

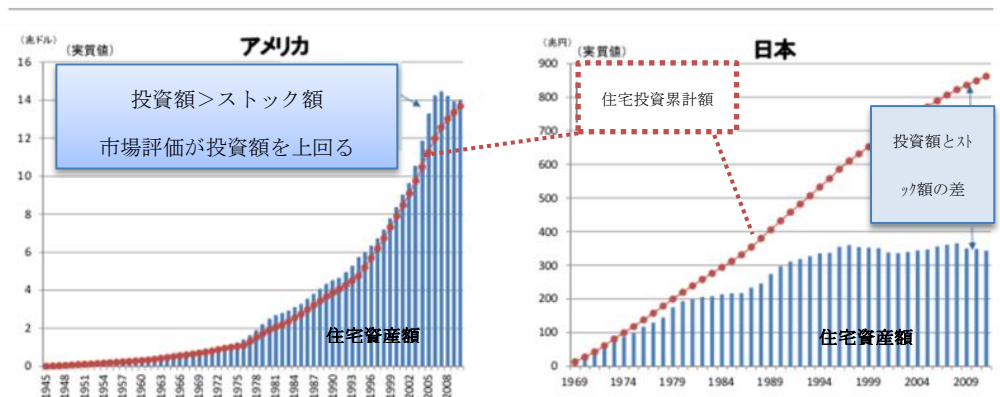
日本の住宅は何故下がる？①～スクラップ&ビルドの文化

住宅への投資額が蓄積せず、資産価値が上がりにくい

日本の住宅の資産価値を考えるときに興味深いデータがあります。「日米の住宅投資額累計と住宅資産額」の推移を示した右図をご覧ください。アメリカでは、住宅投資累計額が増えるにつれて住宅資産額も徐々に増え、投資に見合ったストックが形成されていることがわかります。近年では、資産額が投資累計額を上回っています。

一方、日本では住宅投資累計額が増えても、住宅資産額はあまり増えていません。1990年代以降はほとんど横ばいです。直近の数値では、住宅投資額の累計が800兆円台後半なのに対して、住宅資産額は300兆円半ば。投資額のうち500兆円以上が消えてしまい、資産額が投資額の3分の1程度しか残っていないのです。日米のこの違いは、どこから来るのでしょうか。

住宅投資額と資産額の日米比較グラフ



出典：中古住宅流通促進・活用に関する研究会資料

アメリカでは、住宅購入後に建物の

補修やバリューアップのリフォームをして、売却する際に資産価値が落ちないように、あるいは高めるように努力するのが一般的です。中古流通市場においても、そうした手入れの状況も含めた建物の価値が認められ、価格に反映しています。

中古住宅に対する買い手の認識も日米では全く違うようです。アメリカでは、新築よりも中古の方がリスクが小さいとみられています。新しい開発地の新築住宅は、建物の不具合の有無や周囲にどのような住民が住むかわからず、植栽など街並みも未成熟なため、リスクが大きいと判断されるのです。築年数が50年超の木造住宅が売買されることも珍しくありません。古い家を買っても、将来より高く売れる可能性があるため、住宅購入が個人の資産形成になると考えられています。

日本では築20年で無価値に？

取り壊された住宅が平均で何年使われたか調べたところ、アメリカで67年、イギリスは81年でしたが、日本はたった27年。日本では建物が古くなると取り壊して建て替える「スクラップ&ビルド」の慣習が長い間続いてきました。

建物の築後経過年数が古くなると、建物そのものの経済的価値は認められなくなります。最終的には「古家付き土地」として扱われるのです。これは財務省令で、木造住宅の耐用年数を22年と定めていることが大きく影響したと言われています。耐用年数は単に企業会計上の償却年数にすぎませんが、使用限界と誤解されることが多く、築20年程度で無価値と査定する業界慣行につながったようです。戦後復興期や高度成長期に建った住宅の多くは性能が低く、「築20年で無価値」でもバブル崩壊までは宅地価格の上昇でカバーされたため、問題になりませんでした。でもその後、建物の質や耐久性が大幅に向上しているのに、評価方法は変わらず、資産価値が築年数に応じて一律に下落する状況が続いています。

つまり日本では建物はいずれ無価値になるという前提に立つから、メンテナンスはしない、だから実際に価値が下がるという悪循環に陥っているのです。こうした風潮に対して、日本でも中古住宅の資産価値を再評価しようという動きがここ数年ようやく出てきました。ただ、アメリカのようなストック重視の文化が定着するまでには時間がかかるでしょう。