

白紙余談

「クラッシュ&ビルドの時代」が本当に終わる時代の到来は意外に近い!?

◇ウェブ・ニュース（テレ東BIZ）を読んでいたら中古マンションに関する、興味深いニュースが掲載されていた。ネタ元は本誌でもおなじみの「不動産調査会社東京カンテイ」だ。

◇今月21日付けの同社のニュースリリースによれば、従来の中古マンションの主力は築10年〜20年までだったのに対し、最近は建物がしっかりしていて、周辺環境の良い物件なら、築50年以上でも高値が付く傾向があり、築50年近い億ションも、珍しくないという。

◇そのマンションがヴェンテージな物件なのかどうかは、記事を読んだだけでは分からないが、最新の耐震構造などなされていない物件が多いというのも面白い。

◇もちろん、場所的には麻布・赤坂・六本木などの都心の物件に多いようだ。しかし、どうせ1億円超のマンションを買うのなら、最新の設備を備え、耐震性能もバッチリな物件を買いたくなるのが、これまで考えられていた「人情」というものだろう。だが……。

◇記事では資産性、ステータス性、希少性というような表現もされているが、現状の多様な動きには、それだけでない何か「背景」にあるような気もする。

◇例えば欧米では、周知のように100年前どころか200年前、あるいはそれ以上に建てられた石造りの集合住宅が何世代、何十世代にも渡って丁寧にリニューアルされ、大事に使われている例は珍しくない。◇日本のような地震の多い国には難しいといわれるかもしれないが、鉄筋コンクリート構造が汎用化されるようになってすでに150年近い歳月が流れている。

現存はしていないが、日本初の鉄筋コンクリート構造の建物は、1905年に建てられた倉庫だという。

◇現役で使われている日本最古の鉄筋コンクリート構造のビルディングは、横浜・日本大通に建つ旧三井物産横浜ビル（地上4F、地下1F、現KN日本大通ビル）で、日本初のオフィスビルともされる。

◇この建物は1911（明治44）年竣工というから、今年でちょうど築110年になる。関東大震災にも耐えた名建築だ。

◇このような建物ばかりが建っていたら、クラッシュ&ビルドの連続で成長してきた建設業界としては、具合の悪いことも出てくるかもしれない。しかし、木造建築における古民家の愛好者が、ブームを超えて定着してきているように、鉄筋コンクリート構造のビルディングの場合も、日本のような地震大国であっても150年、200年と現役で使えるビルを建てることは、技術的にも十分可能だろう。冒頭に記したように、それを望むニーズも、出てきている。

◇電気設備の絶えざる更新のためのスペースも、かつての丸ビルのように十二分にとれば問題はないし、リニューアル物件へのニーズはかなり増えている。

◇少子高齢化、人口減少が進めば、現状の建物を少しでも長く使い続けたい、それを継承したいというニーズは増えていくはずだ。もつといえ、クラッシュ&ビルドが古いと「弾劾」される時代が、実はすぐそこに来ているのかもしれない。少なくともそういう時代への備えだけは、必要なのではないだろうか。（E）