

経済学では、住宅も株や債権と同じように経済が上昇すれば、そのリターンを享受する投資財の一つに位置づけています。しかし、住宅には投資財の要素ほかに、精神的高揚感を満たすサービスとしての側面も持ります。地価が右肩上がりであった時代は、住宅を「投資」とする見方が強くありました。持ち家という資産に安心感を抱いていましたが、今では幻想に過ぎない。住み始めたとたんに住宅は中古となり、購入価格を大幅に下回るからです。

携帯電話や電化製品と同じく、アイランドキッチン、床暖房、セキュリティー、浴室乾燥、ディスプレーなどの多機能、高性能のスペックを満載した新築を手に入れることが、ステータスとされていました。しかし、スペックに買い手が十分満足した今となると、もはやスペックのバージョンアップは必要になってしまいます。

一方、バブル崩壊後、中古住宅の質がよくなり、ストックも多い。さらに、リフォーム、リノベーションという社会システムも整備されつつあり、新築より安い中古住宅を買って、自分の生活に合わせて住まいを改造する人々が増えました。

社会政策と住宅政策を切り離せ

思います。家族構成、生活スタイル、仕事の状況に応じて、建て替え、増改築、住み替えを行う人が大半ではないでしょうか。確かに、中古住宅市場が活気を帯びていますが、中古住宅の価格があまりにも低い。これでは、高揚感を満たす住まいを得るには、資産を持つ人に限られてしまいます。

清水 例えれば、3,000万円で購入した新築が、売却時に

方が、影響は強い。

私はバブル崩壊後に就職し、価格の上昇を経験したことがないこともあり、住宅はサービス財と位置づけ家族構成、生活スタイルに応じて、賃貸住宅を移り

ることができました。現在は大学のある千葉県柏に住んでいますが、足のいく賃貸物件がつからず、やむを得分譲マンションを購しました。子どもは3いますが、上2人が寮入り、数年後には、末子も寮に入る予定です。私自身、一年

住宅市場に 「貸す」という選択を。 中古、賃貸活性化が 日本経済を潤す

清水千弘

麗澤大学経済学部准教授

清水氏は、住宅は資産ではなく、サービス財と位置づけ、家族構成、生活スタイルに合わせて住宅を移り住む「賃貸派」。持ち家に縛られないために、「賃貸市場」の活性化が、日本経済、人間の生きがいにつながると説く。

1/3が海外で仕事を行い、来年は海外を拠点に仕事を行いますから、今の住まいは広すぎる。そこで、今マンションを貸して、小さい賃貸住宅を借りることを考えています。経済が上向きになれば、分譲マンションがく売れる可能性も出てきます。

景気はゆっくり変動しますから、10、20年で資産価値がなくなるような住宅は非常にリスクが高い。

アメリカと日本は経済政策として住宅着工戸数を気にのシグナルにしていました。家を新調するに合わせて、車や家具、電化製品を買い替えることが多いため、住宅の経済効果は大変なものです。ところが、ヨーロッパでは、公共住宅が手厚く、都市開発に対して厳しく規制をとり、住宅市場を経済政策にしませんでした。清算浮揚につながらないデメリットはありますが、美しい都市景観が保たれ、住まいに手を入れて暮らすこと、国民の共通理解となり、耐用年数50年以上の住まい高い賃料で貸すことができるのです。

住まいを移り住みたくても、今は、住まいを売っローンの残債が残るという選択しかありません。中古市場を活性化させるためには、住宅履歴書の整備や、中古住宅に対する金融システムの改変などさまざまな案がされています。しかし、何よりも「貸す」という選を持たせ、賃貸市場を活性化させない限り、良質な中古住宅が揃わず、マーケットは成熟しない。

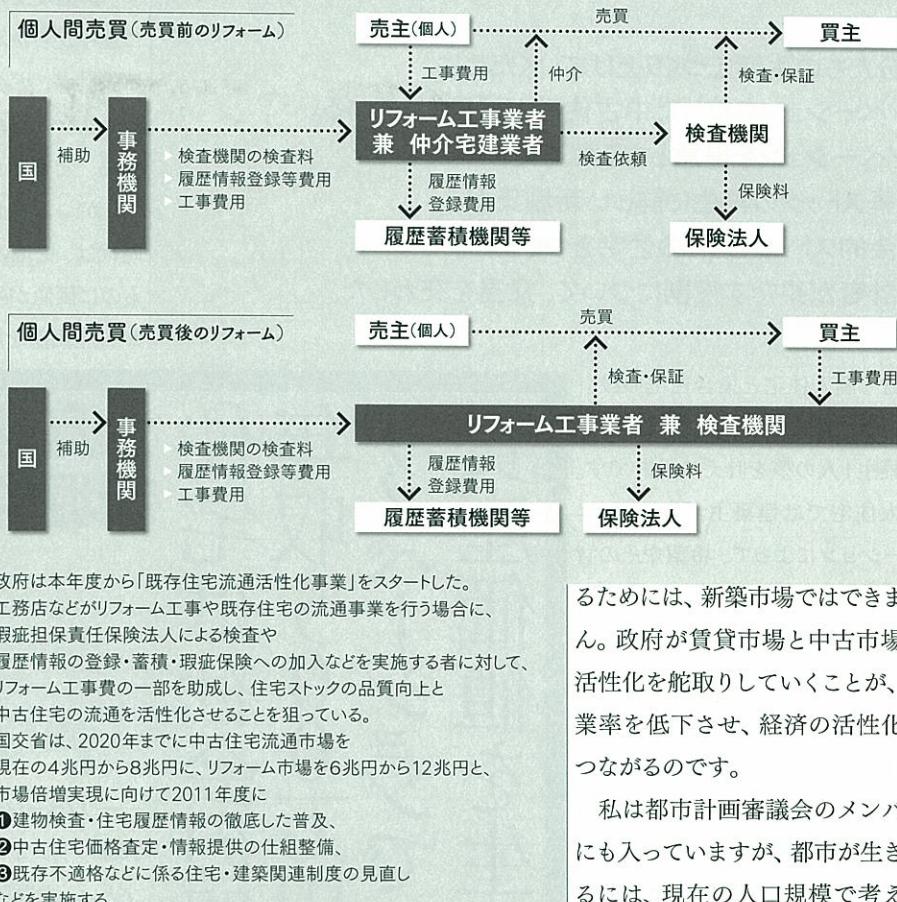
——日本最大の賃貸住宅を持つ都市再生機構(UR)が、事仕分けの対象となり、賃貸住宅事業の一部を民間へ移行すべと評決を受けています。清水さんは、「UR都市機構のあり方に関する検討会」のメンバーの一人ですね。

日本の賃貸住宅政策は弱者対策を優先し、借り手の保護を手厚くしたことによって賃貸市場を貧困なものとしました。日本の借地借家法は、戦争中に銃後の家族を守るためにと称して法律がつくられたもので、地主の力が圧倒的に強かった時代に、国策で地主の力を抑え、その後も引き続き居住の安定を図ってきたという歴史的背景があります。借地人の保護に重点を置いたこの制度によって、経済発展によって地価が上昇すると、地主は相続税などの負担が増加します。しかし、借地人がいるために土地の有効活用が図りづらく、地価の高さもあって、賃貸住宅の質を上げることができない。

リーマンショックで世界経済が混乱し、日本でも失業率が大きな問題になっています。賃貸住宅から追い出される人が出てくるからとして、政府は再び借り手の権利を強くする政策をとろうとしていますが、「消費者保護」の名の元で守りすぎてしまうと、マーケットは絶対に育たない。買い手、借り手にも責任を持たせなければ、消費者は何も考えずに住宅を購入したり、借りたり、結果的に住宅に愛着を持たない。

もちろん、憲法で最低限の生活を保障するとありますから、弱者保護は重要なことです。しかし、それは社会政策として行い、住宅政策から切り離すことが必要です。所轄も国交省から厚労省に移すべきです。一方、国交省は、賃貸住宅市場のまつとうな政策をとり、借家人の保護ではなく、責任を明確にしていくべきです。今の賃貸住宅を分析すると、地主や農家の土地有効利用を目的としたものが圧倒的に多い。税金や相続対策につくられていますから、建物の質は一向に上がりません。

既存住宅流通活性化事業制度利用の例



しみず・ちひろ | 1967年岐阜県大垣市生まれ。東京工業大学大学院理工学研究科博士後期課程中途退、東京大学博士(環境学)。日本不動産研究所研究員、リクルート住宅総合研究所主任研究員を経て、現在、麗澤大学経済学部准教授

ますが、分譲マンションを購入する最大の理由は、賃貸の質があまりにも悪すぎるから。分譲マンションを購入した人にグループインタビューをしても、投資と見ている人はほとんど見られず、大半が「家賃を払っていくことは恐い。でも、一度購入したら安心だから」と言う。でも、「失業したらどうするのか」と聞くと、黙り込んでしまう。

自分の生きがいを持っていても、ローンに縛られ、結果的に、その土地や今の仕事から他に移ることができない。就業人口が年々減っていますから、就業の機会を広げて、動かさなければ、経済が立ち行かない。その根本には、持ち家に縛られ

るためには、新築市場ではできません。政府が賃貸市場と中古市場活性化を舵取りしていくことが、失業率を低下させ、経済の活性化につながります。

私は都市計画審議会のメンバーにも入っていますが、都市が生きるには、現在の人口規模を考えのではなく、減少する人口を想定して、都市の容量を身の丈に下げていくことが非常に重要です。1995年、東京ではペンシル型のオフィスビルが5万1千棟ありました。しかし、バブルの崩壊で空きオフィスが増え出し、賃料が取れないとしてオフィスビルを壊して住宅に転用した例が4千棟超あります。

ところが、現在はビルが巨大化して、壊すことさえ、リスクが非常に高い。結果的にテナントや住みが入らず、使い道を失ったデットトックが今後急増すると思います。のために、建物はスケルトン化フィルとし、さまざまな用途にコンバージョンできるように設計するが、都市に集益をもたらし、都を普遍化させていきます。 (K)