

不動産取引の現場から



大谷 昭二氏

■NPO法人日本住宅
性能検査協会理事長
■仲裁ADR法学会理事

〈健全な賃貸住宅産業発展の施策とは1〉

賃料バランスを無視した賃貸住宅の新築促進策

総務省の「住宅土地

統計調査」によれば、平成25年度の時点で全国には2209万戸の賃貸住宅ストックがありそのうち約410万戸が空室と、空室率は20%近くまで高まっていた。新築住宅の着工数が好調だ。賃貸住宅の着工数も2011年の28・6万戸を底に反転し、2012年は31・9万戸、2013年は35・6万戸と2年連続で2桁増を果たし、2013年後半からペースを加速し、2014年に入っても1月、2月は前年比20%以上の勢いを保っている。株価上昇などアベノミクス効果と相続税強化の予告も駆け込みを後押ししたと見られてい

伸びない給与所得の中で家賃が若者の生活を圧迫

スクラップビルド前提の賃貸住宅市場の悪循環

増加は本当にプラスなのか。そこには手放さない影の面もある。リマン・ショックは確かに経済的大惨事ではあるが、その一方で、必要コストの増えも困窮の要因になり、建物劣化が早まり物件の競争力はますます低下する。その結果、賃料が空室にならざるを得ない。空室率は、築10年を超えて10%程度に達し、築25年を超えては20%近くまで一気に跳ね上がる。空室率20%はあくまで市場全体の平均値なので、中には半分が空室になっているような物件も少なくない。そのような物件も少なからず、新築・築浅物件に絞って住まい選びは、常にかがいが知れる。

回の駆け込み需要はその後、発生した特需である。この5年間で新たに150万戸以上の賃貸住宅が供給された。同じ期間に取り壊される物件もある。着工数減がそのままストック数に計算されるわけでは、平均築年数は23・7年と、度の「住宅土地統計調査」では、日本全国の賃貸住宅を均せば、5部屋に1部屋以上は空室というところである。約24年の短いサイクルでスクラップアンドビルドを前提とした賃貸住宅経営は、20年前後を悪化させることになり、賃貸住宅の空室率は築年数と相関する。新築の募集時に満室になっても、2年目以降は更新を終える。4年後あたりから空室が発生し始め徐々に空室率が高まっていく。国土交通省の「空き家実態調査(平成21年)」によれば、賃貸住宅の空室率は、築10年を超えて10%程度に達し、築25年を超えては20%近くまで一気に跳ね上がる。空室率20%はあくまで市場全体の平均値なので、中には半分が空室になっているような物件も少なくない。そのような物件も少なからず、新築・築浅物件に絞って住まい選びは、常にかがいが知れる。



の増加は本当にプラスなのか。そこには手放さない影の面もある。リマン・ショックは確かに経済的大惨事ではあるが、その一方で、必要コストの増えも困窮の要因になり、建物劣化が早まり物件の競争力はますます低下する。その結果、賃料が空室にならざるを得ない。空室率は、築10年を超えて10%程度に達し、築25年を超えては20%近くまで一気に跳ね上がる。空室率20%はあくまで市場全体の平均値なので、中には半分が空室になっているような物件も少なくない。そのような物件も少なからず、新築・築浅物件に絞って住まい選びは、常にかがいが知れる。

賃料が空室にならざるを得ない。空室率は、築10年を超えて10%程度に達し、築25年を超えては20%近くまで一気に跳ね上がる。空室率20%はあくまで市場全体の平均値なので、中には半分が空室になっているような物件も少なくない。そのような物件も少なからず、新築・築浅物件に絞って住まい選びは、常にかがいが知れる。

日本住宅性能検査協会 団体概要

建築を巡る紛争の予防および解決を目的とする第三者評価機関。有識者による7つの専門研究会と全国に展開する7つの支部組織、弁護士との提携による紛争解決支援センターによって構成されており、客観的な立場から公正・公平な評価を行う。調査対象はマンションやオフィスビルをはじめ、学校、各種公共施設、商業施設など多種多様。構造だけでなく、設備についても調査診断を行っており、工事費用の見積もり内容評価や、建物現況問題、原状回復問題等で年間2000件の相談を受ける。
 <連絡先> 〒103-0012 東京都中央区日本橋編組町1丁目11番5号 日本橋吉泉ビル2階
 電話: 03 (5847) 8235
 E-mail: info@nichijuken.org