

空き家対策をまとめた特別措置法が5月下旬に全面施行された。周辺に迷惑を及ぼす古い家屋などを対象に立ち入り調査や解体が可能になった。ただし、この法律で空き家そのものが減るわけでは

けいざい 解説

はない。空き家の増加を抑えるためには既存の住宅をもっと取引しやすくする必要がある。

住宅の流通戸数に占める中古物件の割合をみると、日本では2013年で14.7%になっている。

中古住宅、売買活性化のカギ

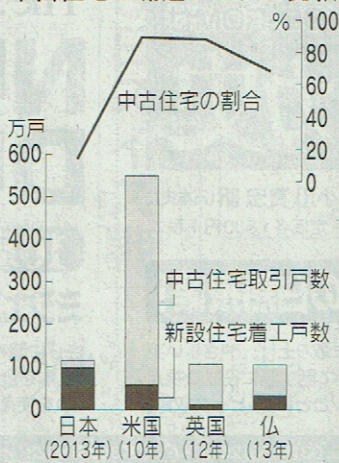
7・9割は中古物件という欧米に比べて格段に低い。政府は06年に住生活基本法を制定して以降、中古住宅市場の整備に努めているが、現状では政府が掲げる20年に25%という目標の達成は難しい。なぜ、中古住宅の売買は増えないのか。

日本では築20年を超す住宅は建物部分の資産価値がほぼゼロになる場合が多い。住宅ローンを借りて新築物件を買っても、ローン完済時には資産と評価されない。

財務省は省令で木造住宅の耐用年数を22年と定めている。これが「20年寿命説」の一因とされるが、減価償却上の年限にすぎず、建物の安全性と

改築評価し適正価格を

中古住宅の流通シェアの比較



はほとんど関係ない。

不可解な建物評価の背景にはかつての土地神話があるとみられている。日本大学の中川雅之教授はバブル崩壊まで地価上昇が続いたため、「土地さえ評価すれば古い建物の価値は無視しても問題ない」という市場慣行を生んだ」と解説する。

しかし、これでは所有者が家屋を適切に維持管理する方式だ。例えば、シロアリ対策をしていけば構造部分の耐用年数は延びるはずだし、給排水管を交換すれば設備の資産価値はその分、元に戻る。7月末に新方式で住宅を査定するマニュアルを公表し、「宅建業者に活用してもらえ

るようにしたい」（不動産業課）という。住宅価格は築年数や間取り、立地などで決まるといわれている。そこに新方式による算定値を「参考価格」として加えて、適正な価格形成に役立ててもらおう。

第三者が住宅の状況を調べるインスペクション（住宅診断）の普及も必要だ。米国では中古物件の買い手の8割程度が診断をしているが、日本では少ない。事前にしっかりと診断すれば「金融機関も買い手の返済能力だけでなく、建物を評価して融資しやすくなる」と中川教授は指摘する。

中古住宅の売買を促す結果、住宅建設が減れば、景気にはマイナスかもしれない。それをリフォーム投資で補えるかどうか。住宅投資に占めるリフォーム投資の割合をみると13年で28・4%と欧米よりも低いだけに、伸びる余地はある。

空き家は全国で820万戸に上る。日本の住宅市場は構造改革を迫られるといえるのだろ

う。（編集委員 谷隆徳）