

世界の住宅価格と日本

前 日本大学経済学部 教授 上野 賢一

リーマンショック後に未曾有の金融緩和が行われた結果、多くの国で住宅価格が急騰しているようである。世界の住宅価格の事情を紹介しながら、日本経済に対し示唆しているものがないか見ていきたい。

ロンドン大学の研究所長である Josh Ryan-Collins (2019) によれば、アングロサクソン経済圏では、所得に対する住宅価格の比率が 2008 年から 2009 年の金融危機の時に一旦下落したものの 2013 年から鋭くリバウンドし、過去の長期的な平均値よりも有意に高くなっている。この比率はアングロサクソン経済圏の主要都市では 7 倍となっていて、一般的にアフォーダブルな水準とされている 3 倍よりかなり高い。特に、オーストラリアのシドニー、メルボルンの住宅価格は 2013 年から 2017 年の間、年 14%、10% ずつ上昇してきた。このような住宅価格の上昇の原因は、①持ち家志向が社会に深く根付いており持ち家率が 60%~70% と高いこと、②地方自治体による固定資産税の税収が 1950 年代から低下傾向にあること、③モーゲージファイナンスの自由化により銀行の住宅ローン貸出制約がなくなったことで、不動産金融の GDP に占める比率が上昇し続けていることにあるとしている。なお、住宅供給に制約があることは、アイルランドやスペインにおいて住宅投資量が増加しても価格が下落しなかったことを例にあげて住宅価格上昇の原因ではないとしている。一方、住宅価格があまり上昇していない国として、アジアではシンガポール、韓国、日本の他、持家率の低いドイツ、スイスを挙げている。

アングロサクソン経済圏のイギリスにおいても、所得に対する住宅価格の比率が 1997 年の 3.54 から 2015 年の 7.63 に上昇している。サッチャー政権において導入された Right to Buy (公営住宅の居住者に居住中の住宅を買う権利を与える制度) が 2010 年頃まで続き、主に持家率を引き上げることを目標としてきた。一方、住宅に対する政府支出を削減し公営住宅の新規供給を抑えてきた。このような公営住宅の抑制に加え、民間事業者による住宅供給が必要な需要に追いついていない状況にあり、供給制約が問題になっている。

シンガポールの住宅価格はどのようになっているかを現地に進出している日本の不動産会社にヒアリングした。シンガポール政府は、全住宅ストックのうち公共住宅 (HDB) が 8 割、分譲住宅が 2 割程度と考えていて、この比率が現在に至るまで長期間維持されてきている。また、分譲住宅価格が高騰すると、政府は国有地を供給して分譲住宅価格をコントロールしているようである。完全に計画経済であるといえる。また、不動産価格抑制策として、外国人が不動産を購入する場合に賦課される印紙税の税率を段階的に引き上げている。2018 年 7 月 8 日には 5% 引き上げ 20% にした。それでも、シンガポールの住宅価格は 15 年前から 2 倍程度になっているようだ。

最後に、日本である。日本の住宅地価格はバブル経済が崩壊してから長期的に下落してきた。2013 年に量的・質的金融緩和が導入されてから、大都市圏のマンション価格は上昇しているものの、それ以外の地域や戸建住宅などはそれほど上昇しておらず、これまで見てきた諸外国と比べると Josh

Ryan-Collins (2019) が指摘するように異なる状況にあると考える。Josh Ryan-Collins (2019) が挙げた要因から考えると、まず、日本の持ち家需要が長期間低下してきたことがあげられる。住宅・土地統計調査によれば、家計を主に支える者の年齢が 25 歳～49 歳の持ち家率は 1988 年 55.2%から 2013 年 46.1%に下がっており、世帯数では約 30.1%の減少である。次に、1989 年の土地基本法の成立後、土地に対する固定資産税、相続税の評価が公示地価に対し引き上げられたことがあげられる。しかし、地価が長期間にわたって下落したために税負担が増え続けたというわけでもなく、住宅地価格を下押しした主因ではないであろう。一方、住宅金融支援機構の証券化支援業務の開始に伴い、資金調達を預金によらず証券化のスキームを利用して住宅融資をする、モーゲージバンクが参入するようになり、金融面での自由化は進んできた。

働き盛りの世代における持ち家率や持ち家世帯数の減少は、未婚率の上昇や人口構成の変化などが要因と考えられる。国勢調査の生涯未婚率(50 歳の時の未婚の人の割合)は、1985 年男 3.9%、女 4.3%から、2015 年男 23.4%、女 14.1%に変化している。未婚率の上昇やそれに伴う少子化の進行は、ライフスタイルの変化で説明してしまうとそれまでだが、急激な円高、グローバル化の進展、長期的な不況などの社会経済の変化による副作用としてもたらされた部分が相当あると考えている。一方、住宅供給面では、バブル経済崩壊前後に導入された市街化区域農地の宅地並課税や用途地域の規制緩和などにより住宅が供給されやすい環境にある。むしろ空き家問題や生産緑地の指定解除の問題など、供給が増えることを懸念する論調が多くなっている。

このように日本の住宅地価格が長期的に下落してきたことは、住宅供給の制約を緩和したものの、未婚率の上昇や人口構成の変化により持ち家需要が減少してきたことが原因であると考えられる。

【参考文献】

Josh Ryan-Collins (2019), "Why can't you afford a home?", Polity

DUNCAN BOWIE (2017), "Radical solutions to the housing supply crisis", Policy Press