

編集後記

今回の **Best Value** は「不動産ストック」を特集のテーマとして発刊いたしました。

住宅政策では、住宅地審議会答申の中で「ストック重視」という言葉が政策の方向性として位置づけられてから 15 年が経過しました。その間、市場重視や住宅セーフティネットなどの方向性とあわせて、様々な政策展開が行われてきました。特に、本号でも取り上げている「流通」に関しては、ここ数年の間に詰めた議論が行われ、政策的位置づけも高まり、次々と政策の方向性や具体施策が打ち出されています。今年 6 月に「日本再興戦略改訂版 2015」が閣議決定され、このなかで、「不動産に係る総合情報システムの整備や、次期通常国会を目途にした取引時におけるインスペクション（検査）の活用等を促進するための宅地建物取引業法改正による流通環境の整備、中古住宅の長期優良化支援等により質の不安を解消し、我が国の中古住宅・リフォーム市場の拡大を図ることとし、2020 年には同市場の規模を 20 兆円とする」と位置付けられていることにも象徴されています。

はじめから賃貸目的で供給された物件以外のいわゆる持家住宅の流通については、もちろん売却したくないというオーナーもいますが、売却したくても売れない、また特に空き家となっている個人住宅に見られる特徴ですが、なんらかの理由があって売却できない、さらには、特に理由はないが空き家のままとなっているケースも多く見られます。そのような場合では、賃貸流通の可能性を模索することになります。そのようなストック利活用の一つの処方箋として **DIY 型賃貸** の活用が今後期待されるところです。

住宅問題を議論するにあたって、米国との比較が行われることがよくあります。そこで度々指摘されることが、住宅の資産価値に対する国民意識です。米国ではまさにキャッシュに転換できる資産として捉え、自らがその資産価値を高めようとしますが、我が国では生活を営む家としての意識が強いということです。生活を営む家として捉えた場合、快適な生活がおくれるよう、必要なメンテナンスは行いますが、生活を営む場とはなっていない「空き家」に対しては、管理を行おうとするインセンティブが働きにくいことも理解できます。如何にして、住宅を資産価値あるものとして認識し、国民一人ひとりがきちんと管理していこうという意識を持つことができる社会システムをつくることができるか。簡単なことではありませんが、官民一体となってつくりあげていかなければならない社会です。弊社もそのような社会の実現に向けて少しでもお役に立てればと考えております。

また、当社特別顧問である竹内宏による「新・路地裏の経済学」は本号では休載とさせていただきます。

引き続き、ご支援・ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

パブリックコンサルティング第三事業部長 小沢 理市郎