明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第484回

## 中古戸建てに投資視点の有無

### 不動産事情の背景にある国民性の違い

長谷川 理音
不動産学部４年

【学生の目】

大学から派遣される海外研修の一員として、２月にハワイ州オアフ島で１週間程、不動産事情を学んだ。研修を通じて、人々の国民性―ライフスタイルや価値観―が、不動産事情に反映されることを肌で感じる、様々な場面を経験した。特に印象的だったのが、住宅ローンに対する捉え方である。

ハワイでは、地理的、行政的な条件で宅地利用が厳格に規定され、建築許可が下りにくい等の事情によって新規開発による住宅供給には限りがあり、中古住宅を購入することが多い。購入も一度ではなく積極的に買い替える。現地で受けた説明では、ハワイでは、ライフステージの変化に伴い、平均して人生で10回以上は引っ越しするという。

購入した中古住宅は将来売却することを見据え、改装や改良によって価値を高め、購入時より高い価格で売却してキャピタルゲインを得るという一連の流れを、人生で何回も繰り返す。これが成立するためには市場で住宅価格が上昇することが前提となる。ホノルルの中古戸建て住宅価格の推移を見ると、多少の後退期はあるものの、１９８７年以降ほぼ一貫して上昇し、２００２年から22年の20年間で３・２倍になっている（図）。年率換算の上昇率は６・１％である。

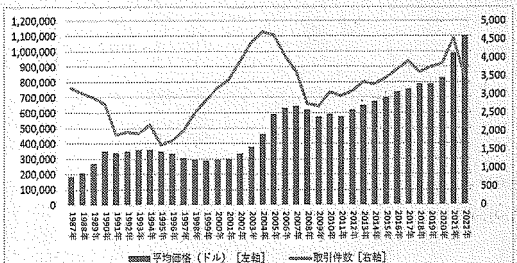
中古住宅購入時には住宅ローンを組むが、ローンを使うことが結果的に収益を生み出すことになる。ハワイの考え方の一つに「銀行のお金（ローン）を使って、自分のお金を稼ぐ」があるという。日本では、ローンは自己資金の不足分を補うための「必要悪」と捉えることが多いが、ハワイではお金を儲ける手段として積極的に捉えられている。国民性の違いにギャップを感じると同時に、それが中古住宅価格、更には堅調な市場の推移にも影響していることを学んだ。

そのほかにも様々な見学や現地の方の説明を聞く中で、不動産事情に国民性―ライフスタイルや価値観―が反映されていると感じたことが多々あった。日本で不動産学を学ぶ場合、対象は主に日本の不動産である。そこでは日本人のライフスタイルや価値観は前提となり、深く考慮することはほとんどない。

前述の経験を通し、改めて日本人の国民性―ライフスタイルや価値観―がどのように不動産事情に影響を与えているか、前提条件に立ち返って考察することが不動産を一層深く理解することにつながると感じた。

【教員のコメント】

土地建物別不動産制の日本で土地価格指標は多い一方、住宅価格を示す両者一体指標を欠く。建物経年減価の呪縛を解いて中古流通を一般化するには50年の価値は永久の90％と知り、建物の残存利用年数を50年以上に保つ営為が前提となる。




出所：Department of Business, Economic Development & Tourism, Research & Economic Analysis, 1st Quarter 2023 Report より作成

図　ホノルルの中古住宅の取引価格と件数の推移