

住宅ローンで国富を蓄積

優良ストック住宅推進協議会 代表幹事 中林昌人

2013年に国土交通省による「中古住宅活性化ラウンドテーブル」が設置されるなど、住宅におけるフローからストックへの変革の波が一段と活性化してきた。中古住宅の活性化は資産価値評価の見直しにつながる。

戸建て住宅の価値は20年でゼロ

日本の不動産流通市場では、築20年以上の戸建て住宅の査定価値は土地価格のみ。建物は一律、税法上の減価基準に合わせて価値がゼロとみなされる。その理由を考えてみた。

(理由その1)

昭和の時代、日本の土地価格は基本的に上昇傾向で、建物の価値が20年でゼロでも土地の価格上昇が資産価値を確保した。中古住宅の購入者は建物ではなく土地の入手が主眼で、上物は解体し住宅を新築するケースが多かった。どうせ解

体されるのだから自宅の手入れは真剣に行わなくなる。日本の住宅寿命が欧米より著しく短いと言われる由縁である。

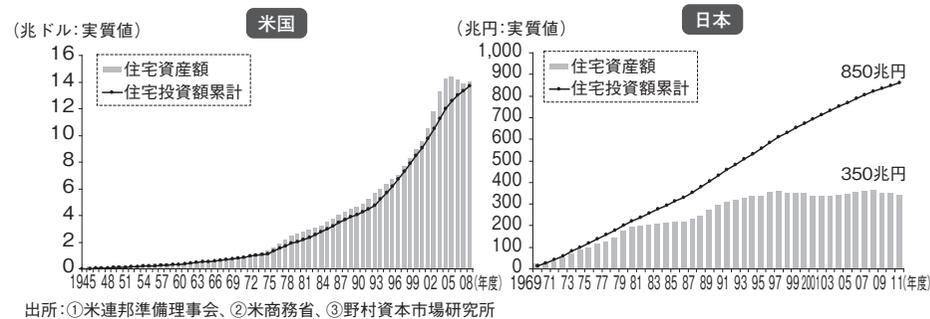
(理由その2)

実は「宅地建物取引主任者」の試験科目には建築知識を問う科目が無い。多くの仲介担当者は住宅のコンディションを判断できずに取引するため、建物に関するクレームを恐れ「建物に価値は有りません。住み続けるとしても瑕疵(欠陥)に対する保証は致しません」という理屈がまかり通っている。

その結果、日本は毎年20兆円の住宅投資をしているが、ストックの積み上げでは、40年間の投資累積850兆円に対して500兆円の損失が出ているというショッキングなことが判明している(図)。

新築の家の評価が20年でゼロとなり土地価格も購入時より下がってしまう現在、国民の最大の資産と言われていた住宅が最大の負債となっている。経済的な理由で住宅ローンの

図 日米の住宅投資額累計と住宅資産額



支払いが滞り、やむを得ず自宅を売却しても多額の残債が残ってしまう。

スムストックが証明したこと

筆者が所属する「優良ストック住宅推進協議会」はハウスメーカー10社にて運営。会員各社は自社が供給した住宅に対し50年間のメンテナンスプログラムに基づくアフターメンテナンスを推奨、その内容を蓄積している。メンテナンスされた住宅が売りに出される場合、系列不動産会社に所属する「スムストック住宅販売士」という専門家が一般と異なる査定を行い市場に出す。その査定方式は、住宅を構造体等の「スケルトン」と内装設備等の「インフィル」に分け、それぞれの耐用年数を50年と15年に設定している。

このような方式で建物を査定すると築25年でも500万円以上の建物価値が認められる。また、販売時は土地と建物を分けて表示。購入希望者には建物メンテナンス記録を公開。このような住宅を優良なストック住宅を意味する「スムストック」というブランドで仲介している。購入者は割安な価格でハウスメーカー施工の家を手に入れ、希望通りのリフォームを行い快適に暮らせる。メンテナンスサポートも承継される。

金融機関は何を基準に家进行评估すべきか

一般に金融機関の住宅ローン審査は担保評価と個人属性を考慮する。新築時は土地の路線価と建物請負契約金額を基に掛け目を設定する。中古住宅の場合、各金融機関によって様々ではあるが土地担保評価と属性を重視し建物価値は考慮されない。その理由は「建物の価値はどう評価して良いか分からない」とのこと。

しかし、我々が実績として証明したことを分析すると次のことが分かる。①新築後にメンテナンスをしない家は急激に価値が下がり続けるが、5年周期で50年間メンテナンスをしている家は年数を経ても再利用価値が十分に認められる、②35年のローンを組んで20年で建物評価がゼロになった場合、競売で処分する時の価格は大幅に減少するが、20年間メンテナンスをしていた場合、新築価格の30%程度の価値が認められ売却もしやすい。

担保割れを防ぐためには、融資した物件に対しメンテナンスを継続する仕掛け作りが必要。例えば、新築時に住宅の長期メンテナンス実行を条件に優遇金利を適用する。金利見直し時、一定のメンテナンスを行ったことが証明されれば優遇金利を継続する。これこそが住宅寿命を伸ばすことと担保価値を保全するための具体的な手法ではないだろうか。

実際、筆者は国交省主催の「中古住宅流通活性化ラウンドテーブル」で一般住宅においても「50年以上のメンテナンスプログラムの実践と記録保持」を提唱している。そのため手法は既に色々用意されているが、まだ普及には至っていない。それを適正に評価する方法が一般住宅にはないからだ。金融機関の積極的な介入で上記のような「資産価値が維持される住宅」が主流になれば、個人住宅の優良資産化がなされ国富の毀損が無くなる日が日本にも訪れるだろう。

中林 昌人(なかばやし まさひと)
1956年生、東京都出身。79年中大卒、積水化学工業入社。セキスイハイムブランドの住宅営業に従事、2008年優良ストック住宅推進協議会設立と同時に参加。11年より代表幹事。「宅地建物取引主任者」「2級建築士」。

