

日本人はなぜ中古一戸建て住宅を売却しないのか？ —「地積調査」による土地の所有権の確立の必要性—

大阪大学社会経済研究所 下野恵子

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全体の20%にとどまる。一方で空き屋は急増しており、2013年末で約820万戸、空き家率は13.5%に達する。空き家のうち売却用でもなく賃貸・別荘用でもなく放置されている空き家の大部分は木造の一戸建て住宅である。その数は、空き家住宅の4割、総住宅数の5.3%を占める。なぜ中古一戸建て住宅の売却がすすまず、空き家という負の資産になってしまうのであろうか。

この論文ではその理由が土地の所有権の未確立にあることを明らかにする。著者を含めて経済学者は所有権の確立を仮定して土地や中古住宅市場の研究を進めるが、日本では土地の所有権が未確立であることを前提にしないでなければならない。土地の境界を確定する「地籍調査」の実施率は全国で50%、都市地域ではさらに低く4分の3の土地で所有権が確立していない。

所有権の確立していない財は、リスクを伴うので市場取引できない。それゆえ土地の所有権の未確立による経済的損失は想像以上に大きい。中古一戸建て住宅は売却できず空き家になり、中古住宅市場規模は拡大せず、実物資産を活用できない家計の消費水準は停滞する。さらに地積調査の未実施地域では測量と所有者を確定する用地調査に時間を要し、公共事業・災害復旧工事の着工は半年から2年間遅れ、膨大な税金が浪費される。

しかし地籍調査は遅々として進まず、現在のペースでは100年以上経っても日本全土の地籍図を完成できないといわれる。この報告では日本の地積調査の歴史と現状、地籍調査の実施体制を説明した上で、地積調査を加速化させるための提案を行う。

参考文献

Aron, J., Duca, J.V., Muelbauer, J., Murata, K. and Murphy, A., "Credit, Housing Collateral, and Consumption: Evidence from Japan, The UK and the US", *Review of Income and Wealth*, series 58, no.3, 397-421, 2012.

国土交通省・住宅局『中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書』(ネット上に掲載)、2015。

鮫島信行『新版 日本の地籍：その歴史と展望』、古今書店、2011。

Shimono, K. and Ishikawa, M., "Estimating the Size of Bequests in Japan: 1986-1994", *International Economic Journal*, vol.16, 1-22, 2002.

下野恵子・上山仁恵「家計の資産選択における実物資産の位置づけ」、金融経済研究、第26号、41-62、2008。

Dalrympie, K., Williamson, I. and Wallace, J., "Cadastral Systems within Australia", *Australian Surveyor*, Vol.48, Issue 1, 37-49, 2003.

ノース.D.C.・トマス. R.P.『西洋世界の勃興—新しい経済史の試み—』(増補版)、ミネルヴァ書房、1994。

村田博史「筆界特定制度の意義と問題点」、龍谷法学、第44号、第4号、519-529、2012。