

既存住宅市場の活性化について

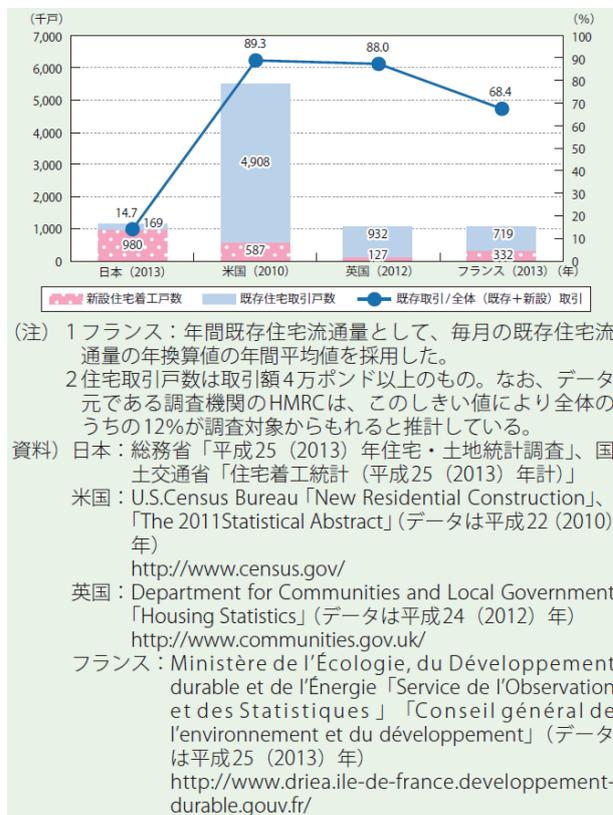
日本大学経済学部 教授 山崎 福寿
やまざき ふくじゅ

はじめに

日本の既存住宅市場の取引量は諸外国に比べてきわめて低い水準にあることは、たびたび指摘されている。右図にあるように、アメリカが全住宅ストックの89.3%(2010年)、イギリスはその88%(2012年)が既存住宅として流通しているのに対して、日本では14.7%(2013年で)に過ぎない¹。また、その平均寿命は30年という低水準である²。

日本の住宅は、寿命が短く、かつ既存住宅の取引量はきわめて少ないという事実は、どのような原因から生じているのだろうか。既存住宅市場の取引を阻害している基本的な原因について分析したうえで、その問題を解決するための糸口について考えてみよう。

結論から言えば、問題の第一の原因は相続税制にある。相続税が土地と住宅の保有や相続を圧倒的に有利にしているために、とくに高齢者の住宅の売買を抑制している。住宅保有は、個人には無視できない節税効果が生じるために、相続まで土地と住宅を保有し続けるという誘因が働く。土地を相続前に売却したり、現金化することには税制



出所 国土交通省『平成26年度国土交通白書』
<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h26/hakusho/h27/index.html>

上きわめて多額のコストがかかる³。

相続時点で住宅を保有していればいいのだから、転売を阻害することにはならないかもしれないが、個人が転売を繰り返して、利益を得るためには、賃貸住宅市場が整備されている必要がある。転売

¹ 日本の推計値が過少評価になっているという指摘については、原野(2014)を参照のこと。原野の推計では、国土交通省の推計よりも流通量は2から3倍になっているという。これが正しいとしても、アメリカ、イギリスに比較して、日本の流通量が顕著に低い点是不変であろう。

² 『平成20年国土交通白書』によれば、住宅の耐用年数はアメリカが55年、イギリスが77年なのに対して、日本は30年である。

³ 相続税が高齢者の土地保有や介護に及ぼす影響については、山崎[2014]を参照。

の間に住む住宅を確保しなければならないからである。しかし、日本では、よく知られているように、賃貸住宅市場は借地借家法によって大きくゆがめられている。これが第二の原因である。

第三に、転売をくり返すには、住宅を担保に資金を借りる必要があるが、住宅価格が築年数にとまって、急速に下落することを前提にすると、既存住宅の購入に多額の資金を融資するのは、銀行にとってリスクである。そのため、十分な資金が供給されない結果になり、これが既存住宅の需要を減少させる原因となる。

いま述べたことは、循環する点に注意が必要である。価格が急速に下落すること自体が、既存住宅価格を低迷させることになる。これらが転売には無視できない費用を発生させる原因になる。個人が転売によって利益を得るのはきわめて難しい。そのため、既存住宅の取引量は欧米よりも低い水準にある。

したがって、相続税制等の問題点を解消し、金融資産に比べて、土地や住宅だけが有利になるような仕組みを改めたうえで、賃貸住宅市場と住宅ローン市場の一層の整備ができれば、既存住宅市場の取引量は拡大すると考えられる。

情報の非対称性と住宅品質確保の促進法

住宅の構造や強度について、設計者や建築主等はよく知っていることでも、購入者や依頼者などは十分な知識を有していない。こうした情報の非対称性がある場合には、レモンの原理として有名なように、市場は適切な価格付けに失敗してしまう。このため効率的な資源配分を達成できないだけでなく、深刻な場合には市場取引そのものが消滅する。

情報の非対称性を緩和ないし解消することを目的として、住宅市場には、さまざまな制度的工夫が導入されている。住宅検査制度はそのひとつである。従来から住宅についての手抜き工事の可能性がたびたび指摘されており、これを排除するために、2000年に「住宅品質確保の促進法」を成立させて、中間検査の義務づけや企業による瑕疵担

保責任制を導入したという経緯がある。耐震強度についても、設計と建築段階で検査を実施することによって、一定の品質を購入者に保証して、市場から信任を得ようとしてきた。

ところが、2004年に発生した耐震強度偽装事件は、このような「市場の失敗」が、住宅市場に存在することを改めて認識させる結果となった。こうした事件を受けて、瑕疵担保責任制や中間検査の義務化、さらに、保証機構による保険の導入やインスペクション制度等によって、買い手が安心して建築物を購入できる環境が次第に整備されつつある。

賃貸住宅と住宅金融市場の重要性

しかし、既存住宅市場を整備するためのこうした制度が生まれてきているにもかかわらず、依然として、既存住宅市場の取引量には顕著な変化は生じていないように思われる。

そこで、住宅の取引の障害となっていると考えられる情報の非対称性以外の要因について考えてみよう。

日本では、借地借家法のために、賃貸住宅市場は十分にその機能を発揮していない点は、多くの研究者によって、たびたび指摘されてきた⁴。賃貸借市場の問題点があるときに、新築住宅や既存住宅市場にはどのような影響が及ぶだろうか。いま新築の建売り住宅を購入した家族を考えてみよう。この家族が、転勤等の事情で、住宅を手放さざるを得ない場合を考えてみよう。

このとき、いつ売買するかはともかくとしても、住宅の取引が必要になる。もし、借地借家法による居住権保護が強くなければ、すなわち賃貸借市場が整備されていれば、家族で転居をしても、しばらくの間、賃貸住宅に住みながら、土地勘のない所で新しい学校や自分たちにふさわしいコミュニティを探すことができる。その間に、住宅価格が上昇するタイミングを計って、以前の住宅を売却することが可能だ。その後にはブームが去れば、

⁴ 借地借家法の問題点については、山崎[1999]や瀬下・山崎[2007]を参照。

相対的に低い価格で転居先で住宅を買い求めることもできるかもしれない。

売買のタイミングは、売却よりも購入の方が先の場合が望ましいこともある。誰もが、価格が低いときに住宅を購入したいはずだ。逆に売るのは高いときが良い。価格が安いときには、以前住んでいた住宅を売却せずに、住宅価格が上昇した後に、住宅を売却すればよい。このときに、転居先で住宅を購入すると、一時的に二軒の住宅を所有することになるが、賃貸借市場が整備されていれば、以前の住宅を賃貸することによって、賃料を稼ぐこともできる。二軒目の住宅購入を可能にするのが金融市場からの資金調達である。住宅を担保にして資金を借入れることができれば、これも可能である。

いま述べたことを実現するには、賃貸住宅市場が整備されていることと、金融市場から容易に資金調達が可能という2つの条件が必要である。この2つの条件が満たされていれば、住宅の売買はより簡単になるだろう。そのとき既存住宅の取引量も増加する。さらに、こうした一連の取引によって、住宅価格も安定化する。住宅の所有者は、価格が高いときに自分の家を売却しようとする結果、価格の高騰を抑制することになる。また、転居先の住宅を購入しようとするときは価格が低いときであるから、価格の低下に歯止めをかけることになる。

いずれにしても、整備された賃貸借市場と金融市場をこのように用いることによって、資金調達と資産の運用、すなわち住宅を賃貸したり、賃借するという組み合わせを用いることによって、住宅の売買を繰り返すことが可能である。

いま述べたことは転勤等によって、住宅を売買しなければならなくなった場合を考えているが、家族構成の変化によって転売をくり返す必要性があるかも知れない。子供の出生や成長、独立にともなって、家族に必要な住居のサイズは当然異なってくる。それにもかかわらず、子供の出生時に選んだ比較的大きな規模の住宅を売却して、子供の独立時や家族構成の変化にともなって、小さな

住宅に住み替えていく家族は、日本ではきわめて少ない。これに対して、欧米の家族は住宅の売買をくり返しながらか、望ましい住宅に転居している。こうしたことが少ないのが、日本の既存住宅の売買量を低くしている原因である。

そもそもの原因は、転売を不利にする制度が存在することにある。それは、第一に、相続税の存在である。第二は、住宅の賃貸借市場が整備されていない点、そして第三に住宅金融市場が十分に機能しない点にある。高齢化すればするほど、相続税の効果が大きくなるのはいうまでもない。相続時点では、土地・住宅を保有していることが望ましいので、住宅の転売をさらに阻害する。欧米の高齢者が、転居にともなって転売をくり返していく姿とはまったく対照的なのが、日本の高齢者である。

労働市場との関連

既存住宅市場の取引が少ないのは、さきに述べたのとは別の理由がある。これまでのライフスタイルが、既存住宅市場を必要としなかったと言えるかもしれない。終身雇用制が前提とされていたために、ある地域に住宅を建てると、亡くなるまでその地域に居住し、そこを離れる必要がなかったといえる。

日本の社会は転居のコストがきわめて高い。転職に伴って居住地をかえることによって、様々なコストが発生する。住宅を探すことは、地域の環境を選択することであり、家族に適した環境を選ぶことを意味する。子供の適当な学校を探すことや住宅を探すことには無視できないコストがかかる。

したがって、転勤の際にも家族は転居せずに、単身で赴任するケースが多い。これはさきほど述べたように、4人家族用の賃貸住宅が供給されていないこととも関係している。ここにも賃貸住宅市場の機能不全が影響を及ぼしている。家族で転居して賃貸住宅に住み、かつ現在の持家を賃貸することができないとき、単身赴任が選択される。単身者用のワンルーム・マンションはたくさん供

給されている⁵。

さて、こうした転居に伴うさまざまなコストを考えると、なるべく持家の購入者は住宅を売却しない方がよい。ひとたび購入した住宅は相続まで維持されればよく、そのようなスタイルの住宅が多く建てられるようになる。多くの日本の住宅が平均30年程度の寿命しかないのは、こうしたことが背景にあると考えられる。相続時点では、古い家屋の方が税金は安く済む。したがって、相続後に家を建て替えるのが合理的である。実際、日本では相続後に住宅が建て替えられるケースがきわめて多い。

最初に家族向けの住宅を購入するのは、30代の後半から40代であるから、相続時点までの長さを考えると、およそ住宅の寿命に対応したものになっている。このように相続するまで一切売却しないことを予想して住宅を建築する結果、多くの住宅が注文住宅という形態を取ることになる。自分たちのライフスタイル、好みに合った住宅を最初から注文によってつくるのであって、将来売却することを予想して建てる人はほとんどいない。こうしたことが繰り返されてきたのが、日本の住宅市場の特徴である。

結果的に、注文住宅は、他の人々には使い勝手の悪いものになる。したがって、既存住宅でこうした住宅を購入する際には、住宅の構造や内装を変化させるために必要なコストの分だけ価格は安くならざるを得ない。これが日本の既存住宅が適当な価格で売れないもうひとつの理由である。

住宅金融（ローン）市場の重要性

さきにふれたように、住宅の賃貸借市場とともに重要なのは、住宅ローンである。この市場が十分に機能していれば、既存住宅市場はもっと効率的になると考えられる。

持家住宅は、ほとんどの先進国において、所得水準の4倍から8倍程度の価格がついている。したがって、持家住宅を購入するには、かなり高額

の資金が必要である。しかし、既存住宅市場が整備されることによって、購入時と売却時の価格差が小さくなれば、消費者の負担は減少する。その結果、より多くの人たちが持家住宅の有利さを享受することが出来るようになる。

しかし、現在の日本の既存住宅市場では、価格が急速に低下する結果、住宅を担保に入れても、借りられる資金は相対的に低い。これは、住宅の資産価値が急速に低下する場合には、貸し手の立場に立てば、お金を安心して貸せる状況ではないということの意味している。これがノンリコース・ローンが普及しない原因にもなっている。

つまり、貸し手が資金を安心して貸すためには、担保としての住宅の価値を維持する必要がある。既存住宅価格が年数を経ても大きく減価せずに、そして、既存住宅市場でもリーズナブルな値段で売ることができれば、住宅の購入者だけでなく、資金の貸し手にとっても、たいへん好都合である。

言いかえると、既存住宅市場で、将来、値下がりのできるだけ抑えて、高い値段で既存住宅を売却することができれば、銀行は喜んでお金を貸すことができる。借り手の収入や資産といったものをそれほど考慮せずに、担保に入る住宅がどのようなものであるかという点にだけ集中すればよいことになる。もし、借り手が破産しても抵当権を行使すれば、安全に資金を回収することが可能になる。

その結果、既存住宅市場がうまく機能するようになれば、既存住宅の価格はいまよりも高く維持され、安定するので、ノンリコース・ローンも可能になるであろう。また、それが既存住宅の取引を活発にする。

おわりに—日本の住宅市場の問題点と循環する構造—

日本の住宅市場の特徴を整理しておこう。第一に、賃貸住宅市場は、借家法によって規模が制約されており、とりわけ規模の大きな借家は供給されていない。このことは、持家のある家族が住宅を転売する際のコストを高める結果となる。

⁵ ワンルーム・マンションの供給を増加させているのは相続税制である。山崎[2014]を参照。

第二に、既存住宅市場は、様々な要因から、取引が阻害されている。第三に、住宅価格の下落率が大きい。そのために、およそ20年で住宅の価値はゼロになるという。第四に、住宅金融市場ではリコースローンが主流である。このことは住宅を担保にした金融市場が十分な機能を果たしていないことを意味する。

第五に、相続税が土地・住宅の保有を有利にする結果、とくに高齢者の既存住宅の取引を減少させる。これらの五つの特徴は相互に原因と結果になっており、循環的になっている点に注意が必要だ。つまり、住宅の質が悪くて、価格が低く、取引量が小さいこと自体が、住宅の質を実際に低下させ、価格を下落させ、取引量を低下させるという自己実現的メカニズムが生じる。

大きな規模の既存住宅の取引量が少なければ、賃貸の必要性も低下し、大きな借家も必要がない。住宅の売買が少ないので、金融による利益も生じない。この循環を断ち切る必要がある。ひとたび既存住宅が品質相応の高い価格で売却できるようになれば、こうした循環構造は取り除くことができる。

そうなれば金融機関は担保になっている住宅の品質に、これまで以上に関心を寄せるようになるだろう。品質の良い住宅が担保になれば、多くの資金がよりよい条件で貸し出される結果、修繕等を通じて、住宅の品質を高めるインセンティブが生じる。すると、さらに多くの資金が金融市場から既存住宅市場に流入するようになる。

また、金融機関も住宅の品質を落とさないように使うことを消費者に推奨するであろう。そうした努力が、将来の利益になることが誰の目にも明らかになる。この結果、住宅の質はさらに向上する。これらは既存住宅価格の下落率を小さくすることに貢献する。これが好循環をもたらすことになる。

こうした循環的な構造を変革するためには、政府による抜本的な制度改正（ビッグ・プッシュ）が必要である。第一は相続税制を改正して、土地・住宅の保有を有利にしている仕組みを改めるべき

である。第二は、賃貸住宅市場を整備するために、従来の普通借家契約から定期借家契約への切り換えを認めるように法改正すべきである。第三は、住宅ローンの契約をノンリコース・ローンへと変更するための制度改正を急ぐべきである。

参考文献

- 瀬下博之・山崎福寿[2007]『権利対立の法と経済学』東京大学出版会
山崎福寿[1999]『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会
山崎福寿[2014]『日本の都市のなにが問題か』NTT出版株式会社
原野啓[2014]「我が国の既存住宅流通量・既存住宅流通シェアに関する一考察」『都市住宅学』85号 P124-132