

なぜ日本人は中古一戸建て住宅を売却しないのか？

— 「地籍調査」による土地の所有権の確立の必要性—

法政大学 下野恵子

この報告では、日本では最も重要な個人資産である土地の所有権が確立していない、という驚くべき事実を明らかにする。日本の登記簿の図面の半分は明治初期に地租を確定するために行われた測量図である。それゆえ、現実の土地の面積、形、境界とは全く対応していない。科学的な「地籍調査」の実施率は全国で50%、都市地域ではさらに低く、地籍調査により境界・面積・所有者が明確とされた土地の面積はわずか4分の1である。つまり都市地域の75%の土地は所有権が確立していない。

著者は研究テーマの一つとして、個人のライフサイクルでの消費・貯蓄行動、資産選択の研究してきた。長年の疑問は、住宅(土地)が活用されることなく、単に遺産として次世代に残されることであった。中古住宅を売却すれば高齢期の生活はより豊かになるはずなのに、日本人はなぜ中古住宅を売却しないのであろうか。

著者を含め内外の研究者は、住宅が資産選択の対象とならず、日本の中古住宅市場の小さい理由として、日本人の新しい物好き、借入れ制約、住宅に関する情報開示の不十分さなどをあげてきた。しかし、実際には土地所有権の未確立が最も大きな要因であることを理解したときには驚愕した。経済理論は市場で売買される財の所有権が明確であることを前提としているが、日本の大多数の中古一戸建て住宅は境界・面積が不正確な土地に建ち、市場では売買の困難な財なのである。それが日本において、中古一戸建て市場が成立しない理由であり、住宅が資産選択の対象とならない理由である。

日本以外の欧米諸国では「地籍調査」により土地所有権を明確することは、公正な固定資産税負担、経済開発の面から、国家の重要な責務となっている。土地所有権の確立した欧米諸国の中古住宅市場の規模は大きく、住宅は金融資産選択と同様に収益性を考慮した資産選択の対象となっている。それゆえ一戸建て住宅を含めて住宅の買い替えは活発で、住宅市場に占める中古住宅の売買は8割前後と高い。一方、日本の住宅取引のうち中古住宅の占める割合はわずか15%にすぎない(2013年)。特に中古一戸建て住宅の取引は少なく、東京では中古住宅売買の20%にとどまる。

土地の所有権の未確定は、空き家住宅を増加させ(約820戸、全住宅の13.5%、2013年)、都市再開発や災害復旧を何年も遅らせるだけでなく、小規模な不動産市場による経済活動の抑制、住宅資産を活用できないことによる個人消費の低迷をもたらす。