

## REPORT II

# 人口減少社会における住生活と住宅市場 課題分析と提言 (人口減少シリーズ その3)

経済調査部門 石川 達哉  
ishikawa@nli-research.co.jp

### はじめに

当レポートは、今後人口減少に伴って変化する経済・社会において、住生活の向上や住宅市場の整備には何が必要か、住宅に関する現在の諸課題のうち重要度が一段と高まる問題に焦点を当て、分析・提言を行うものである。

個人にとって最も重要な生活の基盤は、家庭、ないしは自分の住まいにあると言えるであろう。多くの人は、生活の豊かさや幸福が家族との団らんや自分だけのプライベートな時間にあると認識している。例えば、内閣府による「国民生活に関する世論調査(2002年)」において、「充実感を感じる時」の第1位は「家族団らの時」(44.7%)、第2位は「ゆったりと休養している時」(39.5%)となっている。また、収入を得るために働く際も、家庭や自宅における安息とリラックスが活力の源になっていると言える。そうした時間を過ごす場が住宅である。

ところで、自分の住まいで時間を過ごすこと、家に住むということは、きわめて経済的な行為でもある。自宅での食事や教養・娯楽の実践など生活に伴って様々な財やサービスを消費するからという意味だけではない。「家に住むこと」自体が「家屋・土地ストックがもたらす住宅サービスの

消費」に該当するからである。賃貸住宅の家賃は住宅サービス消費の対価であると言えば、合点がいくであろう。持家の場合は、見た目には家賃の支払いは発生しないが、自らが貸主となっている賃貸住宅の借主になっているのに等しい。持家を所有することは、単にそれに伴う維持費を負担するだけでなく、持家を取得・所有しなかった場合に保有できたはずの金融資産から生ずる利子や配当を犠牲にすることでもある。そして、住宅保有に伴う直接・間接の費用負担をする家主としての自分に、借家人としての自分が家賃を支払っているようなものである。この家賃相当額は「国民経済計算体系」(GDP統計)では「持家の帰属家賃」と呼ばれ、家計消費の一部として計上されている。つまり、持家が賃貸住宅かにかかわらず、住むことは家賃支出という消費行為を伴うものであり、所得や予算の制約を受けている。消費される住宅サービスを生み出す家屋や土地はストックの存在である。したがって、住むという行為は、所得と資産の両面から、人口減少や高齢化によって激動する社会の影響を受けることになる。

家族団らんや個人的な時間を通じて幸福感を得ることは精神的な豊かさの領域に属するが、それを実現する場である住宅は経済的な豊かさの領域に属する所得や資産によって支えられて

いる。精神的な豊かさと経済的な豊かさとが交わる場が住宅と言えるであろう。

以下では、まず、国際比較を通じてわが国住宅市場の現状の問題点を明らかにする。特に、賃貸住宅は平均的に狭く、ファミリー世帯に十分な広さを備えた物件の絶対数に乏しいこと、持家に関しては中古市場の流通性が低く、高齢者の資産活用を阻んでいることを示す。米国や英国でもリバース・モーゲージは普及していないが、住み替えがそれを代替していることも紹介する。

次に、今後の人口減少や高齢化に伴って、戸数の意味での需要は頭打ちするが、1戸の住宅に対する質的需要は高度化すること、所有重視ではなく利用重視が強く求められることを示す。

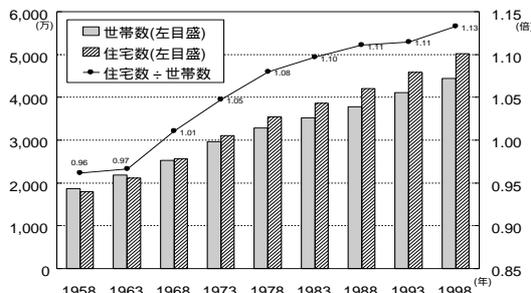
最後に、人口減少社会への対応として、既存ストックの有効活用によって住生活を改善すべく、定期借地権の普及や定期借家制度を利用した持家の賃貸住宅への転用、中古持家市場の活性化、資産活用の一形態としての住み替え、を提唱する。

## 1. 日本の住宅ストックの現状

### (1) 国際比較で見た住宅面積と持家率

総務省が5年毎に実施する「住宅・土地統計調査」によると、98年における住宅数は5,025万戸と総世帯数を13%上回るに至っている。また、空家は総戸数の12%にも及んでおり、住宅は単純な数の上では十分足りていると言えるであろう。

図表 - 1 世帯数と住宅数の推移



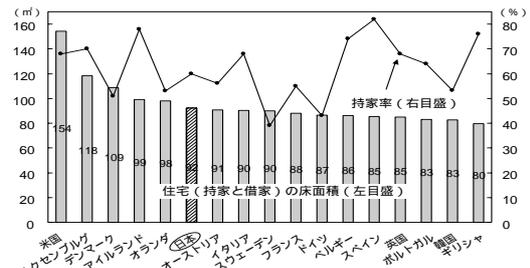
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

そこで、住宅の質に関する基本的な指標である戸当たり床面積を国際比較すると、日本は米国に

は遠く及ばないが、欧州諸国と比べて遜色ない。

また、持家率に関しても、日本は国際的に見て平均的なレベルに位置している。一般的な傾向として、持家率は欧州大陸北部の国々で低く、南部や英国・北米で高い。ただし、持家率の高低は、住宅(持家と賃貸住宅を合わせた住宅全般)の面積と直接の関係はないことがわかる。

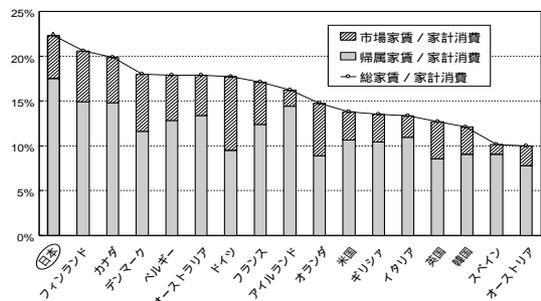
図表 - 2 戸当たり住宅面積と持家率の国際比較



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査(98年)米国センサス「American Housing Survey(2001年)フィンランド環境省「Housing Statistics in the European Union 2001(2001年)に基づいて作成

次に、フローの住宅費用をマクロ経済的なレベルで測った「家計消費に占める総家賃支出の割合」について国際比較すると、日本が1番高い。

図表 - 3 帰属家賃と市場家賃の国際比較(99年)



(資料) 日本は内閣府「国民経済計算年報」経済産業省「産業連関表」、他はOECD「National Accounts」に基づいて作成

注目すべきは、「持家の帰属家賃」である。これは、持家を賃貸住宅とみなした場合にどれくらいの家賃が発生するか、賃貸住宅の市場家賃で評価したものである。「住宅サービス消費」の数量に対応する住宅面積が平均的な水準にあるのに、「帰属家賃と市場家賃を合計した総家賃の消費に占める割合」に関して日本が最も高いということは、「一般物価と比べた市場家賃の相対水準」が最も高いのが日本だということを意味する(注1)。日本の賃貸住宅の家賃は国際的に見て高いのだ。

(2) 際立って狭い日本の賃貸住宅

詳細な統計が利用可能な日本・米国・英国・ドイツを対象として、持家・賃貸住宅の平均面積を比較すると、次の事実が明らかである。

第1に、いずれの国においても、持家を基準にした場合、賃貸住宅の面積は相対的に小さい。第2に、その相対比は日本以外の国々では6～7割程度であるのに対して、日本は4割にも満たない。第3に、平均面積の絶対水準を比較しても、日本の賃貸住宅の狭さは45㎡と際立っている。

図表 - 4 主要国の持家・借家の戸当たり面積(m<sup>2</sup>)

|      | 全体    | 持家    | 借家    | 対持家比 |      | (調査年)  |
|------|-------|-------|-------|------|------|--------|
|      |       |       |       | 借家   | 対持家比 |        |
| 米国   | 154.2 | 161.8 | 116.8 | 72%  |      | (2001) |
| 日本   | 92.4  | 122.7 | 44.5  | 36%  |      | (1998) |
| ドイツ  | 86.9  | 113.0 | 68.9  | 61%  |      | (1998) |
| フランス | 86.4  | 101.4 | 68.3  | 67%  |      | (1996) |
| 英国   | 84.0  | 92.0  | 65.4  | 71%  |      | (1996) |

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」米国センサス局「American Housing Survey」ドイツGESIS「Datenreport 2002」英国環境交通地域省「English House Condition Survey」に基づいて作成

もちろん、広さの問題を全体の平均値のみで論ずるのは適切ではない。平均値が低くても、広い賃貸住宅が相当数存在する可能性もあるからである。部屋数の多い広い住宅から狭い住宅まで一様に分布しているのか、それとも、平均値に近い住宅が多いのか、戸当たり部屋数で分類した住宅の戸数分布を国際比較したのが、図表 - 5 である。

持家の部屋数に関する差はさほど大きくない。最も多い持家のタイプは、米国では6部屋、ドイツでは5部屋以上、日本・英国では5部屋の住宅である。

一方、最も多い賃貸住宅のタイプは、米国では5部屋、英国・ドイツでは4部屋、日本では3部屋の住宅である。5部屋以上ある賃貸住宅の割合は、米国38.5%、英国44.4%、ドイツ18.4%に対して、日本は6.3%しかない。逆に、2部屋以下しかない賃貸住宅は、米国3.8%、英国8.6%、ドイツ12.1%に対して、日本には38.2%もある。

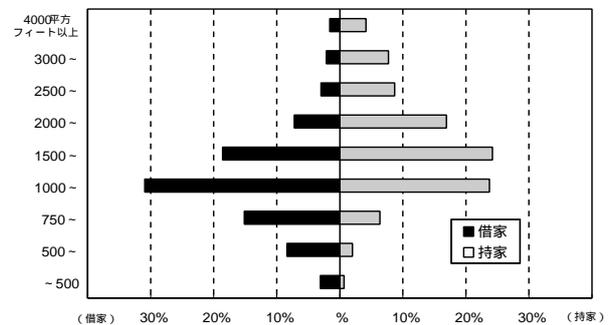
図表 - 5 主要国の部屋数別の住宅分布 (%)

|            |      | 1部屋        | 2部屋  | 3部屋  | 4部屋  | 5部屋  | 6部屋  | 7部屋  | 8部屋  | 9部屋  | 10部屋以上 |
|------------|------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
|            |      | 米国 (2001年) | 持家   | 0.0  | 0.1  | 1.4  | 9.9  | 23.8 | 26.6 | 17.8 | 10.7   |
|            | 借家   | 1.1        | 2.7  | 22.9 | 34.8 | 22.4 | 10.5 | 3.5  | 1.2  | 0.4  | 0.5    |
| 日本 (98年)   | 持家   | 0.1        | 1.1  | 4.9  | 16.7 | 23.2 | 20.8 | 13.5 | 8.6  | 4.3  | 6.6    |
|            | 借家   | 19.3       | 18.9 | 30.6 | 24.9 | 3.9  | 1.5  | 0.5  | 0.2  | 0.1  | 0.1    |
|            | うち民営 | 24.1       | 21.7 | 28.9 | 18.7 | 3.9  | 1.7  | 0.6  | 0.2  | 0.1  | 0.1    |
| ドイツ (98年)  | 持家   | 1.3        | 8.3  | 23.3 |      |      |      |      |      |      | 67.1   |
|            | 借家   | 12.1       | 31.4 | 38.1 |      |      |      |      |      |      | 18.4   |
| 英国 (2001年) | 持家   | 0.0        | 0.8  | 3.0  | 14.5 | 25.6 | 25.4 | 14.4 |      |      | 16.3   |
|            | 借家   | 0.9        | 7.7  | 20.6 | 26.3 | 25.1 | 13.4 | 3.8  |      |      | 2.1    |
|            | うち民営 | 1.9        | 9.1  | 17.2 | 22.5 | 22.0 | 15.9 | 6.6  |      |      | 4.8    |

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(98年)米国センサス局「American Housing Survey 2001」ドイツGESIS「Datenreport 2002」英国環境交通地域省「Housing in England 2000/1」に基づいて作成

日本の賃貸住宅の平均面積が小さいのは、狭い住宅と広い住宅に二極分解しているというような分布状況を反映したものではない。単に狭い賃貸住宅が多いからである。部屋数の少ない賃貸住宅に関して、ドイツは日本に次いでシェアが高い。しかし、ドイツでは40㎡未満の賃貸住宅は全体の8.2%しかないが、日本では48.8%も占めている。逆に、100㎡以上の広い賃貸住宅がドイツには35.4%も存在するが、日本では2.8%しかない。

図表 - 6 米国の床面積別持家・借家の分布



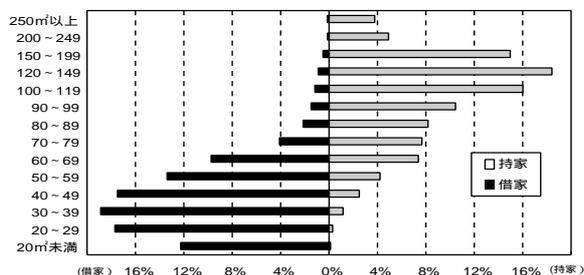
(資料) 米国センサス局「American Housing Survey」(2001年)

細密な面積区分別の戸数データが利用できる日米について、持家と賃貸住宅の分布状況を見ると(図表 - 6、7)、両国の違いは歴然としている。構成比で見ると、米国の持家と賃貸住宅の分布パターンは大きく異ならない。日本の場合、「広い住宅が多いのが持家、狭い住宅が多いのが賃貸住宅」というように、2つの市場は分断されているかのようである。

なお、定期借家制度(2000年施行)に基づく賃貸住宅は一般物件より広く、家賃も安いことが知られている。しかし、定期借家推進協議会

によると、2000年度の新規賃貸契約に占める定期借家の割合は2.8%（戸建ては10.7%）である。

図表 - 7 日本の床面積別持家・借家の分布



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(98年)

### (3) ファミリー世帯と高齢者世帯におけるミスマッチ

以上のとおり、どのようなデータを用いても、国際比較をする限り、日本に関する次の事実は動かし難い。第1に、賃貸住宅の平均面積が絶対的に小さいこと、第2に、広い賃貸住宅はほとんど存在しないこと、第3に、持家と比べた格差が極めて大きいことである。

それでも、住んでいる人が大きな不満を感じていなければ、問題は少ないであろう。

「現在の住宅に満足しているか」という問いに「非常に不満」と回答する割合は、英国では持家世帯1%、借家世帯6%に過ぎないが、日本の持家世帯は8%、借家世帯では16%に及んでいる。

図表 - 8 日本・英国の住宅に対する満足度(%)

|              | 日本(98年) |    | 英国(2001年) |    |
|--------------|---------|----|-----------|----|
|              | 持家      | 借家 | 持家        | 借家 |
| 「満足」         | 56      | 42 | 95        | 80 |
| 「非常に満足/満足」   | 11      | 6  | 67        | 46 |
| 「おおむね満足」     | 45      | 36 | 28        | 35 |
| 「不満」         | 43      | 57 | 3         | 14 |
| 「少し不満」       | 35      | 41 | 2         | 8  |
| 「非常に不満」      | 8       | 16 | 1         | 6  |
| 「どちらでもない/不明」 | 1       | 1  | 2         | 5  |

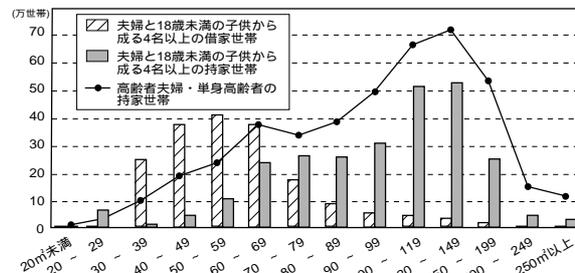
(資料) 国土交通省「住宅需要実態調査」英国環境交通地域省「Housing in England 2000/1」

すべての世帯が広い住宅に住むことができないのならば、それぞれの世帯が世帯人員に見合った広さの住宅を確保しているのだろうか。広い住宅が必要なのに狭い住宅に住んでいるという世帯は、できる限り少ないことが望ましい。

ファミリー層、特に、夫婦と18歳未満の子供

から成る世帯人員4名以上の家族がどのような広さの住宅に住んでいるかに着目すると、100㎡以上の持家に住んでいるファミリー層が130万世帯以上ある。同時に、60㎡未満の賃貸住宅に住んでいるファミリー層も110万世帯以上も存在する。十分な広さを持った賃貸住宅の絶対数が不足しているのは明らかである。しかも、100㎡以上の持家に住む世帯数も、ファミリー世帯より単身か夫婦のみで暮らす高齢者世帯の方がはるかに多い。このように世帯人員1名ないし2名の高齢者世帯の方が広い住宅に住んでいる状況は、「ミスマッチ」と形容されることがある。

図表 - 9 ファミリー世帯と高齢者世帯の住居面積



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(98年)

しかし、広い持家に居住する単身高齢者や高齢者夫婦には何の非もない。苦勞して手に入れ、維持してきた住宅をどのように使おうと、第三者はとやかく言えない。多くの高齢者は愛着のある持家で暮らすことを希望するであろう。問題があるとすれば、自宅には愛着があっても、維持に要する費用や時間、こどもの家との行き来や病院へ通う際の利便性、防犯・防災上の観点から、別の住宅に移り住みたいと考える高齢者に関してである。可能ならば、現在の持家を売却して小規模な持家に住み替え、差額を金融資産や生活資金に変えたいと考える高齢者世帯は、潜在的には少なくないはずである。

他方で、広くて手頃な価格で取得できるのならば、中古持家を希望するファミリー世帯も数多いであろう。両者が出会って取引が実現しないことこそ、ミスマッチと言うべきである。

## 2. 資産としての住宅の可能性

以下では、持家を中心に、その資産価値・流通性・世帯の住み替え行動について検討する。

### (1) 国際比較で見た住宅の資産価値

いずれの国においても、持家は家計の可処分所得の数年分に相当する資産額の大きい財産である。

図表 - 10 日本・米国・英国の既存住宅価格と所得

|                   | 日本<br>(99年) | 米国<br>(2001年) | 英国<br>(2001年) |
|-------------------|-------------|---------------|---------------|
| 通貨単位              | 万円          | ドル            | ポンド           |
| 既存住宅価格<br>(持家)    | 3,493       | 140,444       | 1,707         |
| 勤労者世帯の<br>年間可処分所得 | 484         | 47,994        | 583           |
| = ÷ (倍)           | 7.2         | 2.9           | 4.0           |

(注) 単身世帯を含むベース。1ドル=121.5円、1ポンド=174.9円で換算  
(資料) 総務省「全国消費実態調査」、米国労働省「Consumers Expenditure Survey」、英国国家統計局「Family Spending」等に基づいて作成

資産額が大きいということは、取得資金や頭金を蓄えるのに時間がかかることを意味する。そのため、若いうちに持家を取得している人の割合は低く、年齢を重ねるにつれてその割合が高まっていく。こうした傾向は、全般的な持家率が低いドイツにも当てはまっている(注2)。

ただし、英国の若年持家率は、国際的に見て高い。93年の法改正直後に借地権者による土地買収が急増したが、現在でも英国持家の11%は借地権付であり、1戸建てと集合住宅がほぼ同数である。後者の1/2はロンドンにあり、主たる持主像は25~44歳、単身者である。これが若年層の持家取得を支える一因になっていると考えられる。それでも、持家率がピークに達するのは引退時期である。

取得資金の蓄積に時間を要することは、いったん自分の資産になった住宅は、売却によって数年

図表 - 11 日本・米国・英国の年齢階層別持家率

|    | 24歳以下 | 25~34歳 | 35~44歳 | 45~54歳 | 55~64歳 | 65~74歳 | 75歳以上 |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 日本 | 2.7   | 12.7   | 49.1   | 70.0   | 76.9   | 81.5   | 79.9  |
| 米国 | 21.3  | 40.0   | 68.5   | 76.9   | 81.2   | 82.3   | 78.3  |
| 英国 | 18.0  | 59.0   | 75.0   | 79.0   | 79.0   | 74.0   | 62.0  |

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」、米国センサス局「American Housing Survey」、英国国家統計局「Social Trends」に基づいて作成

分の所得に相当する現預金を生み出せることを意味する。所得から貯蓄して資産を蓄積するのだから、当然、資産を取り崩せば負の貯蓄ができるはずである。貯蓄や資産蓄積はプラス方向にもマイナス方向にもできるという単純な道理は、金融資産に関しては、言うまでもないであろう。

他方、日本の住宅に関してはプラス方向の貯蓄や蓄積のみ強調されている。ひとつには認識の問題、もうひとつには流通性の問題からであろう。

### (2) 中古住宅の流通性と家計の住み替え行動

明白なのは、日本の住宅市場が新築に偏っていることである。持家に限定しても日本の中古住宅売買戸数は新設住宅着工の2割しかないが、米国では3.8倍、英国では7.5倍もある。既存ストックに対する流通頻度(年率0.6%)も米国や英国の1/10に過ぎない。

図表 - 12 日本・米国・英国の中古住宅市場

|             | 日本<br>(98年) | 米国<br>(2001年) | 英国<br>(2001年) |
|-------------|-------------|---------------|---------------|
| 総住宅数(千戸)    | 26,468      | 119,117       | 22,408        |
| 中古住宅売買数(千戸) | 156         | 6,050         | 1,190         |
| = ÷ (%)     | 0.59        | 5.08          | 5.31          |
| 新設着工戸数(千戸)  | 724         | 1,603         | 159           |
| = ÷ (倍)     | 0.22        | 3.77          | 7.50          |

(注) 日本は持家系(は97-98年の平均)、米国と英国は持家・借家の計数  
(資料) 総務省「住宅土地統計調査」、米国商務省「Statistical Abstract of United States」、英国国内歳入税務データに基づいて作成

背後にある世帯の住み替え行動を国際比較すると、日本の持家世帯の移動頻度は年率1.6%、借家世帯は8.3%と相対的に低い。ただし、米国や英国の1/3~1/5程度におさまっており、既存住宅の流通頻度よりは格差が小さい。

世帯の移動と既存住宅の流通とは密接な関係があるものの、日本の世帯移動は新築持家への入

図表 - 13 日本・米国・英国の住み替え(全階層、%)

|         | 日本<br>(98年) | 米国<br>(2001年) | 英国<br>(2001年) |
|---------|-------------|---------------|---------------|
| 持家世帯計   | 1.58        | 7.34          | 5.39          |
| 持家から持家へ | 0.71        | 3.79          | 4.10          |
| 持家から借家へ | 0.86        | 3.55          | 1.29          |
| 借家世帯計   | 8.33        | 30.1          | 25.6          |
| 借家から持家へ | 2.67        | 7.48          | 6.91          |
| 借家から借家へ | 5.61        | 22.6          | 18.7          |
| 総世帯     | 5.85        | 15.7          | 11.1          |
| 持家へ     | 1.69        | 5.31          | 4.83          |
| 借家へ     | 4.13        | 10.4          | 6.27          |

(資料) 総務省「住宅土地統計調査(98年)」、米国商務省「Statistical Abstract of United States 2001」、英国環境交通地域省「Housing in England 2000/1」に基づいて作成

居に支えられている部分が相対的に大きい。世帯移動が米国や英国と比べて少ないのは事実だが、それを考慮しても、中古取引が相対的に乏しい。

また、住み替えを行う理由に関しては、移動世帯に対するアンケート調査結果で確認できる。

新規に形成された世帯を除いて見ると、日本(「平成10年度住宅需要実態調査」)においては、持家世帯では「家が狭かったから」が、借家世帯では「就職・転職・転勤のため」が第1位の移動理由である。英国や米国でも傾向は似ている。

英国(「Housing in England」)においては、「広い住宅を求めて」が、2001年に持家に移動した世帯における第1位の理由である。興味深いのは、「狭い住宅を求めて」を理由とする世帯もその30%存在することである。持家からの住み替えには住宅価格変動が影響し、上昇期に移動が活発化するが、低迷期には小規模住宅への移動割合が相対的に増えると言われている。

また、賃貸住宅に移動した世帯では、「転職、職場への近さ」という仕事上の理由が第1位となっている。ただし、現実の移動距離を調べると、54%は5マイル(約8km)以下にとどまっており、所得の変化を反映している面が強いと思われる。

米国(「American Housing Survey」)の場合、2001年に持家に移動した世帯では、「より大きな住宅を求めて」「よりよい住宅を求めて」など住宅そのものに関する理由が第1位、第2位を占めている。賃貸住宅に移動した世帯では、「職場(学校)により近い」「就職・転職」など仕事上の理由が第1位、第2位を占めている。

以上のとおり、3カ国とも、賃貸住宅への住み替えに関しては、間違いなく労働移動の影響を受けている。同時に、持家への住み替えに顕著のように、住宅本来の目的や所得との関係で決定がなされていると言ふべきであろう。

次に、高齢者世帯に限定して、住み替え頻度

を見ると、米国や英国でも全年齢階層に比べて低い、日本は特に低水準である。米国のように1年間で3%の住み替えは、5年間累計では15%に達する。米国の高齢者世帯の住み替え理由を見ると、持家・賃貸住宅を問わず「家庭の事情、個人的な理由」が第1位である。また、賃貸住宅に移動した高齢者世帯では、「賃料や維持費を削減するため」が第2位の理由となっている。

図表 - 14 日本・米国・英国の住み替え(高齢者世帯)

|         | 日本<br>(98年) | 米国<br>(2001年) | 英国<br>(2001年) |
|---------|-------------|---------------|---------------|
| 持家世帯計   | 0.72        | 2.88          | 1.64          |
| 持家から持家へ | 0.44        | 1.82          | 1.18          |
| 持家から借家へ | 0.26        | 1.06          | 0.46          |
| 借家世帯計   | 3.84        | 7.86          | 4.48          |
| 借家から持家へ | 0.69        | 1.14          | 1.05          |
| 借家から借家へ | 3.00        | 6.72          | 3.43          |
| 総世帯     | 1.49        | 4.31          | 2.70          |
| 持家へ     | 0.57        | 1.92          | 0.79          |
| 借家へ     | 0.91        | 2.39          | 1.49          |

(資料) 図表 - 13に同じ。単位：%

持家から賃貸住宅へ移動した世帯や小規模な持家へ移動した世帯においては、住宅の金融資産化が実現する。住宅資産は高額なので、取り崩しの頻度が低くても、実施した高齢者にとっては生活資金獲得の有効な手段となる。

(3) 高齢者世帯の住宅資産活用の可能性と

リバース・モーゲージ

無職、ないし引退した高齢者世帯の生活資金に関係する貯蓄率を見ると、日本・米国・英国ともにマイナスである。負の貯蓄とは可処分所得よりも消費が大きい状況であり、不足分は資産の取り崩しによってまかなわれる。その内訳を見ると、日本の高齢者は金融資産中心、米国の高齢者は住宅資産中心の取り崩しである。

図表 - 15 日本・米国・英国の高齢者世帯貯蓄率(%)

|         | 日本<br>(2001年) | 米国<br>(2000年) | 英国<br>(2001年) |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| 貯蓄率     | -8.3          | -21.1         | -5.9          |
| 金融資産変化率 | -7.1          | -2.9          | n.a.          |
| 実物資産変化率 | -1.2          | -18.2         | n.a.          |

(注) 日本は無職夫婦、英国は公的年金中心の引退者夫婦。米国は単身を含む引退者世帯。

(資料) 総務省「家計調査」、米国労働省「Consumers Expenditure Survey」、英国国家統計局「Family Spending」に基づいて作成

前述のとおり、米国の高齢者持家世帯は少なからず住み替えをする。持家率はさほど低下しないので、小規模で廉価な持家への住み替えを通じて住宅資産取り崩しを実現していることが示唆される。年齢階層別の持家時価もそれと整合的である。

図表 - 16 米国の年齢階層別住宅資産額(2000年)

| 24歳以下   | 25～34歳  | 35～44歳  | 45～54歳  | 55～64歳  | 65歳以上   |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 102,692 | 125,691 | 148,794 | 154,060 | 142,843 | 130,439 |

(注)単位：ドル。持家世帯のみの計算。

(資料) 米国労働省「Consumers Expenditure Survey」に基づいて作成

英国に関しては、負の貯蓄の内訳を直接示すデータは利用できないが、図表 - 11における引退後の持家率低下という事実が住宅資産の取り崩しを示している。また、小規模な住宅への住み替え("downsizing"や"trading down")は、高齢者の生活資金確保の1手段として、認識されている。

ところで、住宅資産をより積極的に活用して、生涯にわたる生活資金を年金形態で確保する方策として、日本でもリバース・モーゲージの注目度が高まりつつある。制度としての有用性や理念に反対する人はいないであろう。

米国においては、住宅都市開発省がHECM(Home Equity Conversion Mortgages)プログラムを設け、連邦住宅庁による保険適用、公認代理人によるカウンセリングなど、普及を公的に支援する取り組みがなされている。

しかし、リバース・モーゲージを実際に利用している住宅は、高齢者の持家の0.2%に過ぎない。

また、英国におけるリバース・モーゲージはホーム・エクィティ・リリース(Home Equity Release)の一形態と位置付けられ、民間の抵

図表 - 17 米国のリバース・モーゲージ戸数(千戸)

|               | 97年    | 2001年   |
|---------------|--------|---------|
| 総住宅数          | 99,487 | 106,261 |
| 総持家数          | 65,487 | 72,265  |
| 世帯主が65歳以上の持家数 | 16,493 | 17,513  |
| リバース・モーゲージ適用  | 29     | 28      |

(資料) 米国センサス局「American Housing Survey」

当貸付業協議会(Council of Mortgage Lenders; CML、銀行・住宅金融組合・保険会社が加盟)が積極的な取り組みを表明している。しかし、CMLの分析レポート(2001年11月公表)でも、98年の市場規模は50億ポンドと推計され、同年の家計部門の住宅総額18,049億ポンドの0.3%に過ぎない。一部は遺産としてこどもに残したいというニーズにも対応できるよう、制度の適用対象を住宅の3万ポンドまでの部分に限定するなどの工夫がなされているが、十分な実績は挙がっていない<sup>(注3)</sup>。

このように、米国や英国においてもリバース・モーゲージが普及していないという事実は、冷静に受け止めるべきであろう。

しかし、住宅資産の有効活用というリバース・モーゲージの理念を悲観する必要はない。別の形で実現する方策が存在するからである。

リバース・モーゲージは、機能的には、高齢者の保有住宅を対象にした先物売買と一時払い終身年金保険を限定されたマーケットで組み合わせるようなものである。「限定されたマーケット」での「先物取引」というやり方にこだわらなければ、本来の目的を達成する方法がある。通常のマーケットで持家を現物売買、すなわち、小規模な住宅へ住み替えし、売買差額を一時払いの終身年金保険料に充当すればよい。こうした方法を実践できる米国や英国の高齢者は、リバース・モーゲージを利用しなくても困らないのである。それが可能なのも、流通性の高い中古住宅市場が存在するからである。

現在の日本において必要なのは、まず、中古住宅の流通性を高めることであろう。

### 3. 人口減少と高齢化が住宅市場に与える影響

以上を踏まえ、今後の人口減少と高齢化の影響を整理することとしたい。一般にストックの

整備には時間を要するので、その間の外部環境変化も考えに入れる必要があるからである。

(1) 人口減少で住宅需要は後退するか？

社会全体の住宅ストックに対する需要を戸当た面積・質と戸数とに分けて考えると、前者との関係が深いのは所得、後者との関係が深いのは世帯数や人口であることに異論はないであろう。

国立社会保障・人口問題研究所の「将来推計人口（平成14年1月推計）」における中位推計では、2007年から総人口が減少すると予測されている。少子高齢化が進むなかで両親の総数よりも子どもの総数が少なくなりつつあり、親からの相続が期待できるので、新たな住宅ストックは要らないのではないかという声も聞かれる。こうした見方は本質的には誤りと言えないが、やや短絡的過ぎる。理由は次のとおりである。

第1に、総人口と総世帯数は同義ではないことである。新しい「将来世帯数推計」が近々公表されると思われるが、98年時点の推計では、総世帯数がピークを迎えるのは2015年と予測されていた。人口減少が始まった後も世帯数が増えるという構造は、子どもと同居しない夫婦だけの高齢者世帯や単身高齢者世帯が増えている現状を、投影したものである。

図表 - 18 子どもと同居しない65歳以上の者（％）

|                | 日本<br>(98年) | 米国<br>(98年) | 英国<br>(98年) |
|----------------|-------------|-------------|-------------|
| 夫婦のみ、または、単身の世帯 | 45.1        | 55.7        | 88          |
| 夫婦のみの世帯        | 26.7        | 24.7        | 51          |
| 単身世帯           | 18.4        | 30.9        | 37          |

（資料）厚生労働省「国民生活基礎調査」米国センサス局「Current Population Report」英国国家統計局「People aged 65 and over」

今後の高齢者となる世代の所得水準や生まれ育った時代の価値観などを考えれば、子どもと別居する傾向はさらに強まるであろう。別居している両親がその持家を遺産というかたちで残してくれるとしても、相続時の子どもの年齢は50歳代後半に達している。その時まで狭い家でもよいということはないはずである。

第2に、世帯数がたとえ減少に転じても、質的な意味で1戸当りの住宅に対するニーズは増大を続けると考えられるからである。「人口減少シリーズその1」（「ニッセイ基礎研Report」2002年11月号）で示したように、1人当たりの実質GDP成長率は2050年時点でもプラスを維持する。つまり、1人当たりや世帯当たりで見た実質所得は増加を続けるので、それに伴って1戸当りの住宅に対するニーズも高度化すると予想される。広さや設備の充実など、より快適な住まいへの探求が続けられるということである。

世帯数が減少に転じたとき、質を考慮したうえで住宅に対する社会的な需要が拡大するか、縮小するかは、戸当たり住宅需要の増加率と世帯数減少率の大小関係で決まる。かりに、「実質所得が1％増加したとき、戸当たり住宅需要は1％高まる」という関係が成り立てば、実質GDP成長率がマイナス基調に転じる（2030年頃）までは、社会全体の住宅需要は増大を続けるはずである。

図表 - 19 住宅需要による期間区分（～2050年）

|                   | 人口<br>増加率 | 実質GDP成長率 |     | 住宅需要増加率 |    |   |
|-------------------|-----------|----------|-----|---------|----|---|
|                   |           | 世帯当たり    | 世帯数 | 戸当たり    | 戸数 |   |
| 2007年頃～<br>2015年頃 | -         | +        | +   | +       | +  | + |
| 2015年頃～<br>2030年頃 | -         | +        | -   | +       | +  | - |
| 2030年頃<br>以降      | -         | -        | -   | -       | +  | - |

一口に人口減少期と言っても、人口・世帯数、経済成長率、住宅需要の観点から、図表 - 19のように3つの期間に区分できる。今後の住宅市場の整備に際して、各時期の経済状況に見合った優先課題を設定し、課題達成のタイムスケジュールを明確化するというような、時間軸を意識した視点が不可欠であろう。

ここでの住宅需要とは、正確には住宅サービスに対する需要であり、それを産み出す住宅ストックがどれだけ必要になるかは、現在のストックや減耗率との関係で決まる。すでに述べた

ように、総戸数だけを見れば余っているが、質的には充足されていないニーズやミスマッチがあるのが実状である。1戸1戸の住宅の質を高めること、十分な広さを備えた賃貸住宅を増やすことが喫緊の課題であろう。

#### (2) 求められる利用重視の考え方

住宅の資産価格に対しては、社会全体の経済成長率が重大な意味を持つ。土地は家屋との組み合わせによって住宅サービスを生み出すだけでなく、企業の生産活動における生産要素として利用されている。そして、土地の実質価格は土地の生産性に対応して決まる<sup>(注4)</sup>。土地総量は基本的に増えないから、土地生産性、すなわち、土地1単位当たりの実質GDPが上昇するかどうかは、実質GDPそのものの増減にかかっている。今後、実質GDP成長率の大幅な上昇が期待しにくい状況下にあっては、実質地価は横這い、ないし下落する公算が高い。つまり、キャピタル・ゲインを期待して住宅を所有しても、その願いが叶うことは難しい。

住宅所有の意義は、有効に利用すること以外にはあり得ない。そして、有効に利用するとは、住むことを通じて住宅所有の対価に見合った充足感を得ること、持家がもたらす住宅サービスを居住期間内に無駄なく消費することである。住んでいる間に、持家を堪能し尽くすと言ってもよいかもしれない。

期間内に有効利用する考え方を究め、その期間が過ぎたら、もはや求めるものがないというような究極の形態が定期借地権付の持家である。その価格は利用権の先払いに相当し、契約満了後に残る権利がない分、安い。また、前述の観点からも今後の人口減少・高齢化社会に適合していると言える。実際、神戸市や一部で人口減少が始まっている広島県・岡山県などでは、従来型の分譲形式に替えて定期借地権方式による

個人住宅や企業事業地の公的供給を始めている。

(3) 住宅市場における影響力を増す高齢者世帯  
利用重視の考え方を実践する過程で、現状の自分の経済状況や嗜好と照らし合わせて、自分と自分の持家が不釣り合いだったら、どうすればよいか。自分が納得できる別の持家に移り住むか、賃貸住宅に移り住むだけのことである。ライフステージによってはより上質の高価な住宅が必要になる場合もあるし、廉価でコンパクト住宅に移り住んだ方が生活が改善する場合もあるだろう。とりわけ、高齢者にとっては、住み替えを通じた住宅資産の流動化は、生活資金を増やし、豊かな老後生活を送るための有効な手段となるものである。

高齢者世帯の持家率は高いため、総住宅ストック額における60歳以上世帯の保有シェアは現在でも46%を占めている。今後は、単純な世帯数のうえでも高齢者世帯は少数派でなくなる。高齢者世帯が有効に住宅を活用できる状況が実現すれば、社会全体の住宅事情は必然的に改善する。そして、社会全体の家計消費も増加する。

図表 - 20 住宅市場総額に占める年齢階層別シェア

| 30歳未満 | 30～39 | 40～49 | 50～59 | 60～69 | 70歳以上 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2%    | 9%    | 18%   | 25%   | 26%   | 20%   |

(資料) 総務省「全国消費実態調査」(99年)に基づいて作成

#### おわりに～住宅市場整備に向けた提言

今後の住生活はいかにして改善できるであろうか。経済環境や住宅に対するニーズの変化も踏まえれば、中心理念は既存ストックを有効活用すること、持家と賃貸住宅の代替性・競合関係を高めることに尽きるであろう。早急に求められるのは広い賃貸住宅を増やすこと、長期にわたって必要なのは住宅全般の質を向上させることである。それを効率的に進めるには、資産としての持家の流動性を高めることが重要であ

る。具体策として、以下を提唱したい。

第1は、定期借地権付住宅の普及促進である。定期借地権普及促進協議会によると、その価格は通常の戸建て住宅より38%安く、床面積は27%広いと言う。ただし、2001年末まで累計3万5千戸にとどまっている。これを増やすには、契約期間50年以上（建物譲渡特約付は30年以上）という現行規定を改め、より短期の契約も可能にすることである。定期借地権付持家は、通常持家と賃貸住宅の間に位置するものであり、賃貸市場を活性化させる効果も期待できる。

第2は、定期借家制度を利用した持家の賃貸住宅への転用である。新築のみでは広い賃貸住宅が増えるのに時間がかかり過ぎるからである。既存持家が転用されれば、結果的に広い賃貸住宅が増えることになる。特に、一時的転勤で持家を空家にしておくよりは、その期間だけ賃貸してもよいという人は、潜在的には少なくないはずである。

それを阻んでいる要因に持家と賃貸住宅に適用される税制の違いが挙げられる。住宅ローンを利用した持家ならば、最大で年間50万円の税額が軽減されるが、賃貸にした途端にその適用がなくなる。しかも、賃貸収入が新たな課税対象所得に加わる。支払利子や減価償却費が費用計上されても、税負担が急増するので、賃貸することの利得は非常に小さくなってしまふ。

そこで、持家のローンに対する優遇措置を縮小し、他方で、住宅固有の取得・保有の税負担を軽減する<sup>(注5)</sup>。そうすれば、家計の総負担も政府の総税収もあまり変えずに、持家と賃貸住宅の格差を是正することが可能である。当然、持家から賃貸住宅への転用阻害効果は縮小する。

第3は、中古持家市場の活性化である。これには資産としての住宅価値を高める効果と持家と賃貸住宅との代替・競合関係を高める効果が

ある。中古取引に付随する情報の非対称性の問題を解消するには、住宅の建築方法や補修・維持など履歴情報を客観的なたちで蓄積することが必要である。住宅性能表示制度の利用を浸透させる地道な取り組みが重要である。

第4は、以上を反映した住み替えの促進である。高齢者世帯による小規模住宅への住み替えは、高齢者にとっての資産活用の方策となるだけでなく、ファミリー層が広い住宅へ住む機会を高めるものである。しかし、目的は住み替え自体にあるのではなく、ライフステージに見合った住宅を選択した結果として、生活水準が向上することである。

重要なのは、真に自由な選択ができること、多様な選択肢が社会的に用意されていることである。そして、状況の変化に応じて再選択ができること、やり直しがきくことである。これらは所得水準では測れない豊かさである。その意味で、日本がさらに豊かになる余地は大いに残されている。

(注1) 一般物価と比べた家賃が高いか低いかという問題は、賃貸住宅経営による利益が大きい小さいかという問題とは無関係である。むしろ、前者は賃貸住宅供給の機会費用の高さを反映している。後者に関しては、持家との相対関係が重要である。

(注2) ドイツの持家率(98年)は29歳以下7.8%、30~59歳42.7%、60歳以上47.1%である。

(注3) Joseph Rowntree財団の"Failure: Equity release"等が参考になる。日本では「不動産価格下落リスク」「金利上昇リスク」「長生きリスク」が指摘される。米国では「長生きリスク」に関連した「逆選択」を重視する研究者も少なくない。もっとも、「逆選択」だけが支配的な要因であれば、終身年金保険の市場も同様に成立しないことになり、説明としては不十分である。

(注4) 土地を生産要素とするコブ・ダグラス型生産関数がマクロ的に成立すれば、限界生産性は平均生産性の一定率に等しい。

(注5) 議論の本質は転用に限定されない。理想は、住宅と他の資産に対する課税を中立化すること、持家と賃貸住宅に適用される税制を同一にすることである。前者に関しては、土地・家屋の不動産取得税、家屋に対する固定資産税、中古家屋に対する消費税の廃止が望ましい。譲渡益課税は他の資産に対する実効税率と同じ水準に軽減すべきである。後者に関しては、持家に対するローン残高に応じた税額控除を止め、支払利子や減価償却の費用計上を認めようとして帰属家賃課税を行うことである。住宅市場への効果だけで税制改正を論ずることはできないが、方向性の議論として、税制はできるだけ簡素であるべきこと、選択に対する中立性、公平性が望まれることだけは明確にしておきたい。