

なぜ日本は豊かになれないのか

日本の住宅事情からの考察

リチャード・クー



佐々木雅也



CONTENTS

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| I 住宅という「富」を築けない日本の家計 | IV 住宅の利用期間の違いが経済に与える影響 |
| II 日本の住宅ストックの実態——耐久消費財と化す日本の住宅 | V 日本の住宅の資本財化に向けて |
| III 日本の住宅のストック化を阻んだ要因 | |

要約

- 1 日本の住宅の平均利用年数は30年ときわめて短く、住宅が耐久消費財と化している。欧米諸国では、適切な修繕さえしていれば住宅の価値がほぼ永久的に保全される資本財となっているのに対し、日本の住宅は税法上の減価償却年数より速く価値が減価し、約15年で建物部分が無価値になる。その結果、日本は、住宅ストック（資産）の蓄積から得られる豊かさを享受できなかった。
- 2 日本の住宅のストック化が進まなかった原因は、さまざまな建築規制が床面積の供給を妨げた結果、地価が高騰し建物にコストをかけられなかったこと、高度成長期に「質」より「量」を求めて住宅を増やしていったため、耐用年数の短い物件が多く供給され、床面積が狭小になったことなどが挙げられる。
- 3 欧米諸国では住宅の価値が下がらないため、住宅保有の継続が「貯金」となるが、日本では建物の減価が速いため、売却時に損を出す可能性が非常に高く、また建て替えの資金も必要となる。これらのことが、日本の個人金融資産に占める現預金比率が著しく高くなる一因と考えられる。
- 4 少子高齢化が進み、新たな投資が減少していく日本では、住宅のストック化というパラダイムシフトが急務である。そのためには、土地・住宅にかかわる諸規制の緩和を進めて地価の抑制を促すことや、耐用年数の長い住宅の建築、あるいは既存の住宅のなかでも、基準を満たすものを長期利用の可能な住宅として認定していくことなどが必要である。

I 住宅という「富」を築けない 日本の家計

1 生活の豊かさが感じられない日本

日本経済は、足元では外需の低迷などから減速しているものの、大きな流れで見れば、バブル崩壊後から戦ってきた「バランスシート不況」をようやく克服しつつある。この間、バブル崩壊でバランスシートが傷んだ民間は、本来の消費や投資を抑え、一斉に借金返済に回ったものの、政府がずっと財政出動で経済を支えてくれたおかげで、日本のGDP（国内総生産）はバブル崩壊以降、一度も、バブルのピークであった1990年の水準を下回ったことはない。これは、バブル崩壊で巨額の富を失い、バランスシート不況に陥った国の経済としては奇跡的なことである。

しかしこの間、バブル期やバブル以前の勢いや華やかさが日本で見られたことは一度もなかった。日本人の大半は、今のGDPがバブル期のそれを上回っていると聞いても、その実感は全くないだろう。東京やごく一部の都市を除けば、日本の多くの地域では、駅前通りがシャッター街と化し、多くの町工場が閉鎖に追い込まれた。人々の懐もますます寂しくなるばかりである。

一方、出張や休暇時の旅行などで海外、特に欧州へと足を運ぶと、日本とは対照的に、人々が本当に優雅に暮らしていることに気づく。町には必ず緑豊かな公園があり、住宅も立派で、ゆったりとくつろげるカフェもあちこちにある。しかも、訪れるたびにどんどん豊かになっているように感じる。さらに、台湾や東南アジアも、一昔前に比べれば、生活の質はかなり向上しており、シンガポールの

1人当たりGDPは、とうとう日本のそれを抜いてしまった。中国もすさまじい勢いで成長を続け、都市部を中心に生活の質が一変していることは、繰り返し報道されているとおりである。

ドイツにしても、第二次世界大戦では、日本と同様に国中が焼け野原になった。ところが、今行ってみると、戦前と同じようなきれいな街並みや景観が維持され、人々は立派な家に住んでいる。

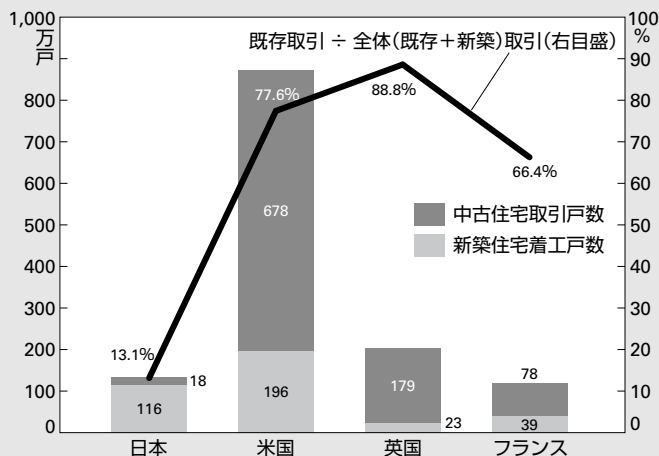
それに引き換え日本は、終戦から60余年経っても、電柱が林立するゴミゴミとした街並みが至るところに残り、人々は、数十年後には建て替えが必要な軽薄な住宅に住んでいる。いったい、この差はどこから来ているのだろうか。

なぜ日本では、欧米諸国のように豊かな生活ができないのか。この疑問を解く大きな鍵は、日本は「富」の上に「富」を築くことができないシステムになっているという点にある。このように書くと、「日本には1500兆円もの個人金融資産（富）があるではないか」という反論が出てきそうだが、最大の問題は金融資産のほうではなく、人々の生活に直結するもう一つの重要な資産である住宅にある。

2 人口減少時代でも年間100万戸の住宅を建築する日本

長年にわたって人々の生活の礎となる住宅は、本来ならば資本財として扱われ、適宜修繕を加えながら長期間にわたって利用していくべきものである。しかし日本では、それをわずかに平均30年で取り壊している。住宅のこのような耐久消費財化が、日本の住宅をきわ

図1 国際的に見てきわめて小さい日本の中古住宅市場（中古住宅の流通シェアの国際比較）



出所) 国土交通省住宅局住宅政策課監修「住宅経済データ集 2007年度版」住宅産業新聞社、2007年

めて貧しいものにしてしまっている。

それに対して、欧米や近年のアジアでは住宅を資本財として扱い、長年にわたって活用していくことで、「富」の上に「富」をストック（資産）として築き上げ、フロー（生産活動）の労働投入量の割には豊かな生活を送ることができているのである。そこでまずは、日本と欧米諸国の住宅取引や建築件数の違いについて見てみよう。

図1は各国の住宅市場の取引内容を比較し

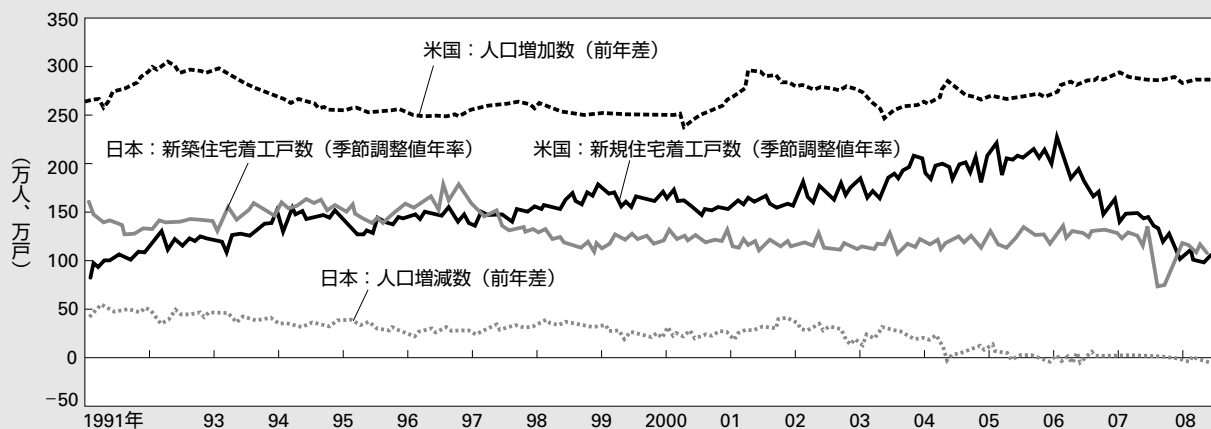
たものである。これを見るとわかるように、日本の住宅市場は新築住宅中心の市場であり、中古住宅の取引割合が全体のわずか13.1%しかない。それに対し、欧米諸国は全く逆で、英米仏の3カ国の中古住宅の取引割合は66～89%と、中古住宅中心の市場となっている。

また図2は、日米両国の新築住宅着工と人口の増減の推移を見たグラフである。これによると、米国ではこの間、人口が年間250～300万人ほど増え続けているのに対し、住宅着工は、2002～06年までの住宅バブル期を除けば、100～150万戸前後で推移してきた。

ところが日本は、もともと低い人口増加のペースがさらに鈍化し続け、足元ではわずかに人口が減少に転じているにもかかわらず、住宅着工戸数は依然として年間100万戸を上回っている。日本では、人口が減少を始めても世帯数は2015年まで増加する^{※1}ということもあるが、それでも、このようなことは、日本で毎年、多くの住宅が取り壊されたり、空き家になったりしていなければ決して成り立たない。

日本の住宅サイクルのこの速さは、新築好

図2 人口が減少に転じても減らない日本の住宅着工



注) 米国の人口推計の不連続は野村総合研究所が調整した
出所) 国土交通省、総務省、米国商務省センサス局

きの日本に住む人の感覚からすれば当たり前のことなのかもしれない。しかし、過去につくられた住宅がしっかりと補修されて常に立派な住宅として人々に満足を与え、毎年新たに建築された住宅がそのままストックとして積み上がる欧米やアジアの人々からすれば、このような日本の住宅の無駄遣いはきわめて奇妙に見えるだろう。

つまり日本は、省エネにおいては世界一かもしれないが、こと住宅資産にかぎっては、世界最大の資源浪費国ともいえる。これでは、日本人が欧米やアジアの人のようにストックを活かした豊かな生活を送れるようになるのはなかなか難しい。

Ⅱ 日本の住宅ストックの実態 ——耐久消費財と化す日本の住宅

それでは、無駄が多い日本の住宅ストックの現状はどのようになっているのだろうか。本章では、欧米諸国の状況と比較しながらそ

の実態を見ていくことにする。

1 築年数の浅い住宅の偏在

表1は、日米英仏4カ国の建築年別の住宅ストックの比率を示している。これによると、日本では、1971年以降に建築された住宅だけで全体の78.1%を占めており、調査時点に近づくほどその比率が高くなっている。一方、1950年以前に建てられた住宅は、2003年の調査時点ですでに全体の5%にも満たない。

これに対して欧米諸国では、1970年代以降に建築された住宅は、米国とフランスでそれぞれ54.3%、49.0%であり、英国にいたっては、1965年以降で見ても41.1%しかない。また、第二次世界大戦が終わる1945年より前に建築された住宅も、たとえば英国では39.2%、フランスでは33.0%と、今でもかなりの割合で残っている。

このような住宅ストックの違いの大きな原因は、すでに触れたように日本の住宅の利用期間の短さにある。国土交通省の推計による

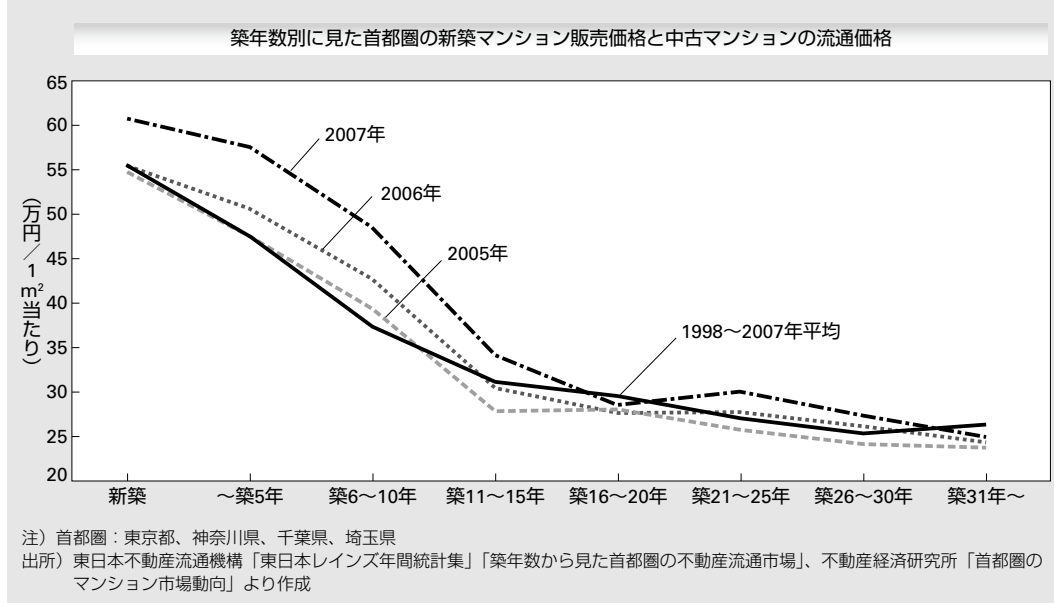
表1 建築年別に見た日米英仏の住宅ストック比率

日本（2003年調査）：総数4686万戸								
建築年	～1950	1951～60	1961～70	1971～80	1981～90	1991～00	2001～	
比率（％）	4.7	3.0	9.6	20.4	24.6	27.2	5.9	
米国（2005年調査）：総数1億2438万戸								
建築年	～1929	1930～49	1950～59	1960～69	1970～79	1980～89	1990～99	2000～
比率（％）	11.8	11.2	10.5	12.2	20.2	13.2	12.8	8.1
英国（2005年調査）：総数2178万戸								
建築年	～1918	1919～44	1945～64	1965～80	1981～			
比率（％）	21.7	17.5	19.7	22.6	18.5			
フランス（2002年調査）：総数2949万戸								
建築年	～1918	1919～45	1946～70	1971～80	1981～90			
比率（％）	20.0	13.0	18.0	26.0	23.0			

注）日本の統計には建築年不詳のものがあるため、すべての比率を合計しても100%にはならない

出所）日本：総務省「平成15年住宅・土地統計調査報告」、米国：US Census Bureau, *American Housing Survey 2005*、英国：Communities and Local Government, *English House Condition Survey 2005*、フランス：UN Economic Commission for Europe, *Bulletin of Housing Statistics for Europe and North America*

図3 約15年で建物の価値がなくなる日本の住宅（1）



と、住宅を建築してから取り壊すまでの平均期間は、日本では30年となっており、米国の55年、英国の77年に比べてきわめて短い。つまり、日本の場合は、「耐久年数」を終えた古い住宅を壊しては新しい家を建てることを繰り返すので、住宅ストックが築年数の浅いものに著しく偏っていくのに対し、欧米諸国では古い住宅を修理しつつ使い続けてきた結果、さまざまな築年数の住宅ストックが存在しているのである。

2 15年程度で住宅の価値が 消滅する日本

このような日本の住宅の利用期間の短さは、住宅の資産価値にも大きな影響を与えている。特に、欧米諸国と日本で決定的に違うのは、欧米諸国では（2006年からの住宅バブル崩壊期を除けば）、税法上の減価償却が終わった建物でも、実際は、購入価格より時価のほうが高いことが一般的なのに対し、日本

では、建物の時価が税法上で認められている減価償却の期間よりも速く資産価値が減価してしまうという点にある^{注2}。それでは、日本の住宅の資産価値は、築年数を経るごとにどのように推移していくのだろうか。

図3は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の築年数ごとのマンションの売買価格を示している。これによると、1998～2007年の平均で、新築時点では1m²当たり55万円だったマンション価格は、築11～15年目には31万円まで44%も下落し、その後は築年数に関係なく、25～30万円で価格が安定する。同じ時点であれば地価は築年数に関係なく一定になるはずなので、仮にその25～30万円の部分がマンションの土地代であるとする、マンションの建物部分の実質的価値は、わずか15年で消滅していることになる。

次に、首都圏の一戸建ての建物部分の価格が築年数を経るごとにどのように減少していくかを試算してみると、1998～2007年の平均

で、新築時点では1㎡当たり18万円だった建物部分の価格は、やはり、築11～15年でわずか1万円になる（図4）。築16年以降にいたっては、建物の価値は逆にマイナスになるが、これは住宅の建物の修繕・除却費用などが考慮されているからだと考えられる。日本では、住宅がついた土地よりも更地のほうが高値で取引されるケースがままあるが、これ

も上述と同じ理由であろう。

このような価格評価の右肩下がりの傾向は、金融機関の不動産担保評価においても全く同じである。

不動産担保評価の実務書、徳光祝治『新金融実務手引きシリーズ——不動産担保評価』（金融財政事情研究会、2006年）によると、中古マンションの評価は、築後3年以下は新

図4 約15年で建物の価値がなくなる日本の住宅（2）

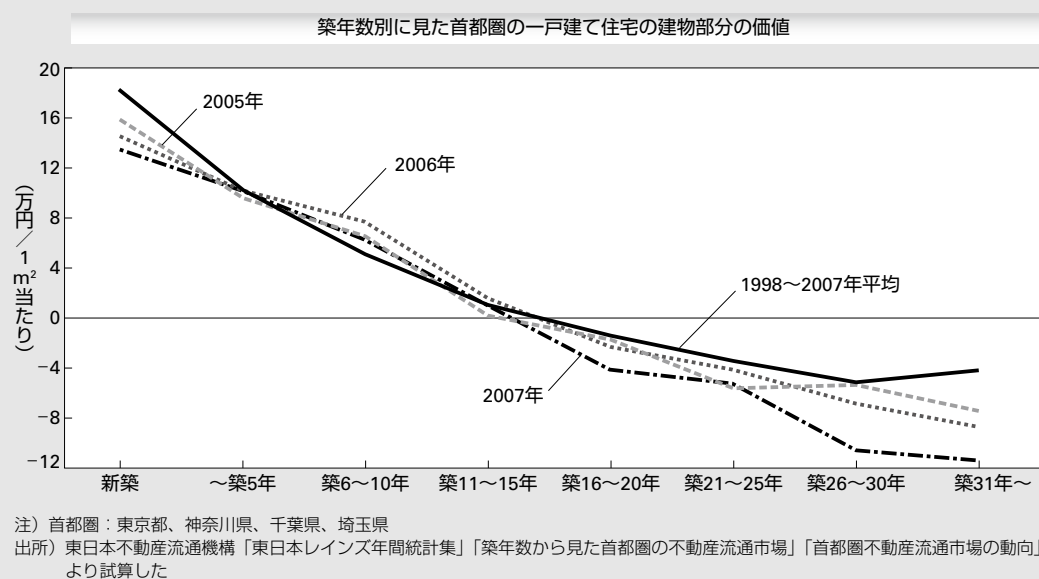
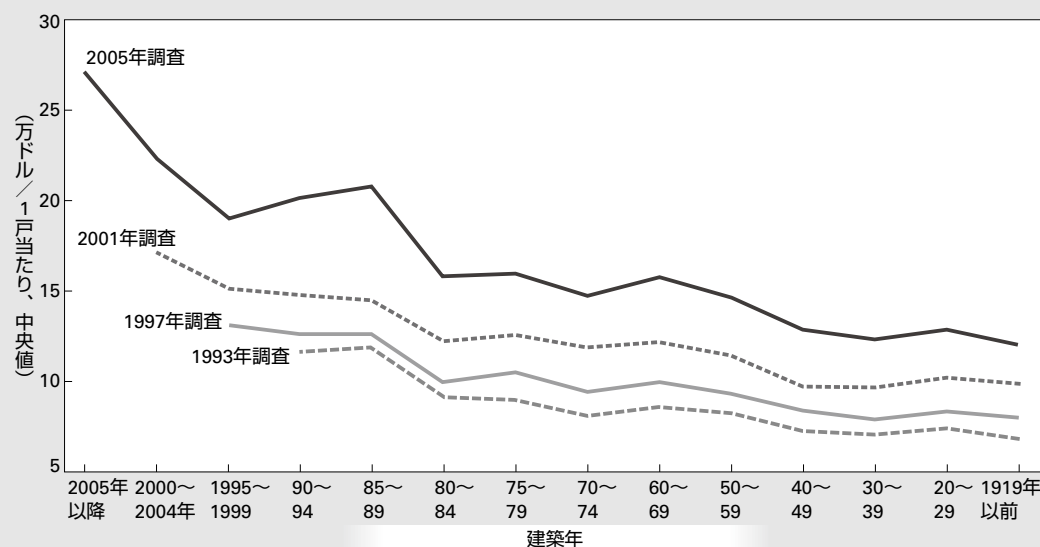


図5 建築年別に見た米国の中古住宅価格の推移



築価格の90%、6年後は80%、9年後は75%、12年以上は65%以下を目安ととしている。また、木造住宅の評価の場合も、建物価格は築年数を経るごとに減価していくが、その基準となる耐用年数は、税法上のものと異なり、同書では、市場性に重点を置いて10~20年の間で定めるのがよいとしている。いずれにしろ、日本の住宅の建物部分は、完成後わずか15年程度で、その経済的価値が失われているのが現状である。

3 建物の価値が減価しない 欧米諸国の住宅

日本とは違い、欧米諸国では、「建てられた家は半永久的にもつ」という前提に立っている。米国建国の父ジョージ・ワシントンの住んでいた家は、現在もまだそのまま使われているし、築何十年の家はもちろんのこと、場合によっては何百年前の建物でも、そこで人が普通に暮らしている。

しかも、それらの建物の価格は、日本とは全く逆で、適切な修繕さえしていれば住宅の価値は維持される。それどころか、2006年以

降のような住宅バブルの崩壊期を除けば、年数を経るごとに価格が上昇することのほうがはるかに一般的である。

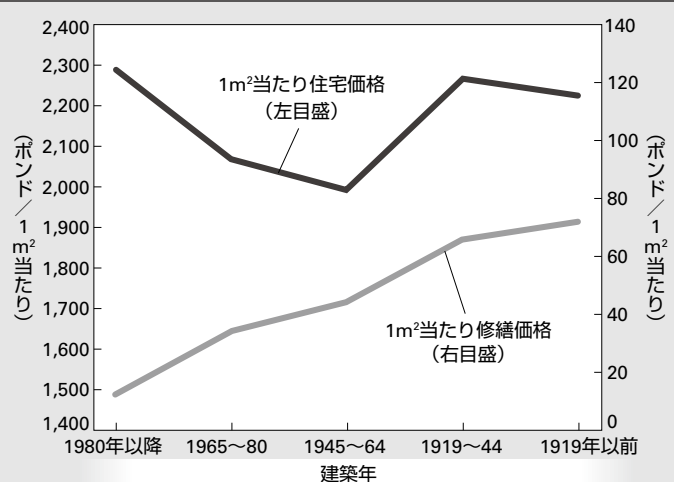
前ページの図5は、建築年ごとの全米の中古住宅価格の推移である（欧米諸国では住宅は土地と建物を一体で評価する）^{注3}。これによると、同時点で比較すれば、修繕コストの差などから建築年が古い住宅のほうが価格が低くなるものの、時系列で比較すれば、たとえ1910年代に建てられた住宅であっても、年数を経るごとに価格が上昇していくことがわかる。しかも、その価格上昇のペースは、建築された年に関係なく、ほぼ等しい。このように、米国の中古住宅市場は、価値が築年数に大きく左右される日本とは全く逆で、適切な修繕さえ行えば、どんなに年数が経った住宅でも、（住宅バブルの崩壊期を除けば）資産価値は上昇していくのが一般的である。

一方、英国では図6にあるように、1944年以前に建てられた住宅の1㎡当たりの価格は、修繕コストが1980年以降に建築された住宅の6、7倍であるにもかかわらず、1980年以降に建築された住宅とほぼ同じになっている。

この背景には、住宅が半永久的に利用できるという意識があることはもちろん、利便性の観点から、都市の中心部に集中する古い住宅の人気の高いことや、より古いものには高いコストを払ってでも希少的な価値を見出すという文化的な要因もあると見られる。

また、当然のことながら、英国でも適切な修繕さえ行っていれば、住宅の建物の価値は米国と同様に保全され、通常の中古住宅市場の環境なら、年数を経るごとに価格が上昇していく（ただし、英国も米国と同様、現在は

図6 建築年別に見た英国の中古住宅価格（2005年調査）



出所) Communities and Local Government, England, *English House Condition Survey 2005*

住宅バブルの崩壊期にあり、相場全体で価格が下落している)。

このように、欧米諸国では、きちんとつくられた住宅の価値は、その地域に住む人がいて適切な修繕がなされているかぎり、築年数が要因で価値が大きく左右されることはない。つまり彼らにとって住宅とは、耐久消費財ではなく資本財なのである。これが、日本と欧米諸国の住宅に対する最も根本的な違いである。

Ⅲ 日本の住宅のストック化を阻んだ要因

1 地価の急騰と建築コストの関係

それでも、高度成長期からバブル期にかけて、日本の住宅環境は飛躍的に良くなったのではないかという人もいるだろう。確かに、終戦直後にみすばらしく狭い家に住んでいたときと比べれば、そのとおりであるといえる。しかし、バブル期をすぎたあとは、そういった豊かさの伸びは東京などのごく一部の大都

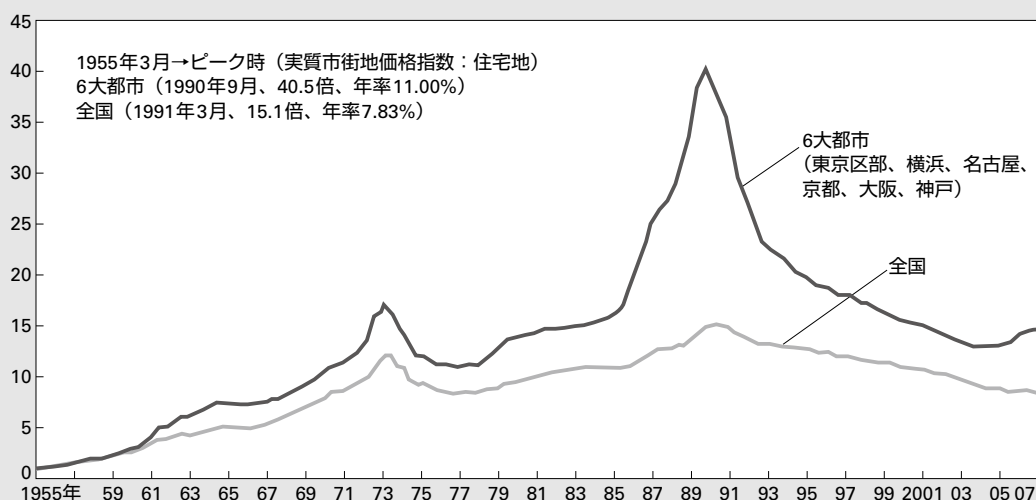
市を除けば止まってしまい、前述のように、今ではむしろ状況が悪化している地域のほうがはるかに多いように思われる。

この高度成長期・バブル期とその後の豊かさの実感の違いは、地価の動向が大きく影響している。建物の価値が毎年目減りしていても、地価がそれを上回るペースで上がっていけば、資産全体は増えていくからである。

たとえば、日本の住宅地の実質価格（インフレ調整後の価格）は、1955年から90年のバブル期のピークまでに、6大都市（東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸）で年率11.0%、全国平均でも同7.8%上昇していた（図7）。当然のことながら、名目価格で見るともっと上がっており、6大都市で年率16.4%、全国平均でも同13.1%上がっている（次ページの図8）。これだけ地価が上昇すれば、建物が毎年大きく減価しても、住宅全体の資産は増えていくはずである。トータルで資産が増えていれば、人々は将来に楽観的になり、それだけ消費を増やすこともできる。

ところが、バブル崩壊以降は建物も土地も

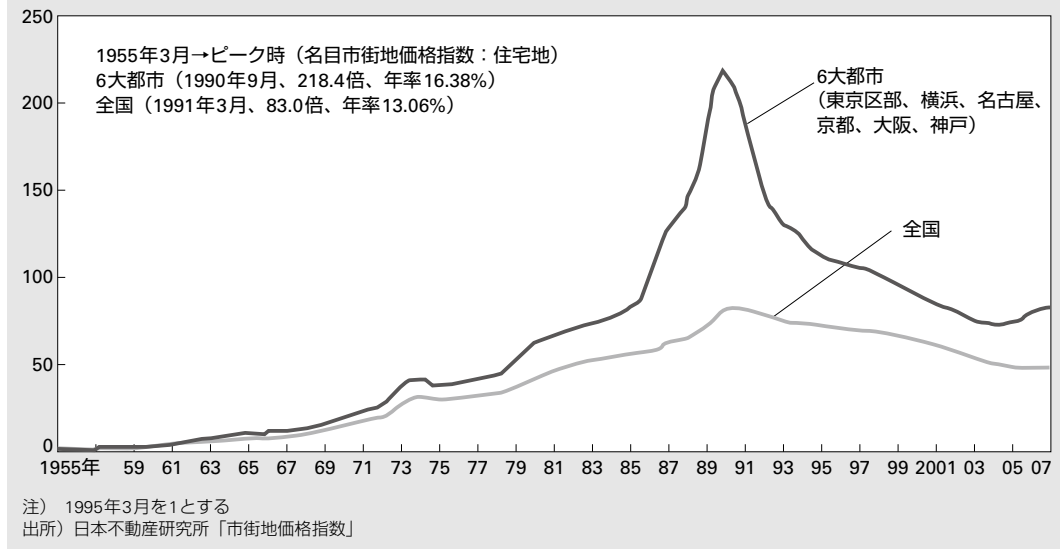
図7 高度成長期に急騰した日本の地価（実質）



注1) 1955年3月を1とする

2) 実質市街地価格指数は、市街地価格指数を消費者物価指数で除して算出した
出所) 日本不動産研究所「市街地価格指数」、総務省「消費者物価統計」をもとに野村総合研究所が試算

図8 高度成長期に急騰した日本の地価（名目）



価格が下がり、国民の資産は大幅に減少した。建物に関しては今も減少し続けている。このことが、バブル崩壊以降、フローのGDPが伸び続けても、バブル期やそれ以前に比べ、人々が豊かさを感じられない理由であると思われる。

このように書くと、地価が右肩上がりでも上昇していた時代が懐かしく感じられるが、冷静に見れば、1990年までの地価の高騰は、実は日本人の生活向上にこのうえないダメージをもたらした。国民の所得水準に対してあまりにも地価が高かったので、住宅購入者は土地の取得に多くの費用がかかってしまい、建物におカネをかけることができなくなってしまったからである。

非常に高い地価の上に欧米並みの立派な住宅を建てようとするあまりにコスト高になり、ごく一部の人がしか買えなくなってしまう。このことが、日本の住宅の平均利用年数が30年という短期間になってしまった一つの大きな原因だろう。

また、地価の上昇は、特に大都市圏に住む人々の住環境に大きな影響を与えていた。地価が上昇していた時期は、確かに「紙の上」での家計の資産は増えていたが、実際には、人々が買って住める住宅はなかなか広くならず、応分の広さを求めると、住める場所は都心から遠くなっていくばかりだった。このようなことをやっていては、人々の住環境が良くなったとはとてもいえるはずがない。

しかし、バブルが崩壊して十数年経った今は、前ページの図7の実質地価で見れば、価格は1980年代半の水準にまで下落し、紙の上での国民の資産は大きく減ってしまった。その代わり、地価が下がった分だけ人々はより広く、より都心に近い戸建て住宅やマンションを買うことができるようになった。

こうして見ると、今後、日本が良質の住宅ストックを蓄積していくためには、まず、地価が安易に上昇せず、安定的に推移していくようにする政策が必要不可欠となることがわかる。

2 床面積の狭さ、建築規制の歪み

一方、日本の新築住宅1戸当たりの床面積の推移を見ると、高度成長期からほぼ一貫して上昇傾向にあったことがわかる（図9）。

そして近年では、一戸建て注文住宅（図9では持ち家）が1戸当たり平均130m²台、分譲住宅（マンションおよび建て売り住宅）が同平均90m²台で安定している。この持ち家住宅の広さは、米国の持ち家1戸当たりの平均住宅床面積157m²（2005年）に比べれば狭いものの、ドイツの同127m²（2002年）、英国の同95m²（2001年）と比べても遜色のないところまできている。以前は、日本の住宅は「ウサギ小屋」などと揶揄されていたが、近年建築された住宅にかぎっていえば、床面積の点では状況がかなりと改善したといえるのかもしれない。

しかしこのことは、裏を返せば、「質」より「量」を求めて高度成長期に建てられた住宅は老朽化が進んでいるうえに、最近の平均的な新築住宅に比べれば狭小で、今の住宅ニーズに合わなくなっていることを意味する。

こうなると、古い住宅は結局、空き家にな

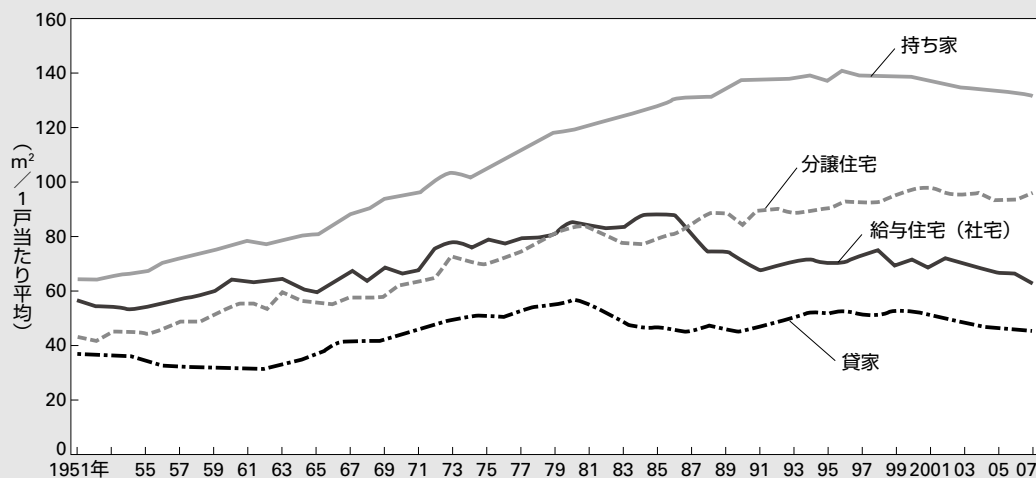
るか、それとも取り壊されて新しく建て直されるかのどちらかになってしまう。この点も、日本の住宅のストック化を阻んできた要因の一つだろう。

さらに日本は、これまで建物の床面積の供給にさまざまな制限を設けていた。たとえば、容積率や建ぺい率の制限に加え、日照権の問題などが、海外では考えられないほど床面積の供給を抑えていた。また、旧借地借家法も貸家の供給の妨げになっている面があった。

農家には土地が必要だが、住宅に必要なのは床面積であって、これは土地を有効に活用することで、本来ならいくらでも増やせる。土地には、床面積という重大な代替物があるからである。

ところが日本では、良質な住宅への需要は高度成長期に急拡大したのに、代替物である床面積の供給が抑えられた結果、地価が急騰してしまった。日本以外の国では高い地価と高い生産性はマッチしているが、日本では、上述のような制限の結果、世界一高い地価の上に建つビルの平均階数が2.5階しかない

図9 新築住宅の1戸当たり床面積の推移



注) 1951～54年は暦年、55年以降は年度
出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「新版 日本長期統計総覧」

いう事態が発生していた。つまり、このような各種制限のおかげで床面積の供給が遅れ、それが地価を上げてしまったため、今度は建物にカネをかけることができなくなってしまうという悪循環に日本は陥っていたのである。

その一方で、現在の建築基準法は、2階建てまでの一般的な木造住宅に対する構造計算を義務づけておらず、壁の面積と筋交いの本数で計る「壁量規定」という簡易的な方法で、耐震性の測定を代用している。しかし、壁量規定で耐震性を満たしているとされる木造住宅であっても、実際に構造計算をすると、耐震性が足りなかったという例が散見されるという。ただでさえ地震が多い日本で住宅の耐震性が確保されていないというのは、住宅のストック化は夢のまた夢になってしまう。いずれにせよ、住宅建築にかかわるさまざまな法律・規制の歪みが、日本の住宅の質を落としていたことだけは間違いがない。

Ⅳ 住宅の利用期間の違いが 経済に与える影響

本章では、第Ⅲ章までに見た、日本と欧米諸国との住宅に対する考え方の違いが経済にどのような影響を及ぼしているのかについて、フロー面で見えた影響と、家計のバランスシートへの影響に着目して検討する。

1 フロー面から見た影響

最近の日本の住宅建築を名目GDPで見ると、ここ数年はおおよそ16～19兆円で推移している^{※4}。前述のように、日本の住宅は15

年程度で価値がゼロになるが、ここでは話を単純化するために、定額法で減価すると考えると、新しくできた住宅は、1年目に建物の15分の1の価値が失われることになる。それと同時に、2年前につくられた家も、その1年で当初の建築費の15分の1の価値が失われる。3年前につくられたのも同様である。こうして減価していく住宅の価値を足し合わせていくと、日本で1年間に失われる住宅の価値は、ちょうど1年分の住宅投資額と同じという計算になる。言い換えれば、日本ではフローの投資がストックとして積み上がることがなく、1年に約20兆円がそのまま煙のごとく消えていることになる。

つまり、欧米諸国では、建てられた住宅がそのまま、毎年ストックとして積み上がっていくのに対し、日本では、住宅建築のために新たに投入された金額と同じ額が、毎年住宅ストックから消えてしまっているのである。仮に日本とドイツで、住宅建築に毎年同じ20兆円をつぎ込んでいたとして、60年間も同じことが繰り返されていたとしたら、この両国の差は実に1200兆円にもなる。この金額の差が両国の街並みの差であり、実質的な生活水準の差につながっているのである。

日本に暮らしていると、建物の価値が減少していくことが当たり前だと思ってしまうが、今述べたように、海外と比べるとそこには大きな無駄がある。「わが家」を建てるために一生懸命に貯金して、ようやく建てたと思ったら、毎年、その15分の1を失っている。日本という国は、これをずっと繰り返してきたのである。

こうして見ると、日本は住宅だけでGDPの約4%に当たる20兆円を毎年捨てているよ

うなものだから、これでは日本は豊かになれるはずがない。そのうえ、家は「30年経ったら建て替える」という発想で建ててきたことから、まさに「悪貨が良貨を駆逐する」との言葉どおり、お手軽な住宅づくりが蔓延してしまった。

2 ストック面から見た影響

それでは、住宅の価値が急速に失われていくことは、家計の資産形成にどのような影響を与えているのだろうか。

ここでは、図10のように、日本と欧米諸国で同時に、同じ価格の住宅を買った場合、年数を経たときにどのような違いが生まれるのかをバランスシートの面から見てみよう。わかりやすくするために、資産は住宅（欧米では土地と建物を区分せずに一体評価する）だ

けとし、負債は住宅ローン、そして、資本の代わりに頭金を支払ったとする。当然のことながら、住宅を買った時点では、日本と欧米

図10 住宅保有によってバランスシートはどう変化するか（1）

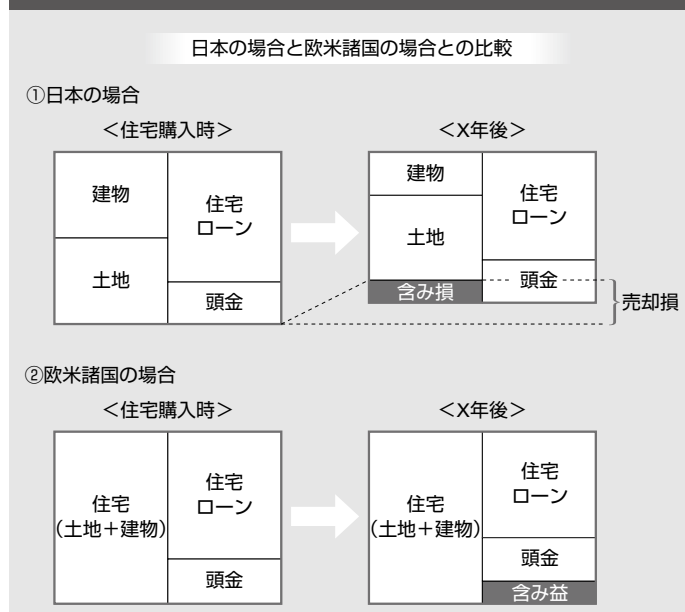
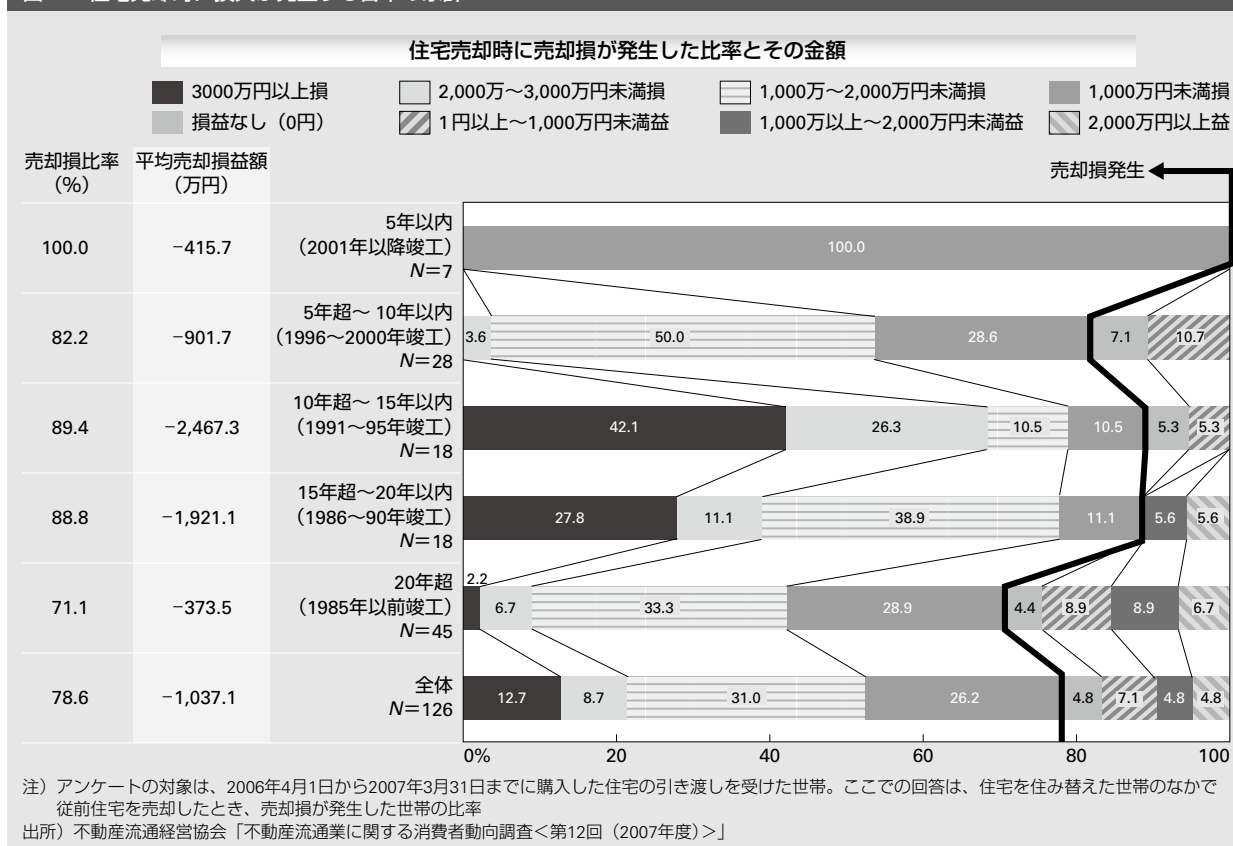


図11 住宅売却時に損失が発生する日本の家計



諸国でバランスシートに何ら違いはない。

ところが日本では、土地の価格は変わらなくても、建物部分の価値が住宅ローンの元本の減り方よりはるかに速く減少していくため、年数を経ると（前ページの図10ではX年後）、家計は含み損を抱える状況になる。しかも、バブル期までのように、建物の減価分以上に土地の価格が上がらなければ購入時点より資産価値は減少するため、売却時には売却損が発生する可能性が高くなる。

実際、住宅を買い替えた世帯に対して、売却した住宅の損益を尋ねたアンケート調査の結果を見ると、全体の78.6%が、従前住宅の売却損が発生したと答えている（前ページの図11）。その比率は、最も低い20年超の住宅売却のケースでも71.1%であり、回答数は少ないが、築5年以内の建物ではすべての売買で売却損が発生している。

一方、欧米諸国では、これまで見てきたように、適切な修繕を行っていれば住宅価格は下がらない。このため、住宅の価値が変わらなくても、住宅ローンの返済がそのまま住宅

の含み益につながっていく（前ページ図10の②）。しかも、欧米諸国は中古住宅市場が発達しており、売買も容易である。要するに、欧米諸国では、住宅自体が貯金の代替物になるのである。

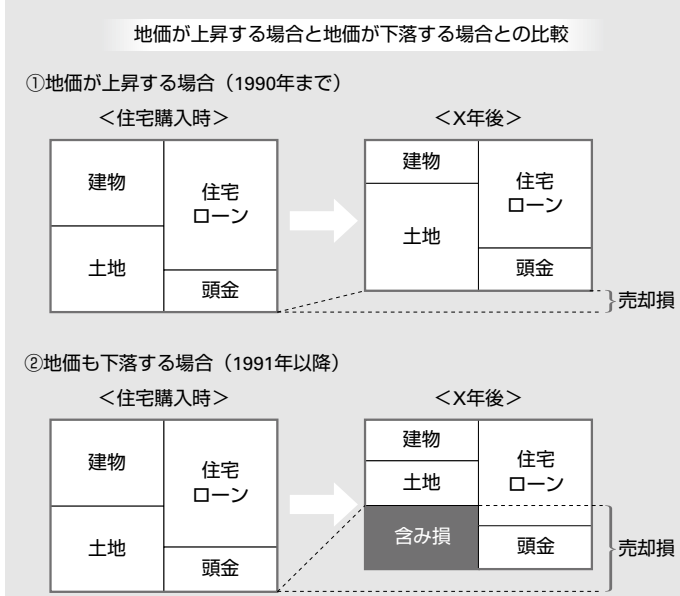
このように、欧米諸国では家それ自体が「貯金」だから、人々はその上に付加価値をつけ、評価を高めていこうとする。そのため、彼らはこまめに壁紙を貼り替え、外壁を塗り直し、設備の近代化などにもお金をかける。そうした投資は、統計上は「消費」に計上されるが、それに見合ったリターン（売る場合は評価が上がる）があるから、無駄な出費にはならない。しかも実際に住みながらの投資だから、その成果は直接自分たちで享受することができる。

だから、欧米諸国では、誰もが家のメンテナンスについて熱心に勉強する。また、木造住宅中心の米国では、人々はシロアリを最大限警戒している。シロアリは彼らの最も貴重な資本財を台なしにしてしまうからである。

家計全体がこうした投資を続けていれば、適切な資産形成が行え、「富」の上に「富」が築き上がっていくため、国民みんなが豊かな生活ができるようになる。第二次世界大戦の終戦直後に焼け野原からスタートしたドイツもそうやって「富」を蓄積してきたことにより、60年後の今、多くの人が立派な家に住んでいる。そしてそれが、町の美しい景観をつくっている。

加えて日本では、バブル崩壊以降、地価が15年間も下がり続けた。それ以前の日本の家計は、建物の減価分を地価の上昇が補う形になっており、そのおかげで、住宅を保有することで発生する損失もある程度抑えることが

図12 住宅保有によってバランスシートはどう変化するか（2）



できた。しかし、バブル崩壊後はその構図が崩れ、建物と土地の両方が下がることになったため、住宅を保有していた家計は大打撃を被った。それまで、建物の価値が下がっていくことには慣れていたとしても、土地の値段までもが下がるとなると、家計は二重に打撃を受けることになる（図12）。

実際、前ページの図11にあるように、1985年以前に竣工した住宅を売却した場合には、平均の売却損額は373万5000円だが、1986～90年に竣工した住宅の平均売却損額は1921万1000円、1991～95年に竣工した住宅の平均売却損額は2467万3000円と急増し、1996～2000年の住宅でも、平均901万7000円の売却損が出ている。このような資産価格の下落が家計にとっては負担となり、消費活動などを大きく抑制させてきたことはいうまでもないだろう。

それでも、「土地の価値さえ回復してくれば、全体で見て資産が増える時代は再来するのではないか」と思う人がいるかもしれない。しかし、社会がこれだけ成熟し、少子高齢化により総人口が減っていくなかでは、かつてのような土地の値上がりもほとんど期待できないだろう。土地の価値は上がらないし、上に乗っている建物の価値もどんどん下がっていくというのでは、誰が考えてもとても良い結果は望めない。このため、人々の持ち家志向は依然として非常に高いものの、最近では賃貸志向の高まりも指摘されるようになっている。

3 家計の資産配分の歪み

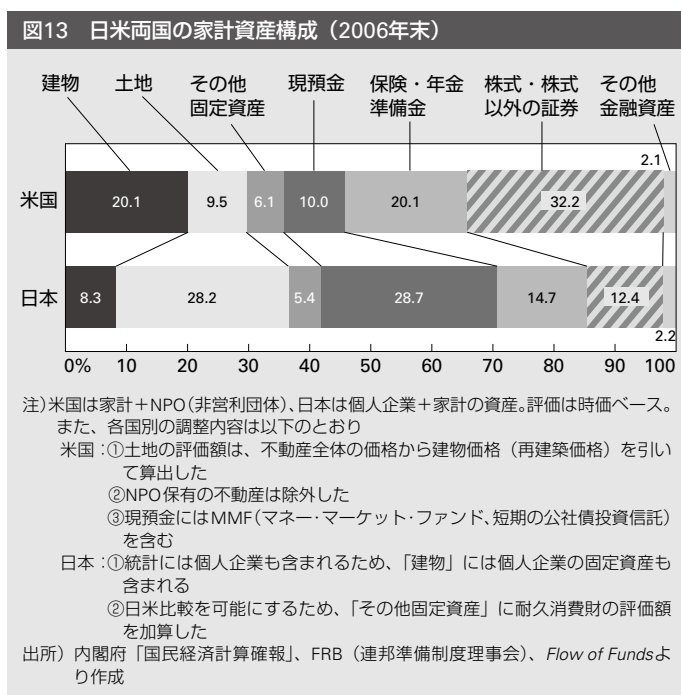
こうして見ると、最近の日本の家計にとっての住宅とは、資産価値がほぼ確実に減少

し、かつ売買しにくいという、きわめて効率の悪い資産だということができる。このことは、日本の家計の資産形成に大きな影響を与えていると考えられる。

日本銀行の資金循環統計によると、日本の家計の金融資産は、2008年3月末時点で総額1490兆円のうち、52%に当たる775兆円が現預金である。この割合は、「貯蓄から投資へ」という掛け声が盛んに叫ばれる昨今でも大きく変わっておらず、日本の家計の安全志向の高さを象徴するものとされてきた。

ところが、家計の資産は何も金融資産だけではない。家計にとっては、住宅も立派な資産であり、このような実物資産を含めて見れば、家計の預貯金比率の高さもまた違った風景として見えてくる。

図13は、日米両国の家計の資産構成の比率を示している。これを見ると、米国は住宅（建物+土地）が全体の29.6%を占めるのに対し、日本は建物と土地の合計で36.5%となり、住宅資産の割合は、米国より日本のほう



がやや大きい。

その一方で、金融資産は、現預金が日本は28.7%と、米国の10.0%（MMF〈マネー・マーケット・ファンド、短期の公社債投資信託〉を含む）に比べて圧倒的に高く、逆に株式や投資信託・債券などのリスク資産（前ページの図13では「株式・株式以外の証券」）は、日本が12.4%に対して米国が32.2%となっており、日米では資産配分に大きな違いがある。

これまで見てきたように、米国では、適切な修繕さえしていれば、住宅資産は目減りすることなく、むしろ価値は上昇していくことが多いことから、ローンの返済を続けていけば、それはそのまま「貯金」となる。また、中古住宅市場の厚みから流動性も高い。このため、米国の家計にとって、住宅という資産は、住宅バブルの崩壊期を除けば、伝統的には比較的安全な資産ということができよう。その裏返しとして、金融資産では現預金をあまり持たずに、リスク資産に積極的に投資ができるのである。

その一方で、日本の場合は、中古住宅の流動性が低いうえに、建物部分の資産価値は確実に目減りする。土地部分も、1990年までは資産価値の上昇が期待できたが、現在ではそれもままならない。

このように、保有リスクは高く、リターンは、低いどころかマイナスになる可能性の高い資産がバランスシートのかんりの割合を占めていれば、人々がこれ以上のリスクを取ることは困難となる。また、住宅の耐用年数が30年しかないということは、その建て替え費用の資金も準備しなければならない。その結果、日本の家計の金融資産が、必然的に「安

全志向」になり、現預金の割合が大きくなってしまうと考えられる。

日本の個人金融資産の安全志向は、日本人の気質や文化的なものによると見られがちだが、こうして見ると、実は、その背景の一つに住宅という非効率な資産の存在があるといえる。そのため、現状の住宅環境のままで、は、「貯蓄から投資へ」という動きは、今のよう、きわめてゆっくりとしたものにとどまるのではなかろうか。今後、個人金融資産の中身が現預金からリスク資産へと大きく動くためには、住宅のストック化を促進させてその価値が減価しないようにし、住宅の保有という行為が低リスクとなるようにしていく必要があるだろう。

V 日本の住宅の資本財化に向けて

ここまで、日本では良質の住宅ストックが全くといっていいほど不十分であり、それが「富」の上に「富」を築くことができないシステムの根本原因になっていることを見てきた。その悪循環から日本人が抜け出し、十分な住宅ストックを持って豊かな生活を手に入れるためには、2つの政策が必要だということになる。1つは、住宅需要が地価の上昇にすぐにつながる要因を排除することであり、もう1つは、良質な住宅建築を促進することである。

しかも、この土地と住宅のパラダイムシフトは、官民が力を合わせて早急にやるべき課題であり、時間の余裕はない。少子高齢化で人口が減少していく日本では、今後どうしてもフローで見たGDP成長率は鈍化していくからである。

しかし、成長率が大幅に鈍化していくまでにストックが十分に蓄積されていれば、人々はそのストックを活用して、安心して生活することができるようになるだろう。住宅の建て替えの心配をする必要がなくなるだけでも、人々は大きな負担から解放されるからである。

1 地価抑制策の推進

まず地価抑制策については、要は土地の代替物である床面積の供給拡大につながる政策を打つということである。農耕社会ならともかく、近代社会の人々の生活に必要なのは建物の床面積の広さであって、土地の広さではない。ストックが積み上がり、建物の床面積が十分にある欧米諸国で地価が大きな問題にならないのもそのせいである。

この状態から脱却するには、土地の代替物である床面積の供給を増やすため、各種の制限を大幅に緩和して、通常の経済原理が働くようにすればよい。

たとえば、金利が下がれば不動産価格は当然上がることになり、そうすると、不動産事業は儲かるということで新規参入業者が次々と現れ、ビルや住宅が積極的に建てられるようになり、建物の床面積も増える。こういう状態が2、3年も続けば、今度は床面積が供給過剰になって家賃も下がり、不動産価格全体も下がることになる。このとき、一部の不動産ディベロッパーは倒産の憂き目に遭うかもしれないが、その前段で供給された床面積は、国民の資産として残る。

したがって、確かに短期的には不動産価格は上下するが、その間も、床面積は確実に増え続けており、長期的には不動産価格は安定

するようになる。欧米諸国はそうやって不動産価格を安定させ、人々の生活を豊かにしてきた。日本も同じように、住宅価格と地価を安定化させていくことが必要である。

また、今の日本のように土地の所有権が細分化されたままでは、どんなに良い建物を建てようとしても自ずと限界がある。この土地の細分化問題を解消するためには、細かな土地を集めて広い土地を確保すれば、その分、高い容積率を認めるという制度があってもよいと思われる。そして、次世代が見ても決して恥ずかしくないような居住環境をつくり、それを後世に手渡していく。そうした制度の確立が今の日本には必要である。

2 ストックに足る住宅の建築と確保

2点目の良質な住宅づくりについては、政府も最近になってようやく、住宅政策の軸足を「量」から「質」、「ストック重視」へと転換してきている。そのために、2006年には「住生活基本法」が制定されるとともに、2008年になってから「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案（いわゆる200年住宅法案）」が国会に提出され、本稿を執筆している時点（2008年8月）では継続審議となっている。

200年住宅法案の大きな柱は、長期優良住宅の建築および維持管理に関する認定制度の創設とそれに関するさまざまな支援であり、具体的な内容は以下のとおりである。

最初に、①建物の構造躯体の耐久性、②耐震性、③内装・設備の補修や更新の容易性、④間取りの変化に対応できる住空間の確保、⑤住宅の維持保全期間が30年以上であること、⑥バリアフリー、⑦省エネ——などの項

目を満たす新築住宅を「長期優良住宅」として認定する。そして、実際に認定された住宅については、不動産取得税や固定資産税といった税負担の軽減措置や、返済期間が50年の超長期住宅ローンの供給支援などのいくつかの援助を受けることができるようにする。

また、認定時の設計図や定期点検の結果、補修の内容などを記録する「住宅履歴書」を作成・保存し、それを使って中古住宅の流通を促進させようとするものである。

このような認定制度の創設は、住宅のストック化を促進し、中古住宅の市場を活性化させることを目的としており、情報の非対称性から「悪貨が良貨を駆逐」しかねない住宅市場では、歓迎すべきことである。

さらに、これまで見てきたように、日本はその所得水準の高さに比べて住宅環境にはまだ大幅な改善の余地があり、その意味では、良質な住宅に対する需要は無限にあるはずである。

ということは、政府のこのような認定制度の設立を待つまでもなく、民間自らがそうした需要を満たす良質な建物を建てていくことが重要だろう。これによる建築需要は、グローバル化の大波に揺れる日本経済にとってきわめて貴重な内需を提供することにもなるからである。実際、日本の大手住宅メーカーのなかには、従来の平均利用期間よりはるかに長い、構造躯体の耐用年数が60年程度になるようにした住宅を提供しているところもある。

ただし、長期優良住宅の基準に沿って建築される住宅がストックとして積み上がっていくのを待つだけでは、あまりにも時間がかかる。そこで、長期優良住宅の建築促進だけで

なく、現存する住宅にも認証制度を設けて、必要な改造をすれば高い格付を取得できるようにするというのも一案であろう。

そこでは構造躯体の耐久性を確認するとともに、壁の遮音性、断熱材の位置や使用量、あるいは配水管の修理・交換の容易さなどで一定水準を満たした建物を認証していく。そして、高い格付の建物は、定期的な補修が行われていれば、価値が下がりにくいというシステムを早急につくり上げるべきである。

また、現在でもリフォームローンに対する減税措置が取られているが、そこには、ローンの返済期間が10年以上といったいくつかの条件が付与されている。この減税措置の念頭にあるのは比較的大規模のリフォームであろうが、住宅のストック化のためには細かな補修なども必要不可欠である。そのため、ローンの最低金額や返済期間などいくつかの条件を緩和してもよいかもしれない。

3 後世の人に恥ずかしくない 住宅ストックの形成を

今日本では、東京の湾岸地域などをはじめとして、タワーマンションと呼ばれる数十階建ての超高層マンションが数多く建てられているが、こうしたマンションは、ある意味で日本の従来型の建物評価システムを変える可能性を秘めている。タワーマンションは、これまで日本の住宅の価値の大部分を占めてきた土地を（1戸当たりで見れば）ほとんど持たないうえに、建て替える場合には、その解体のために建設費と同じくらいのコストがかかるからである。

したがって、この種の建物はまず「半永久的にもつ」という思想のもとで建てなければ

ならない。そして、実際に建物が半永久的にもつということになれば、その建物の価値は、建物の質や立地の良さ、あるいは住民のコミュニティなどさまざまな要素が考慮されたとうえで決まる、その建物の収益還元価格に落ち着くはずである。これこそが、不動産価格の本来の姿である。

そして、今の日本に最も必要なのは、タワーマンションだけではなく、すべての住宅を、後世に引き継いでも決して恥ずかしくないようなものにしていくということである。そうすれば、日本の経済はこれまでとは全く違った形で「富」の上に「富」を築き上げる好循環に入っていくことができるだろう。

欧州の国々は、日本よりも20年早い1970年代にGDPの成長率が大幅に鈍化した。しかし、それ以前につくられてきた立派な住宅と社会インフラのおかげで、人々は低成長下でも、冒頭で述べたような豊かな生活を送ることができている。日本も、土地と住宅に関するこの大きな変革に成功すれば、非効率な土地利用や欧米諸国と比べて見劣りする住宅環境は大きく改善され、国民は海外に引けを取らない豊かな生活を送ることができるようになるだろう。

注

- 1 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2008（平成20）年3月推計」によると、日本の世帯数は、単独世帯（いわゆる一人暮らし）や、夫婦のみの世帯の増加に伴って、2005年時点の4906万世帯からピークの2015年には5060万世帯まで増加すると見られている。
- 2 税法上の減価償却期間は、日本は木造住宅の減価償却期間が22年であるのに対し、米国でも、

住宅やアパートを賃貸にすれば建物の減価償却が認められており、また木造の一戸建ては27年半で税法上無価値になる。この点については日米両国では大差がない。

- 3 日本では土地そのものに希少価値を求めることから、建物と土地を分けて評価するが、欧米諸国では、土地はそこに建物を建設するなど、それを利用してはじめて価値が発生するものと解されるため、住宅は土地、建物を一体として評価する。このため、日本では土地そのものが大きな価格変動を起こすが、欧米諸国では地価がそれ単独で大きく変動するようなことはない。
- 4 土地投資は、土地を介した所得移転であるため、GDPの増加要因にはならない。

参考文献

- 1 国土交通省住宅局住宅政策課監修『住宅経済データ集 2007年度版——豊かで魅力ある住生活の実現に向けて』住宅産業新聞社、2007年
- 2 住宅生産団体連合会「住宅の長寿命化に関する海外調査及び検討業務報告書」2007年
- 3 田鎖郁男、金谷年展『家、三匹の子ぶたが間違っていたこと』ダイヤモンド社、2007年
- 4 徳光祝治『新金融実務手引きシリーズ——不動産担保評価』金融財政事情研究会、2006年
- 5 リチャード・クー『日本経済を襲う二つの波——サブプライム危機とグローバリゼーションの行方』徳間書店、2008年
- 6 リチャード・クー『日本経済回復への青写真——診断、治療そしてリハビリ』PHP研究所、1999年

著者

リチャード・クー
研究開発センター主席研究員、チーフエコノミスト
専門はマクロ経済全般、マクロ経済理論、金融・銀行行政、国際資本移動と為替レート、日本・アジアの安全保障問題

佐々木雅也（ささきまさや）
研究開発センター副主任エコノミスト
専門はマクロ経済分析、経済政策