

少子高齢化が進展する中での住宅ストックと経済政策

高崎商科大学商学部 教授／早稲田大学理工学研究所 招聘研究員 前田 拓生

年明けの読売新聞（1月13日朝刊）によると、40歳未満で中古住宅を購入し、耐震改修等のリフォームを行った人に対して、最大65万円を補助するという制度を国土交通省が新たに作ったとのこと。欧米に比べて中古住宅の活用が遅れている日本にとって、このような制度は必要であり、多くの住宅購入者に活用してほしい。しかし、これだけでは十分ではない。欧米のように中古住宅が十分に活用され、優良な中古住宅が市場に供給されるには、住宅購入後に住宅購入者が自主的にメンテナンスを行うような仕組みが必要である。

とはいえ現在、住宅メーカーでは耐久性能を高め、これを売りにした住宅が多い。住宅購入者としても耐久性能は、購入する際の必須項目の一つとなっていることから、比較的新しい住宅の耐久性能は飛躍的に高くなっていると推察される。耐久性能が高まれば、メンテナンスをしなくても「住宅の寿命は長くなっているのでは」と考える人も多い。しかし、これには疑問がある。確かに住宅の耐久性能が良いことは、経年劣化のスピードを緩やかにするだろうが、住宅では1万品を超える部品が使用されていることから、定期的な点検、つまりメンテナンスを行わなければ、部品相互の結びつきが甘くなってみたり、一つの破損が他の部品の性能を低下させてみたりと、様々な問題を引き起こす可能性がある。したがって、メンテナンスをしなければ、当初メーカーが想定していた住宅性能を下回ってしまうことになる。これは新築住宅に限ったことではなく、上記にあるような制度を利用して中古住宅の改修を行っても、当初の耐久性能は高まるが、その後にメンテナンスを行いつつなければ、一般に予測される住宅の経年劣化に伴う減価率以上に耐久性能は悪化し、流通市場では取引が困難な住宅ストックになってしまう。

ところで、日本の住宅購入者は何故、メンテナンスを行わないのだろうか。これは至って単純であり、「売るつもりはないから」という理由が想定される。メンテナンスをしないことによって、一般に予測される住宅の経年劣化に伴う減価率以上に住宅価値が下がってしまったとしても「自分が住む家だし、行く行くは子供に」という気持ちから売却を考えないのだから、当該住宅の減価は問題になり得ない。しかし、現在の日本のように少子高齢化で、メンテナンスをしない住宅が今後も増加するのであれば、空き家が総住宅ストックの13%超を占める現状をさらに悪化させ、質の悪い空き家を増加させることになる。そのために「売ることができない」というイメージが一層強くなり、住宅は「資産」としてではなく、「消費財」としか評価されなくなってしまう。

経済成長や人口増加がそれなりにあれば、住宅が売れなくても、また金融資産が多少乏しくても、老後に対する不安はそれほど深刻ではないと推察される。しかし、現在の日本のように少子高齢化で、経済成長もゼロ近辺でマイナスになることもあるような経済状態、人口構成であれば、老後に対する不安を抱く世帯は多くなる。その場合、住宅の売却が困難だったり、住宅がリバースモーゲージのよ

うなファイナンスの道具に使えないのであれば、必要以上に金融資産を貯め込むことになってしまう。この金融資産は「いつどうなるかが不安」という意味で貯めていることから、リスクの高い金融商品ではなく、現預金の比率が高くなるのも当然といえよう。さらに、預金が銀行を通じて社会に流れるのであれば、資金循環が生まれるが、預貸率が低下していることからわかるように、現状日本の資金は滞っている。

このような経済状態に対して、日本銀行の黒田総裁は量的緩和からマイナス金利政策への踏み込み、さらにマイナス金利幅の拡大も辞さないという構えで、異次元な金融緩和策を継続している。しかし、实体经济を押し上げるには至らず、物価も日銀が思っているほどには温まっていない。金融緩和によって増えた資金は、株式や不動産等の資産市場へと流れ、一部は新築住宅の建築にも流れていることが窺われ、リーマンショック時に68万戸まで低下した新規着工件数が、平成28年統計で80万戸後半から100万戸くらいまで回復している。住宅建築は経済波及効果も高いことから、实体经济の底上げに寄与するものの、住宅着工の内訳を見ると、その4割強が貸家であり、最近話題になっている「アパート経営」で押し上げていることがわかる。

少子高齢化が進展している日本にとって、現存する住宅ストックの有効活用は当然としても、長期に有効活用できる住宅ストックの増加やメンテナンスを促す仕組みの構築を急がなければならない。このような仕組み等が整わなければ、今後も住宅のスクラップ・アンド・ビルドは続き、住宅寿命は伸びていかない。ましてや、アパート経営のような投資物件を増やすだけの政策では、空き家問題を一層深刻化させるだけで、国民の効用を改善させることにはつながらない。