

日本人はなぜ中古住宅を購入しないのか？

－中古住宅と新築住宅購入者の比較－

オックスフォード大学高齢化研究所

下野 恵子

概要

日本の住宅市場において中古住宅の取引が占める割合はわずか12%程度に留まっており、圧倒的に新築物件の販売が多い。逆に、アメリカ77%、イギリス9割をはじめとして、欧米諸国では市場取引の大半は中古住宅である（国土交通省(2005)の122ページを参照）。さらに、日本の住宅寿命の短さは中古住宅市場が小さいことと関連している。市場で売買できない住宅は物理的寿命よりも早く壊されている。日本の住宅の平均寿命は約30年と、アメリカの45年、イギリスの70年に比べると非常に短い（国土交通省による）。

この論文の目的は日本の中古住宅市場を拡大させる方策を提案することである。中古住宅取引の活発化は住宅寿命を延ばし、住宅廃材が環境に与える悪影響を少なくする。また、近い将来には高齢者の増大による年金給付額の低下を補う形で、確実に住宅資産の活用が期待されるようになると筆者は考えている。

論文では、第1に、住宅金融支援機構から提供された中古住宅と新築物件の購入者のデータを比較することにより、日本における中古住宅購入者が低所得者、低資産保有者に偏っていることを明らかにする。第2として、第1点を踏まえ、中古住宅取引が盛んなオーストラリアでの調査から、中古住宅に関する情報の共有化と品質保証のために「住宅履歴の公的な保存制度」と「住宅インスペクター制度」を提案する。

まず、中古住宅購入者が低所得で手持ち資金が少ない層に偏っている理由は、中堅以上の所得者にとっては住宅購入時の選択肢に「中古住宅」が入っていないためである。そのことは以下の提供データの分析結果から確認できる（3節、4節を参照）。中古一戸建住宅と新築一戸建住宅購入者のデータを比較すると、新築一戸建住宅と中古一戸建住宅の価格は1000万円以上の差がある。両者の年収差は大きくないが、中古住宅購入者の4割は金融資産保有額が300万円未満となっている。また、中古マンションと新築マンションでは平均住宅面積に差はないにもかかわらず、購入価格は中古マンションが2700万円に対し新築マンションは3700万円とやはり価格差は1000万円にもなる。

もし住宅所有の目的が居住空間の確保とすれば、中堅所得層にとって1000万円以上も安い中古住宅や中古マンションを購入することが合理的な選択であろう。しかし、年収や資産の余裕がある場合には新築住宅を迷わず選択している。このような新築住宅選択は経済学では「情報の非対称性」の結果と解釈できる。合理的で危険回避的な住宅需要者は、履歴や品質に関する情報がない場合には、中古住宅を選択肢からはずし新築住宅だけを選択対象とする。

そこで、中古住宅に関する情報や品質保証の制度が必要となる。オーストラリアで「情報の非対称性」の解消に役立っていると思った制度は、中古住宅の品質評価をする“インスペクター制度”と“建築図面やリフォームなどの住宅履歴の公的保管制度”である。

現在のように貯蓄を持たない低所得者しか中古住宅購入を考えない状況では、質のよい中古住宅

は市場に出てこない。また、住宅履歴情報や品質保証を通じて中所得者や高所得者が中古住宅購入を選択肢に含めるような状況にならないと、中古住宅市場は拡大しない。