

自由設計にしますか、
企画住宅を選びますか？

資産価値高い住宅で
安心の生活設計

住まいは巢まい
住まい文化の葉
住健住康
HABITAな風景
Green Earth

住宅はやはり資産形成の大きな手段

こんな時代だからこそ実物資産を

100年に1度といわれる世界同時大不況の中、消費者マインドは大きく落ち込んでいます。米国発のサブプライムローンを契機にした金融危機が世界に伝播し、100年に一度という世界同時大不況を引き起こしてしまいました。消費者マインドは落ち込み、先行き不安から貯蓄を積み残す傾向も出てきています。

しかし、家計の資産を考えたとき、株価低迷、低金利によって金融資産の目減りや配当利子所得の減少も顕著になってきているのを見逃すわけにはいきません。

とくに、熟年世代、高齢世代にとって、年金、医療、介護などが不透明なだけに資産の目減りは大きな痛手で、家計の資産をいかに守り、増やすかが、ひとときわ大事になってきているのです。



ここにおいて、確かな手応えのある実物資産として挙げられるのが住宅であり、リスクのある時代だからこそその資産形成の手段として住宅に注目が集まってきているのです。

国土交通省が毎年実施している「土地問題に関する意識調査」によると、「土地・建物について両方所有したい」が8割前後で推移し、その理由として「土地・建物の形で財産を残したい」が最多で5割以上を占め、さらに、「他の資産と比べて有利な資産だから」も4割前後です。

そこには、潜在的に住宅を資産として活用し、キャッシュフローを獲得する可能性を考えていることがうかがえます。とくに200年住宅など長寿命の優良住宅が登場するに由来で、資産としての住宅の優位性が一段と高まってきています。金融資産から住宅資産へ。家計資産のパラダイムの転換が始まろうとしています。

Weekly HABITA⁰⁰²

いざというとき頼りになるのが住宅

高度経済成長のもとで形成された生涯の住宅計画は、収入の増加と土地価格の上昇を前提にしたものでした。そこでは、住宅そのものの価値は10年もすればゼロといった扱ひもされたのです。しかし、この構図はバブル崩壊後の地価下落で大きく狂い、もう地価上昇をアテにしての資産価値の増加は見込めません。

そこで攻守交代となったのが「住宅」です。年月とともに資産価値が下がるのではなく、新築時の価値を維持、さらには上げていく流れをつくり出そうというのです。ある意味、人が生活する場所は土地でなく、住宅なのだから、そこに価値を認めるのは当然のこと。そうでなかった日本が不思議の国ということなのです。

米国では、中古住宅の価値は新築時とほとんど変わらず、むしろ値上がりしていきます。だから、資産価値を上げるためにも住まいの手入れをキメ細かく行うのです。

日本は今、ストック社会、成熟社会に突入しています。住宅も建てては壊す、のスクラップ&ビルドは経

済的にも、地球環境の面からも許されなくなっています。このため政府も住宅について良い住宅をつくり、長く大切に使う住宅づくりへの誘導に取り組み始めました。法律までつくって耐用年数の長い「長期優良住宅」の普及を図ろうというのはその代表例です。

国も良い住宅づくりを支援

ここで重要視されるのが資産価値です。長寿命の住宅に多世代が住み続ける一方で、現実にはライフステージに応じての住み替えを繰り返す人も多い。高値で売りたいのは当然のことです。

そこでは品質・性能面での国のお墨付きとなる長期優良住宅が今後、価格面で優位に働いていくことは間違いのないでしょう。

さらに、ライフスタイルが多様化するなか、賃貸需要も増えます。しかし、これまでの賃貸住宅は早く資金を回収しようと安普請が多く、高性能の賃貸住宅へのニーズに対応できていないのが実情です。

そこで期待が高まるのが良質な持ち家の賃貸化です。高齢化したとき、大きな家はいらないので、自分は小さな家に移り、自宅は貸す、という選択肢が出てきます。すでに国は、「マイホーム借上げ制度」として50歳以上のシニア世代の持ち家を借り上げ、家賃収入を保証する取り組みを始めています。もちろん、ここで借り上げ対象になるのは、耐震性など一定の性能基準に適合していることが条件。住宅の資産価値がモノをいうことになるわけです。

また、リバースモーゲージも注目を集めてきています。高齢者がいま住んでいる住宅を担保にし、銀行などから定期的に融資を受ける金融商品です。住宅所有者が死亡した後は金融機関が担保不動産を処分し、一括して決済します。ここでも住宅は一定レベル以上の性能が求められます。ゆとりある老後生活を送るためにも住宅という資産が大事になってきているのです。良質な物件を取得し、適切な維持管理で住宅の価値を維持すれば、住宅は資産として将来さまざまな場面で活躍してくれるはずなのです。