発の増大に対する歯止めとはならず、したがってまた必ずしも物理的な耐久性にかかわらず「建物の使い道がなくなった」ことによる取り壊しが頻発してきた。

こうして、日本では社会的耐用年数が物理的耐用年数をかなりの程度に下回る状況が普遍的な状況となり、資産価値の早期の低下は、新規住宅建設の歯止めなき継続と相まって、持ち家をめぐる既存住宅市場は構造的に低位な水準を出ることができないということになる。これは、情報の非対称性やメンテナンスの不備等とは別次元の、住宅供給システムの社会的な構造がもたらす必然的な結果であるといえる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計3件)

①山田良治、都市と農村の空間的共生に向けて(2)、週刊農林第2180号、pp.6-7、2013年、査読無

②山田良治、都市と農村の空間的共生に向けて(1)、週刊農林第2172号、pp.8-9、2013年、査読無

③堀田祐三子、「都市美」「都市デザイン」論の位相に関する一考察、観光学 No.6、pp.39-46、2012年 査読有

〔学会発表〕(計0件)

〔図書〕(計0件)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

堀田 祐三子 (HORITA YUMIKO)
和歌山大学・観光学部・准教授
研究者番号：22560610

(2) 研究分担者

山田 良治 (YAMADA YOSHIHARU)
和歌山大学・観光学部・教授
研究者番号：00135831