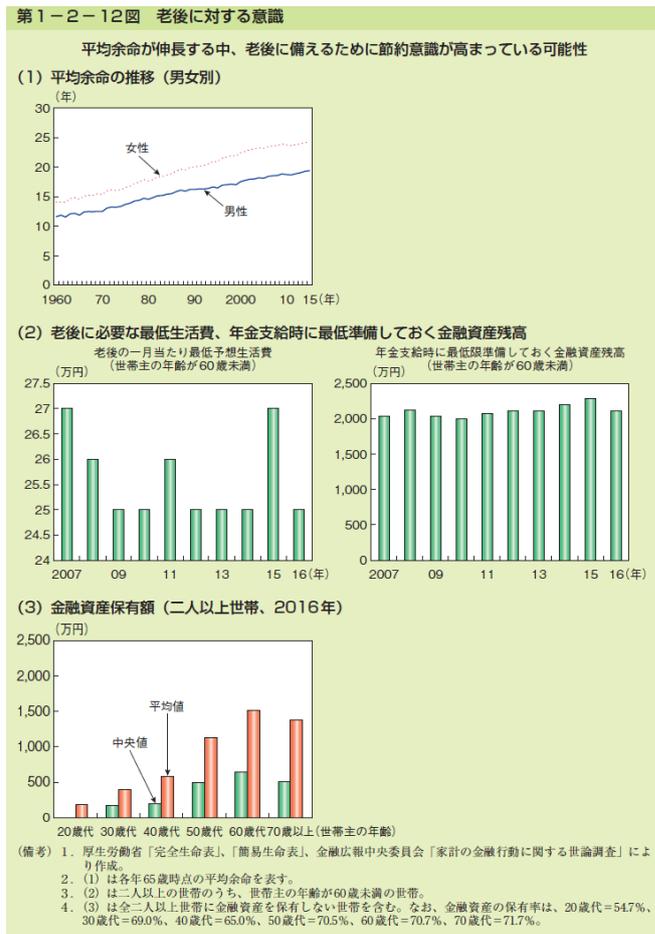


（1）住宅需要に影響を与える高齢者の所得・資産及び人口・世帯数等の動向

（家計の老後の生活に対する意識は強い）

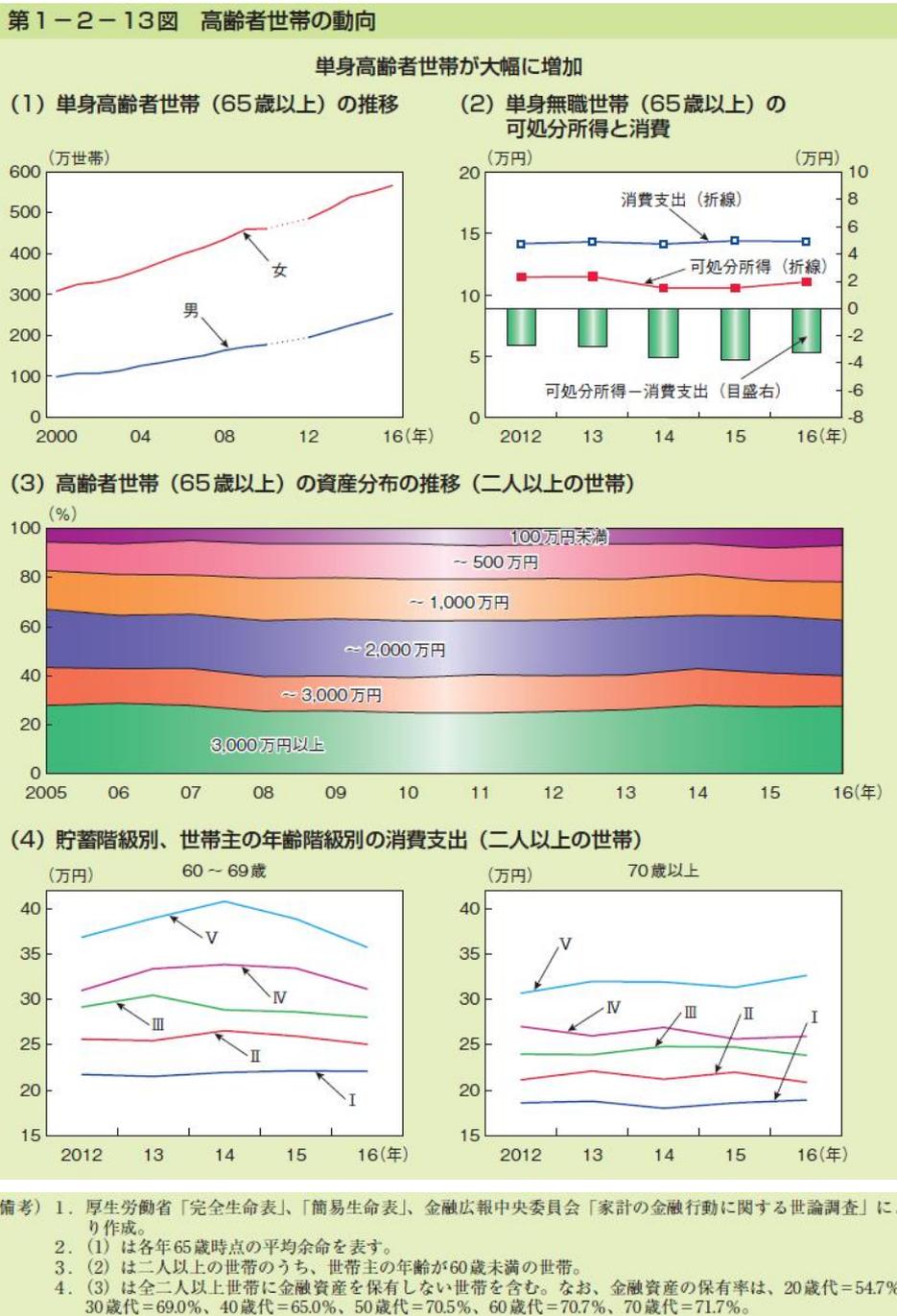
白書は高齢化が進展する中で、65歳時点での国民の平均余命が男性約19年、女性約24年となっており、この20年で3年以上延長していることを述べた後、老後に必要と考える生活資金は2人以上の世帯（世帯主の年齢60歳未満）で月25万円から27万円となっている中で、平成29年度の年金改訂額ベースで、国民年金は一人当たり月6.5万円程度、厚生年金は夫婦2人分の老齢基礎年金を含めて標準的な年金額では月22万程度と必要額に足りていないことを紹介している。

こうした中で、家計が必要と考える金融資産額は近年増加傾向にあり、2016年では平均2100万円程度になっている。これは、近年、生活費はあまり変化がない中で、平均余命が延長した分、老後に必要となる資金額が増加すると考えられているためとみられる。しかし、実際の家計の金融資産保有額を見ると、年齢とともに増加していくものの、40歳台で平均約590万円（中央値は200万円）、50歳台でも平均1100万円（同500万円）と必要額に対し、極めて低い水準にとどまっており、家計は必要な老後資金を確保するため、今後節約志向を高めていく可能性があるとして指摘されている。



(高齢層では単身世帯が増加)

高齢化が進む中で高齢者の単身世帯が急増している。65歳以上の単身世帯は、2000年の407万世帯から2016年には821万世帯へと倍増している。そして単身無職世帯では消費支出が可処分所得を月4万円程度上回り、貯蓄の取り崩しにより、生計を立てている様子が指摘されている。他方で65歳以上の2人以上の世帯の資産分布を見ると3000万円以上の資産を持つ余裕のある層が最も多く、最近その割合が増加傾向にある一方で、1000万円未満の層も増加傾向にあり、資産保有の格差の拡大が指摘されている。現在の貯蓄残高(所得五分位)別に高齢者世帯の可処分所得と消費との状況を見ると、貯蓄が多いほど消費が多いという状況が見られ、年齢別には労働所得がある世帯が多い60歳台より、無職世帯が多くなる70歳以上の世帯の消費支出がかなり少なくなることが指摘されている。



(2) 高齢層の節約志向と住宅

(高齢者世帯の節約志向)

高齢者世帯では住宅の保有率が高く、金融資産も多いなど、他の世代に比較して資産形成が進んでいるものの、総務省の家計調査データでみると、家事サービスや保険・医療といった生活関連サービス、住居の設備修繕・維持に対する支出割合がほかの世代に対して高いことが明確になっており、労働所得が少なく将来的なキャッシュフローに不安が大きいことから、毎月の食費や光熱費、医療費、住居費などに負担を感じ、節約志向が強まっている可能性がある。

特に生活の基盤となる住居については、子どもが巣立ってしまい、夫婦 2 人や単身で暮らすには広すぎる、駅やバス停から遠く自家用車がないと買い物や通院に不便である、バリアフリー化がされていないといった要因から、実際に団塊世代に対する意識調査によれば、転居したい理由として、(住居費支出の節減に寄与する) 交通アクセスの改善やバリアフリー化等が挙げられている。

(住宅ストック活用による消費需要喚起)

高齢者世帯では、手持ち資金が少なかったり、将来的なキャッシュフローを担保にした借入れが難しかったりするため、これらを解消するため、リフォームや住み替えに関して、住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用したリバース・モーゲージ商品が開発され、2015 年までに 763 件の実績があること、金融機関が住居を担保に融資を受けることができる用途をリフォームや住み替えに限定しないフリータイプのリバース・モーゲージ商品の開発を強化する姿勢を見せており、今後の拡大が望まれると紹介されている。

(既存住宅市場が未成熟な中で、改善が遅れる既存住宅の資産価値とリフォーム投資の好循環)

既存住宅及びその流通市場については、これまでもそれらの改善が大きな住宅政策上の課題として取り上げられており、ここで改善の方向性を示せば概要は以下のようなことである。

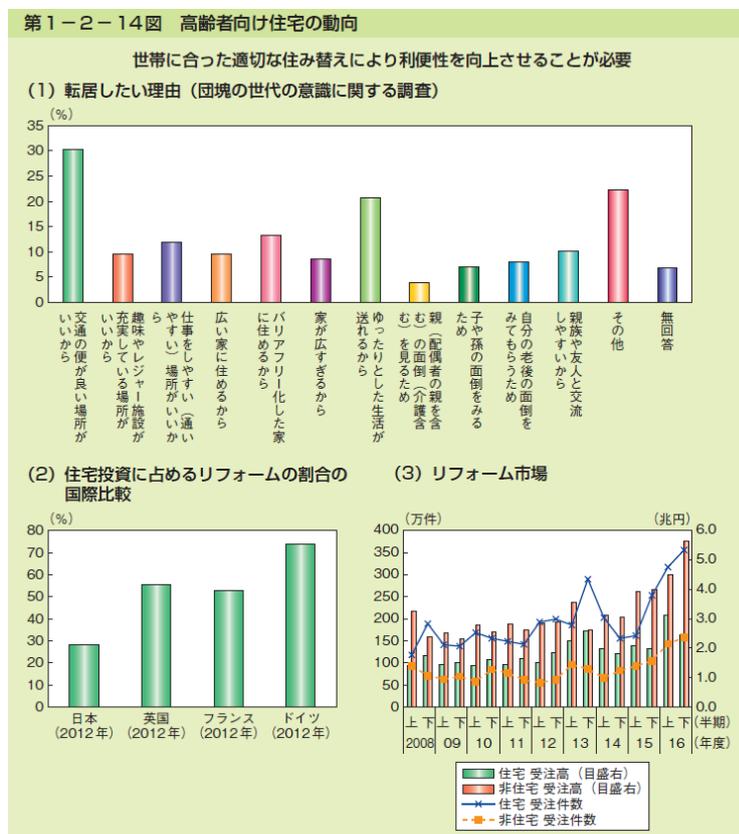
(参考表) 既存住宅に求められているパラダイム転換のイメージ (土地総合研究所作成)

課題	従来の既存住宅	⇒対策例⇒	今後の既存住宅
新築時点	不十分な基本性能	◎建築確認の厳格化等 (耐震、省エネ、バリアフリー、耐久性・設備更新容易性)	十分な基本性能の確保
維持・管理	不十分なメンテナンス・リノベーション	・維持修繕・リノベーションへの税制・補助の強化	適切なメンテナンス・リノベーション
住宅ストック	速い減価・減失	・履歴情報制度の整備 ・インスペクション制度の整備	遅い減価・長寿化
流通市場	提供される取引情報が不十分・不正確 (レモン市場)	・住宅性能評価制度の充実 ・長期優良住宅認定の促進	正確で十分な取引情報の提供
取引量・流通速度	良質な物件が登場せず、取引量が新築市場に比して小さく、流通速度も低い	・既存住宅瑕疵保険制度の充実 ・成約価格情報の開示促進 ・売買当事者、仲介業者、金融機関等が納得できる適正な不動産評価制度の整備	良質な物件が市場に登場し、取引量が拡大し、流通速度が高まる
取引価額	築年減価が大きく土地価格中心の価格形成		築年減価が抑えられ、維持・修繕・リノベーションに応じた利用価値を体現した価格形成
処分・利用形態	終生居住、敷地売却		ライフスタイルに合わせた住替え・貸付

白書が指摘するリバース・モーゲージの活用のためには、日本では担保となる住宅が戸建ての場合、住宅部分が資産価値が認められにくい課題があることが指摘されている。これについて、白書は以下のような分析を行っている。

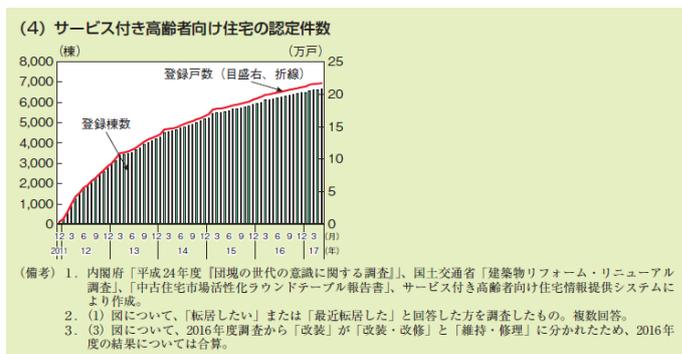
「(住宅部分が資産価値を認められないのは) 我が国の住宅市場においては、既存ストックの活用が不十分であることが背景にある。我が国では住宅の利活用期間が短く、欧米諸国に比較すると日本の住宅投資に占めるリフォーム支出の割合は低水準となっている。また、リフォーム市場は近年拡大傾向にあるが、高度成長期に人口増加に伴って整備が進んだ住宅が老朽化していることを踏まえると十分とは言えない。この背景として、リフォーム投資が住宅価値に十分反映されない、取引量が少ないなど既存住宅市場が未成熟であることがある。政府では良質な既存住宅の市場流通を促進するため、断熱化等の質を高めるリフォームや既存住宅購入に対する支援に加え既存住宅購入に際しての物件の調査・検査への補助を行っている」

質の高い住宅ストックの形成・蓄積が長らく進まなかったことが、欧米では既存住宅中心の住宅市場が機能しているのに、日本では未だ新興国型の新築市場中心の住宅市場を脱することができないでいる基本的な理由である。住宅の担保価値を高め、リバース・モーゲージの普及による資産の現金化を図るためにも、また、インターネットを通じて最近広がりを見せている民泊サービスを通じたキャッシュフローを生み出すためにも、その源泉として良質な住宅ストックの形成・蓄積が必要である。質の高い住宅ストックの形成・蓄積がリバースモーゲージ融資・貸付を通じて、高齢者層の短期的な消費の拡大のみならず長期的な豊かな老後生活の実現のために寄与できる条件を整備することが今後一層重要となろう。



(良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給が必要)

健康に不安があることの多い高齢者にとっては、安否確認や生活相談サービスなどが受けられるサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）への住み替えも有用な選択肢となる。サ高住として登録されている住居は、2016年度末で21万戸を超えているが、郊外や公共交通機関・医療機関へのアクセスが悪い地域に立地される場合もあり、また、居室面積が25㎡未満のものもある。高齢者が豊かな生活を送れるような適切な住宅供給がなされることが必要であると指摘されている。



(3) 住宅着工の動向

(相続税対策のため、貸家の増加が顕著)

2016年度の新設住宅着工を利用関係別に見ると、持家、貸家及び分譲のすべてが増加しているが、特に貸家の着工が大幅に増加した。個人の貸家業に対する貸出残高を見ると、2017年3月時点で28兆円を超え、前年から1兆円程度増加しており、金利低下の他、2015年の相続税に係る税制改正の影響もあって貸家建設のインセンティブが高まったことが指摘されている。こうした中、わが国では、1世帯当たり人数の減少により、人口減少下でも世帯数が増加しているが、2020年以降は世帯数も減少するため、住宅市場の需給バランスの観点から人口動態に沿った住宅ストックの調整が必要となると指摘されている。



(荒井 俊行)