

## 日本の住宅は何故下がる？④～それでも建築は停まらない

### 住宅政策の後押し

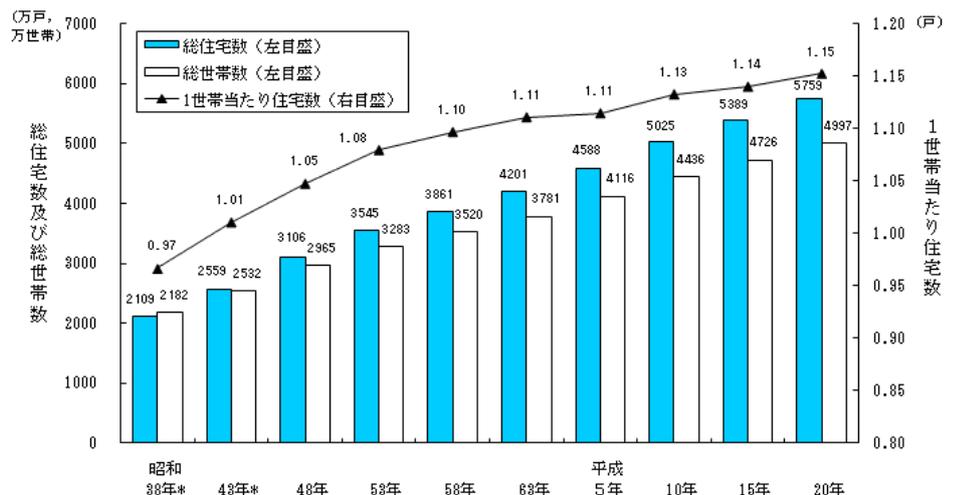
敗戦後の日本は、市街地が焼け野原になったうえ、外地からの復員者も増えて住宅が圧倒的に不足していたところからスタートします。住宅建設を行うため、あいまいな線引きのまま農地も宅地に転用して、無秩序に市街地を広げていった上、1950年代には高度成長による建設ラッシュが起き、都市部を中心に人口が急増し、東京や大阪の近郊にニュータウンが建設されました。政府は持ち家制度を奨励し、住宅金融公庫(現・住宅金融支援機構)が低利融資を行い、住宅ローン減税のしくみも作りしました。

しばらくの間、量の確保が最優先で、質の良い建材を用いて手入れをしながら長く使うという戦前の住宅建設の概念は後回しとなりました。地価は右肩上がりに上昇し、建物に価値はなくても土地の価値は残るため、早期に住宅を取得することが有利とされ、住宅総数は60年代後半に総世帯数を越えました。

やがてバブルが崩壊し、世の中が不動産価格は必ず値上がりするという「土地神話」の夢から覚めても、政府は一貫して住宅建設の後押しを続けました。

住宅はてっとり早い公共投資で、道路やダムなどのインフラ整備には膨大な時間やお金がかかりますが、住宅は建ぺい率や容積率の制限を緩和すればいいからです。住宅着工は建築関係の仕事を生み、家電や家具などの消費も刺激することから、効率の良い景気対策になります。こうして90年代以降今日まで、住宅建設は景気対策の柱であり続けたのです。

総住宅数、総世帯数、1世帯当たり住宅数の推移



### 市場と税制も味方

一方、住宅や賃貸住宅を購入する投資家サイドから見ても、不動産投資にはさまざまなメリットがあります。

まず第一に、不動産には時価(実勢価格)と相続税評価の乖離があります。相続税評価額が時価の70%程度は当たり前、高層マンションでは時価の10%程度なんて評価もあり得ます。さらに相続人が一定の条件を満たすと適用される「小規模宅地等の特例」や、賃貸住宅に使える「貸家建付地の評価減」など、不動産で相続するとさまざまな形で相続税評価を減らせる仕組みがあるからです。こうして資産家にとって、自宅建築や収益不動産投資は、相続税対策の決め手となりました。

第二に、日本は長らく超低金利が続き、預金金利は殆ど0%台の運用難があります。それに対して、不動産の投資利回りは価格下落もあって5%以上の物件もありました。資産デフレの中でキャピタルゲインが望めなくなっても、高齢の資産家にとって不動産投資は、資産運用として定番となりました。

一方で富裕層向けビジネス、特に金融機関や不動産業者にとっても、不動産建築やそれに付随する融資は利潤の高いものです。節税のためにアパートを建ててもらい、その建築や購入に際してローンを組んでもらえば、投資家にも業者にも銀行にも、全員にメリットがあることになります。

こうして戦後形成された官民あげての土建社会システムは、人口減少の時代になっても急には停まらないのです。