

【敢闘賞】

しあわせ@ホーム

～日本における中古住宅市場形成と資産形成にむけて～

明治大学政治経済学部

野本 和樹

平野 泰司

（応募論文の要約）

本稿では、新築市場に比べ中古市場が極めて小規模な日本住宅市場の偏りに注目し、その是正を目的とした政策提言を行う。中古住宅市場の整備により住宅購入が資産形成となり、住宅購入者がより豊かな生活を享受できるようになることを目指すものである。一見すると、「住宅市場問題」と「金融」につながりはないように感じるが、以下で論ずるように金融機関が中古住宅市場の未整備に深く関わっているのである。

第1章において、新築住宅需要に大きく偏った日本の住宅市場の現状を示し、問題提起を行う。第2章では、4つの原因をそれぞれ考察し、特に「情報の非対称性」と「住宅金融の欠陥」が問題発生の原因であると論じる。第3章において、中古住宅市場が成熟している米国を範とし、「情報の非対称性」と「住宅金融の欠陥」をいかに解決しているのかを探る。以上の考察を踏まえ、第4章では日本において中古住宅市場を整備するための政策提言を行う。

はじめに

是非、日本における住宅市場の現状について知っておいてもらいたい。

日本で住宅を購入する際、35歳の人が2500万円の新築住宅を建てて35年の住宅ローンを組んだ場合、金融機関に支払う返済総額は金利を含めて4000万円近くになる。日本人の平均的な生涯賃金は2億3000万円程度なので、なんと生涯賃金の17%以上が住宅ローン返済に充てられていることになるのであるⁱ。上に述べた計算金額は住宅のみの購入だが、土地と合わせてローンを組み購入すると、生涯賃金に対する返済総額の割合はさらに大きいものとなる。ところが、せっかく建てた家も、住宅ローン返済最中の築20年後頃には建物の担保価値はゼロとなり、価値があるのは土地だけになってしまう。一生涯働いて得た金額の17%以上が住宅ローン返済として消え、払い終わった時にはもう建物の価値はゼロになっているのであるⁱⁱ。日本の住宅寿命は30年程度のため、ローン支払いを終えるころには住宅は老朽化しており、再度新しく建て直す必要に迫られる。日本は世界において高い所得水準を有するものの、豊かさを享受し切れているとは言い難い現状にあるのは、生涯にわたって重い債務負担を抱えていながら、住宅の資産価値もなくなってしまう事に起因していると考えられる。

こうした日本の住宅事情の背景には、中古住宅市場が整備されておらず高価格の新築購入を余儀なくされている現状がある。中古市場が整備されていないため、中古住宅が資産として評価されず、苦勞して先代が残してくれた住宅があっても、その住宅資産を担保にローンを組めないでいる。このような実態を繰り返しているのが、現在の日本住宅市場である。中古住宅市場が形成されることで、高価な新築住宅を購入するだけでなく割安な中古住宅を購入し、余剰資金を消費や投資ⁱⁱⁱなどに回すといった選択肢が生まれ、より各家庭のニーズに即したライフスタイルが可能になる。また、中古住宅市場が存在することで、以前はゼロになっていた持家に資産としての価値が生まれるため、住宅購入が資産形成に結びつき、それによって資産効果が望めるのではないだろうか。事実、米国では中古住宅市場が活性化しており、家計は住宅を担保としたホーム・エクイティ・ローンやリバース・モーゲージといった多様な資金調達手段を享受し、住宅を利用した資産効果が働き株式投資や消費が活発に行われているのである。

本稿では、日本における中古住宅市場の形成を促し、住宅の実物資産価値向上を目指すことで資産効果を働かせ、株式投資や消費を活発にするとともに、国民の「真の豊かさ（幸福）」の実現を目的とする政策提言を行う。

1. 偏った日本住宅市場の現状

日本の住宅市場は新築の割合が極めて高く、中古住宅市場はないに等しい、国際的にみて大変偏った状態にある（図表 1）。日本では中古住宅市場がほとんど機能していないため、住宅を用いた資産形成は困難な状態にある。そのために、住み替え時に持前の住宅を売却出来ず、その売却資金を用いた資金調達が困難になっている^{iv}。

米国では、中古住宅市場が大変成熟しているため住宅の流動性が高く、中古住宅も質に見合った価格で取引されている。その結果、住宅購入が資産形成において重要な役割を果たしている。また、ライフスタイルの変化に応じて住み替えを行うことが容易く、新たな住宅との差額や住宅価値の上昇分を担保とした借入金を消費や投資に回している。つまり、中古住宅市場が整備され、住宅価格が維持されることで、資産効果が働いた消費や投資が可能になっているのである。

日本でも中古住宅市場を整備することで、国民の資産形成につながり、ライフスタイルの変化に応じた住み替えや住宅価格上昇の資産効果といったメリットを享受し、さらに資金を有効に活用することができるようになるだろう。

2. 日本に中古住宅市場が存在しない原因

日本の中古住宅市場が機能していない原因として多くの指摘がなされているが、我々は「情報の非対称性」、「短命な住宅」、「住宅の質が評価されない中古住宅市場のしくみ」、「日本の住宅金融の欠陥」という 4 つの点を中心に考えていく。

2-1 情報の非対称性

中古市場には「レモンの原理（逆選択）」と呼ばれる現象が存在する^v。これは、品質の良いものと悪いものが混在することにより「情報の非対称性」が生じ、市場が成り立たなくなることである。売り手が住宅の品質の良し悪しを正しく公表せず、また買い手が入手可能な情報から品質について判断できなければ、一定の割合で質の悪い住宅を選定してしまう可能性があり、住宅価格は両者の平均値になる。その場合、割安になる良い住宅の所有者は売却しようとしないのに対し、割高な質の悪い住宅の所有者は売却しようとする。その結果、市場で取引される住宅は品質の悪いものが次第に多くなり、最終的に粗悪な住宅ばかりになった市場は機能しなくなる。日本の中古住宅市場では、売り手と買い手の間にこのような「情報の非対称性」が存在するため市場がうまく機能せず、規模が小さいのではないかと考えられる。

実際、住み替えやリフォームを計画する家庭のうち3割近くは、情報の不足を計画実施の阻害要因として挙げている（図表2）。こうした情報不足を改善するために、平成12年から住宅性能表示が実施され、安全性や住環境など住宅の質に関して10項目が第三者によって評価されるようになった。だが、実施率は増加傾向にあるものの20%程度と依然として低水準であり、これらが十分活用されているとはいえない（図表3）。

2-2 短命な住宅

日本の住宅は欧米に比べ住宅寿命が極端に短い（図表4）。そのため、中古住宅となつてからの耐用年数は大変短いものとなってしまう。仮に25年暮らした家を売却しようとする場合、余命は5年程度になってしまい、残りわずかな寿命しかない住宅を購入しようとするものは限られることになる。ところが、長寿命な住宅が供給されている欧米では25年暮らした家でも、まだ20年以上暮らすことができ、当然、日本より需要も大きくなる。つまり、購入後に長く暮らせる中古住宅が供給されていることが、欧米での中古住宅取引の活性化につながっていると考えられる。

では、なぜ日本の住宅は短命なものとなっているのだろうか。それは、第二次世界大戦後の住宅政策に起因している。戦争によって多くの家が焼失し、高度成長期を通して人口が急速に増加したこともあって、住宅の不足は大きく、とにかく家を国民に与える必要があった。そうした背景により、家を建てるための建築基準はないに等しく、その場しのぎの住宅が大量に供給された。政府も住宅不足解消のために政策支援を行うことで新築住宅供給の増加を後押しした。しかし、建築基準が整備されていない段階で建てられた家は長持ちするはずもなく、高度経済成長期を通し、品質の劣る大量の住宅供給が繰り返されることで、短命な住宅のスクラップ＆ビルド^{vi}が当然のこととされてしまった。

住宅寿命の長い欧米諸国でも、戦後の住宅不足は経験しており、住宅不足が深刻な時期には大量供給を促す政策を行うことでその不足を補おうとした。この時期に供給された住宅は日本と同様に短命で粗悪なものであったが、住宅不足が解消されてからは質の向上を目指した。つまり寿命が長く良い家を増やすことを目標とする政策へと転換したのである^{vii}。この点が日本と欧米の住宅寿命が大きく異なる理由であると考えられる。したがって、日本において「短命な住宅」が多く存在するのは、住宅不足が解消した後も政策転換をせず、新築住宅供給を支援し続けてしまったことに起因しているといえる。

2-3 質が評価されない中古住宅

日本では、中古住宅は質ではなく築年数と地価によって取引価格が決まる。現状では建物の評価価値は建設後からすぐに大きく下落していき、建築後 20 年も経過した建物の価値はほとんどなくなり、地価のみで評価され取引価格が決定する（図表 5）。こうした価格決定が慣習化されたのには、土地神話と言われた地価の継続的な上昇が背景にあった。1980 年代末までは建物自体の価値下落を大きく上回る地価の上昇があり、値上がりし続ける土地だけで問題なく、住宅購入に付随する土地が資産形成の手段となっていた。そうした日本特有の事情から、評価に手間のかかる住宅の質ではなく、評価が簡単な築年数と土地で住宅の資産価値が決定されるようになり、中古住宅においては特に地価が重要となったのである。築年数と地価が評価基準であり質が評価されないため、リフォームなどにより住宅を長持ちさせるための手入れをしっかりと行うことで住宅の質と価値を維持するインセンティブは失われ、状態の良い中古物件の供給は減少することとなった。いい物件が少なければ、中古住宅に対する需要は生まれず市場規模が拡大していくことは見込めない。こうした、質の良い住宅を正當に評価しない中古住宅における価格決定構造が、日本の中古住宅市場を未発達なものとしたのである。

2-4 日本の住宅金融の欠陥

住宅購入は人生において最も高額な買い物の一つである。そのため、購入資金を全額自己資金で賄うことは困難であり、多くの家庭は住宅ローンを組むことになる。

日本の住宅ローンは住宅と土地を担保としたうえで、個人の所得を返済能力の基準とし、さらに生命保険の加入を義務としている。金融機関はそうにして債務者の債務不履行に備えているのであるが、肝心の住宅ローン担保となる住宅に関しては書面による簡単な審査を行うのみである^{viii}。金融機関にとっては、土地担保に加えて債務不履行に陥ることを前もって回避しているため、どんな品質の住宅であっても融資には直接関係がない。これにより、資産価値の維持ができないような粗悪な住宅であっても、ある程度の所得があり生命保険に加入さえすれば住宅ローンを組み、購入することが可能になっている。また、日本の住宅金融は担保となる住宅をきちんと審査しないため、建設業者は劣悪な住宅でも販売することができる。こうした金融機関の融資行動により、質の良い住宅供給は妨げられ、逆に粗悪な住宅がより多く市場に供給されることが促されていたのである。

さらに、中古住宅では資産価値の下落が著しく、中古住宅を担保にして住宅ローンを組むことは困難である。そのため、多くの家庭は融資を受けるために

新築住宅を購入せざるを得なかった。こうした住宅金融の欠陥が原因となり、偏った住宅市場が生み出されたのである。

以上の4点が日本の中古住宅市場が機能していない原因である。そのなかでも、特に「情報の非対称性」と「住宅金融の欠陥」が根本原因であると我々は考える。なぜなら、「短命な住宅」や「質が評価されない中古住宅」が改善されなかったのは、住宅の審査が不十分であり、情報開示が不足していたことが原因だからである。つまり、住宅に関しての情報開示の不足によって生じた情報の非対称性と、担保となる住宅をきちんと審査しない金融機関の融資体制が問題なのである。

3. 米国住宅市場に学ぶ「情報」と「住宅金融」の重要性

これまで、日本の中古住宅市場が極めて小規模である原因を考察してきた。では、中古住宅市場が大きな米国では、問題の根幹である「情報の開示」と「住宅金融」への対応にどのような違いが見られるのだろうか。

3-1 明確な情報開示

米国では、日本と異なり住宅の資産価値が維持されている。それが可能なのは、米国の住宅市場では明確な情報開示によって住宅の「質」が評価されるからである。さらに、リフォームを積極的に行うことで住宅の資産価値が上がるとさえ言われている^{ix}。米国では、住宅の建築段階に従って、地方公共団体による10数回の検査に合格することが義務づけられ、厳格な検査制度によって住宅の質が確保されているといわれている。その他に長期にわたって住宅の性能保証をする保険制度があり、これらが情報の非対称性を緩和している^x。このように情報開示がしっかりなされていて、質が良く、資産価値がある住宅なので、米国の住宅市場は中古市場も整備されてきたと考えられる。

それに加えて、米国の住宅制度には民間によるインスペクション制度（住宅検査）がある。この制度は義務付けられている訳ではないが、中古住宅の購入者が住宅を購入する前に依頼し、費用を支払う制度である。15～20年前までは、中古住宅の取引において概ね10%の利用率であったが、現在では70%程度の利用があり、その利用率は増加している。こうしたインスペクション制度によって、インスペクターなどの専門家が住宅を検査することで、中古住宅購入者が家に関する様々な情報を得られ、物件の良い面と悪い面について正確に知ることができるのである^{xi}。

3-2 抵当融資の住宅金融

多くの家庭が利用する住宅ローンは、日本と米国で根本的に異なる。米国で一般的に用いられている住宅ローンは、世界的に広く普及しているノンリコースの抵当金融（モーゲージ）である。抵当金融では、返済は担保の範囲内に限定され、返済不能に陥った場合、担保となった住宅を手放すことで債務返済は完了する。したがって、金融機関は融資の債務不履行に備え、きちんと住宅を審査し、中古になっても取引価格が大きく下落しない物件のみに融資を行う。そのため、融資を受けられる質の良い住宅を求める家庭が必然的に多くなり、そうした住宅が建設業者によって供給される仕組みが成り立つのである。

4. 政策提言

先に見てきたように日本の住宅市場は新築住宅に大きく偏っており、中古住宅市場が機能していない。その原因として、「**情報開示の不足**」、「**短命な住宅寿命**」、「**質が評価されない中古住宅**」、「**住宅金融の欠陥**」を上げ、特に「**情報開示の不足**」と「**住宅金融の欠陥**」が根本にあると指摘した。米国ではこの2点をうまく解決できているため、中古住宅市場が成熟している。それゆえ、日本においてもこの2つの根本原因を解決することで他の原因の解消にもつながり、中古住宅市場を日本に成り立たせることが可能になると我々は考える。

4-1 目的

我々は日本の住宅市場の歪みを解消し、土地だけではなく住宅も資産形成の手段として活用できるようにすることを目的とし政策提言を行う。住宅を用いた資産形成が可能になることで、資産効果が生まれ、その恩恵が投資や消費の拡大に繋がり、家計だけでなく日本経済全体を活性化させて、国民の「真の豊かさ（幸福）」が実現されることを期待するものである。

4-2 詳細

① 審査・格付け・情報開示

まず、「情報の非対称性」を解決するために「**住宅情報管理機関**」を政府機関として設立する（スキーム①）。この機関は、すべての新築・中古住宅について同一基準で住宅性能審査を行い、それをもとに格付けをし、その情報を誰でもアクセスできるように一般公開することを業務とする。この機関を設立することで、**一つの機関で住宅性能・質を評価し、その情報を多くの人々に開示**することを可能にする。

住宅性能審査には、住宅を長持ちさせ、資産価値を高める効果のあるリフォ

ームを定期的に行っているかどうかなど、中古住宅の質の向上につながる項目を充実させる。有効なリフォームが行われたことを証明するには、同機関に審査を申請する。また、市場に出回る前の新築住宅建築中にも最低 5 回の同機関によるチェックを受けることを建築の義務とする。これに加え、この審査を元に同機関が格付けを行うことで、建築業者に質の高い住宅を建てる誘因を与えることが出来る。これらによって、意図的に手抜きされた欠陥住宅を減らし、質の良い住宅が供給されるようになるとともに、住宅の建設時からの情報が豊富になる。新築・中古ともに今まで以上の情報量が一般に公開されることとなり、中古住宅市場形成を阻害していた「情報の非対称性」の解消につながる。

現状では住宅に関しての情報が不動産業者に偏っているため、一般家庭が住宅性能や価格といった情報を得るには不動産業者を訪れる必要がある。しかし、そこにある情報は業者の取り扱っている物件に限られ、さらに不動産業者への信頼性が乏しいため、当該情報の適切な評価・判断は困難であり、住宅購入にいたるまでに複数の業者を回ることが多い。こうした情報取得の時間とコスト、情報の偏り、業者への信頼性などを補い、情報の開示を進める最良の手段は、すべての住宅情報を信頼できる機関のもとで一元管理し、一般公開することである。だが、すべての住宅情報を民間企業が集めることは非常に難しく、現実的でない。こうした理由により、同機関は民間でなく非営利目的の政府機関である必要がある。さらに、政府機関の評価を受けた住宅であれば、政府による後ろ盾があることで高い信頼のおける情報となる。

こうした住宅情報の開示は店舗で行ってもよいが、誰でもアクセスできるようにするにはインターネット上で公開することが好ましいと考えられる。普及率の非常に高いインターネット上で一般公開することにより、誰でも簡単に低コストで住宅情報を取得でき、より自分好みの物件を探すことが可能になる。

②住宅金融

次に、「**住宅金融の欠陥**」を改善するために「**ノンリコースの抵当融資**」が**住宅ローンの基本**となるように融資形態を移行させる。これまで金融機関が担保となる住宅をきちんと審査しなかったことが、粗悪で短命な住宅の大量供給につながってきた。それは、土地担保と所得を融資の基準とし、住宅を審査しなかったことに起因すると前述した。住宅ローンをノンリコースの抵当融資にすれば、資産劣化の起こりうる粗悪な住宅に対して金融機関は融資を拒むだろう。このことにより、融資を受けられる長寿命の良い家が増加すると考えられる。

しかし、民間金融機関が進んでこの抵当金融へ移行することは考えづらい。なぜなら、現状の住宅ローン制度を十分に活用することで、金融機関にとって

住宅ローンは安定的に高収益を得るビジネス機会となっているからである。そこで、抵当融資による住宅ローンへの転換のために、「**政府住宅金融機関^{xii}**」によって抵当融資による住宅ローン提供をスタートする（スキーム②）。この際、前述した住宅情報管理機関と提携し、住宅ローン提供を行うものとする。具体的には、住宅情報管理機関によって決定された格付けを融資基準とし、高格付けの物件に対してその物件を担保に、政府住宅金融機関が抵当融資で住宅ローンを提供する。住宅ローンの借り手である住宅購入者にとっては、所得の低下や失業などによって返済ができなくなった場合に、住宅を処分することでローン返済が完了することや格付けの高い良い住宅を購入することができることから、民間金融機関から政府住宅金融機関へと住宅ローン借入をシフトさせる流れが期待できる。それにより、住宅ローン供給に競争が生まれ市場原理が働くようになり、顧客獲得に向けて民間金融機関が抵当融資をスタートするきっかけとなり、市場全体が改善の方向へ向かうことにつながる。

このように、日本の住宅問題の解決に向けて、「住宅情報管理機関」とそれと提携した「政府住宅金融機関」を設立することで、根本にある「情報の非対称性」と「住宅金融の欠陥」を是正することを、我々の政策提言の具体案とする。

おわりに

以上が、日本の住宅市場における現状と課題であり、我々は日本の住宅市場が抱える問題解決への処方箋として「住宅情報管理機関」と「政府住宅金融機関」の設立を提言した。政府が情報を一元管理し一般公開することで、中古住宅市場に存在する「レモンの原理（逆選択）」の問題は解決されるだろう。また、政府が抵当融資を率先して導入することで住宅融資の競争原理が働き、民間金融機関が参入し始めることで住宅の質の向上へとつながり、中古住宅市場が整備され、住宅による資産形成が期待できる。

我々が調べた住宅問題は、一見すると金融と縁のないものであるが、問題の根源を探ってみると、そこには土地担保に依存して住宅を質ではなく建築年数で評価する金融機関の存在があった。中古住宅市場の存在しない日本では米国家計と異なり、住宅購入が資産形成に結びつかず、資産効果を働かせた消費や自身への投資機会を失っているのである。このことは、わが国が高い所得水準を誇りながら膨大なローン返済に追われ、「豊かさ」という幸せを享受できていないことを意味している。金融機関の体質が変われば、住宅購入が資産形成へつながり多くの日本人の夢であるマイホームもより充実したものになるだろう。

世の中を富ましめ、すべての人を豊かにする「富世豊人^{xiii}」の理念のもと、この政策が日本の未来を明るくするものになることを願って止まない。

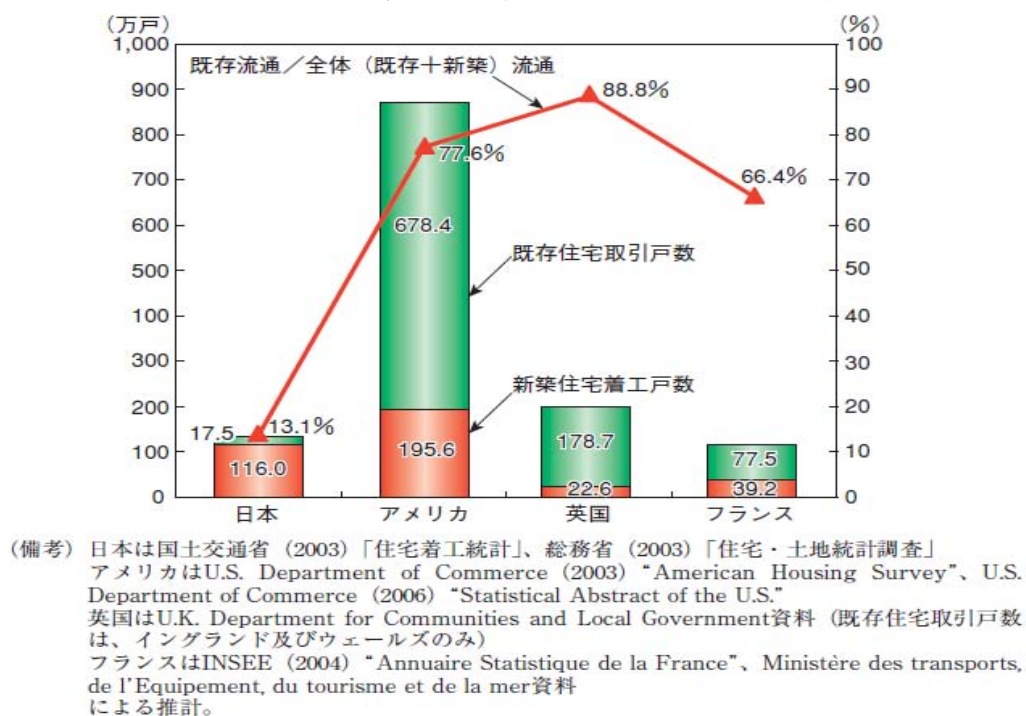
-
- i 田鎖・金谷(2007)『家、三匹の子ぶたが間違っていたこと』 96 頁を参照。
- ii 同上
- iii ここでの消費や投資は、生活費やレジャーなどの消費から、株式や貯蓄など金融資産形成を行うこと、資格取得や英会話などの自己投資といった、個人の生活をより豊かにするために幅広く余剰資金を使うことを指す。
- iv 住宅売却時には、土地代を中心とする評価価値分しか得られないことになる。
- v 情報の非対称性については、藪下史郎(2002)『非対称情報の経済学—スティグリッツと新しい経済学』参照。
- vi 既存の住宅を、建て替えるために一度壊し更地にしたのち、そこに新たな住宅を建設すること。日本の場合、住宅寿命が短く、そのサイクルも欧米に比べ短いものとなっている。
- vii 塩崎(2006)『住宅政策の再生 豊かな居住を目指して』第1章参照。
- viii 田鎖・金谷(2007)『家、三匹の子ぶたが間違っていたこと』142 頁参照。
- ix 国土交通省国土交通政策研究所(2006)「住宅の資産価値に関する研究」第5章参照。
- x 山崎(1999)『土地と住宅市場の経済分析』 264 頁を参照。
- xi 国土交通省国土交通政策研究所(2006)「住宅の資産価値に関する研究」第5章参照。
- xii 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)のように住宅購入者へ住宅ローン貸し出しを行う政府系金融機関。
- xiii 日頃、ご指導いただいている明治大学齋藤雅己先生が、師である明治大学名誉教授の後藤昭八郎先生から受け継いだ経済政策理念。

<参考文献>

- ・塩崎賢明編『住宅政策の再生 豊かな居住を目指して』日本経済評論社 2006 年。
- ・リチャード・クー『日本経済を襲う二つの波』浅間書店 2008 年。
- ・倉田剛『少子高齢社会のライフスタイルと住宅』ミネルバ書房 2004 年。
- ・田鎖郁男、金谷年展『家、三匹の子ぶたが間違っていたこと』ダイヤモンド社 2007 年。
- ・大泉英次『住宅問題と市場・政策』日本経済評論社 2000 年。
- ・岩田規久男、八田達夫『住宅の経済学』日本経済新聞社 1997 年。
- ・戸谷英世、久保川議道『日本の住宅はなぜ貧しいのか』井上書院 2003 年。
- ・山崎福寿『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会 1999 年。
- ・国土交通省住宅局住宅政策課監修『2007 年度版住宅経済データ集』住宅産業新聞社 2007 年。
- ・住宅問題研究会（財）日本住宅総合センター編『住宅問題事典』東洋経済新報社 1993 年。
- ・建設省住宅局監修『図説 日本の住宅事情』ぎょうせい 1986 年。
- ・藪下史郎『非対称情報の経済学—スティグリッツと新しい経済学』光文社 2002 年。
- ・内閣府「経済財政白書 2008」2008 年。
- ・国土交通省住宅局「平成 15 年住宅需要実態調査」2003 年。
- ・国土交通省国土交通政策研究所「住宅の資産価値に関する研究」2006 年。
- ・国土交通省住宅局「平成 19 年度民間住宅ローン実態に関する調査結果報告書」2008 年。

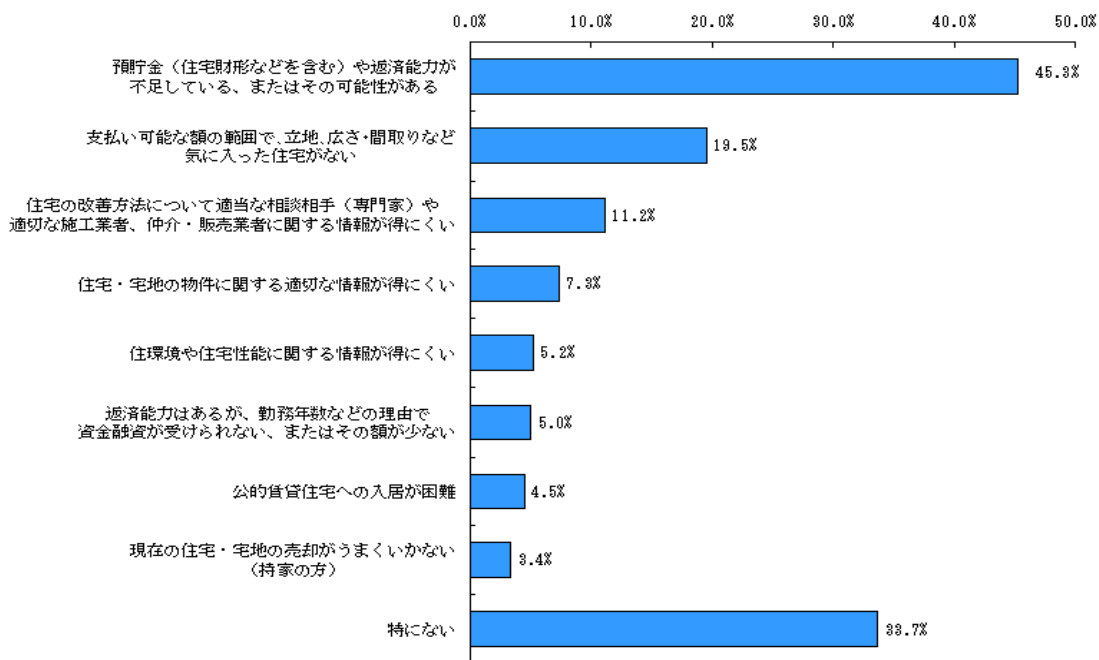
<資料>

(図表 1) 新築・中古住宅市場規模の国際比較



出所 内閣府 (2008) より引用。

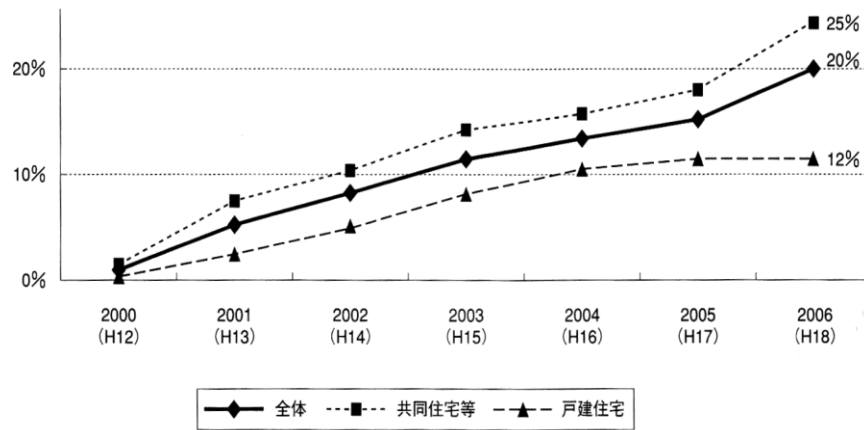
(図表 2) 住み替え・改善が困難な理由



出所 住宅需要実態調査 (平成 15 年) より引用。

(図表 3) 住宅性能表示の推移

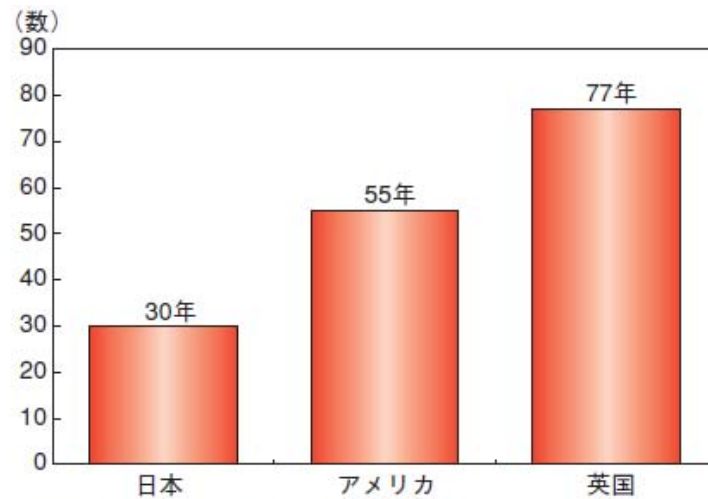
○住宅性能表示の実施率の推移



(資料) 国土交通省調べ

出所 2007 年度版住宅経済データ集 より引用。

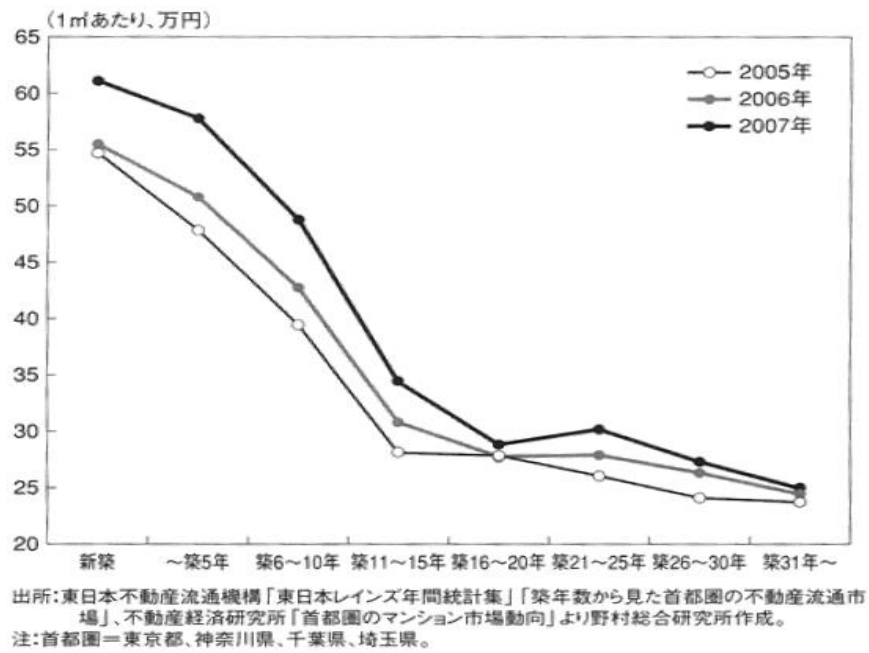
(図表 4) 住宅寿命の国際比較



(備考) 日本は総務省 (1998、2003) 「住宅・土地統計調査」
 アメリカはU.S. Department of Commerce (2001、2005) “American Housing Survey”
 英国はU.K. Office for National Statistics (1996、2001) “English Housing Conditions Survey”
 による推計。

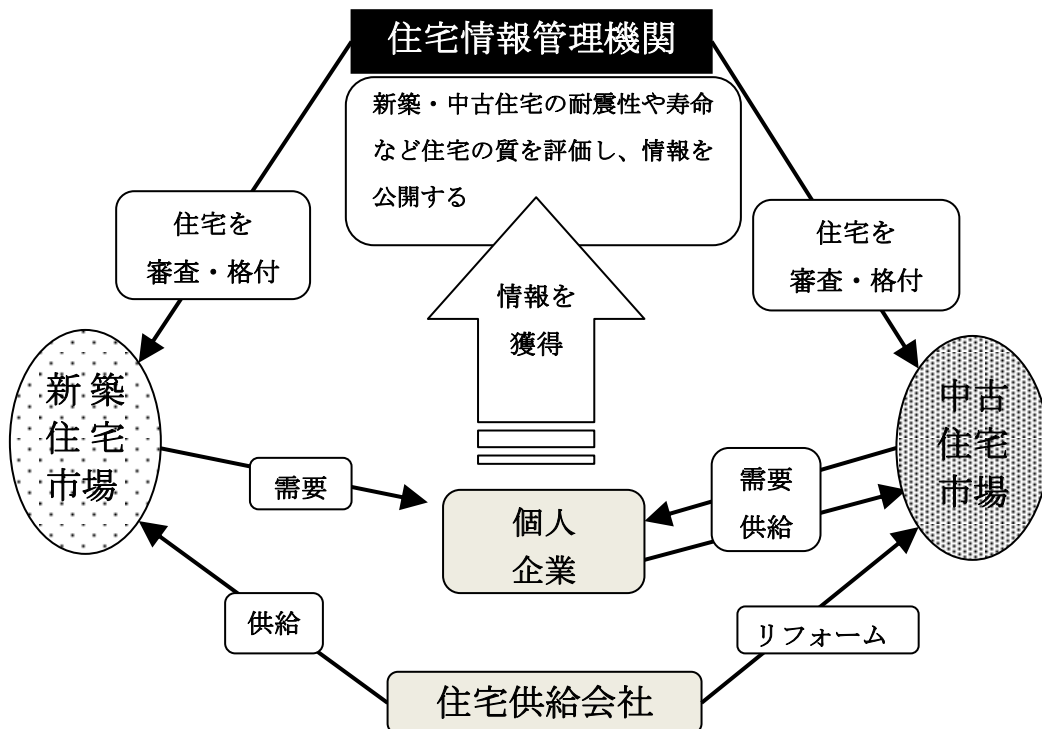
出所 内閣府 (2008) より引用。

(図表 5) 新築マンションの築年数による価値の下落



出所 リチャード・クー (2008)『日本経済を襲う二つの波』より引用。

スキーム①



スキーム②

