

中古住宅、海外に比べ寿命は半分以下 シェアは14%

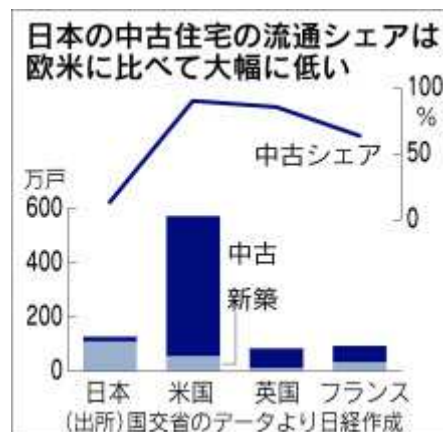
2013/12/23 3:30 | 日本経済新聞 電子版

人気の中古住宅市場だが、海外に比べると規模は小さい。住宅市場に占める中古の割合が欧米は7～9割なのに対し、日本はまだ約14%（2008年）。住宅寿命も60～80年住み続けるのが普通の欧米に比べ、日本はわずか30年と短命だ。

差の一因には価値の計算の違いがある。日本では法律上の耐用年数である22年を基準に中古住宅の価値を出すため、「住宅は約20年で価値がゼロ」というのが業界の常識だ。20年以上たつ物件を売ろうにも土地代にしかならないケースも多い。

欧米では法律上の耐用年数でなく、実際の建物の質や性能に基づき価値が決まる。長く価値が保てるためリフォームも怠らず、欧米では改修のたびに住宅資産が積み上がる。一方、日本では過去40年間の住宅投資額が累計862兆円なのに対し、現在の住宅資産の評価額は半分以下の343兆円にとどまる。

こうした状況を受けて国交省も今年度中に、中古住宅の評価方法を見直す。年数の経過による一律での減価を見直し、リフォームによる価値も評価するようにする。改修・転売時の登録免許税を軽減するなど、住宅流通に占める中古比率を20年に25%に高める考えだ。



NIKKEI Copyright © 2013 Nikkei Inc. All rights reserved.

本サービスに関する知的財産権その他一切の権利は、日本経済新聞社またはその情報提供者に帰属します。また、本サービスに掲載の記事・写真等の無断複製・転載を禁じます。