



# 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



# 目次

1.Executive Summary

2.資産形成にならない住宅購入

3.日本住宅市場の歪みと現状

4.日本の中古住宅市場はなぜ小さいのか

5.中古住宅市場形成に向けての政策提言

# 1.Executive Summary



日本では中古住宅市場が未整備なため住宅購入が資産形成になっていない

ライフスタイルに見合った住み替えが困難、住宅購入が家計に大きな負担となっている

## 原因

①情報開示の不足

②住宅金融の欠陥

③品質が評価されない中古住宅

④短い耐用年数

中古住宅市場形成へ向けて

①住宅情報管理機関 ②政府住宅金融機関の設立

住宅購入による資産形成と消費・投資の活性化

## 2.資産形成にならない住宅購入

住宅購入にかかる費用

- ・2500万円の住宅を35歳で購入
- ・返済期間35年、年3%固定金利で住宅ローンを組む

**ローン支払いは元利合計で4000万円以上  
生涯賃金2億3000万円の17%にも達する**

さらに、ローンを払い終えた住宅の資産価値はほぼゼロになってしまう現状にある

住宅購入によって家計が「豊かさ」を  
享受できているとはいえない。

# 目次

1.Executive Summary

2.資産形成にならない住宅購入

3.日本住宅市場の歪みと現状

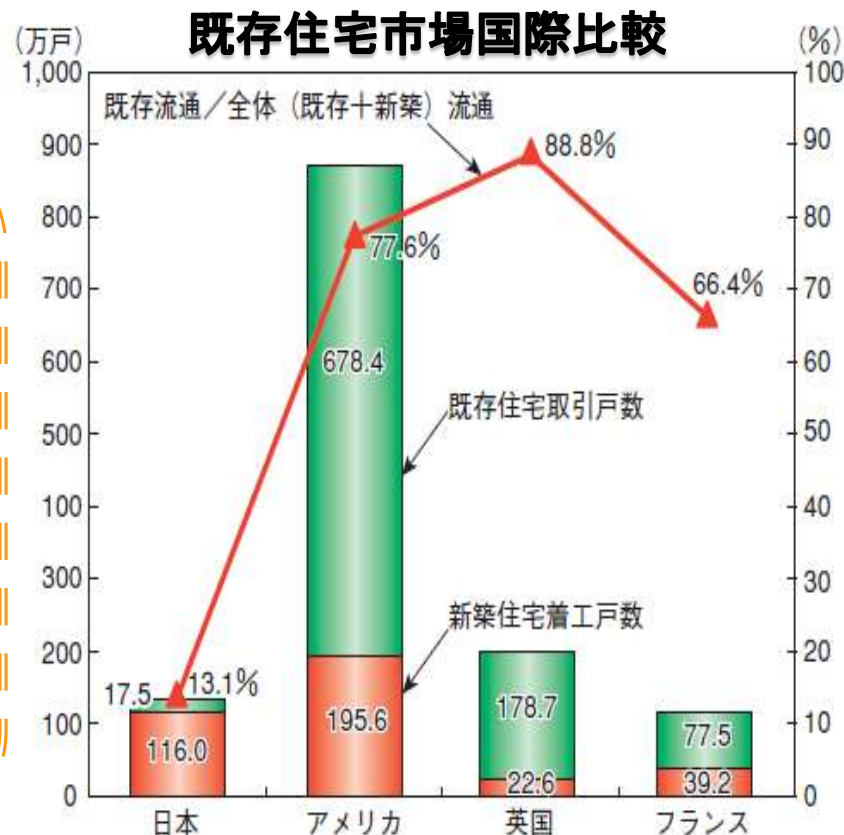
4.日本の中古住宅市場はなぜ小さいのか

5.中古住宅市場形成に向けての政策提言

# 3. 日本住宅市場の歪みと現状

## 住宅市場の歪みによる弊害

- ① ライフスタイルに見合った住宅へ住み替えることが困難
- ② 割高な新築住宅を購入せざるを得ないため、家計の消費や投資が抑制されている
- ③ 住宅を担保にした借入れができていない



(出所) 内閣府2008より引用。

# 3.日本住宅市場の歪みと現状

## 需要の存在

- ・新築より割安な中古住宅
- ・国際的にも割高な日本住宅
- ・新築選好でない家計

## 供給の存在

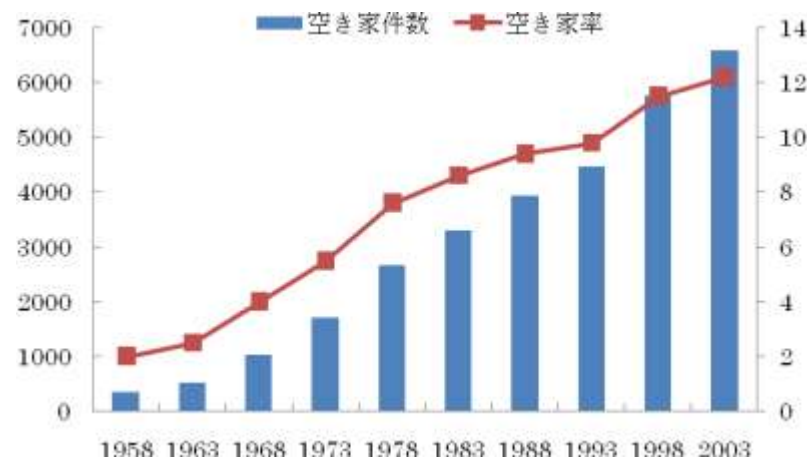
- ・増加傾向にある空き家
- ・ライフスタイルに応じた  
住み替えニーズ

需要・供給ともに存在するが、ミスマッチにより中古住宅市場が存在しない

## 割高な日本住宅

国名	年	単位	新築住宅平均 価格(A)	平均世帯年収 (B)	(A/B) 倍
アメリカ	2006	ドル	246,500	58,407	4.22
イギリス	2007	ポンド	158,800	41,158	3.86
ドイツ	2005	ユーロ	143,855	41,952	3.43
日本 (全国)	2007	万円	3,704	718	5.16

## 「増加傾向にある空き家(千戸、%)」



(出所) 国土交通省「住宅経済データ集」(2008)より作成。

# 目次

1.Executive Summary

2.資産形成にならない住宅購入

3.日本住宅市場の歪みと現状

4.日本の中古住宅市場はなぜ小さいのか

5.中古住宅市場形成に向けての政策提言



## 4. 日本中古住宅市場はなぜ小さいのか

原因①情報の非対称性

原因②住宅金融の欠陥

原因③品質が評価されない中古住宅

原因④短い耐用年数

# 原因①情報の非対称性

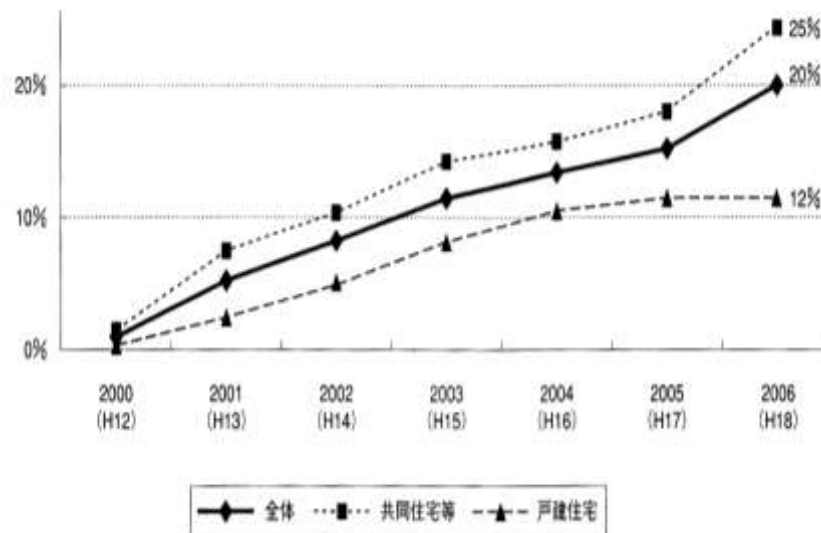
## 情報の非対称性による 「レモンの原理」

### 情報開示の不足

- ⇒「情報の非対称性」⇒買い控え
- ⇒値下がり⇒良い財の供給↓
- ⇒品質の悪い財が多くなり価格↓
- ⇒さらに良い財の供給↓
- ⇒需要が縮小していく

結果として、市場が成り立たなくなる

## 住宅性能表示の実施率の推移



(出所) 2007年度版住宅経済データ集より引用。

日本の中古住宅市場にも  
「レモンの原理」が生じている可能性がある

## 原因②住宅金融の欠陥

### 住宅ローン貸し出しの条件

①不動産担保のリコースローン②ローン返済が可能な所得水準③団体生命保険の加入

金融機関は債務不履行に十分備えているため、担保となる住宅の審査は極めて簡単なものだった

中古住宅では担保価値が極めて低く、住宅ローンを組めない

金融機関は住宅の品質を問わず、家計の所得水準に基づき住宅ローン貸出を実施したため、良い住宅の供給が阻害された

中古住宅市場形成を阻害

## 原因③品質が評価されない中古住宅

土地神話を背景に土地中心の資産形成が行われた  
⇒建物の価値は築年数という簡易な手段によって決定

中古住宅の価値は地価と築年数で決定

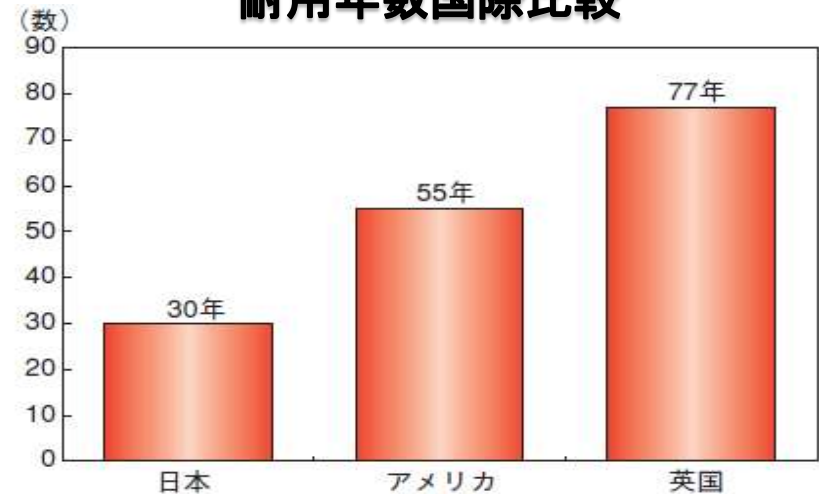
中古住宅では品質が価格に反映されないため、  
リフォームによって住宅の品質が維持されなかった

中古住宅は品質の悪いものばかりになり  
需要が拡大しなかった

## 原因④短い耐用年数

耐用年数が30年では中古住宅の残存耐用年数が極めて短くなり、需要が限られる

耐用年数国際比較



(出所)内閣府(2008)より引用。

### 原因

- ・戦後の住宅大量供給から「住宅の品質向上」を促す政策への転換の遅れ  
⇒スクラップ&ビルドの住宅供給
- ・家計がリフォームを積極的に実施しない

# 目次

1.Executive Summary

2.資産形成にならない住宅購入

3.日本住宅市場の歪みと現状

4.日本の中古住宅市場はなぜ小さいのか

5.中古住宅市場形成に向けての政策提言

## 5. 中古住宅市場形成に向けての政策提言

既存住宅市場が成熟しているアメリカ

- ・積極的な情報開示
- ・インスペクション制度の普及
- ・ノンリコース住宅ローン

中古住宅市場形成に必要なのは

- ①住宅の品質に関して透明性、信頼性を向上させるための徹底した情報開示
- ②住宅の品質を貸し出し基準とした住宅ローン制度

①住宅情報管理機関 ②政府住宅金融機関の設立



# 5. 中古住宅市場形成に向けての政策提言

## 住宅情報管理機関

### 目的

- ・品質・価格といった住宅情報の開示を積極的に行うことで、情報の非対称性を緩和し、中古住宅市場が機能するよう促す
- ・住宅の評価を公表することで悪質な欠陥住宅の流通を抑制する

### 手段

- ・政府主導の住宅品質情報制度の導入
- ・住宅の品質・価格などの情報を審査し、評価・格付けをする
- ・持ち主が住宅の審査を申請し、持ち家に対しての評価を受ける
- ・中古住宅のリフォームを実施したことを申請し、評価に加える
- ・新築住宅は建築段階から定期的に検査を受ける
- ・情報をデータベース化し、一般公開する



## 5. 中古住宅市場形成に向けての政策提言

### 住宅情報管理機関



# 5. 中古住宅市場形成に向けての政策提言

## 政府住宅金融機関

### 目的

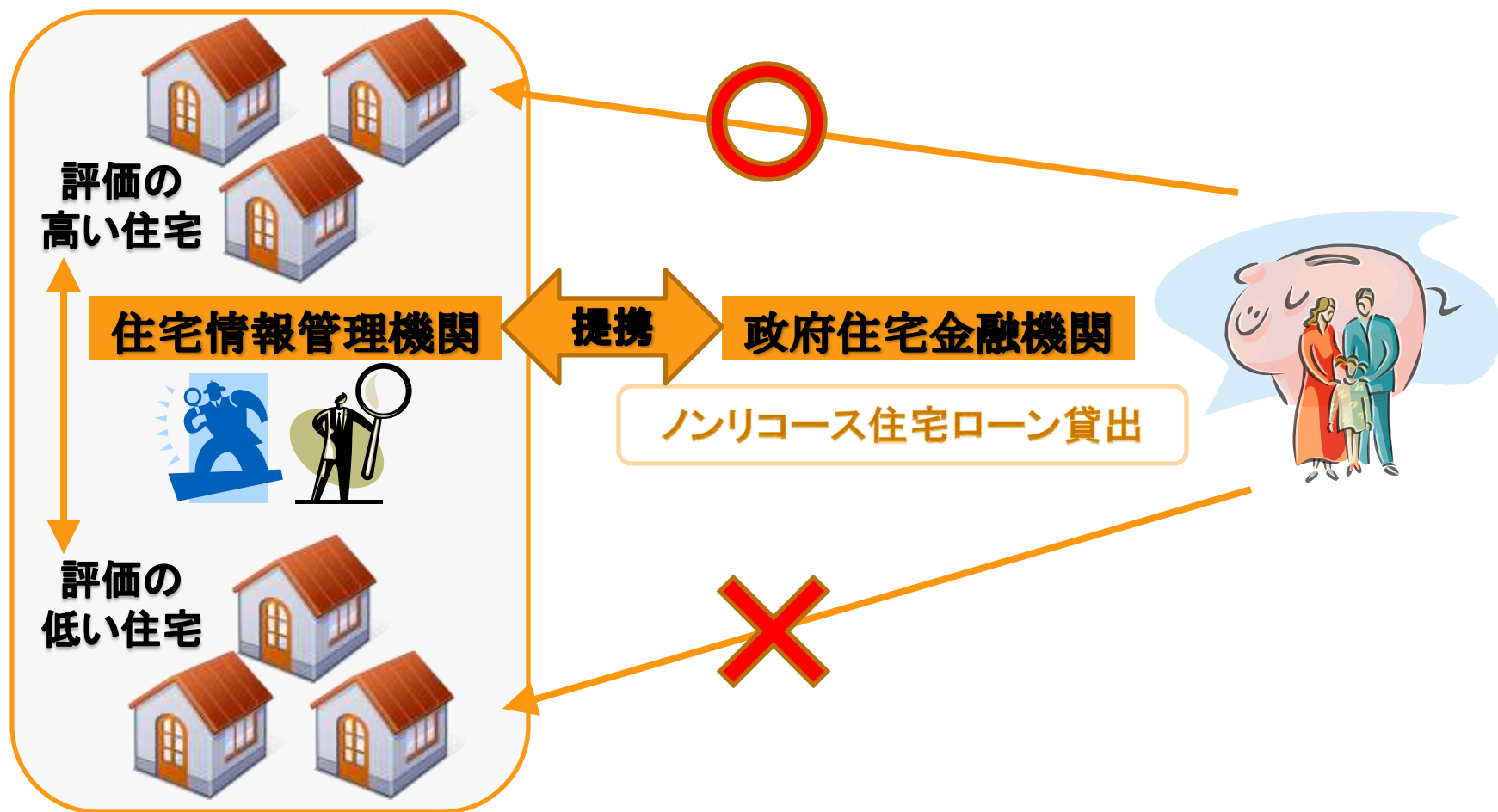
- ・リコースローンからノンリコースローンへ住宅ローンの転換
- ・資産劣化が起こる粗悪な住宅への金融機関による住宅ローン貸出の抑制  
⇒品質の悪い住宅供給を減少させ、品質の良い住宅供給を促す

### 手段

- ・政府住宅金融機関によってノンリコースの住宅ローン提供を始める  
(ローン貸出の条件は住宅情報管理機関に高評価を受けた住宅の購入)
- ・家計は条件の良い住宅ローンへ移行することが見込まれ、金融機関が顧客獲得のためにノンリコースローンを導入することが期待できる  
(
  - ・現状のリコースローンでは住宅を手放しても、家計にローンは残る)
  - ・ノンリコースローンでは住宅を手放すことでローン返済が完了する))

# 5. 中古住宅市場形成に向けての政策提言

## 政府住宅金融機関



# 6.Executive Summary



日本では中古住宅市場が未整備なため住宅購入が資産形成になっていない

ライフスタイルに見合った住み替えが困難、住宅購入が家計に大きな負担となっている

## 原因

①情報開示の不足

②住宅金融の欠陥

③品質が評価されない中古住宅

④短い耐用年数

中古住宅市場形成へ向けて

①住宅情報管理機関 ②政府住宅金融機関の設立

住宅購入による資産形成と消費・投資の活性化



**ご静聴ありがとうございました**

**明治大学 政治経済学部**

**野本和樹**

**平野泰司**