

住まいの未来

「持ち家」を「資産」に。 広がる住まいの可能性

かつて、郊外に戸建てを持つことは、賃貸アパートから始まる豊かさのステップアップを示す「住宅すゝろく」の「上がり」といわれていました。しかし、高齢化やライフスタイルの多様化から、取得した住宅を住み替える人も増えていきます。そこで注目されるのが中古住宅の活用。「売る」「貸す」「借りる」と住まいの役割が広がるなか、魅力的な中古住宅を流通させるため、国の施策も加速しています。

【中古住宅市場を活性化】

思い込みを捨てて、ライフスタイルに合わせた住み方を



国土交通省住宅局 住宅生産課長 伊藤明子さん

日本の住宅ストックを 広く流通させるために

日本の住宅ストック数は総世帯約5千万世帯に
対し15%多く、中古の家
が余っている状態が続いて
います。もともと日本人の
新築志向が強いためでも
ありますが、古い住宅の価
値は低いという「市場の常
識」も大きく影響していま
す。木造の戸建ての一例で
は、築20年で建物の価値が
ゼロともいわれ、欧米に比べ
ると家の寿命は極端に短
くなっています(下図・左)。
家の持ち主は「せっかく手
に入れた住まいを二束三
文で売りたい」という
思いから、住まなくなつて
も手放さず、空き家にして
おく例が多いのです。
一方で、若年層の収入が
減り、新築の持ち家を手
に入れることが困難になっ
ています。中古住宅が適
正な価格で流通すれば、
持ち主は「売れないから」
とがまんして住み続ける
必要もなく、もっと便利で

楽な住み方にシフトする
こともできます。子育て
世帯は、安い価格で広い持
ち家を手に入れることも
できるでしょう。「つくつて
は壊す」から、「いいものを
長く使う」と住宅のあり
方を転換し、本来の成熟
社会を目指す住宅政策が
進められています。

価値の基準を定め 中古住宅の質を評価

中古住宅の流通を妨げ
ている障壁のひとつは、家
の評価が正しくされてい
ないことです。新築につい
ては長期優良住宅の普及
を促進していますが、中古
住宅のリフォームに関して
はその認定基準がありま
せん。耐震性や省エネ性
能も含め、住宅の質をラン
ク付けする仕組みが整っ
ていないのです。そこで、中
古住宅やリフォームにも質
の表示ができる仕組みづ
くりを進めています。ま
ず住宅の現況検査(インス
ペクション)のためにインス
ペクターを育成し、中古住

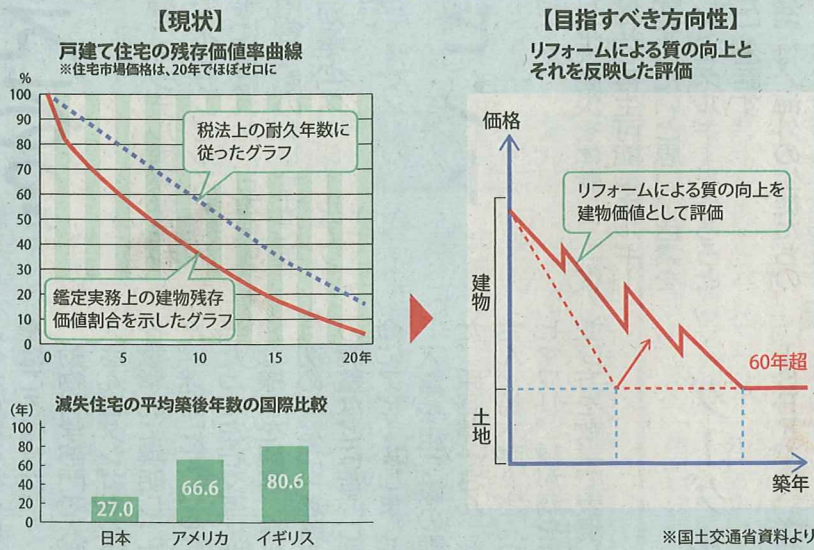
宅の売買やリフォームに対
する保険制度との連携を
図ります。購入した住宅
に瑕疵(隠れた欠陥)が
あった場合に保険金が支
払われる「瑕疵保険」を充
実させることで、買い主に
安心してもらいます。また
建物評価の見直しも検討
中です。これらによって質
の高い中古住宅は売りやす
く、買いやすくなりま
す。国の制度が整うこと
で民間企業の取り組みも
さらに普及するでしょう。

また、平成26年度より
中古住宅を取得後、耐震
リフォームを施すことで、
住宅ローン減税の対象と
なる制度改正がなされて
います。中古住宅取得に

は安心してリフォームがで
きる環境が欠かせないた
めリフォーム瑕疵保険の普
及のほか、リフォーム事業
者に関する情報提供も促
進しています。これからは
住み続けるための「貸
ム」だけでなく、「売る」「貸
す」といった住み替えを視
野に入れたリフォームの時
代。戸建てマンションとも
修理や工事の履歴を画面
で残し、対外的にアピール
できる「家のカルテ」が必
要になってきます。

子育て世帯への賃貸で
老後の生活を安定化
高齢になって、介護付
き施設に入所する、ある

リフォームによる資産価値の向上



いは郊外から便利な都心
に引越すという世帯も
あるでしょう。そのとき
に、今まで住んでいた住宅
を賃貸用にできれば、た
とえ5、6万の家賃でも、
年金の足しになります。
賃貸料は変動が少なく、
家を手放すわけではない
ので、財産として保持で
きます。借り主が見つか
るか不安という場合は、一
定の条件を満たせば「移
住・住みかえ支援機構」
が活用できます。これは
高齢者の持ち家を借り
上げ、子育て世帯などの
希望者に貸し出し、空き
家になっても賃料が保証
されるシステムです。ま
た、借り主が賃貸住宅を
自分の好みでリフォームで
きるようにするなど、自
由度の高い賃貸契約も考
えられます。
今後は中古住宅を巡っ
て住み替えのアドバイスや
賃貸のためのリフォーム、
高齢者住宅や金融、片付
け代行まで、トータルコー
ディネートのサービスも期
待できるのではないでしょ
うか。世帯数が減っていく
これからの日本では、新築
中心の市場から中古住宅
を循環利用する市場へと
転換していくことが必
至。持ち家の価値を維持・
増大していくことで、もっ
と快適な「次の住まい」へ
と、可能性は広がってい
きます。(談)

