

## 吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が JREIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

### 第7回：最新データで見る、旧耐震賃貸物件数と鑑定評価への影響は？

「住宅・土地統計調査」の最新版から、今回は「旧耐震賃貸物件」がどれくらいあるのかを見た上で、旧耐震賃貸物件の建替えについて考えてみましょう。

#### （旧耐震物件とは）

現行の建築基準法は1981年に改正されたものがベースとなっています（その後には阪神淡路大震災などを受けて2000年にも一部改正がありました）。1981年の改正時には、耐震基準も大きく見直され、それまでの「震度5程度」から、「震度6程度でも倒壊や損害を受けない」ものとされました。1981年よりも前に建築された物件は「旧耐震物件」、81年以後は「新耐震物件」と呼ばれています。（注：厳密には、1981年5月31日までに確認申請を受けた建物が「旧耐震」で、1981年6月1日以降の確認申請を受けた建物は「新耐震」ですが、ここでは1980年と81年を境としました）

首都直下型地震や南海トラフ巨大地震の発生可能性が高まる中、国や行政機関は耐震補強工事を推進していますが、いまだに「持ち家」でも「賃貸住宅」でも、旧耐震物件は多く存在しています。

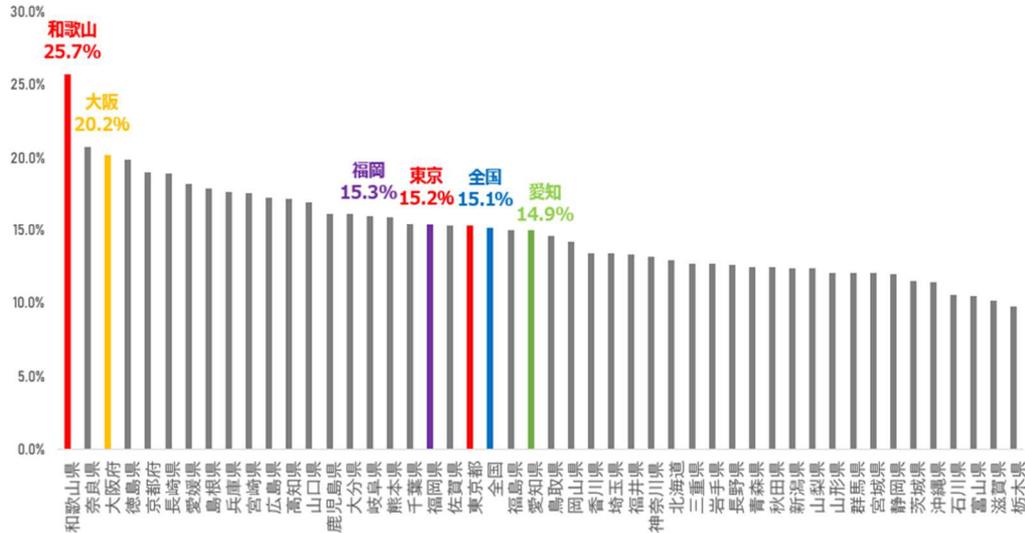
#### （西日本で多い旧耐震賃貸物件）

23年10月1日（調査時点）における（存在している）、貸家のうち1981年よりも前に建築されたものは15.1%あります。

これを都道府県にみれば、下のようになります。

～以下、余白～

(図1) 都道府県別 貸家総数の中で旧耐震物件が占める割合

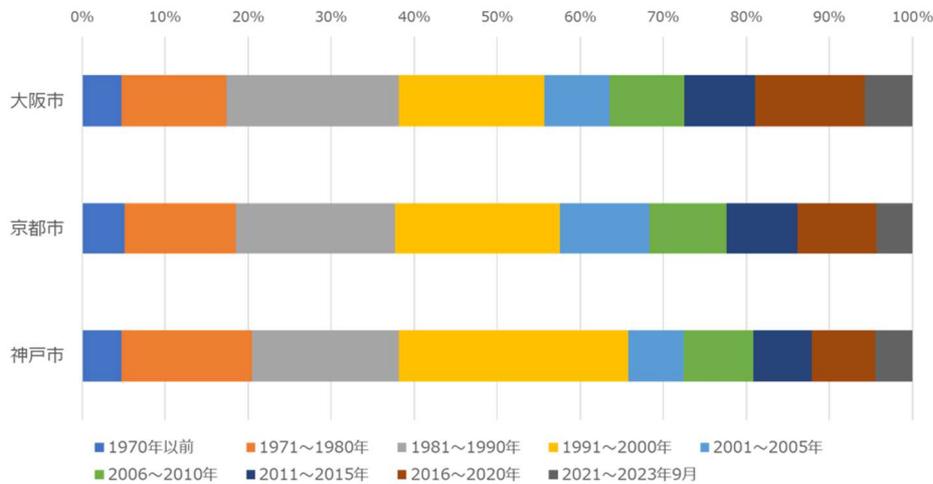


(総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」より作成)

これをみれば、トップは和歌山県で25.7%、なんと4戸に1戸は旧耐震の賃貸住宅ということになります。以下、奈良県、大阪府、徳島県、京都府と続きます。全国平均の15.1%を超えているのは、千葉県、東京都を除いて全て西日本の府県で、東京都(15.2%)、千葉県(15.4%)とほぼ平均並みです。圧倒的に西日本に旧耐震賃貸住宅が多くあることがわかります。

次に、関西主要都市の状況を見てみましょう。

(図2) 関西主要都市の貸家の築年別割合 (2023年)



出典：総務省「土地・住宅統計調査統計」より

図2は、関西主要3都市の大阪市と京都市と神戸市に23年現在存在する貸家（＝賃貸用住宅）の建築された年代ごとに、その割合を示しています。

全国で15.1%の貸家が旧耐震物件ですが、大阪市と京都市では17～18%ですが、神戸市は少し多く20%を少し超えています。

また、築15年以内の物件（2011年以降の物件）の割合は、大阪市では28%程度、京都市では23%程度ありますが、神戸市は20%弱となっており、神戸市では比較的築浅物件が少ないことが分かります。神戸市では70年代後半からニュータウン（団地）の開発が進み90年代にピークを迎えますが、賃貸住宅はそのピーク時である1990年代に建築された物件が多いようです。こうしてみれば、関西主要都市においても築浅の賃貸住宅の優位性が高いことが伺えます。

### **（旧耐震賃貸物件の競争劣位性）**

旧耐震賃貸物件は、築年が古いことに加えて、耐震性に不安を感じる方も多いことから、入居者募集で苦戦することが多いようです。耐震診断や耐震補強工事などをして安心できる建物であっても、それでも不安を感じる方が多いと聞きます。これは、「旧」耐震基準という言葉の持つイメージなのでしょう。

そのため、相対的に安い賃料、空室期間の長期化、短期間での退去など、競争劣位の影響が強くなるものと思われます。

### **（旧耐震賃貸物件、今後の見通し）**

このような理由から、これから旧耐震賃貸物件の建て替えが進むものと思われます。ただし、いくつかの懸案があります。

旧耐震賃貸物件は1980年以前の物件、つまり築44年は経っているということですから、オーナーの代替わりが行われていることが多いと思われます。まだの場合は、この先、いつかは相続が発生しますので、建て替えと相続のタイミングは悩ましい問題ですが、早めに検討しておきたいものです。

また、これは全ての建て替え検討の賃貸住宅に言えることですが、該当エリアにこの先、少なくとも40年以上は安定した賃貸住宅需要があるかどうかの検討が必要です。これは、国立社会保障・人口問題研究所の将来世帯推計などから「世帯動向の見通し」と「世帯類型の見通し」を判断し、賃貸住宅需要と「どんな間取り」「どんな広さ」「どんな仕様」の賃貸住宅が求められるかを見通しを立てることで。

不動産に関する困りごとは、まず「不動産鑑定士」に相談するとよいでしょう。