

地方創生から見て中古住宅は一つのポイントである。高齢化が進行している地方では若者が不可欠であるが、若い夫婦は子育てのために安価で質のよい環境を求める。地方には集合住宅が少ないので、選択肢として中古住宅が挙がるという流れである。ところが国土交通省の試算でわが国の中古住宅の流通シェアは約15%であるのに対し、欧米諸国のそれは70~80%と明らかに違いがある。そこで中古住宅市場の先進国とい

## 英国中古住宅市場の実態

の多さなどから木造建築が主流である。一方、英国の気温は比較的低めであり1年中乾燥している。高い山があまりないことから想像できるように地震もほとんどない(筆者は6年間住んだが体感地震は1回のみ)。それも震度3程度だったが地元新聞の一面になるほどの扱いだった。そのためレンガやブロックによる建物が多く、簡単に修復されるため古い住宅でも居住には支障なく売買の対象となる。二つ目は伝統的なものを尊ぶ文化である。ロンドンでは条例によって住宅地域での景観に合わない近代的な物件は建築が制限されている。建物内部は最新キッ

でも問題なく使えている)。三つ目は英国人の高い自立意識である。彼らはどんなに貧乏な若者でも一定の年齢に達すると親元を離れて暮らすことを当たり前としている。そのためフラット(アパート)シェアやルームシェアが普通である。単独では難しくとも共同で購入・賃貸契約することで条件のよい物件に住もうとすることが、条件のよい物件は中古でも高い値段のまま次に売買されていく(英国でDIYや物件紹介の番組が毎日放映されているのはこのためである)。

ちなみに中古でも物件の資産価値が低下していくため英国では日本とは異なった常識が存在する。現在住んでいる物件価値が(もちろん立地や経済条件は多少影響するが)基本的には落ちないので人々はその物件を下取り資産と考え、給料から貯めたお金を上乗せすることで現在よりも条件のよい物件に次々と住み替えていく。多少無理してでも初めの物件さえ購入できれば、若者でも少しずつ「確実に」広くて高級な住居にステップアップでき明るい将来を期待することができるのである。

# “先進国”を 多角的に考察する

える英国に住んでいた筆者の経験をもとに、頻繁な中古住宅売買の理由を考えてみる。

まず気候や地盤の特徴である。日本は大きな寒暖差、夏の湿度の高さ、また地震



名古屋経済大学経済学部准教授

峯岸 信哉

チンやオーディオ機器が導入されても、外観は数百年前と同じなのである。たまに増築しているところを見かけるが、わざわざ屋根や壁は昔ながらの色に塗り直される。英国人自身もそうした景観を誇りにしているため、古びた外見自体がマイナスポイントにはなることはなく、築年数が経っていても物件は売買される(ちなみに新築物件が作られないということは町並みが変わらないということであるが、実際に筆者は20年前の観光で買った地図を今

単純に外国との数字の違いにばかり注目するのはなく、こうした環境や生活、精神的要因の違いを掘り下げて理解し、参考にできる部分を具体的に考察することが第一歩としては有益である。

みねぎし しんや 金融論。ロンドン・メトロポリタン大学博士課程修了。PhD。1973年生まれ

