

## 【 視 点 】

# ストックを評価して活用しよう

(財)土地総合研究所  
理事長 城野 好樹

1991年のバブルの崩壊以来下落し続けて来た地価も、日本経済の回復に伴ない、大都市地域を中心に住宅地、商業地ともに反転して上昇に転じ、地方都市においても下げ止まりの兆候を見せてきています。

地価指数は景気動向を示す諸指標の中では遅行指数とされているので当然の結果と言えます。

当研究所で実施しています不動産業況調査においても不動産開発、販売、仲介、不動産管理のいずれの部門においても経営状況を示す指数はプラスとなっております。

この間十数年に亘る政府、業界関係者の不良資産の処理をはじめとする消費者の信頼回復にいたるまでの業況回復のための施策と努力に敬意を表したいと思います。とりわけ地価回復の牽引役となったJリートをはじめ不動産証券化による不動産と金融の融合したビジネスモデルを作り実行したことによりJリーートの総資産額は5兆円、不動産の信託の受託残高が20兆円をこえる規模にまで拡大したことは特筆すべきことであります。

不動産業の状況が少し好転したからといって安心するのは早過ぎると思われれます。稍長期的な視点で見れば、厚生労働省の人口問題研究所の、2006年の将来人口推計によると合計特殊出生率は1.26となっており、2006年の総人口1億2千776万人が50年後の2055年には8,993万人と実に3割減となるということです。これによる経済成長を支える労働力の確保、人口構成における高齢化の進行、社会保障の在り方など社会経済の全般に亘り変革を迫る状況が差し迫っているからです。

住宅についても1968年には住宅数が世帯数を上廻り一世帯一住宅の目標を達成したにも拘らず、遠高狭、老朽化の不満の解消などの掛声の下、新規住宅戸数の確保を主眼とした政策が継続され、90年代のバブルの崩壊に至りました。

オフィスビルなどの非住宅建物についても老朽ビルの建替えを中心とした（既存ビルの取壊し）建築ラッシュがバブルの崩壊まで続きました。

それにしても不可解なのは、この1990年代以降、毎年住宅投資20兆円前後、ビル等の非住宅建物への建築投資も毎年10～20兆円前後行なっているにも拘らず、国富計算上は住宅が250兆円前後、非住宅建物が240兆円前後と殆んど増加していないことです。これでは国民経済上は住宅、非住宅建物は食料、衣料と同じく消費財扱いとされていることになり、国民の住生活、都市生活の豊かさを実感できない一因となっているのではないのでしょうか。

因みにアメリカの統計を見ると2005年には約1,900兆円の住宅資産があり、土地を除く固定資産全体の43.3%を占めるとされていますが、日本では正味資産（国富）に占める割合は、住宅9.4%、非住宅建物9.3%に過ぎず、ヨーロッパ諸国も大体アメリカと大同小異です。

このような結果となっているのは、中古住宅、ビル等の非住宅建物の価格の評価方法が確立されていないため、建築後の経年変化で一律に減価する取扱いがされ、不動産の取引にあたっては地上の建物はその取壊し費用を却って減価要因とする取引慣行が行なわれているためと考えられます。

今後、総人口の減少、急速な高齢化の進行を考えると、住宅、非住宅建物に対する投資余力は小さくなることが予想され、投資資金の確保が課題となりますが、住宅、ビルの既存ストックを正當に評価し直してホームエクイティローンの金利の所得控除などの税制と連動させて国民の住宅資産の価値を上げ又は維持することに熱心になる政策を推し進めることを提唱します。

昨年、住生活基本法が制定され、従来の数量の確保政策から質の向上と共に住環境の確保に重点を置いた政策の転換が図られることになりましたが、その政策の推進にあたっては、既存の住宅ストックを正當に評価し、維持改善を図り、それに対するファイナンスと税制を組み合わせることによる資源の節約と環境保全に資することを望みます。