

変革の時を迎える日本の住宅市場

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

1. はじめに

J-REIT残高の急速な拡大に象徴されるように住宅ローン債権証券化ビジネスが着実な進展を見せる一方、東京都心区部における住宅地の公示地価が17年ぶりに前年比上昇するなど、日本の住宅市場の周縁では明るいニュースが増えている。間近に迫った総人口の減少と団塊世代の引退の影響という、悲観的な材料が多いと考えられる問題に対しても、不動産や金融の面で、新たなビジネス・チャンスの到来というように前向きに捉える立場が勢いを増しつつある。

しかし、生活の基盤である住宅、居住空間を提供してくれる住宅そのものに関して、これまでになかった新しい動きが起こっているのか、そして、その結果として日本の住宅市場の構造が良い方向へ変わりつつあるのか否かについては、定かではない。よりよい未来を実現するためには、日本の住宅市場の現状を過去や外国との比較などを通じて客観的に評価することが重要であろう。まずは、住宅市場において変わりつつあるもの、変わっていないもの、変えていかなければならないものを、きちんと峻別しなければならぬ。そうすれば、今後、より良い住宅市場とより豊かな住生活を実現するために

何が必要かは自ずと見えてくるであろう。

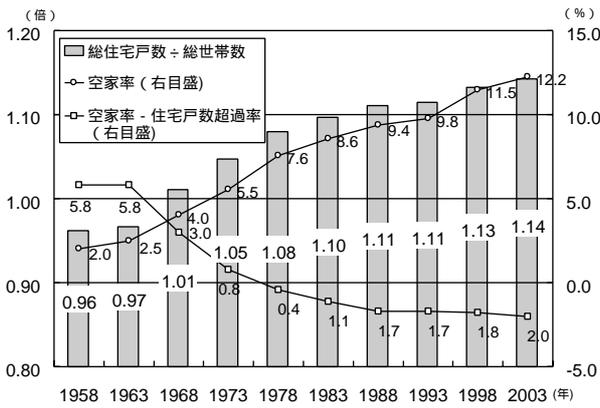
以下では、最新調査（2003年度）の集計結果の全容が今年度になって公表された「住宅・土地統計調査」を中心にしつつ、各種の統計や世論調査の結果なども利用しながら、日本の住宅市場の現実を冷静に評価することとしたい。

2. 利用形態を問わず、増加する空家

日本の住宅市場の課題を総括する際、「量的充足、新築住宅の重視」から「質的向上、住宅ストックの重視」へ転換され、その認識が一般の人々に浸透するようになってから、すでに相当の時間が経過している。

2003年度における総世帯数4,716万世帯に対して、総住宅戸数は5,389万戸と約1.14倍もある。総住宅戸数が総世帯数を初めて上回ったのは1968年調査においてであるが、その当時は、地域的な住宅戸数の偏在があり、必ずしも量的に充足していたとは言い切れなかったであろう。35年以上経過した現在では、都道府県単位で見ると、最も超過の度合いが低い県（佐賀県）においても住宅総戸数の対総世帯比は1.10倍となっている。

図表 - 1 世帯数に対する住宅数の割合と空家率



(注)住宅戸数超過率 = (総住宅戸数 ÷ 総世帯数 - 1) × 100
 (資料) 総務省「住宅・土地統計調査」に基づいて作成

住宅ストック市場における不足を問うとすれば、質的な意味での未充足、家計が欲する住宅の種類と居住可能な住宅の間のミスマッチの問題に尽きるであろう。この問題を次節以降で検討するに先立って、住宅総戸数の対総世帯比との関係が深い空家率の推移についても掘り下げて見ることにしたい。

まず、空家率の推移は、総住宅戸数の対総世帯数比と並行する形で、時系列的に上昇している。ただし、「空家率」と「住宅戸数超過率（総住宅戸数が総世帯数を上回っている度合い、百分比）」との差を計算すると、1988年までは明確な低下トレンドが観察される。これは、住宅数が世帯数を上回れば単純に空家となるのではなく、裕福な世帯などが別荘などの形で複数の住宅を自ら利用する形態が増加してきた可能性を示している。ただし、1993年度以降は「空家率」と「住宅戸数超過率」の差は僅かに低下幅が拡大しているものの、それ以前の変化と比べると横ばい状態に近い。

ちなみに、図表 - 2 は、空家の場合もそうでない場合も含めて、持家世帯のうち複数の住宅を保有する世帯がどのような用途で現住居以外の住宅を利用しようとしているかの内訳を、データが利用可能な年次について比較したもので

ある。相対的に別荘用が増え、貸家用が減っている。

図表 - 2 複数の住宅を保有する持家世帯

| 年 | 全持家世帯に占める複数住宅を保有する世帯の割合 | 現住居以外に住宅所有する持家世帯の利用内訳 | | | |
|------|-------------------------|-----------------------|------|-------|-------|
| | | 親族居住用 | 別荘用 | 貸家用 | その他 |
| 1988 | 10.3% | 30.1% | 4.8% | 51.8% | 2.2% |
| 1998 | 11.1% | 32.2% | 7.6% | 42.5% | 18.2% |
| 2003 | 10.5% | 35.6% | 9.7% | 38.0% | 13.8% |

(注)用途に関しては複数回答や未回答(「その他」以外)もあるため、内訳の合計は100%に一致しない。

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」に基づいて作成

次の図表 - 3 は、空家の種類別内訳（構成比）を見たものである。1978年以降の推移を見ると、意外なことに、空家の内訳に関する構成比は大きく変わっていない。

図表 - 3 空家の内訳の推移

| 調査年次 | 二次的住宅 | 別荘 | その他 | 賃貸用または売却用の住宅 | その他の住宅 |
|------|-------|------|------|--------------|--------|
| 1978 | 5.1% | - | - | 58.4% | 36.5% |
| 1983 | 6.5% | - | - | 55.5% | 37.9% |
| 1988 | 7.5% | 3.5% | 4.0% | 59.3% | 33.2% |
| 1993 | 8.2% | 4.0% | 4.2% | 58.5% | 33.2% |
| 1998 | 7.3% | 3.8% | 3.5% | 61.1% | 31.7% |
| 2003 | 7.6% | 3.9% | 3.7% | 60.3% | 32.1% |

(注)ここでの「別荘」は利用されていない別荘。他も同様。
 (資料) 総務省「住宅・土地統計調査」に基づいて作成

以上の事実を踏まえると、複数の住宅を自ら利用しようとする世帯は増えてきたが、実際に利用している世帯の増加ペースは1988年までで一段落してしまい、住宅の利用形態の種類を問わず、空家の総世帯数に対する割合は上昇を続けていることになる。

立地条件にも依存するが、今後の有効利用という観点に立つと、複数の住宅を自ら利用することよりも、新たに形成される世帯など他の世帯によって利用されることに拡大の可能性が残っていると考えられる。

親と同居している個人や家族の中には、好んでそのようにしているケースと、機会があれば独立した世帯を形成したいと思っているが、実

現できていないケースの両方が考えられるが、現在は空家にとどまっている住宅がより良い条件で持家や借家として供されるならば、後者の中から独立して新たに形成される世帯も現れるであろう。

これに対して、複数居住（マルチハビテーション）の考え方に関しては、「平日は都心（都会）で、休日は郊外（地方）で」という理念としての優雅さにもかかわらず、世論調査の結果は、最近の家計はやや冷ややかであることを示している。

例えば、内閣府による「住宅に関する世論調査」においては、「複数居住は魅力的であり、やってみたい」と回答した人の割合は、1998年の33.9%が2004年度には28.9%に低下している。国土交通省による「住宅需要実態調査」においても、別荘やセカンド・ハウスをまだ持っていない世帯が「将来取得を希望」と回答した割合は、1993年17.0%、1998年13.6%、2003年4.9%と大幅に減っている。

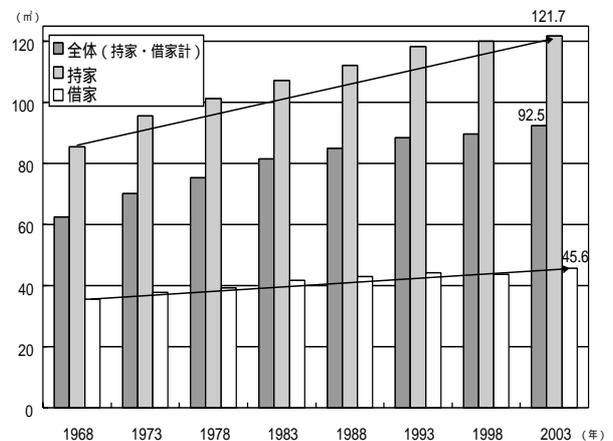
マルチハビテーションは、同一時点における2地域居住に限定することよりも、むしろ、生涯における複数地域居住というように拡張された時間軸の中での居住地変更・住み替えという広義の概念において、現実的な可能性が高まる余地があると考えられる。というのは、前述の「住宅に関する世論調査」において、「生涯同じ住宅に住み続けること」に固執しない世帯が増加傾向にあるからである。とりわけ、首都圏の超高層マンション居住世帯においては、永住意向を持つ世帯は46.4%にとどまっている(2005年度首都圏白書による)。

3. 改善のペースが緩慢な借家の面積

次に、住宅の質を示す最も基本的な指標である床面積について、その推移を見ることにしたい。

図表 - 4 に示すとおり、持家に関しても、借家に関しても、時とともに平均床面積は増大している。しかし、そのペースは借家の方が緩慢であり、両者の相対的な格差はむしろ拡大している。

図表 - 4 持家と借家の床面積の推移



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」

持家と比べて借家の方が若干狭いという傾向は他の国々でも観察されるが、概して6 - 7割の床面積はあり、借家の床面積が持家の床面積の4割にも満たないという特殊な国は、日本をおいてほかにない(図表 - 5)

図表 - 5 持家と借家の面積 (m²) の国際比較

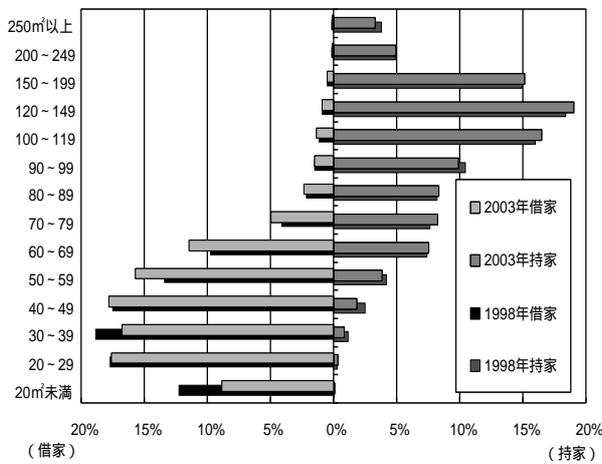
| 国 (調査年) | 持家 | 借家 | 対持家比 |
|-------------|-------|-------|------|
| | | | (%) |
| 米国 (2001) | 161.8 | 116.8 | 72% |
| 日本 (2003) | 121.7 | 45.6 | 37% |
| ドイツ (1998) | 113.0 | 68.9 | 61% |
| フランス (1996) | 101.4 | 68.3 | 67% |
| 英国 (2001) | 95.0 | 68.2 | 72% |

(資料) 日本「住宅・土地統計調査」米国「American Housing Survey」英国「English House Condition Survey」ドイツ「Datenreport 2002」フランス「recensements la population」に基づいて作成

また、日本の持家と借家に関して、床面積階級別の戸数分布（シェア）の状況を1998年と2003年について比較すると、借家の方は60㎡未満の狭い住宅が圧倒的に多く、持家の方は100～199㎡の住宅に集中するという対照的な分布構造が両年に共通して観察される。1998年から2003年にかけての改善を挙げるとすれば、20㎡未満という尋常ではない狭さの借家の割合が12%から9%へ減少した程度である。100㎡を上回る借家は両年ともに3%に満たない（図表 - 6）

つまり、「広い持家、狭い借家」という関係は平均値だけでなく、より詳細な床面積階級別の分布状況で見ても、変わっていないのが現実である。

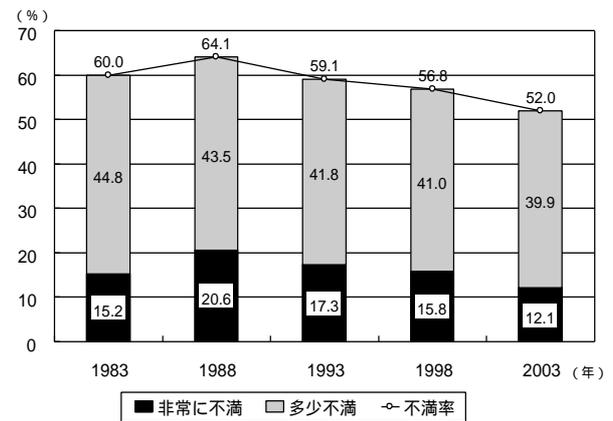
図表 - 6 床面積別に見た持家と借家の分布状況（1998年、2003年）



(注) 百分比は持家、借家それぞれの総戸数に占める割合
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」に基づいて作成

こうした現状を借家世帯がよしとしないであろうことは、想像に難くない。前述の「住宅需要実態調査」によると、住宅に対して不満を抱いている（「非常に不満」「多少不満」と回答した）借家世帯の割合は、1988年をピークに少しずつ低下傾向にあるが、最新調査時点の2003年においても50%を上回っている（図表 - 7）

図表 - 7 借家世帯の住宅に対する不満率



(資料) 国土交通省「住宅需要実態調査」

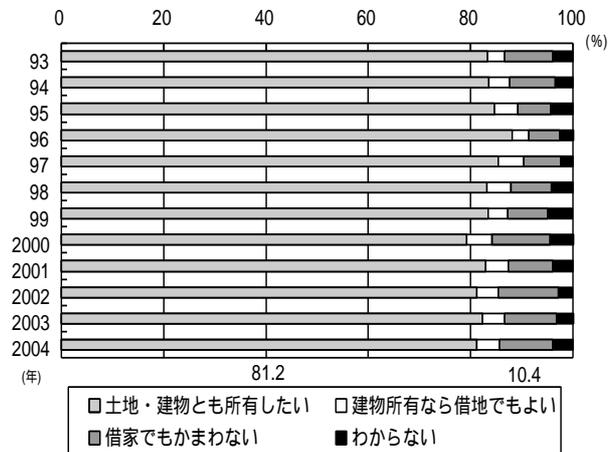
4. 変わらぬ持家志向とその背後での変化

そして、借家の狭さに由来する不満は、根強い持家志向に結びついていると考えられる。

最新実績値である2003年時点の持家率は61.2%である。社会全体の持家率が約6割という水準は過去30年間ほとんど変わっていない。

一方、「持家志向か、借家志向か」を問う世論調査「土地問題に対する国民の意識調査」（国土交通省）によると、最新調査の2004年時点において、持家率実績値の6割を大きく上回る8割を超える世帯が「持家志向」と回答している（図表 - 8）

図表 - 8 「持家志向」の推移

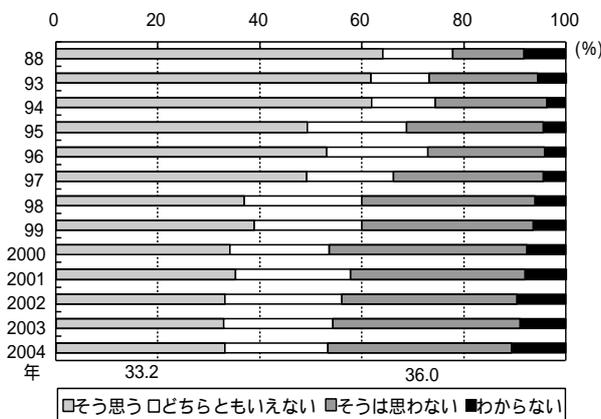


(資料) 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

この傾向も過去11年間ほとんど変わっていない。借家世帯の半分近くが持家取得を計画していることは、金融広報中央委員会による「家計の金融資産に関する世論調査」の結果からも裏付けられており、持家を欲している世帯は潜在的には非常に多いと言える。

これとは対照的に、同じ「土地問題に対する国民の意識調査」における「資産としての土地の有利性」に対する認識は、地価下落以降激変している。88年には2/3近い世帯が「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産と思う」と答えていたのに対して、現在ではその割合は1/3にまで低下し、「そうは思わない」と回答する世帯の割合をも若干下回っている（図表-9）

図表-9 「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という問いに対する回答の推移



（資料）国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

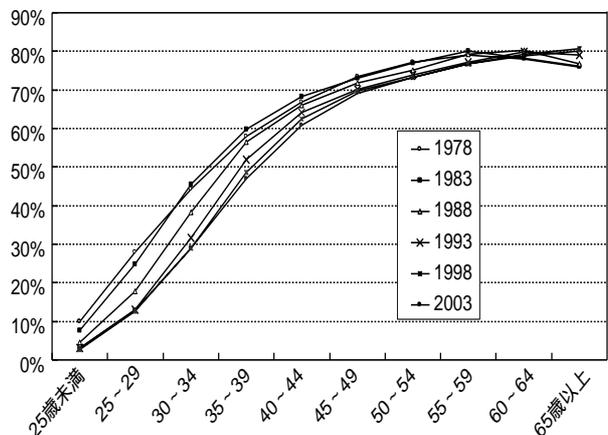
長期にわたる地価下落の過程でかつての「土地神話」は崩壊し、ゼロに近い金利の預貯金と比べても土地が単純に有利な資産だとは言えないところまでも国民の意識は変わったのである。正確には、どれかひとつの見方が多数派を形成できないほど、資産としての土地に対する評価に関しては人々の間で大きなバラツキが見られるようになったと言うべきかもしれない。

それにもかかわらず、「持家志向か、借家志向か」に関して、前者が圧倒的多数派を占めるところに、日本の住宅市場の歪みが集約されていると言っても過言ではない。持家の4割の床面積もない日本の借家は、同じ住宅であっても、持家を代替する存在として認識されていないとも言い換えられる。そのために、少々無理をしても、住宅ローンを利用して持家を取得することが行われるのであろう。

それでは、持家取得は主としてどのようなタイミング（年齢）で行われ、生涯のライフプランとどのような関係にあると考えるべきであろうか。

図表-10は、世帯主の年齢階層別の持家率を「住宅・土地統計調査」の実施時点毎に比較したものである。

図表-10 年齢階層別持家率の推移



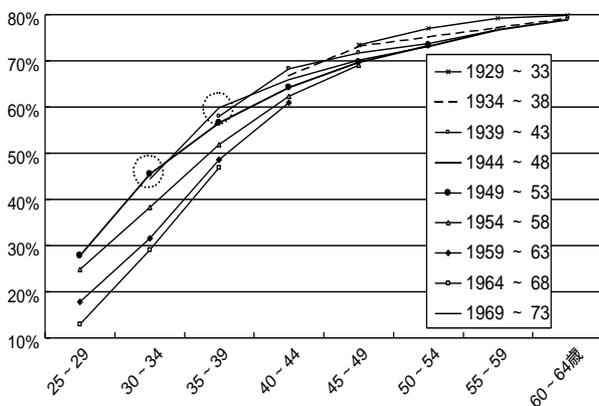
（資料）総務省「住宅・土地統計調査」

各時点共通の傾向として指摘できる点は、一般的なグラフの形状、すなわち、年齢パターンは類似していること、世帯主の年齢が高まるにつれて持家率が上昇すること、折れ線グラフの勾配が急になる年齢階層、すなわち、持家率が高まるのは、30歳代前半から後半にかけての時期に顕著であること、50歳代後半には持家率は8割程度にまで達し、以後はあまり変

化しないこと、調査時点が最新時に近いほど、30歳代以下の持家率水準がやや低くなること、すなわち、後発世代ほど持家取得年齢が後ずれしていること、である。一般に、世帯主にとっての持家取得の標準的な時期・年齢は、子どもが生まれた直後や、長子が小学校に通う年齢に達する時期だと言われるが、概ね当てはまっている。

ただし、年齢階層別の持家率の時系列比較では、年齢階層を固定できるかわりに、対象となる世代は毎回入れ替わっていく。厳密な意味でライフパターンを把握するには、このデータを組み替えることによって、世代を固定し、加齢に伴う持家率の変化を生涯にわたって追跡しなければならない。その結果を示したのが、図表 - 11である。

図表 - 11 世代別に見た持家率生涯変化パターン



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」に基づいて作成

これを見れば、同じ年齢期に関する持家率の水準は、世代によってかなり差があることがより明白に分かる。例えば、1944～48年生まれの世代に関しては、30歳代後半においてすでに持家率6割を達成したのに対して、それ以降の世代の同一年齢期における持家率は徐々に低下し、1959年生まれ以降の世代では5割に達していない。全般的な傾向としては、後発世代ほど同一年齢期における持家率の水準が低い、持家

取得の年齢が後ずれしていると言える。

しかし、1944～48年生まれの世代が30歳代後半を迎えた時、および、1949～53年生まれの世代が30歳代前半を迎えた時に関しては、同一年齢期における持家率は先発世代よりも高い水準を実現している。いずれも1983年のことであり、社会全体の持家率も、他の調査時点との差は僅かであるが、62.0%と調査史上最高水準を記録している。いずれにせよ、団塊の世代(1947～49年生まれ)を含む1944～53年の間に生まれた世代は、人生の比較的早い段階から持家居住を実現していたことは間違いない。

もう一点注目すべきは、後発世代における20歳代後半および30歳代前半期の持家率の低下に歯止めが掛かっていることである。1964～68年生まれの世代と1969～73年生まれの20歳代後半および30歳代前半期の持家率はほぼ同水準である。時期的には1993年以降、特に、1998年から2003年にかけてのことである。この時期は、雇用・所得環境が悪化する一方で、民間金融機関の住宅ローン貸出の積極化、金利低下、持家の住宅ローン残高に対する優遇税制(ローン残高比例の所得税税額控除)の拡大という持家取得促進要因が働いたのである。

別の観点から言うと、土地・家屋込みの住宅価格の年収比は以前と比べて下がったものの、肝心の年収も伸び悩みや減少に直面したはずであり、年収に対する住宅ローン借入の高倍率化、借入時におけるローン返済年限の長期化が急速に進んだ時期である(注1)。つまり、1964～73年生まれの世代の中には、雇用と所得を失った場合にローン返済が難しくなるというリスクを抱えながら、背伸びして持家取得を行った世帯が少なからず存在する可能性が高いことを意味する。

5. 持家ストック市場における高齢者世帯のプレゼンス

前節の後半部分では、持家率や持家取得の実態に関して、世代による差が小さくないことに言及した。しかし、年齢階層という観点では、高齢者世帯の約8割が持家世帯であるという構造は昔も今も変わっていない。

図表 - 12 65歳以上の持家世帯の推移

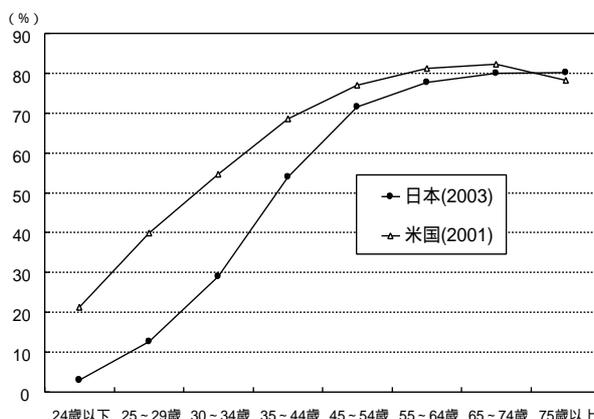
| 年 | 持家世帯 (万) | 65歳以上の持家世帯 | | |
|------|-------------|-------------|--------|-------|
| | | 65歳以上 | 65~74歳 | 75歳以上 |
| 1978 | 1,943 | 192 (9.9%) | - | - |
| 1983 | 2,165 | 246 (11.4%) | - | - |
| 1988 | 2,295 | 330 (14.4%) | 231 | 99 |
| 1993 | 2,438 | 472 (19.4%) | 329 | 143 |
| 1998 | 2,647 | 695 (26.3%) | 477 | 219 |
| 2003 | 2,866 | 909 (31.7%) | 580 | 329 |

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」に基づいて作成

この間、日本では世界でも例を見ないほどの急速度で高齢化が進んでいる。すなわち、高齢者世帯の絶対数が大幅に増加している。言い換えると、社会全体の持家世帯に占める高齢持家世帯の割合も大きく上昇したことになる。実際、2003年時点では、持家世帯の実に3割強が65歳以上の高齢者世帯である(図表 - 12)。

言うまでもなく、引退した無職の高齢者世帯の経済面での一般的な特徴は、フローの所得は少ないが保有資産は大きいということである。

図表 - 13 年齢階層別持家率の日米比較



24歳以下 25~29歳 30~34歳 35~44歳 45~54歳 55~64歳 65~74歳 75歳以上

(資料) 日本「住宅・土地統計調査」米国「American Housing Survey」に基づいて作成

持家はその保有資産のうち、少なからぬ割合を占めている。逆に言えば、どんなにフローの所得が少ない世帯でも、ストックとしての住宅を有効活用できれば、十分に豊かな生活を送れるはずである。

図表 - 13は、年齢階層別の持家率について、日本と米国について比較した結果である。

ここでは、一時点の年齢階層別持家率が概ね生涯の持家率の標準的パターンを示すものとみなす。米国においても、日本と同様に65歳以降は持家率はあまり変化しない。しかし、このことは資産としての持家を有効活用していないことを意味するものではない。小規模な持家へと住み替え、売買差額を生活資金に充当していることが統計面から裏付けられるからである。

図表 - 14 日米高齢者世帯の負の貯蓄率の内訳

| | 日本 (2004年) | 米国 (99-2003年) |
|------------|---------------|------------------|
| 貯蓄率(%) | -23.2 | -4.1 |
| 金融資産変化率(%) | -22.1 | -1.3 |
| 実物資産変化率(%) | -1.1 | -2.9 |

(資料) 総務省「家計調査」米国労働省「Consumers Expenditure Survey」に基づいて作成

図表 - 14は、貯蓄率がマイナス、すなわち、資産の一部を取り崩して、可処分所得を上回る消費を行っている日本の無職高齢者世帯と米国の高齢者世帯について、取り崩し資産の内訳を比較したものである。日本では、実物資産(持

図表 - 15 高齢者世帯の住み替え率(%)の日米比較

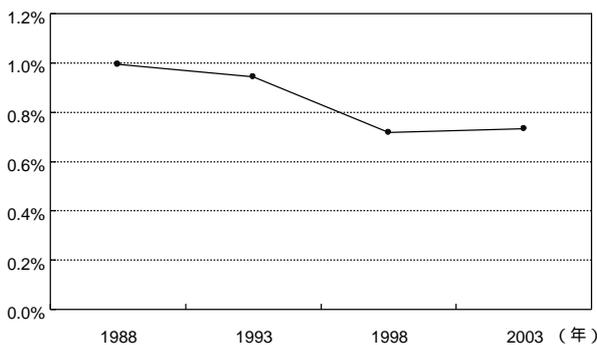
| | 日本 (2003年) | 米国 (2001年) |
|---------|---------------|---------------|
| 持家世帯計 | 0.73 | 2.88 |
| 持家から持家へ | 0.46 | 1.82 |
| 持家から借家へ | 0.22 | 1.06 |
| 借家世帯計 | 4.36 | 7.86 |
| 借家から持家へ | 0.83 | 1.14 |
| 借家から借家へ | 2.84 | 6.72 |
| 総世帯 | 1.44 | 4.31 |
| 持家へ | 0.59 | 1.92 |
| 借家へ | 0.85 | 2.39 |

(注) 期中住替え世帯数を期末世帯数で除した後、年率換算した
(資料) 日本「住宅・土地統計調査」米国「American Housing Survey」に基づいて作成

家)はほとんど取り崩さないが、米国では金融資産よりも実物資産の方が取り崩されている。持家を切り売りすることはできないから、小規模な持家へと住み替える世帯が頻繁に現れることを示している。

図表 - 15は、高齢者世帯の1年間の住み替え率を日本と米国について比較した結果である。住み替えした際の差額や売却した場合の金額を直接示すものではないため、図表 - 13、14から想像されるイメージと完全には符号しないが、米国の高齢者世帯は日本と比べて高い頻度で住み替えを行っていることが分かる。

図表 - 16 65歳以上持家世帯の住み替え率の推移



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」に基づいて作成

図表 - 16は、日本の65歳以上の高齢者持家世帯に限定して、住み替え率の推移を見たものである。1988年以降は住み替え率の低下が続いていたが、最新調査時点において、ようやく歯止めが掛かったという状況である。

以上を踏まえると、持家世帯としての数や保有資産額という意味では、日本の高齢者世帯は影響力の大きい存在であるが、直接的な市場取引の表舞台には登場していないというのが現状と言えるであろう。

6. 流通性が向上しない日本の中古住宅市場

欧米では、家計のライフステージや経済状況に応じて、持家から借家へ、再び、借家から持家への住み替えが頻繁に行われる。もちろん、前述のとおり、持家から別の持家への住み替えも行われる。このような住み替えの頻度は、借家が持家と代替性の高い存在であるかどうか、流通性の高い中古住宅市場があるかどうか、という二点と密接に関係している。

図表 - 17 日本・米国・英国の中古住宅市場

| | 日本 (2003年) | 米国 (2001年) | 英国 (2001年) |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 総住宅数 (千戸) | 28,666 | 119,117 | 22,408 |
| 中古住宅売買数 (千戸) | 175 | 6,050 | 1,190 |
| = ÷ (%) | 0.61 | 5.08 | 5.31 |
| 新設着工戸数(千戸) | 699 | 1,603 | 159 |
| = ÷ (倍) | 0.25 | 3.77 | 7.50 |

(注) 日本は持家(は年率換算)、米国と英国は持家・借家計に関する数値

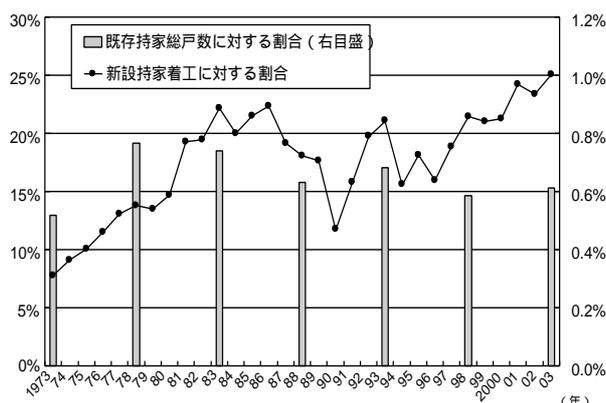
(資料) 日本「住宅・土地統計調査」米国「New Residential Construction」「Real Estate Outlook」英国「Housing Statistics 2004」等に基づいて作成

日本の持家市場が極端に新築に偏っていることは、国際比較をすれば一目瞭然である。英国や米国では、中古住宅の方が主役であり、新築の方が少数派である(図表 - 17)。

日本の中古住宅の取引頻度が国際的に見て極めて低いことは明白だが、日本自身の過去と比べれば改善しているのであろうか。この点を、既存ストックに対する回転率と新築住宅着工に対する倍率という、二つの指標で見ることしたい。

過去10年間において、新築住宅着工戸数(持家・分譲住宅)に対する中古住宅の取引戸数の割合は上昇傾向にあるが、既存持家ストックに占める割合に関しては、改善していない(図表 - 18)。

図表 - 18 日本における中古住宅取引の推移



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」国土交通省「住宅着工統計」に基づいて作成

借家世帯が持家を取得して一定期間居住した後に売却して借家に戻ることが、借家に住み続けることと同列の選択肢として位置づけられることから明らかなように、中古住宅と借家とは競合する関係にあるはずである。新築の持家も完工した直後から「中古」化する。住生活の手段として見れば、新築の持家、中古の持家、借家はいずれも代替的な選択肢の中のひとつとして存在することが、本来の住宅市場のあるべき姿であろう。

持家と比べた借家の広さ、中古住宅の流通頻度の高さのいずれも、過去と比べて顕著な改善が見られないのが日本の現状である。空家率の高まりも併せて見れば、ストックの有効活用はむしろ停滞している。

7. おわりに：変革に向けて

以上のとおり、日本の住宅市場に関しては、「持家志向」を除いて家計の意識には変化が見られるが、結果としての住宅ストックの質的改善や有効利用には未だつながっていない。

前向きに考えれば、なんらかの一押しがあれば、日本の住宅市場が変わる可能性は十分にあると言える。変革に向けての内在的な力が蓄積

されつつある状態かもしれない。

契機として考えられるひとつが、高齢者世帯の行動変化である。引退した無職高齢者世帯の貯蓄率は、公表統計値が利用可能な1986年以降、一貫して負の値をとっているが、近年、その絶対値が大きくなっている。これは、以前よりも積極的に資産を取り崩していることにほかならない。2004年度の公的年金改正において「マクロスライド方式」の導入という形で受給者に対しても実質的な給付削減が適用されることとなった。公的年金給付のみに頼らずにより豊かな生活を送るために、住み替えを通じた「持家ストック」の取り崩しが行われる可能性は高まるであろう。

もうひとつは、遺産相続を通じて、複数住宅を保有する世帯が大幅に増えると考えられることである。現在では、高齢者のいる世帯のうち、こどもと同居しないで、夫婦二人が単独での暮らしをする高齢者が半数近くを占めている。ところで、団塊の世代やそれに続く現在50歳代に到達している世代に関しては、7～8割が持家を保有している。平均寿命を考えると、これらの世代において今後は親の持家を相続する機会が徐々に増えていくであろう。つまり、数の上で多い世代が、遺産相続を通じて複数の住宅を保有する事態が一般化する可能性が高いということである。その時期は、引退間際の50歳代後半か、引退後になるであろう。

複数の住宅を保有したとき、彼らの年齢を考えると、居住しない方の住宅に関しては、貸家への転用や中古市場での売却の意思を抱く誘因は高いはずである。前述のとおり、統計上の最新実績値においては、複数の住宅を保有していても、「セカンド・ハウス」という名の空家になっているケースが少なくない。しかし、引退後以後の十分な時間が残されている「若い高齢

者」ならば、そのような形で放置しておくとは考えにくいのである。

借り手や買い手となるであろう若年世代にとっての住宅は、既に「保有して値上がり益を待つもの」などではなく、「利用してこそ価値があるもの」と認識されている。そして、根強く残る持家志向における真のニーズは「広さ」であろう。対象となる住宅はその条件を満たしているはずである。

あとは、貸し手と借り手、売り手と買い手が上手く出会うことが必要である。

もちろん、現在の高齢者世帯が居住している持家は建築後の経過年数も長く、間取りなど床面積以外の住宅の質の面では、現在の若年層が欲するものとは若干異なるものかもしれない。新しい世代・世帯に継承された後、すぐには言わないまでも、改築や建替えがいずれ必要になる可能性も高い。とりわけ、中古住宅としての円滑な売買が成立するためには、このような点も含めて住宅の質的情報が開示され、適切な価格形成がなされることが必要であろう。もし、築年数が一定年数を超えているという理由だけで土地部分しか評価されないのであれば、住み慣れた持家や親から相続した住宅を売却しようとする意欲は大いにそがれてしまうであろう。

その意味で、今後の中古住宅取引を推進するうえで欠かせないのは、蓄積された情報に基づく正当な評価である。「住宅性能表示制度」を通じた住宅の建築・補修管理に関する「履歴情報の蓄積」は、既に可能になっている。これを周知徹底し、多くの世帯によって利用されることが望ましい。「指定流通機構」に登録された成約取引についての物件情報と価格情報をインターネット上で公開することも開始されている。今後求められることは、より詳細な情報を

標準化された指標によって、一般に分かり易く利用可能なものにしていくことである。

また、売買を阻害しかねない複雑な不動産関連税制も見直しが必要である。少なくとも、金融資産の保有や取引と、住宅の所有や取引に対する税制措置は中立的になって然るべきであろう。

(注1) 持家取得者の年収と住宅ローンの関係については、拙稿「持家の住宅ローン負担を巡って 返済額と家賃節約効果、および、負債残高と持家の残存価値」(『ニッセイ基礎研REPORT』2002年4月号)を参照されたい。