

# 不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第10回



内山 由莉

不動産学部4年

私がゼミ論で取り組んだのは「なぜ米国では中古物件に人気があるのか」という問いだ。日本では経年劣化のため中古物件の価値は新築に比べて低い。対して米国では中古物件でも価値が下がらず、むしろ上がることもあるという。日本が米国を見習えば現

## 中古住宅評価の日米比較

# 価値を上げるリフォーム

日本ではどれだけリフォームに投資しても物件の価値は上がりづらいが、米国では投資した分だけ価値が上がる。それどころか物件の価値が投資額を上回ることもあるそうだ。物件をリフォームして価値を上げ、自分が買った時よりも高値で売るともよくある話らしい。

更に間取りに応じて多様な木材を使う日本と違い、米国

た。真似で全てが解決する訳ではないにしても。

今回、日本の中古物件市場に対する関心から、米国のリフォーム文化や経年劣化の考え方、ツーバイフォーや改修時の高基礎化など、不動産の価値評価や工法にまで行き着いた。一言に不動産といっても住宅文化や建材の違いなど、不動産ビジネスを主に学んでいる自分には分からないことがまだまだある。別分野を専攻している友人に話を聞くと更に新たな問いが生まれるかもしれない。不動産学は横の繋がりが面白いと気づかされた。

【教員のコメント】 日本の大工技術の継承とサステナビリティーの両立を考える必要がある。「ツーバイフォー」は、戦後の沖縄の住宅事情に関する資料にも出てくる工法で、沖縄と日本の住宅構造や中古住宅事情の比較も、面白い問いにつながる。(上地聡子)

私たちがゼミ論で取り組んだのは「なぜ米国では中古物件に人気があるのか」という問いだ。日本では経年劣化のため中古物件の価値は新築に比べて低い。対して米国では中古物件でも価値が下がらず、むしろ上がることもあるという。日本が米国を見習えば現



米国・ポートランドにおける木造住宅改修の一例

かったのは、米国の真似だけでは問題は解決しないということだった。そこで新たな疑問が生まれた。米国では、住めなくなった中古物件をどう処分しているか、先生に聞いてみた。すると、米国ではリフォームによって実質的経過年数が修正される市場評価が回復する。そのため、物件が使えなくなる前に所有者が積極的に手を加えるのだという。

ではツーバイフォー工法が一般的で、熟練の大工でなくてもリフォームしやすいようだ。日本は地震や湿度が多いためリフォーム文化が根付いていないと私は思っていた。しかし、米国でも地震が多い地域はある。写真のように、木造住宅改修の際、湿気対策で1階をガレージにすることもあるそうだ。米国のやり方は新鮮で、サステナブルだと感じる。

聞くと更に新たな問いが生まれるかもしれない。不動産学は横の繋がりが面白いと気づかされた。