

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第27回



尹 哉皓 4年
不動産部

米国では中古住宅(Used house)を既存住宅(Exist ing house)と呼ぶのが一般的だと授業で学んだ。このような、日本との呼び名の違いは、住宅に関する哲学の違いを表しているのではないかと

米国では、既存住宅市場は新築住宅市場の規模よりはるかに大きく、売却は容易に行われている。既存住宅であっても、定期的な修繕を施せば、資産価値が維持・上昇することが普通であるようだ。一方日本では、20年経過した木造物件は状態が悪くても、過半数に比べて一律に減価評価され、約20年で資産価値がゼロと評価されることが一般的である。この違いの一番の理由

にある。二番目の理由は、人口増加による住宅需要の拡大が続く中、新築住宅建設の許認可のハードルが非常に高く、大規模な開発がなかなかできないことにある。その根底には、皆の資産価値を守るといふ暗黙のルールが、一般市民の間に共有されている状況がある。そしてそれが住宅行政に強く反映されたものと考

米国の既存住宅の魅力

日米の価値観の違いが大きく

えられる。住宅の購入は、居住の確保である一方で、立派な投資でもある。この姿勢は税制面にも反映されている。米国ではオーナーが変わる度に27.5年で何度でも減価償却することが可能で30年の融資が組める。こういった既存住宅を巡る環境が、既存住宅を大切に扱い、修繕やリフォームを重ねる文化を育てている。その結果、米国の住宅寿命は約60年とい

われるほど、日本よりはるかに長持ちするものになっている。更に、米国の住宅は地球環境にも優しく、オーナーにも恩恵が多い。米国では、住宅が「Safe Haven(安全な天国)」と呼ばれている理由が何となくわかる気がする。三番目の理由は、市場の透明性である。これを支える制度はいくつ

かあるが、例えば、エスクロー(Escrow System)は、取引安全性確保のため、買主や売主とは関係のない第三者(州から認可を受けたエクスローエージェント)が、代金を預かり契約内容を精査する仕組みである。

このような市場の透明性を支える制度により、既存住宅の流動性が高く維持されている。

日本では、多くの中古住宅が「空き家」と呼び名を変えていく状況が進んでいる。米国の既存住宅の魅力を整理してみると、日本に示唆を与える点、日本が学ぶべき点が多いことがわかる。

【教員のコメント】
近年、日本で空き家問題が社会問題として注目が高まる中、米国の既存住宅の魅力を取り上げることで、日本の中古住宅市場の革めるべき課題を迂回的に示したことに高く評価したい。(表明榮)

近年、日本で空き家問題が社会問題として注目が高まる中、米国の既存住宅の魅力を取り上げることで、日本の中古住宅市場の革めるべき課題を迂回的に示したことに高く評価したい。(表明榮)