

(人口問題について)

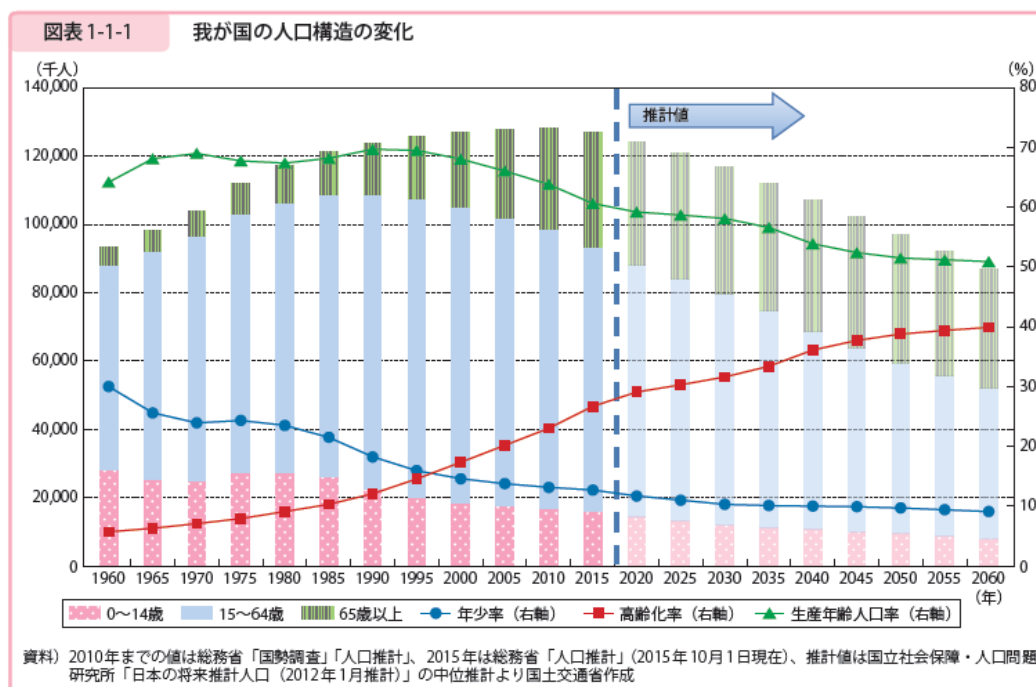
我が国の総人口は 2008 年をピークに減少に転じた（生産年齢人口は 1995 年がピーク）。2015 年の国勢調査による総人口は 1 億 2711 万人（速報集計）であり、2030 年には 1 億 1662 万人、2060 年には 8674 万人まで、また、生産年齢人口は 2030 年に 6773 万人、2060 年には 4418 万人までそれぞれ減少すると見込まれている。2015 年を 100 とした指数でみると、2060 年では、総人口の指数が 68.2、生産年齢人口の指数が 54.1 と、特に生産年齢人口の相対的に大きな落ち込み（参考図表 2）が成長力維持の面から問題が大きい。

今年の国土交通白書では所管行政上の理由で全く触れていないが、人口減少問題が社会保障制度の持続可能性に深刻な問題を投げかけていることは言うまでもなく明らかである。当面、65 歳を超える高齢者雇用に制度的な道を開くとともに、年金の所得代替率の 6 割から 4 割程度への引き下げ、受給資格の見直し（保険加入期間 25 年から 10 年程度への短縮）、国際的にみて若い支給開始年齢の引き上げ（参考図表 3）などがトータルに経済財政諮問会議などの場で集中的に議論されることが期待される。改革の先送りは引き続き現役世代が高い年金を受給することを意味するので、貯蓄および労働インセンティブを弱め、長期的に総資本および総労働供給を低下させ、そのために、多額の財政負担が将来世代へと先送りされ、その後には、年金受給額の減少や貯蓄の枯渇が待ち受ける。

このことは、住生活基本計画（2016 年 3 月 18 日閣議決定）にも記述されているが、住宅資産の現金化（リバースモーゲージの活用）の政策的対応の必要性を高める課題を提起する。7 月 23 日発行の週刊東洋経済への投稿欄「ミスター who の少数異見」にも、「自宅の資金化を促す施策（リバースモーゲージ）の推進はかなり有力と考える」と問題提起されている。

より根本的には、少子化対策のために 1990 年代にフランスが進めた、希望出生率 1.8 の実現をにらんで、女性が働きながら子供を出産・育児できる「両立支援策」を早期に具体化し、これにより、20 年後の生産年齢人口をできるだけ確保し、経済成長の基盤を確実なものとする長期構想を持つことが一層重要であろう。この為には、少子化対策支出の増加を可能とする財政再建環境の整備が不可欠になるが、それが現時点では残念ながら、法人税減税が進む中、消費税増税のほか、所得税増税も見通せない。歳出削減も風前の灯のように見える。そこで、当面再考すべきは、高齢者に偏っている現在の社会保障支出を現役世代の社会保障支出を重視する方向で所得分配の優先度を見直すことであり、フランス並みの両立支援策をトータルに取り入れるためには、GDP の 1.5%程度にとどまっている現在の日本における現役世代向けの家族支援予算を約 2 倍（約 8%兆円）に増やす必要がある（参考図表 4）。我々は、世代間の所得分配の変更を巡るワイズ・スペンディングについて、待ったなしの選択に直面していると考え（以下、本論では掲載した「図表」は 27 年度国土交通白書からの引用であり、「参考図表」とは、テーマに関連して、土地総合研究所が作成したそれ以外の図表である）。

(図表 1) 急速に進む日本の人口減少と高齢化の影響は深刻



(参考図表 2) 総人口と生産年齢人口の比較

	総人口	生産年齢人口
2015年	1億2711万人 (100.0)	8166万人 (100.0)
2030年	1億1662万人 (91.7)	6773万人 (82.9)
2060年	8674万人 (68.2)	4418万人 (54.1)

(注) () は、2015年を100としたときの2030年、2060年の指数である。、出典は上記に同じ。

(参考図表 3) 主な OECD 加盟国の年金支給開始年齢 (男性)

70歳	オーストラリア
69	デンマーク、イタリア
68	チェコ、アイルランド、英国
67	ドイツ、スペイン、米国など7か国
65	カナダ、日本、韓国など16か国
63	スベロニア
62	フランス、スロバキア
60	ルクセンブルグ

(注) 土地総合研究所作成

(参考図表 4) OECD 諸国(34 か国)の社会保障支出の対 GDP 比率(2011 年)

施策分野	日本	OECD (平均)	日本の順位
・高齢者	10.4	7.4	7/34
・遺族	1.4	1.0	12/34
・障害者	1.0	2.2	28/34
・保険	7.7	6.2	7/34
・家族	1.4	2.2	23/34
・雇用	0.2	0.5	27/34
・住宅	0.1	0.4	22/33
・その他	0.9	1.0	20/33
・合計	23.1	21.4	14/34

(注) 独立行政法人経済産業研究所中島厚志氏講演資料(2016年7月19日・東京商工会議所)の一部を引用。

(住宅問題について)

民間住宅投資は、短期的には、所得、金利、建設資材価格、労賃の動向や税制(最近では消費税率の変更に伴う駆け込み増・反動減、相続税増税対策としての貸家建設増)による影響を受けるが、長期的には、人口増、人口の地域間移動、住宅ストックの老朽度・耐用年数などが住宅建設の基調を決める。1990年代後半まで GDP に対する民間住宅投資割合は 5%を超える時期もあったが、今年の国土交通白書が指摘しているように、現在は約 15 兆円、対 GDP 比で 3%台に低下している(図表 5)。今後も、人口減少局面が続き、空き家が増加することから、住宅投資が着工戸数ベースで年間 100 万戸台を維持するとは考えにくく、ストック数見合いの弱含みの建て替え需要が住宅建設戸数を規定することになる。また、相続税法が、資産を不動産で保有した場合に有利になるため貸家建設戸数が一時的に増勢を見せているが、長期的には、資源配分を是正するため、税制の中立性が維持されるよう再検討されることが望ましいと考える。

ところで、昨年来大きな問題になった帰属家賃(持家に住んでいる人がその持家を借りて住んでいるとした場合に支払うべき家賃)を含む消費者物価指数(CPI)における家賃の扱いについて、今年の国土交通白書には言及がない。国土交通省は、住宅の取引価額が修繕や管理状態を正しく反映するものとなるよう「中古住宅の建物評価の指針」(平成 26 年 3 月)など取引価格の正常化に向けたガイドラインを関係諸機関に提示する一方で、不動産の鑑定評価基準上は、価額と同等の扱いを受けている賃料については、現状は、新規賃料と継続賃料とを明確に区分した上で、それぞれの時系列的な家賃実態さえ十分に把握・公表されておらず、まして、有るべき市場価格家賃指数のあるべき算定等の議論への対応が遅れていることは、CPI を巡る議論の整理に支障となるだけでなく、住宅政策の推進上も片手落ちになるのではなかろうか。

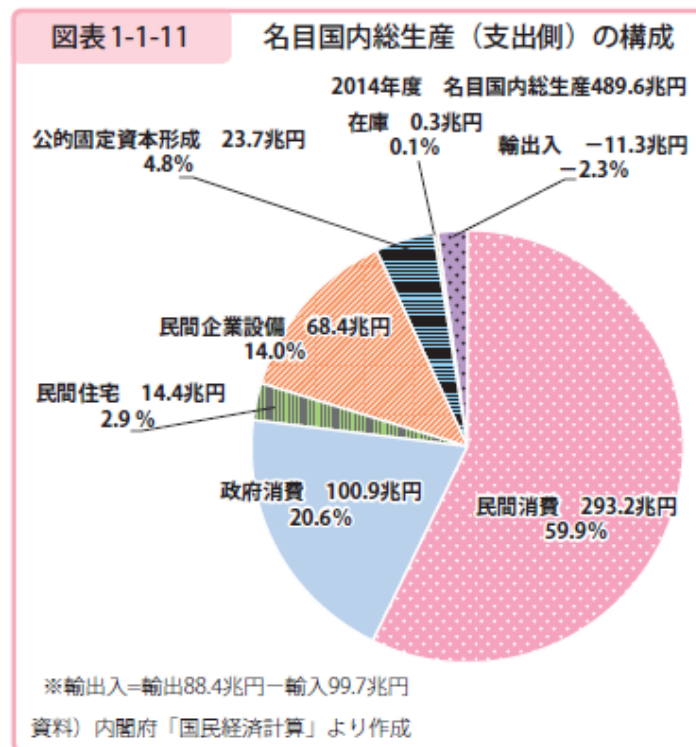
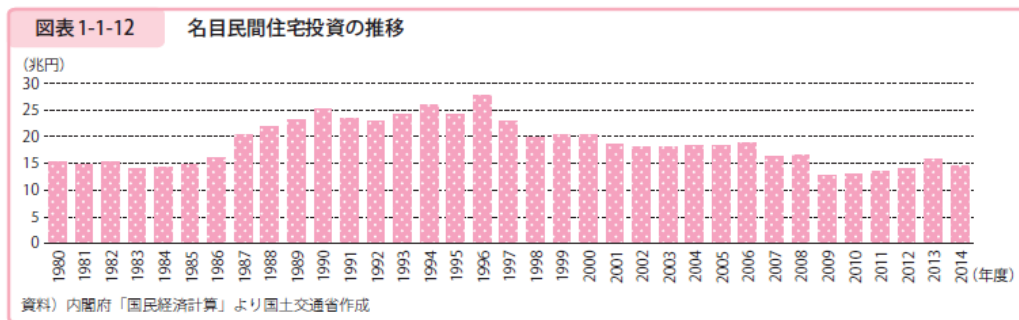
2017 年基準の CPI に占める家賃のウェイトは約 2 割であるが、ストックの老朽化に伴う品質劣化を考慮していない(別の言い方をすれば、住宅の減価償却分の影響を除いた(帰属)家賃を CPI 指数として示す必要があるのにそれがなされていない)ため、見かけ上、CPI が恒常的にマイナスになり、これが CPI を毎年 0.2%程度引き下げる下方バイアスをもたらしていると問題視されている(参考図表 6)。総務省は統計部局として、この問題を検討する立場ではあるが、住宅行政を所管する国土交通省も、白書の場合等を活用して、家賃の動向を押さえた上で、帰属家賃の算定の在り方や指数作成に当たる対応方針

を明らかにすべき立場にあると思われる。物価上昇目標 2%の帰趨がアベノミクスの大きな判定基準である以上、家賃統計が心もとないままでは、議論の帰趨が危うくなる。

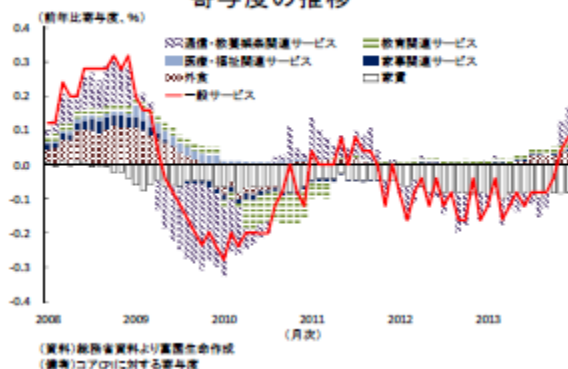
また、今年国土交通白書は、公的賃貸住宅ストックとして、多い順に①200 万戸を超える公営住宅に加え、②75 万戸の都市機構賃貸住宅、③15 万戸の改良住宅、④15 万戸の公社賃貸住宅、⑤公営住宅を補完する、12 万戸の民間の土地所有者からの借り上げによる特定優良賃貸住宅等があることを明らかにした。有効利用可能性のある公的賃貸住宅数を明示したことは意義のあることであり（図表 7）、これらが災害、解雇等により住宅を失った者への有効な住宅のセーフティネットとして活用されることが期待されるが、さらに進んで、福祉・医療・介護施設との併用等による地域包括ケアシステム等との連携に視野を広げた具体的な対応が期待されている。

ちなみに住生活基本計画（2016 年 3 月 18 日閣議決定）では、①都市再生機構団地（概ね 1000 戸以上の団地数 200 団地の対策）の地域医療拠点化（0 団地←150 団地程度（平成 37 年））、②建て替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（平成 28 年から 37 年の期間内に建て替え等が行われる団地の概ね 9 割）が掲げられている。

（図表 5）名目民間住宅投資は長期的に縮小へ（現在、15 兆円、国民経済に占める住宅投資のウエイトは 3%）



図表 6. 一般サービスCPIの寄与度の推移



(注)富国生命「最近の消費者物価の動向の整理」から引用

(図表 7) 公的賃貸住宅ストックの有効活用に向けて

図表 II-5-1-1 公的賃貸住宅等の趣旨と実績		
	趣 旨	管理戸数
公営住宅	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で良質な賃貸住宅を供給	約216万戸 (平成26年度)
改良住宅	不良住宅地区の住環境改善等に伴い、住宅に困窮する従前居住者向けの公的賃貸住宅を供給	約15万戸 (平成26年度)
都市機構賃貸住宅	大都市地域において、住宅市街地の整備と併せ、民間事業者による十分な供給が困難なファミリー向け賃貸住宅等を中心として、職住が近接した良質な賃貸住宅を供給（なお、平成14年度より民間事業者によるファミリー向け賃貸住宅等の供給を支援する民間供給支援型賃貸住宅制度を実施）	約75万戸 (平成26年度)
公社賃貸住宅	地域の賃貸住宅の需要状況に応じ、良質な賃貸住宅を供給	約13万戸 (平成26年度)
地域優良賃貸住宅	民間の土地所有者等に対し、整備費等及び家賃減額のための助成を行い、高齢者世帯、子育て世帯等を対象とした良質な賃貸住宅を供給	<ul style="list-style-type: none"> ・特定優良賃貸住宅等 約12.2万戸（平成26年度） ・高齢者向け優良賃貸住宅等 約4.1万戸（平成26年度）

(注) 1 都市再生機構が管理する賃貸住宅戸数には、高齢者向け優良賃貸住宅等を含む。
 2 公社賃貸住宅の管理戸数には、特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等を含まない。
 3 平成19年度に、特定優良賃貸住宅制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編して、地域優良賃貸住宅制度を創設した。

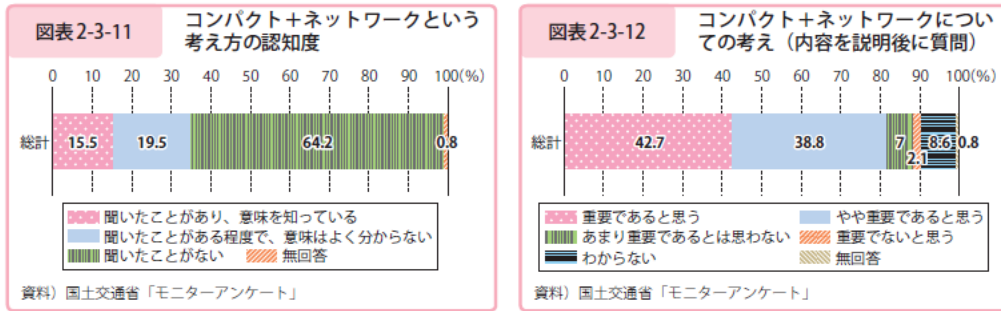
資料) 国土交通省

(新展開の段階を迎えた国土政策—コンパクト+ネットワーク—)

今年の国土交通白書では、国土政策のメインテーマである「コンパクト+ネットワーク」の認知度が低いものの、内容の説明により、その重要性がかなり広く認識されるようになってきているとの楽観論が述べられている（図表 8）。

しかし今年の 5 月に国土審議会が出された問題提起「どのようにコンパクトにしていくかのイメージを持っていないと、どういう政策誘導を目指すのかがわからない。（国土）政策にはインセンティブとペナルティを考えなければならない。コンパクトの持つ意味についての原案を明らかにすると、もめるかもしれないが、それを恐れるのではなく、議論のためにも具体的にどうコンパクトにしていくかのイメージを出す必要がある」（国土審議会公開議事録より）の意味をよく吟味した実効性のある対応が今後一層強く求められていると言えよう。

(図表 8) コンパクト+ネットワークという国土政策の浸透と実践を



(宅地建物取引業者の状況の透明化について)

宅地建物取引業法違反業者に対しては監督処分が行われており、今年の国土交通白書では、平成 26 年度の監督処分件数は免許取り消し 141 件、業務停止 74 件、指示 34 件となっていることが示されている。監督処分は、良質な不動産流通市場を構成するプレーヤーの資格を維持するうえでの一つの重要なファクターであり、参考のため、過去の監督処分等件数を時系列で調べてみると、近年減少気味であるものの、勧告等まで含めると、平成 26 年度でも年間 634 件となっていて、平成 10 年代後半から 20 年代前半の件数と大差がなく、宅地建物取引業者数、約 12 万業者の 0.5%に相当する水準である(参考図表 9)。全国の消費生活センターに所属する消費生活相談員 1698 名への「国民生活センターADR 実態調査」(平成 23 年度実施)によると、「あっせん不調・解決回難事案」の分野別内訳(一人 3 件以内の複数回答)を見ると、「金融・保険」、「情報通信・インターネット」に次いで、「住居」分野が多い(参考図表 10)。このことは依然、宅地建物取引業者を含む不動産業者がかかわる場面の問題が少なくないことを推測させる。こうした中で、宅地建物取引業者に関する処分状況については、平成 19 年から「国土交通省ネガティブ情報等検索システム」により、過去 5 年分の処分歴等を国土交通省及び地方支分部局のホームページに掲載するようになってきているが、掲載箇所がわかりにくく、アクセスしづらいことに加え、検索項目も、時期、処分の種類、都道府県ごとに細分化され、全体像がつかみにくく、宅建業者を選択し、透明性を確保する面からは問題なしとしない。改善の余地があると思われる。

7 月 25 日の日経夕刊は、不動産会社が成約済みの賃貸物件をインターネット広告に掲載し、客を呼び寄せる「おとり広告」が横行し(参考図表 10)、業界団体「首都圏不動産公正取引協議会」が 2015 年度に認知した全国のおとり広告などの不当表示は前年度比 1.6 倍の 3619 件に達したと報じた。消費者庁も今春、業界団体の全国組織「不動団公正取引協議会連合会」に取り締り強化を要請しているが、未加盟業者もあり、自主規制には限界がある状況であるという。IT 時代にそぐわない、消費者保護に逆行する宅建業法、景品表示法違反行為であり、行政が行為者についての情報を共有し、監視・指導を強め、業界体質の改善が図られる必要がある。

(参考図表 9) 宅地建物取引業者の監督処分等件数

(単位:件)

年度	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
免許取消	269	180	191	176	212	228	216	129	184	141
業務停止	60	65	73	86	64	67	54	51	65	74
指 示	67	92	91	120	92	79	88	78	65	34
計	396	337	356	382	380	374	358	258	314	249
勧告等	664	873	665	576	536	594	793	848	840	634

(注) 勧告等は宅建業法 71 条に基づく指導等野内、文書により行われた勧告及び指導の件数である。

(参考図表 10)



(注) 日経2016. 7. 25(夕刊)による。

(参考図表 10) あっせん不調・解決困難事案の分野別件数比率

分野	構成比率 (%)
金融（投資）、保険（生保、株、投信）	52.9
情報通信・インターネット	48.5
住居	28.9
教育・教養・娯楽	18.7
運輸・運搬	10.9
美容	9.2
冠婚葬祭	8.1
金融（住宅ローン、サラ金）	4.7
家電	3.4
食品・飲食サービス	3.2
保健・福祉	3.1
その他	13.4
無回答	9.0

(注)1.平成 23 年度「国民生活センターADR 実態調査」による。

2.消費者相談員 1698 名に対するアンケート調査、一人 3 件以内の件数を回答。

3.ADR とは、裁判外紛争解決手続（Alternative Dispute Resolution）

(荒井 俊行)