学生たちの視点と発見　学生たちの視点と発見　学生たちの視点と発見

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第8回

坂倉 杏太朗
不動産学部4年

ハワイの住宅価格上昇

建築許可審査の遅延と供給不足

23年度にハワイ大学研修に参加し、都市経済学を専門とする教授と現地不動産業者からの講義受講、物件見学を行った。事前学習の中でハワイ州の住宅価格の高さについて把握をしていたが、現地での学習を通じて、住宅価格が高い原因の一つとして建築許可を取得するまでに時間がかかる状況があることを新たに知ることができた。

米国では各州が建築規制の権限を持ち、連邦政府は基本的に各州の建築規制に関与しない。ハワイ州の建築許可に関する法律は「Construction Administrative Code」であり、一定の規模の建築物の建設、増改築、変更、修理、改築、解体、移転には許可が必要である。その許可の審査期間が非常に長く、1階建ての住戸を建て替えるのに2年以上かかった（日本の建築確認は、建築基準法で7日以内）と、現地の不動産業者から聞くことができた。

これは住宅の供給が滞ることで価格が上昇する原因となる可能性を示している。また、土地を確保した後の期間が長くなることでより費用が発生し、経済状況の変化の影響を受けることとなる。建設業者も工事完了まで報酬を受け取ることができないなど、不動産関係者にとって多くのリスクをもたらす状況である。

ホノルル市建築許可局（The Honolulu DPP）によると、審査申請書の書式確認などの自動化により、かつて6カ月掛かっていた工程を約5日に短縮している。しかし、現在でも審査期間は住居系で平均181日、商業系で同352日と非常に長い。その遅延の主な原因は経験豊富な職員の不足と規制の厳しさとされている。ハワイ大学経済研究所（UHERO）の報告によると、他の州と比較して不動産に関連する規制の厳しさは高く、許可にかかる確認事項の数も多いものとされている。

規制は住宅等の品質維持に重要だが、審査の遅延は不動産供給を滞らせる可能性がある。現地の築74年の住宅のオープンハウスを訪れた際には機能面で陳腐化した物件でも、多くの参加者を集め需要の高さを確認した。このような物件が流通性を持つ原因として解体や新築、増改築が難しい現地の状況が関連しているのではないかと考えた。

審査遅延の問題のほかにも住宅供給に悪影響のある問題（短期レンタルの普及等）が指摘されているが、根本的な解決の方向性としては住宅の建設が困難な状況の改善が長期的には必要となるだろう。

【教員コメント】　国外の事情に触れることで日本の特徴に気づかされることも多い。ハワイの不動産価格について、眺望や立地の影響に加えて、許可制度という現地事情に気づきを得て、日本の建築確認制度や許容される中古住宅性能の違いを比較することにより、その状況理解が深められた。（前島彩子）