

建築経済入門

● 橋本正五著 ●

修繕・模様替え・改良	将来への懸念	建設各社の海外受注
借地借家法を見直せ	新しい建築経済	建築費の変動と指数
投資としての建築物	都心型マンション	一般的な利点・欠点
都市部の地価上昇	マンションと一戸建て	集合住宅の保全費
建築生産の工業化	保守は直営か外注か	維持管理の心構え
土地問題の解決は	需要と供給の原則とは	不動産の鑑定評価
資産運用の方法	不動産に関する権利とは	根強い土地信仰
貨幣価値の下落	● これからの市街地再開発	居住性能の向上
建設業の経営	公開入札と指名競争入札	持ち家と借家
景気振興策	不動産はなぜ経年減価するか	建物の寿命

鹿島出版会

建築經濟入門

● 橋本正五著 ●

鹿島出版会

著者略歴

橋本正五 (はしもと しょうご)

広島県立広島第1中学校卒業

広島高等学校(旧制)卒業

京都大学工学部建築学科卒業(昭16.3)

工学博士・技術士・不動産鑑定士補・一級建

築士・宅地建物取引主任者等

建設省営繕局建築第2課(営繕監督官)

大蔵省大臣官房会計課営繕専門官

京都大学施設部長

工学院大学教授 現在に至る

日本建築学会建築経済委員会委員

同建物経営部会主査(部会長)

現住所 〒186 国立市東 4-16-16

建築経済入門

昭和58年9月5日 発行©

著 者 橋 本 正 五

発行者 河 相 全 次 郎

発行所 東京都港区赤坂 鹿 島 出 版 会
六丁目5番13号

Tel (582) 2251 振替 東京 6-180883

方法の如何を問わず、全部もしくは一部の複写・転載を禁ず。

落丁・乱丁はお取替いたします。

第一印刷・富士製本

ISBN4-306-03178-0 C3052

Printed in Japan

ま え が き

過去の高度経済成長期、限りある資源を使い捨てたまま、ひたすら前進していく時代は終わった。今や低成長の時代、深い内省を必要とし、また維持管理などの一般的な現況に見られるように、建物の耐用性と利用価値が改めて問われる時代となった。

建築を学ぶ学生にとっても、実社会に育って建築活動を行う場合に最も要求されるものは、専門知識はもとより、土地・建物等に関する社会・経済・法律分野の知識であり、これらを駆使してとくに建築計画に留意して臨まねばならないわけである。

具体的に、これからの建築計画に当たって十分に配慮を要する点としては、

- (1) 経済的合理性にかなった、企業採算に合ったもの
- (2) 建築基準法のほかに、民法・借地法・借家法などの一連の法規にかなって、地主や隣人とのトラブルの解消されたもの
- (3) 持ち家と借家、集合住宅と一戸建て住宅にみられる、資産価値の保有においてどちらが有利かとの問いかけ
- (4) さらに市街地再開発事業においては、木造低層住宅等の撤去と中高層ビルや集合住宅化を推進する場合の個々の所有権・占有権の扱い、さらには建物内の区分所有権に関する等価交換の行為など

実例として挙げられることから、実践面で有用となる、学んでおくべき知識と理論は、多方面にわたるのである。

本書は、これらの経済および法的知識を学生および実社会でこれらの諸問題に直面している人達に修得させることを目的として、その実践理論を「新しい建築経済」の観点から、いままでの講義ノートをもとにわかりやすく解説し、教科書としてまとめるものである。

なお、本書における理論の裏付けとなった多くの資料分析結果は、別冊『維持管理からみた建物のライフサイクル』（鹿島出版会）にすべて掲載してある。重複

を避け本書では省略したので，必要があるときは参照されたい。

とくに，*が付してある各部については，その論説の根拠が前述「別冊」の資料分析結果に直結しているので，詳細は別冊を参照されたい。

目 次

まえがき	iii
------	-----

第1章 新しい建築経済とはなにか	1
------------------	---

1.1 建築経済の概要とその時代変遷	1
--------------------	---

1.1.1 その概要	1
------------	---

1.1.2 内容の分類	1
-------------	---

1.1.3 建築経済の内容の時代変遷	2
--------------------	---

1.2 わが国の経済的基盤の特徴その他	3
---------------------	---

1.2.1 貨幣価値の長期的下落の傾向	3
---------------------	---

1.2.2 都市部の地価の長期的上昇の傾向	4
-----------------------	---

1.2.3 昭和初期の金解禁恐慌	5
------------------	---

1.2.4 近年の経済の状況	6
----------------	---

1.3 建築経済の当面する最大の課題	7
--------------------	---

1.3.1 建築生産の工業化と生産性の向上	8
-----------------------	---

1.3.2 建築生産を国の景気調整の手段に	8
-----------------------	---

1.3.3 市街地再開発事業に関する問題	9
----------------------	---

1.3.4 集合住宅の維持管理等の問題	10
---------------------	----

1.3.5 最近の政府の景気振興策	11
-------------------	----

第2章 不動産の流通・評価・経営等について	13
-----------------------	----

2.1 概 説	13
---------	----

2.2 不動産に対する基本的な考え方	13
--------------------	----

2.2.1 不動産のあり方について	13
-------------------	----

2.2.2 不動産の特性	14
--------------	----

2.2.3 不動産の価格の特徴	15
-----------------	----

2.2.4 不動産の鑑定評価とは	16
2.3 不動産の価格を形成する要因	17
2.3.1 一般的要因	17
2.3.2 個別的要因	18
2.4 不動産の価格に関する諸原則	20
(経済的合理性に沿った建築計画とは)	
2.4.1 概 要	20
2.4.2 需要と供給等の諸原則について	20
2.4.3 建築計画にも縁の深い8原則について	21
2.5 不動産の価格と賃料(地代・家賃)の求め方	24
2.5.1 概 要	24
2.5.2 不動産はなぜ経年減価するか	25
2.5.3 原価方式による中古不動産の現在価格の求め方	26
2.5.4 原価方式による不動産の賃料(地代・家賃)の求め方	28
2.5.5 比較方式による不動産の価格の求め方	30
2.5.6 比較方式による不動産の賃料の求め方	31
2.5.7 収益方式による不動産の価格の求め方	32
2.5.8 収益方式による不動産の賃料の求め方	34
2.6 不動産の法律・経済上の重要事項	34
2.6.1 土地関係不動産の類型の分類	34
2.6.2 不動産に関する諸権利について	35
2.6.3 建物関係不動産の類型の分類	36
2.6.4 借地権価格について	38
2.6.5 借家権価格について	39
2.6.6 借地借家法を見直せ	40
第3章 建物等の維持管理と耐用命数について	43
3.1 その概要と用語の定義	43
3.1.1 維持管理の重要性について	43

3.1.2	建物等の寿命の尽きるまでの経過	43
3.1.3	減耗(劣化)の種類について	45
3.1.4	減耗の要因について	47
3.1.5	保全工事の種類とその内容	49
3.1.6	耐用命数の種類とその内容	50
3.1.7	各耐用命数の実際の傾向について	51
3.2	減耗末期の状態と耐用命数について	51
3.2.1	考察の目的	51
3.2.2	建替理由の実態とその要因	52
3.2.3	建替理由と土地問題との関連	53
3.2.4	耐用命数の求め方とその概念	54
3.2.5	耐用命数の実態	55
3.3	物理的減耗の進行と修繕の実態	56
3.3.1	考察の目的と概要	56
3.3.2	減耗の場所的片寄り現象	56
3.3.3	効用重視の現象	58
3.3.4	修繕・模様替え・改良の密接な相関関係	58
3.3.5	減耗度判定の尺度	59
3.3.6	修繕方式の分類	59
3.3.7	減耗末期のパニック現象	60
3.4	集合住宅の保全費と末期の状況について	62
3.4.1	考察の目的	62
3.4.2	集合住宅の保全費について	63
3.4.3	集合住宅の末期の状況	67
3.4.4	集合住宅の建替等の諸問題の将来	69
3.5	維持管理の実態と問題点および対策	70
3.5.1	維持管理の目的	70
3.5.2	維持管理上の心構え	71
3.5.3	高性能の設備機器の出現等に際して	72

3.5.4	光熱水消費量等とビル内の業務活動	73
3.5.5	維持管理の面からみた設計上の対策	77
3.5.6	保守方式は直営がよいか外注がよいか	80
3.6	この章のおわりに	81
第4章	建築生産について	83
4.1	建築生産の他産業にみられない特徴	83
4.1.1	概 要	83
4.1.2	建築物の固定資本財としての特性	84
4.1.3	建築生産の活動と費用の面の特性	85
4.1.4	建築生産における労働面の特性	86
4.1.5	発注と受注の間に存在する特性	87
4.1.6	建築生産における施工組織の特性	88
4.2	固定資本財としての建築物と建築投資	89
4.2.1	建築投資における建築物の役割	89
4.2.2	住宅と建築投資について	90
4.2.3	建築物の規模・内容・量の時代変遷	91
4.3	建築生産活動について	92
4.3.1	生産活動の他産業に及ぼす影響	92
4.3.2	生産活動の変動と一般景気変動	93
4.3.3	生産活動の季節変動について	95
4.3.4	各種の変動によって生ずる不利益	96
4.4	建設業について	97
4.4.1	建築生産における施工組織の変遷	97
4.4.2	建設業の組織の内容について	99
4.4.3	建設業の建築生産における役割	100
4.4.4	建設業の経営について	101
4.4.5	中小建設業の受注調整と談合問題	103
4.4.6	公開入札と指名競争入札の問題	104

4.4.7 建設各社の海外受注の状況	105
4.5 建築生産における建築費について	106
4.5.1 建築費の意味	106
4.5.2 建築費の理論的構成	107
4.5.3 建築費の変動と指数の利用について	108
4.6 建築生産の工業化のためには	110
4.6.1 その意義と概要	110
4.6.2 発注の側から工夫と協力をする	110
4.6.3 建築施工組織の面で工夫をこらす	112
4.6.4 建築生産技術の面で工夫をこらす	113
第5章 応用論説	117
5.1 わが国に根強い土地への信仰について	117
5.1.1 考察の目的	117
5.1.2 土地信仰の状況	117
5.1.3 資産保全の方法として	119
5.1.4 将来の懸念その他	120
5.2 持ち家と借家、どちらが有利か	121
5.2.1 考察の目的	121
5.2.2 持ち家指向の高まり	121
5.2.3 持ち家指向の原因は	122
5.2.4 一般的な利点・欠点の比較	123
5.2.5 資産運用の面からみた比較	123
5.3 マンションと一戸建、どちらが有利か	124
5.3.1 居住性能面からみた比較	124
5.3.2 維持管理面からみた比較	125
5.3.3 財産価値保有の面からみた比較	126
5.3.4 都心型マンションの場合の特例	127
5.3.5 今後の課題(土地問題の解決)	128

第1章 新しい建築経済とはなにか

1.1 建築経済の概要とその時代変遷

1.1.1 その概要

建築経済の学問としての分野は、現在でも進歩発展の過程にあってまだ固まっていない。「建築経済とはなにか」と問われれば、いまでも明確な定義や説明に窮する。これがやや定義づけられてきたのは、おもに戦後である。

従来は、単に「建築経営学」とも称して、おもに「建設業の経営に関する学問」と解されていた嫌いがあり、各大学とも数年前までその傾向が強かった。

しかし、近年は世界的に、新しい意味での建築経済が、建築活動という実践上の必要から重要視されてくるとともに、その内容が大きく変化してきた。

日本建築学会の建築経済委員会においても、その扱う傾向と提出諸論文などにこれが顕著に見られるので、この新傾向に沿った実践理論を「新しい建築経済」に分類することとする。

1.1.2 内容の分類

これを次の3つに大別する。

(1) 生産

まず、建物は土地に定着して生産される。生産の方法は、従来は「特定の発注者から特定の土地に請負って建築する」ものが多かったが、近年は住宅などについては「生産して販売する」ものへと転換しつつあり、「受注生産から見込生産の上、不特定の多数への販売」へと変わる傾向が若干みられる。

(2) 利用と建物経営

次に、建物はその効用が尽きるまで使用されるが、その存在期間中維持管理されて常時その効用が維持され、効用が尽きたとき建て替えられる。

(3) 流通と評価

また、建物はその存在期間中、土地とともに財物として耐久性と流通性が要求される。その財物は、一般に市場を通じて需要と供給のまにまに流れるが、その流れるものは所有権または占有権である。

以上の3つを、主として経済の面からみて、建築経済という実践理論の柱とする。

さらに、これを個々に細分して具体的に示せば、次のとおりである。

- (a) 建築に関する経済（わが国の経済的基盤の特徴その他）
- (b) 流通と評価（減価償却・関係諸税・借地借家法・関係民法・区分所有法その他）
- (c) 土地関係（その機能の重要性、建物の効用等に及ぼす大きな影響、土地の地域性とはなにか、土地の自然的特性と人文的特性等）
- (d) 建物の利用と経営（維持管理と耐用命数、効用保持の目的と内容およびその費用等。なお、この分野は集合住宅ストック増大等とともに将来ますます重要となろう。）
- (e) 建築生産関係（建設業の構造と機能、建設業の経営、建築活動の景気変動と季節変動、建築生産の工業化と生産性の向上等）

1.1.3 建築経済の内容の時代変遷

その内容は生産・利用・流通の各理論に大別されるが、それぞれへの重点の置き方は時代によって大きく変わるものである。

まず、戦後1973年までの世界的な高度経済成長期には戦災復興のこともあって土地の流通と建物の生産に重点が置かれ、「古いものは使い捨てて、ただひたすらに新築し、増改築し、前進していくための“建築生産”の分野」が重視され、維持管理などの利用の面に手が回らなかった。

いまや低成長期となり、過去に蓄積された膨大な建物ストックをいかに有効に使用するかといった維持管理などの「利用」の面と、いかに有効に適切に転用さ

せるかといった「流通」の面に重点が置かれる時代となってきた。

建築経済の内容は、このように時代によって変化するものである。将来も、状況に応じてさらに変化していくことであろう。

1.2 わが国の経済的基盤の特徴その他

これは、わが国の建築経済に影響して、建物等の経済価値を上下させ、また各種の保全工事を誘発する原因となる。建築経済に関係の深いこれらについて、述べてみよう。

1.2.1 貨幣価値の長期的下落の傾向

これは、わが国の建築経済に決定的な影響を与える重要なものである。

わが国は明治以来「緩慢なるインフレ政策」が行われており、その結果、明治時代に何円何銭何厘だった呼称単位が、厘が消え銭が消えて戦後には円の数字が天文学的となり、いまやデノミが叫ばれている。

また、毎年の春闘や各種公共料金の改定となり、賃貸業にとっては地代・家賃の値上げ紛争となり、また、高度経済成長の恩恵に浴して若干の資産を得た庶民にとっては「インフレ目減り対策」となり、「持ち家指向」ともなっている。

この政策は、国や銀行が国民から預貯金・公社債などの形で借金し、将来インフレ進行による産業の混乱が起こらない程度のスピードで貨幣価値を徐々に下落させ、安い実態価値をもって返済できるので、経済の運営が円滑に行えるといった利点がある。無資源国に1億1千8百万人の過剰人口を、ケインズの一般理論どおりに「経済成長の過程で産業に吸収扶養していく政策」を必要とするわが国に向いているといえる。

その功罪はともかく、後述するような昭和初期の「金解禁恐慌」と社会不安の恐怖を思えば、あながち悪とばかりはいえないことであろう。

現在わが国には、1973年の石油ショック以来訪れた世界的規模の不況の打開策として、また、わが国の大輸出攻勢とこれに起因する円高黒字への米欧諸国の対日非難と圧迫、それに対する対策および不況打開策として、膨大な赤字国債の発行と公共投資がある。

さらに、「インフレによる好況の方が、不況よりもまし」といった世論からも、赤字国債の発行がなかなかやまないことから、将来インフレは一層高まることであろう。

同時に、インフレを押えるための高金利と金融引締めも実施されることによって、深刻なる「低成長下のスタグフレーション」に、われわれは苦しめられることであろう。

このことは、企業収益・賃貸収益その他建物経営と建築生産上つねに念頭において置く必要がある。

1.2.2 都市部の地価の長期的上昇の傾向

戦後、わが国は焼土のなかから安価で豊富な石油をエネルギー源として高度経済成長が奇蹟的に成功し、農業国から通商工業国へと転換して人口の都市集中が起り、都市部の地価が急騰した。

将来も、都市部においては人口過多と宅地用の適地の不足、日照権・眺望権などの問題に起因する土地有効利用の阻害、環境保全のために開発行為に反対する世論、さらに、それでもなお「日本の過剰人口を養うためには付加価値の最も高い工業・貿易立国が有効」といった現況を考えれば、世情・政情の安定が続かぎり、都市再開発事業などによる建物高層化と土地有効利用などの必要から、都市部の適地の地価上昇はさらに続くことであろう。

この現象は、前項の長期的インフレ現象とあいまって、国の建築経済に最大の影響を与えるわけである。なおここで付言すれば、わが国人口の近年の都市集中の傾向は世界中で最も急激であった。そのため、都市部の急激な都市化のひずみは、わが国が世界最大であることに留意する必要がある。

さて、都市部の地価の上昇傾向については、その詳細は後述するが、土地・建物などの不動産を財産としてみる場合、「世情と政情の安定」が絶対的な前提条件となることを忘れてはならない。

現在のわが国は、戦後約40年間稀れにみる絶対的な平和状態にあり、諸外国にも例をみないほどの安定が続いている。いまの不動産価格の上昇傾向は、この安定の上に咲いた「あだ花」でもあり、建築活動に際しては「動乱・政変および急

激なインフレによる混乱に対して、「不動産ほど弱いものはない」といった認識がとくに必要であろう。

これについて参考までに述べれば、過去の朝鮮動乱のとき、それまで戦災復興とともに漸騰していた地価が突如として大暴落し、さらに、釜山に危機が迫ったとき「一時的な取引停止の状態」となった。

かわって、一応安定しつつあった食糧・衣料等に投機が起こってその価格が暴騰した。

やがて、国連軍の仁川上陸成功とともにそれらの物価が再度安定し、投機資金が戻ってきて地価も回復した。

要するに、地価の将来は上昇傾向にあるとはいっても、世情・政情の安定という前提条件があること、および地価は他の物価と密接な相互関係があって、一般物価と地価・地代・家賃等との間には「価格秩序」（詳細は後述する）というものがあることを忘れてはならない。

1.2.3 昭和初期の金解禁恐慌

第一次大戦後 1920 年代には、米国において耐久消費財の支出と住宅建築などの建設および設備投資が急増して、約 10 年間繁栄した。

とくに自動車需要の急増は、鉄鋼・ガラス・ゴム等の生産と設備投資に波及効果をおよぼし、石油需要を増大させ、自動車利用などによって郊外住宅と道路の建設をも促進させた。

しかし、1929 年の末をピークに突如工業株価が 50 % も急落し、物価も下落して設備過剰が表面化し、翌 30 年には金融機関の倒産、大企業の規模縮小、失業者の急増、および一般物価と農産物価格の暴落が起こった。

このため、米国資本が急激に引き揚げられて、欧州諸国も金融・農業各恐慌と大量の金流出による金本位制の崩壊状態などが起こった。

各国は、自国本位に為替切下げや輸入規制などの「為替管理」時代に入り、保護貿易主義となって世界貿易が縮小した。

日本も、それらの影響を受けて 1930 年 1 月に旧平価による金解禁(円の切上げ)が実施され、不況が二重となって物価大暴落となった。

当時は、東北地方の農村婦女子の人身売買、「大学は出たけれど」といったコミカルな映画がはやったほどの大卒者の深刻な就職難、政府の緊縮財政による財政再建に反対しての浜口ライオン首相や井上準之助蔵相の暗殺、生きていくための諸外国へのダンピング輸出、貿易摩擦に反発しての諸外国の対日輸入制限「日貨排斥運動」となり、ついにはわが国の「自給自足圏」確立要求となり、満州事変から第二次大戦へと進んでしまった。

現在、世界各国の識者によって「現在の世界各国共通の不況と失業問題に対して、本国本位の保護貿易主義などの不況対策に走ることを押えるための、国際協調の必要性」が叫ばれ、当時の轍を踏まないように警戒されているのは、このゆえである。

1.2.4 近年の経済の状況

第二次大戦後、世界大恐慌の経験を繰り返さないため、各国ともに多くの対策が講ぜられた。

その代表的なものがIMF体制の確立と、ケインズ理論の発展であり、各国ともに完全雇用の政策が推進された。

第二次大戦後の世界経済の特色は、そのためもあって高度経済成長が世界的に続いたことである。

しかし、近年米国経済の地盤沈下によって、米国の絶対的優位を前提に成り立っていたIMF体制はほぼ崩壊し、OPECによる原油値上げ圧力が強まり、1974～5年に先進国は第二次大戦後最大の不況となって現在に至っている。

その特徴は、マイナス成長下の消費者物価の2桁上昇という「スタグフレーション」にある。これが、不況で物価が大暴落した1930年代と決定的に違う点である。石油値上げは、インフレを呼ぶとともに、原油輸入国の購買力を奪う形でデフレ要因ともなった。

もっとも、最近是不況とともに原油価格が低下して、OPECも足並みが揃わなくなりつつあるが、このスタグフレーションに対して、財政と金融政策を軸とするケインズ理論による「総需要調整策」の限界が指摘され、さらに国際通貨体制の改革も難航をきわめている。

いまや、1930年代の大恐慌の中から生み出されたケインズ政策や、IMF体制に代わるものが必要となってきた。

すなわち、最近の朝日・日経等の新聞報道によれば、「ケインズ政策は一時的なカンフル剤、常用すれば後遺症が出る」といわれ、「先進諸国では高度成長期にケインズ流の景気拡大策を採用した結果、インフレ・財政赤字・国際収支の悪化などに悩まされ、現在、インフレ抑制のための財政支出抑制政策に変わっており、経済成長が鈍化しているのに社会福祉費などの財政支出は高度成長時と変わらず膨れ上がる一方であり、巨額の財政赤字とインフレを招いている」といわれる。

1973年の石油ショック以降は、各国とも財政支出の抑制と金融引締めによるインフレ退治に転換しているわけである。

(参 考)

IMF体制とは：国際通貨基金のこと。ケインズ自身が参加してつくり、為替レートの変更は国際的取決めで行う体制

ケインズ理論とは：完全雇用を実現させるための、財政・金融政策に関する一般理論。

国の財政・金融を人為的に操作するもの

OPECとは：石油輸出国機構のこと

スタグフレーションとは：不況と物価高の併存

1.3 建築経済の当面する最大の課題

現在、建築経済の分野において当面する最大の課題は、次の4つである。すなわち、

1. 建築生産の工業化と生産性の向上
2. 建築生産が国の景気調整の手段として使われる問題
3. 市街地再開発事業に関する問題
4. 集合住宅の維持管理に関する問題

建築経済という分野を理解するための一助として、その概要を次に述べてみよう。なお、その詳細は後述の各章において述べる。