

1. コラム：日本の建物の価値

(Japa 日本専門家活動協会 代表理事 芝原靖典)

「お盆」で多くの方がふるさとの実家に帰省する時期が来た。その際、実家の「土地・建物」（土地には、農地、山林等も含む）について、よく見て考えて欲しい。空き屋予備軍、耕作放棄地、手入れ放棄山林等々。そもそも、土地の所在地（境界）が認識できているか。特に山林の境界確認・引継ぎは難しい。そして、登記はできているか。登記の元となる境界画定のための地籍調査の実施率は全国でいまだに 53%、全国最下位は、京都府で 8%（令和 6 年度末）。

こうした状況の中、バブル崩壊以降、円安や日本の不動産価格の割安感（いわゆる安い「日本」化）を背景に、アジアを中心とした外国資本による土地・建物への投資が増加している。北海道ニセコ・富良野、沖縄の離島、東京の都心部等々。問題は、水源地、森林、基地周辺地、離島等、治水上・安全保障上の観点から懸念される土地取得である。最近ようやく、法規制が検討されはじめた。直近 16 年間だけに限っても、9,466ha の森林が外国資本に取得されている。実質所有者の把握が難しいことを勘案すると実際の取得面積はさらに多いのではと考えられる。

一方で、空き家（民家）や古民家といった日本人が手放しつつある建物に、外国人が文化的・歴史的価値を見出して購入するケースが増加している。リノベーション等により魅力ある不動産に生まれ変わる可能性があるにもかかわらず、日本ではその価値が正しく認識されていない。欧米などに比べ、購入価格が安価であることや円安の影響も外国人投資の追い風となっている。

日本は新築重視の傾向が強く、住宅が取り壊されるまでの平均寿命はわずか 30 年。木造建物の価値も 20 年でゼロと評価される。これは戦後の住宅政策（景気対策としての新築住宅投資重視）、金融慣行（担保評価）、さらには、耐震・防火対応を重視した建築基準法の影響もある。対して、米国では、建物の築年数ではなく、メンテナンス状況に応じた「経済的残存耐用年数」によって価値が評価され、改修を前提とした長期的な利用が文化として定着している。

日本において、「新築」以外の建物（民家）に対する呼称は様々である。しかし、「新築」以上の経済的価値を秘めていることを示す呼称はない。そうした中、現在、唯一「古民家」という呼称がそうした価値を表現できる可能性を有している。古民家は法律上の定義はないが、一般的には築 50 年以上あるいは伝統工法（継手・仕口利用等）による民家とされる。全国には 2018 年時点で約 101 万棟が現存し、5 年間で 27 万棟が解体されたとされる。維持管理や耐震補強には高コストが伴い、職人の減少も相まって、今後も放棄・解体が増えると予想される。

日本では、「伝統的建築工匠の技」（ユネスコ無形文化財 2020 年登録）が正に評価されず、短命な新築住宅が大量に建てられている。この現状は SDGs やサーキュラーエコノミーの観点から見直されるべきである。打開策として、例えば「古民家の格付け評価」を導入することで、その文化的・経済的価値を見える化し、市場の形成や投資の促進につなげることが考えられる。これにより「非新築」建物の再評価が進み、持続可能な建物文化の再構築が期待される。

補：本コラムの参考資料等は <https://shikumi-gunzo.hatenablog.com/>、バックナンバーは <https://www.japa.fellowlink.jp/column> に掲載