日経産業新聞 2014 年(平成 26 年) 8 月 4 日号 掲載

サーチライト

マンション、新築に限界

中古の存在感 高まる予感

日本建築の思想の原点は伊勢神宮＝写真＝がある――。ある建築家にこう教わったことがある。その思想が最も表れているのが遷宮だという。

遷宮というのはお社の引っ越しのこと。伊勢神宮では20年に1度、その遷宮を行うが、何も何キロメートルも離れた場所に移動するわけではない。隣接する敷地を行ったり来たりするだけだ。

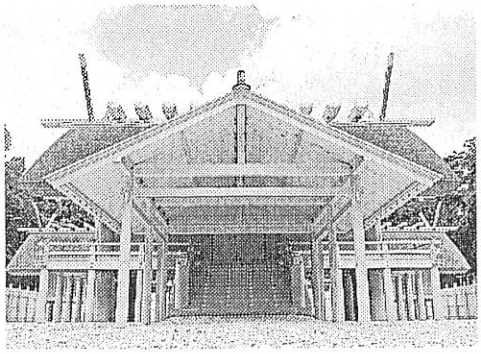
なぜか。1つには「唯一神明造」という建築技術を伝承するため。木材を巧みに組み合わせ、強度と美しさを保つこの技術を受け継いでいくには、どうしても20年に1度の建て替えが必要になるのだという。

そしてもう1つ、神殿を清々とした状態に保つには常に穢（けが）れがたまらないよう建物を刷新し続け、新しい状態に保っておくことが欠かせないのだとか。だから必要な木材はその都度、森から切り出し製材するのだという。

こういったことが背景にあるのか、確かに日本の場合、マンションでも新築が重宝される。価格の面では新築と中古では一貫して「44～45%もの差がついてきた」（トータルブレイン）。

ただ、いつまでもそうもいかないかもしれない。

日本でマンションが本格的に建設され始めたのは1964年の東京五輪の時から。最大の売りは都心立地だったが、デベロッパーによるとそういった土地はすでに開発し尽くされ、そろそろなくなってきているのだという。



代わりに注目されているのが中古マンション。陣取った時期が早い分、都心の一等地をしっかりキープ、しかも値段も割安だという。政府も中古市場を後押しする方針といい、そろそろ中古マンションが存在感を増す時代が近づきつつある気がする。（前野雅弥）