

日本の既存住宅市場における問題点とその活性化に 資する制度・インフラについての考察*

前 田 拓 生

A Consideration of the Problems in the Existing House Market of Japan,
and of Systems/Infrastructure Contributing to the Activation of the Market

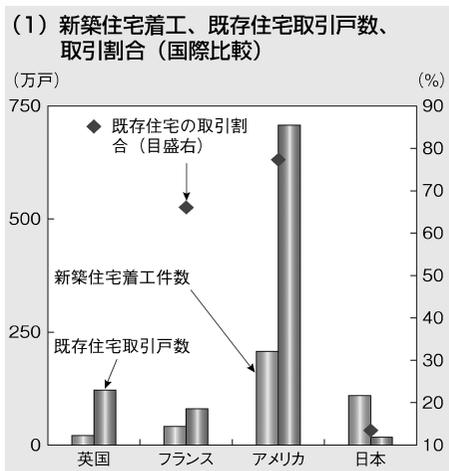
Maeda Takuo

はじめに ー日本における住宅の「寿命」

現在、日本においても地球環境及び経済性という点から「既存住宅を大切に使う」という機運は高まりつつあり、長寿命住宅に対する関心も高まっている。このような機運を確実に発展させていくためには、住宅生産団体連合会（2007）が指摘するように「超長期の耐久性を有し、かつ適切な維持管理が行われてきた良質な住宅ストックが適正に評価され、『社会的資産』として循環される既存住宅流通市場の環境整備のための方策について検討が必要¹」である。ところが図1より、欧米先進国では住宅取引件数に占める既存住宅の取引が相対的に高く、特に米国では9割近くが既存住宅の取引である一方、日本は新築住宅がほとんどであり、既存住宅の取引は1割強に留まっている。

内閣府（2010）では、このように日本において既存住宅取引が少ない背景の一つとして、日本の住宅の減

図1 日米欧の住宅市場の比較



(出所) 内閣府『経済財政白書 平成22年版』第2-3-3図(1) (p.229)

注) 日本は2008年の値。日本以外は2005年の値。

* 本研究は（独）科学技術振興機構 社会技術研究開発事業「地域に根ざした脱温暖化・環境共生社会」研究開発領域 研究開発プロジェクト「快適な天然素材住宅の生活と脱温暖化を「森と街」の直接連携で実現する（以下、JST当PJ）」での議論を基に前田がまとめたものである。本論に示されている内容は、すべて筆者個人に属し、筆者の所属する研究機関、研究会等の見解を示すものではない。あり得べき誤りはすべて筆者個人に属する。

1 住宅生産団体連合会（2007）p.3引用。

図2 米国の建築年別の既存住宅あり高

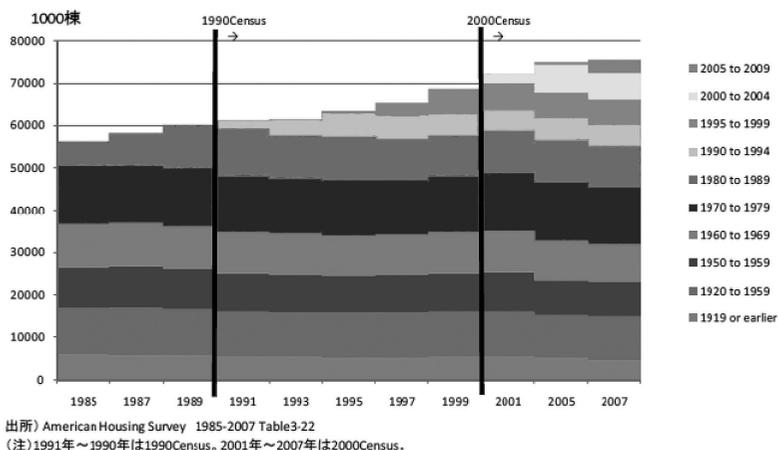
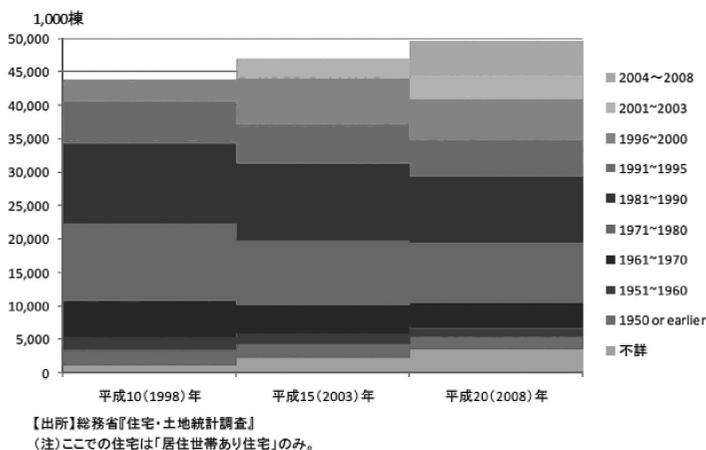


図3 日本の建築年別の既存住宅あり高



失住宅の平均築後年数が欧米に比べて短いことを挙げている²。実際、図2及び図3より、日本においては米国に比べて古い住宅のストック数（特に1970年以前）が少ない。

また、日米両国における既存住宅の築後年数別の直近10年間の推移を比較（表1）すると、米国は1997年からの10年で住宅総戸数が1000万棟増加し、1970年以前物件は200万棟減少しているのに対して、日本は1998年からの10年で住宅総戸数が560万棟増加し、1970年以前物件は280万棟減少している。中でも日本の木造住宅は、同10年間で250万棟増加し、1970年以前物件は170万棟が減少している。以上より、日米の世帯数の違いを考慮すれば、日本は米国に比べて総戸数に対する

2 内閣府（2010）では、日本で既存住宅市場が未発達である背景の一つとして「供給側では対象となる住宅ストックそのものの不足や質に関する情報不足」（p.258）を挙げ、50年以前の住宅ストック数に着目し、日本では「住宅の『寿命』ともいべき減失住宅の平均築後年数が短い」（p.259）と指摘している。なお同注（33）で「我が国（日本）では、減失住宅の平均築後年数は30年にとどまっているが、アメリカでは55年、英国では77年」（p.259、（ ）内は筆者加筆）と明記している。

表1 日米の既存住宅築後年数別の最近（10年間）の推移

	1997	1999	2001	2005	2007	10年増減
総数	65,488	68,795	72,265	74,930	75,646	10,158
1970年以前物件	34,187	34,670	35,032	32,821	32,077	▲ 2,110
%	52.2	50.4	48.5	43.8	42.4	

【出所】American Housing Survey

(注) 1991年～1990年は1990Census。2001年～2007年は2000Census

	1998	2003	2008	10年増減
総数	43,922	46,863	49,598	5,676
1970年以前物件	9,725	8,054	6,911	▲ 2,814
%	22.1	17.2	13.9	
内 木造住宅	26,677	28,759	29,233	2,556
1970年以前物件	7,382	6,611	5,628	▲ 1,754
%	27.7	23.0	19.3	

【出所】総務省『住宅・土地統計調査』

(注) 1998年は「不詳」を含むベース。2003年 & 2008年

表2 日本の住宅戸数と世帯数

	1958	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008
住宅数(千戸)	17,934	21,090	25,591	31,059	35,451	38,607	42,007	45,879	50,246	53,891	57,586
世帯数(千世帯)	18,647	21,821	25,320	29,651	32,835	35,197	37,812	41,159	44,211	47,165	49,895
差	▲ 713	▲ 731	271	1,408	2,616	3,410	4,195	4,720	6,035	6,726	7,692

【出所】総務省『住宅・土地統計調査(H10年,H15年,H20年)』及び奈良県庁HPより

1970年以前の物件の減少割合が非常に高く、特に日本の既存木造住宅の減少が際立っている。

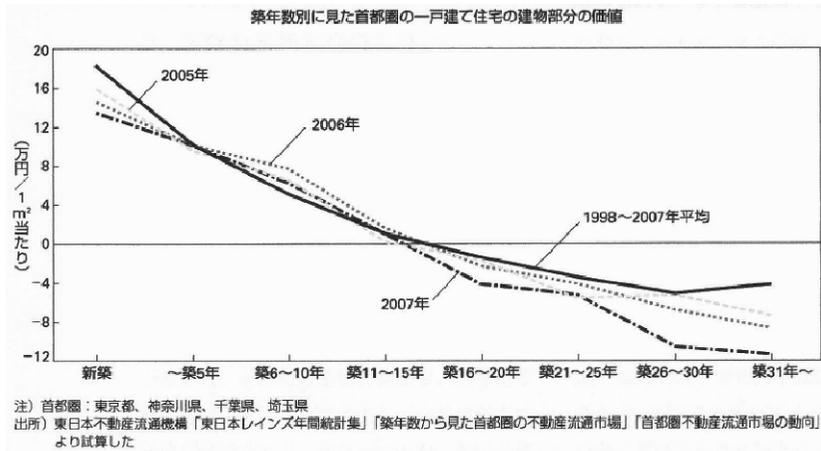
とはいえ、このように日本において1970年以前の住宅が急激に減少しているのは、戦後の住宅政策に関係しているものと思われる。

表2より1960年代初頭までは、住宅戸数よりも世帯数の方が多く、絶対的な住宅不足の状態にあった。この深刻な住宅不足を解消するため、住宅金融公庫、日本住宅公団、公営住宅制度を三本柱とする公的住宅供給対策に加え、昭和30（1955）年を初年度とする「住宅建設十箇年計画」に基づいて住宅建設が推し進められた。しかし、①高度経済成長、②想定を超えた人口の都市への移動、③世帯の細分化の急速な進展など、住宅需要の大きな増加要因が重なり、住宅の絶対量の不足は解消しないことから、さらに昭和41年に第1次となる住宅建設五箇年計画を策定し、「一世帯一住宅」を目標に住宅供給を強く推進した³。

このように戦後の住宅政策では、深刻な住宅不足を解消するため耐久性よりも「戸数を多く建てる」ことが目標であった。そのため1970年以前の日本の住宅は、耐久性の問題から既存住宅そのものを取引するのではなく、スクラップアンドビルドが進み、新築住宅取得の比重が高まり、全体として「寿命（滅失住宅の平均築後年数）」が欧米諸国に比べて短くなったと考えられる。つまり日本においては、質に問題がある1970年以前の住宅をスクラップアンドビルドされることが多く、統計上は欧米諸国に比べ日本の住宅の「寿命」は短くなっている。しかし、住宅そのものの「寿命」、例えば、日本の伝統構法によって建てられた住宅の滅失住宅の平均築後年数が「短い」ということ

3 戦後日本の住宅政策については八木（2006）などを参照のこと。

図4 日本の住宅価格（築年別）※



※クー／佐々木 (2008)、図4 (p.69) を転載

を意味するものではない。

にもかかわらず、日本の木造家屋は RC (Reinforced-Concrete) 造の建物のように、その耐久性が科学的に十分に検証されているとは言えない状態であるため、特に木造住宅に関してはその「寿命」がかなり短く評価されている可能性がある⁴。また、日本では住宅評価が「単なる経過年数である『築年数』で評価され、通常の木造住宅では、20年で残存価格の10%⁵」になっていることから、実際の既存住宅市場においても、図4のように築15年程度で住宅の“(単に『築年数』で評価しただけではあるが、市場では価格がつかないという意味で) 価値が消滅”し、それ以降は建物の価値がマイナスになることから「日本の場合は、『耐久年数』を終えた古い住宅を壊して新しい家を建てることを繰り返す」⁶こととなったのだろう。

したがって、本来は50年から60年、場合によっては100年、200年という長期間の耐久性があったとしても、築年数のみで評価された「寿命」を前提にして住宅の価値が計られるため、「耐久年数」を過ぎた住宅は、市場においてその価値が評価されない。また、住宅価値をより精緻に査定すると期待される不動産評価についても、住宅を含む不動産市場においては取引事例主義が主流であるため、近年の住宅性能の向上などを考慮されることは「希少⁷」であり、むしろ「(『耐久年数』を過ぎた) 住宅がついた土地よりも更地の方が高値で取引されるケースがままある⁸」のが現実である。

以上のように、日本では既存住宅の取引が少なく、新築住宅に偏った市場が形成されるのは、

4 この点に関してJST当PJでは現在、木材の物性に関して化学的及び物理的な実験を行うことで、その耐久性についての検証を行っている。

5 住宅生産団体連合会 (2007) p.130引用。

6 クー／佐々木 (2008) p.68引用。なお、住宅生産団体連合会 (2007) では「金融機関の既存住宅における担保評価の低さも築年数主義を定着された要因」(p.130)と指摘している。

7 住宅生産団体連合会 (2007) p.130参照。なお、不動産評価基準は平成14年に全面的に改正され、その後、平成19年、平成21年にそれぞれ一部改正されている。

8 クー／佐々木 (2008) p.69引用 (なお、() 内は筆者加筆)。

1970年代以前の質の悪い住宅の「寿命」が短いことが一つの背景ではあるが、既存住宅市場がうまく機能していないことから、まだ十分に使用できる既存住宅を「単に経過年数が過ぎた」というだけで（取引事例主義に基づき無価値として判断することから）壊してしまうために、住宅の寿命が短くなっているとも考えられる。

1. 悪いスパイラルに陥っている日本の住宅市場

このように日本では現状、住宅そのものの耐久性に関して情報が必ずしも適切に管理されていないことから、実際には超長期の使用に耐え得る強度がある既存住宅であっても、その情報が取引段階で共有されないため、本来備わっている住宅の「寿命」に達していないにもかかわらず、当該住宅は処分されるものと考えられる。このようにして処分される住宅が多くなると社会的に存在する住宅ストックが減少するため、既存住宅においては住宅購入者の多様な要望を満たすことができず、既存住宅取引を諦め、または、既存住宅を処分し、新たに住宅を建築する機会が多くなっていく。

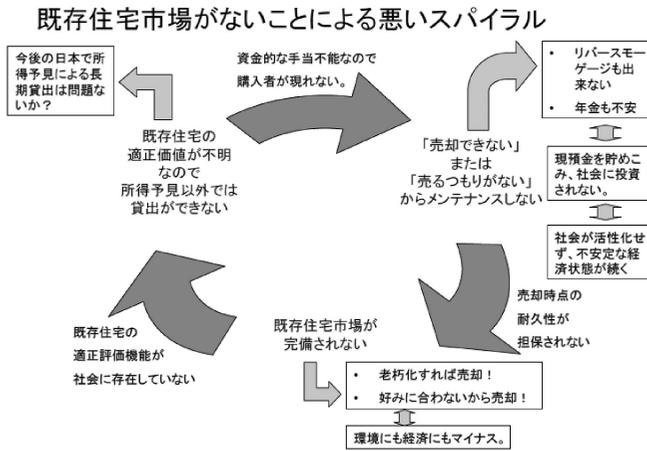
このように既存住宅の売り手においても当該住宅を売却しようにも適切な価格付けがなされないのであれば、住宅価値を高めるためのメンテナンス等を積極的に行おうとはしなくなる。メンテナンス等をしない世帯が多く、住宅の品質に対する情報インフラ制度が整備されていない場合、既存住宅を売却しようとしても、住宅購入者はLemon（不良品）とPeach（適切な品質なもの）の区別ができないことから適切な価格付けがなされない。となると「中古（既存）住宅取引時点で評価される価値は土地のみ⁹」となる。さらに、このように既存住宅市場が機能せず、既存住宅の適正価値が評価されないとすると、既存住宅における取引では金融機関も住宅そのものを担保とする貸し付けが困難になるため、住宅購入者は資金的な手当てに窮することとなり、既存住宅市場は機能せず、当該住宅は処分されてしまう。

以上のように日本の既存住宅市場は悪いスパイラルに陥っていると考えられる（図5）。つまり、既存住宅の保有者はメンテナンスをするインセンティブが生まれず、情報の非対称性により既存住宅の適正価値が評価されない。そのため、金融機関も既存住宅の適正価格が判断できず「築年数主義」が定着し、耐久年数を過ぎた住宅については土地よりも更地の方が高値で取引されるケースが多発する。したがって、日本では「社会的資産」として循環される既存住宅流通の市場環境が整備されない状態になっている。

このような悪いスパイラルを断ち切るため、例えば石川（2005）は「住宅性能表示制度」といった蓄積された情報に基づく正当な評価制度の必要を説いている。また流通市場研究会（2008）では、住宅の性能を正当に評価するためにも「物件の新築、改修、修繕、点検等過去における履歴（これらに係る行政手続き書類を含む）や現時点における状況」が重要であり、こうした情報が「所有者＝売主

9 原野・中川・清水・唐渡（2009）p.14引用。（ ）内は筆者加筆。なお、原野・中川・清水・唐渡（2009）では、情報の非対称性が存在すると考えられる日本の既存住宅市場におけるリフォームと住宅価格の関係を分析している。

図5 日本住宅市場の悪いスパイラル



において整えられて保存され、取引に当たっては媒介業者の価格査定や買主の意思決定の材料の一つとして確実に提供されることが有効」(p.7)と分析している。そして、石川(2005)や流通市場研究会(2008)の情報も含め「住宅のトレーサビリティを向上」させることが「良質な住宅の資産価値を高める」と提言するのが住宅生産団体連合会(2007)である。他方、「住宅資産が換金性(流動性)を保有し、容易に資金フローとして活用できるのであれば、金融資産保有と同じ効果を持つ」(p.88)と考え、そのためにリバース・モーゲジの活用を提言しているのが村本(2006)である。

とはいえ、市場が機能するようになるには、環境や制度、主体の行動などが複合的に影響することから、本論文では以下、米国の既存住宅市場について現状及び歴史的な背景を考察し、そのインプリケーションから日本の市場に必要な環境整備や制度について考えてみたい。

2. 米国市場の現状と歴史的な背景

(1) 米国住宅市場の現状

表5は米国の築年別の住宅価格の中間値の時系列データである。ここから築90年以上の物件でも価格が形成されていることがわかる。また、住宅価格には築年別に一定の規則性がみられる。つまり、その時々の新築価格をベース(100)にした場合、築10年の場合には約80、築20年の場合には約75、築30年の場合には約60に相当する価格付けになっている(図6)。

表5の住宅価格を基に米国住宅の所有期間利回り¹⁰を計算したものが、表6及び図7である。表

10 ここで「所有期間利回り」は以下のようにして算出している。
例えば、価格Aで購入し、t年後(2~12年)に価格Bで売却した時、下記の関係が成り立つ。
 $A \times e^{rt} = B \dots (1)$
ここでeは自然対数の底。rが所有期間利回り。
(1)式の対数を取って整理すると利回りが計算できる。
 $r = (\ln(B) - \ln(A)) / t$

表5 米国の築年別住宅価格の推移

米国の住宅価額の推移														
	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007	1985年を100とした時の2005年の値	2005年の2005年を100とした時の値
2005 to 2009											271,160	273,379		100.0
2000 to 2004									171,390	187,306	223,451	248,742		82.4
1995 to 1999						131,461	132,030	138,228	151,956	167,899	190,378	214,353		70.2
1990 to 1994				119,280	116,651	129,441	126,530	132,540	148,984	164,861	202,807	229,913		74.8
1985 to 1989	75,919	91,170	107,637	110,205	119,189	118,038	126,787	131,701	146,211	167,614	208,487	235,622	274.6	76.9
1980 to 1984	74,183	78,495	84,321	86,196	91,760	97,361	99,811	105,893	122,799	135,536	158,303	183,983	213.4	58.4
1975 to 1979	73,004	76,935	81,812	85,499	90,667	97,025	105,075	114,175	125,882	138,257	160,674	181,529	220.1	59.3
1970 to 1974	63,038	66,312	73,531	76,948	82,190	88,065	94,502	101,878	118,968	126,416	148,116	166,443	235.0	54.6
1960 to 1969	66,297	73,334	77,091	82,671	86,825	93,072	100,909	111,402	122,464	137,265	158,427	181,378	239.0	58.4
1950 to 1959	63,035	66,691	75,740	78,828	83,512	87,731	93,377	100,546	115,315	129,348	147,560	172,041	234.1	54.4
1940 to 1949	53,257	58,241	62,791	68,275	73,197	78,898	84,164	90,944	97,941	112,710	129,251	143,298	242.7	47.7
1930 to 1939	46,622	54,617	60,588	65,571	70,248	77,012	78,875	88,791	97,355	116,243	123,481	150,761	264.9	45.5
1920 to 1929	51,340	57,795	66,763	70,695	74,720	77,318	84,222	93,835	101,792	119,610	128,401	158,712	250.1	47.4
1919 or earlier	44,438	61,442	57,242	62,210	68,645	73,758	80,540	89,846	98,828	117,785	120,594	149,679	271.4	44.5

出所) American Housing Survey 1985-2007 Table3-22を基に前田作成。

図6 米国の築年別の相対価格（対新築価格）

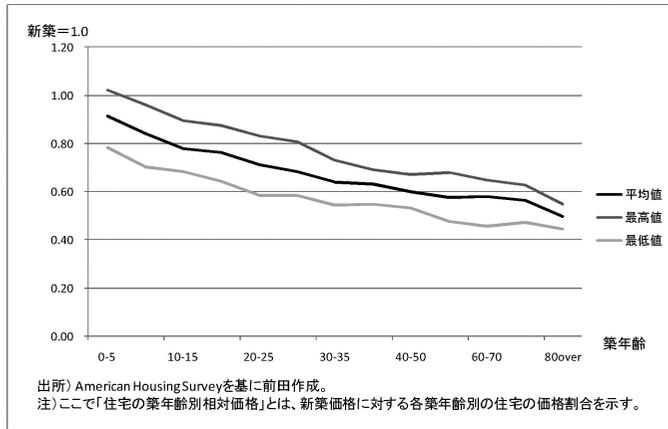


図7 米国住宅の所有期間利回り

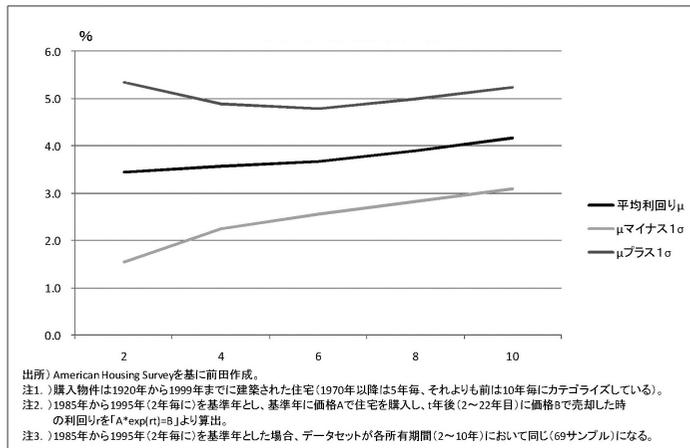


表6 米国住宅の築経過年数別の所有期間利回り等

米国住宅の築経過年数別の所有期間利回り及び標準偏差		年	2	4	6	8	10	12
新築	利回り(%)		2.6	4.7	4.0	3.3	3.4	3.7
	標準偏差		4.20	3.60	2.67	2.17	1.12	0.86
5～10年落ち物件	利回り(%)		3.8	3.3	3.9	4.0	3.6	4.0
	標準偏差		2.09	1.48	2.17	2.14	1.83	1.55
10～15年落ち物件	利回り(%)		3.5	3.6	4.4	4.5	3.8	4.1
	標準偏差		2.14	1.76	2.20	1.92	0.88	1.06
15～25年落ち物件	利回り(%)		5.0	4.2	4.4	4.5	3.9	4.2
	標準偏差		1.97	1.42	1.61	1.72	0.99	0.88

出所) American Housing Surveyを基に前田作成。

- 注1.) 価格Aで住宅を購入し、t年後(2～12年目)に価格Bで売却した時の利回りrを「 $A \cdot \exp(rt) = B$ 」より算出した。
- 注2.) 新築として1985年に1985年から1989年に建てられたものを、1991年に1990年から1994年に建てられたものを、1995年に1995年から1999年に建てられたものを、2001年に2000年から2004年に建てられたものを、2005年に2005年から2009年に建てられたものを、それぞれ購入したものとしている。
- 注3.) 5～10年落ち物件として1985年に1975年から1979年に建てられたものを、1989年に1980年から1984年に建てられたものを、1995年に1985年から1989年に建てられたものを、1999年に1990年から1994年に建てられたものを、2005年に1995年から1999年に建てられたものを、それぞれ購入したものとしている。
- 注4.) 10～15年落ち物件として1985年に1970年から1974年に建てられたものを、1989年に1975年から1979年に建てられたものを、1995年に1980年から1984年に建てられたものを、1999年に1985年から1989年に建てられたものを、2005年に1990年から1994年に建てられたものを、それぞれ購入したものとしている。
- 注5.) 15～25年落ち物件として1985年に1960年から1969年に建てられたものを、1989年に1970年から1974年に建てられたものを、1995年に1975年から1979年に建てられたものを、1999年に1980年から1984年に建てられたものを、2005年に1985年から1989年に建てられたものを、それぞれ購入したものとしている。

6及び図7より、データ制約¹¹があるものの、米国住宅の所有期間利回りは概ね4%程度である。また表7より、米国においてマクロでは常に現在住宅価格が住宅購入又は建築時価格を上回っている。2007年までのデータしかないことからサブプライム・ローン問題、リーマンショックの影響は不明であるが、観測期間(1997年～2007年)においては、米国では住宅が資産形成に役立っていることがわかる(少なくとも、資産の目減りは平均的に少ないと考えられる)。

このように米国では住宅が投資効率の高い資産として機能し、しかも長野・頼・渡瀬・宇杉(2006)によると「米国の住宅市場では、建物価格がそのまま物件の価格に反映するため、リフォームは重要であると考えられている」上に、「修繕・修理されていれば、住宅の価格は『維持される』というのが基本」となっている¹²。それゆえ、自己保有の住宅価値を維持、または、向上させることを目的に、米国では平均的に月2000円(80円/ドル換算)のコストをかけている(表8)。

このようにコストをかけることにより、米国では住宅の資産価値が維持/向上され、既存住宅市場も機能する。なお、このように常に多くの住宅保有者が住宅の資産価値の維持/向上に努めてい

11 1985年から2007年までのデータであるため、住宅取得(新築だけでなく、既存住宅を市場価格で購入したものを含む)から10年までしか計算できなかった。

12 長野・頼・渡瀬・宇杉(2006) p.91参照。

表7 米国住宅の含み益

米国住宅の購入(建築時)価格と現在の価値						
	1997	1999	2001	2003	2005	2007
住宅価値の平均	98,815	108,300	123,830	140,200	165,344	191,471
住宅購入又は建築時の価格	57,846	62,823	68,945	76,528	88,481	100,359
含み益	40,969	45,477	54,885	63,672	76,863	91,112
【出所】American Housing survey 1997-2007 Table2-20						

表8 米国の住宅コスト

新築オーナーの住居に係る費用(月額)

	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009
費用総額	769	833	956	1,049	1,199	1,399	1,451
所得に対する割合(%)	20.0	21.0	22.7	22.9	24.0	26.0	26.0
(参考)年取換算値	46,140	47,600	50,537	54,969	59,950	64,569	66,969

	1997	1999	2001	2003	2005	2007
主なコスト	849	874	1,052	1,125	1,232	1,426
住宅ローンの元利金	709	743	891	932	1,011	1,178
土地取得に係る税金	85	85	106	134	156	180
住宅のメンテナンス・コスト	25以下	15	25以下	25以下	25以下	25
住宅地管理組合の費用	30	31	30	34	40	43

【出所】American Housing survey 1997-2007 Table2-13

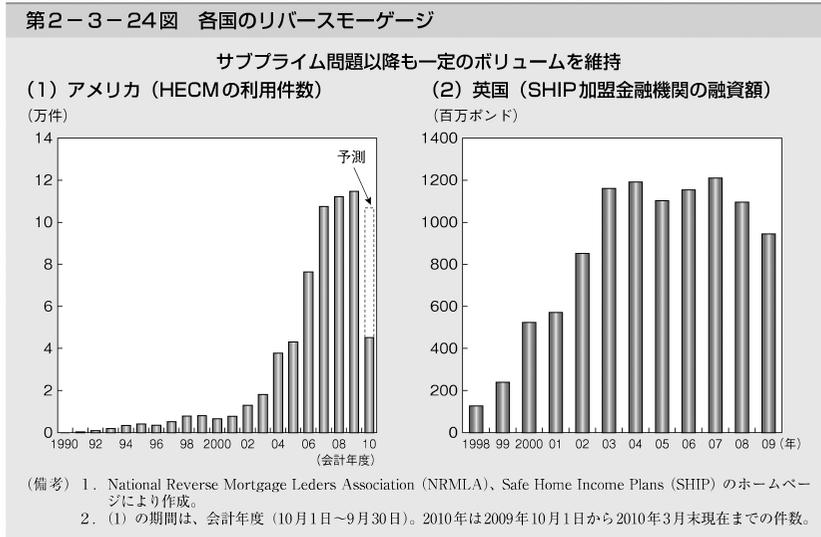
(注)「費用総額」も「主なコスト」もそれぞれの項目の中間値なので両者は一致しない。

但し、「費用総額y」と「主なコストx」は「 $y = 0.9259x + 135.44$ ($R^2 = 0.9892$)」の関係にある。

ここで「新築」とは当該年を含む4年間に建築した住宅を指す。

1997年、2001年、2003年、及び、2005年の「主なコスト」は「住宅メンテナンス・コスト」を25ドルとして計算。

図8 米英のリバースモーゲージ



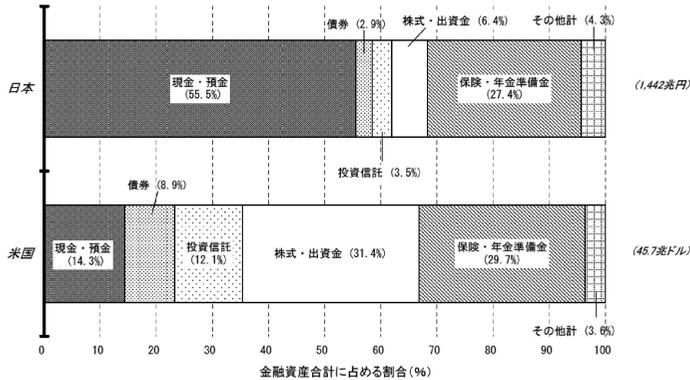
出所) 経済財政白書 平成22年版

るので、金融機関でも適正な価値評価が可能であり、欧米ではリバース・モーゲージが盛んに行われているのだと考えられる(図8)。

リバース・モーゲージは村本(2006)も指摘するように住宅資産の換金性(流動性)を高めるため、老後に対する「備え」として流動性保有動機を低下させることになる。米国では平均5~6年に一度の割合で転居することから実物資産である住宅は、株式や債券、または、投資信託等に比べても

図9 日米の家計資産の構成

図表2 家計の資産構成(2010年9月末)



*「その他計」は、金融資産合計から、「現金・預金」、「債券」、「投資信託」、「株式・出資金」、「保険・年金準備金」を控除した残差。

出所) 日銀『資金循環の日米比較：2010年3Q』

表9 日米の現預金/負債、(現預金+実物資産)/負債

現預金/負債	2003年	2006年	2009年
日本	2.07	2.06	2.20
米国	0.44	0.47	0.45
(現預金+実物資産)/負債			
	2003年	2006年	2009年
日本	4.82	4.69	4.81
米国	2.64	2.67	2.13

出所) OECD「Economic Outlook」及び日本銀行『資金循環の日米比較』2009年4Q、2006年4Q、2003年4Qより、筆者(前田)が推計し、作成。

デュレーションが短い¹³可能性がある。また、上述のようにリバース・モーゲジ市場が機能している場合、危険資産というよりも、むしろ安全資産に近い存在として認識している可能性もある。このことから、日本に比べ米国の家計の金融資産は、老後の備えをあまり考慮しないで良い分、現預金の割合が低くなっているものと推測される(図9)。

実際、米国では現預金の対負債比率は0.44~0.47(負債残高の44%~47%しか流動性を持っていない)であるが、現預金に実物資産を加えた同比率は2.13~2.67(負債残高の2倍強)であり、日本の現預金の対負債比率(2.06~2.20)とほぼ同じ水準になる(表9)。つまり、米国では既存住宅市場がしっかりと機能していることから、いつでも資金化できることに加え、リバース・モーゲジも活用できるので、必要以上に現預金を保有せず、金融資産においては資産の効率性を重視して

13 米国のモーゲジ証券は同償還年限の債券に比べてデュレーションが短いという調査結果もある。例えば、西川(2007)など。

いるのだと考えられる。

(2) 米国の住宅市場形成

以上のように現在の米国の住宅は投資効率の良い資産として認知され、実際にも高いリターンを期待されている。しかし、米国の住宅市場が今日のようになったのは、1929年から始まった大恐慌以降のことである。

1) 大恐慌後の社会問題化した住宅ローンへの米国の対応

歴史的に米国の住宅ローンの基本的な考え方は、住宅そのもの（不動産の所有権）への貸出であるため、返済が滞れば、不動産の所有権が貸し手に移ることになる。したがって、デフォルトを起せば、住宅を占有することができなくなり、退去を命じられる。とはいえ、住宅ローン債務者が不動産の所有権を手放し、当該物件を売却した場合、ローンの支払いが残れば債務者負担となる（リコースローン）。ところが1929年に始まる大恐慌下において、職も失くし、住むところも失くして、なおも債務が残るのは金融的なルールの下では正義であったとしても、社会的な同意を得ることが難しく、大きな社会問題になった。

この対策としてカリフォルニア州を中心に「anti-deficiency law＝担保物件競売後の不足額の請求を制限・阻止する法律」が可決成立した。この法律によって、競売後はそれ以上徴求できなくなることから、実質的にノンリコースローンになり、同様の法律が各地に広がっていった¹⁴。

2) 既存住宅市場形成に必要な3つの条件

しかし実質であっても、ノンリコースローンを銀行が受け入れるには、少なくとも担保物件である既存住宅に適正な価値が付いている必要がある（つまり、既存住宅市場が機能している必要がある）。もし、適正な価値が付いていなければ、貸倒リスクが高過ぎて、住宅ローンそのものが実施できなくなる。

この点について澁谷（2009）によると「1930年当時、住宅金融機関（貸し手）がアンチ・デフィシエンシー・ローという法律を受け入れたのは、この制度に対応する絶対条件として『建築三法』（建築基準法、建築士法、建築業法）が整備されていたから」であり、さらに「『住宅地管理組合』（HOA＝Home Owners Association）と『住宅所有者』（HO＝Home Owner）との間の『環境管理約款』（CC&Rs＝Covenants, Conditions and Restrictions）、正しい販売価格を評価する公的な不動産鑑定評価『アプレイザル』の確立が絶対条件」、つまり「ノンリコースに当たり、金融機関にとってはリスクを回避するため、分譲地の資産価値の維持と向上を図るこれらの仕組みの確立が絶対条件であった」としている¹⁵。以上から、住宅価値が維持され、既存住宅市場を機能させるためには、①建築三法により基準通りに住宅を建てることできる、②HOAにより将来においても

14 すべての州で同様の法律が存在しているわけではないので、「米国の住宅ローンすべてがノンリコース」というわけではない。

15 澁谷（2009）「米国のノンリコースの絶対条件」の項からの引用。

基準が守られている／守らせることができる、③不動産鑑定評価により基準に従って住宅の価値付けができる、という3つの条件が必要であることがわかる。

3) 銀行機能のアンバンドリング

とはいえ、このようにして既存住宅市場が機能する条件が整ったとしても、それだけでは十分ではない。ノンリコースローンを銀行が受け入れるには、当該住宅の価値が金融に補完される仕組みが必要である。

実際1970年までは、米国においても、住宅ローンのように長期に及ぶ貸出に対して、預金を集めて貸出を行う預金取扱金融機関（商業銀行）は健全性の観点からあまり積極的ではなく、英国の住宅組合の流れをくむ S&L や要求払い預金に制約を課されていた相互貯蓄銀行が中心であった。しかしその後、金利環境や金融の自由化に対応できず、S&L など住宅ローンを専業に行っていた金融機関の多くが破たん、吸収合併されたため、銀行等は、ある程度の（借り手の属性における）基準¹⁶をクリアしていれば、当該不動産の所有権（モーゲジ）を住宅金融公社（フレディーマックやファニーメイなど）に売却することができるよう制度改革が行われ、モーゲジ証券市場の整備が進められた。

モーゲジ証券市場の整備とその後のIT技術の向上に加え、銀行においても健全性及び効率化の観点からアンバンドリング化が進んだことから、住宅ローンも大手商業銀行中心に増加するようになった。特に米国では住宅金融公社という準公的な機関が、一定の買取基準に適合していれば、住宅ローンを買い取るので、銀行は安心して貸出することが可能になり、金融面から住宅需要サイドを後押ししたと考えられる。

4) 米国の住宅市場の良いスパイラル

以上のように米国では、①建築三法、②HOA、③不動産鑑定評価に加え、住宅ローンの証券化（及び実質的なノンリコースローン）及び銀行機能のアンバンドリング化とそれを補完する住宅金融公社という準公的な機関の存在により、図10のような良いスパイラルが生まれ、既存住宅市場が米国において機能しているものといえる。

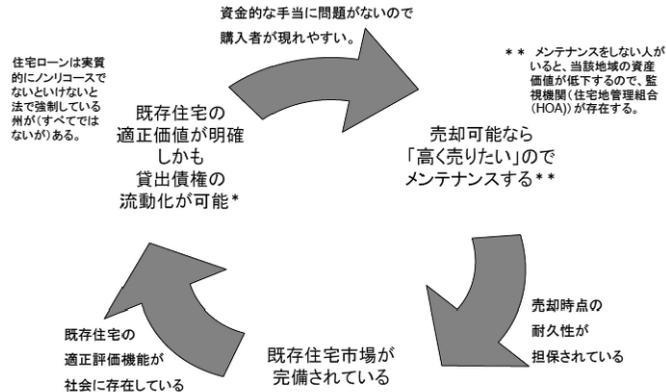
つまり、既存住宅であっても市場で適正に価値付けされ、しかも貸出債権の流動化が可能であれば、購入者としても資金的な手当てに問題が生じにくいから、住宅市場の需要と供給がマッチしやすい。とすると市場価値を高めるためにメンテナンスにコストをかけるインセンティブが生まれる。他方、メンテナンスをしない主体がいると、当該地域の環境悪化が悪化することから、当該地域全体の住宅価格が低下する。それを防ぐために HOA が存在する¹⁷。したがって、メンテナンスをすることが常態化するので、既存住宅市場で売却する時点の耐久性が担保されることになる。耐久性が担保されていることから、住宅購入希望者も安心して既存住宅を購入することができるので、既存住宅市場が成り立つことになる。

16 当該ローンの借り手の信用度についての基準。但し、ここでは「所得予見のため」というよりも、属性を細かく分類し、統計的なデフォルト確率を算出するため。

17 長野・頼・渡瀬・宇杉（2006）によると「コミュニティによる取り決めへの違反については、協定所内に記載されている」（p.109）ため、コミュニティ契約違反者は居住し続けられない。

図10 米国の住宅市場の良いスパイラル

米国の良いスパイラル



3. 日本の住宅市場の問題点

日本においても中古マンション市場は、①建築基準関係では、構造計算方法が確立し、②住宅の維持管理関係では、マンションには管理組合が存在し、規約もあり、定期的にメンテナンスがなされ、資産価値がある程度担保される。また、③不動産鑑定評価関係では、平成21年に不動産鑑定評価基準が改正され、かなり実践的になっている。さらに④金融システム関係では、マンションに限らないが、日本でも住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)がフラット35等によって資金的なバックアップがされている。住宅金融支援機構は引き受けた住宅ローン債権を証券化し、機関投資家等が購入するものの、貸倒リスクは商業銀行ではなく、住宅金融支援機構が持つことから、モーゲジ証券市場が機能しているといえる。

以上から、日本においても中古マンションについては、徐々にではあるものの、住宅市場が機能しつつあるといえよう。

しかし、日本の住宅の半数は木造住宅なので、木造住宅における既存住宅市場が完備されないと、たとえ長期優良住宅制度などで物理的な耐久性が高まったとしても、本論文(「はじめに」及ぶ「1.」)でみたように住宅の「寿命」が長くなることは期待できない。逆に木造住宅の既存市場ができ、住宅の構造材としての木材を含む住宅そのものの耐久性・強度等が十分に維持されていることが科学的に証明されれば(または、それを中立性の高い機関等が認証するのであれば)、既存住宅がそのまま流通され、住宅の「寿命」自体も自然に伸びていくことが考えられる¹⁸。

ところが現状、木造住宅においては、①(建築基準関係)木造に関しての耐久性評価が確立して

18 このようにして木造住宅が増加し、国産材の使用が伸びれば、日本の林業・林産業が活性化する可能性があるとともに、日本のLCA(=Life Cycle Assessment=ライフサイクル環境影響評価)の観点からも好ましいことである。しかし現状、日本においては木造住宅であってもその建材として使用されるのは外材が多く、既存住宅市場が完備されても、それだけで「国産木材が使用され、日本の林業・林産業の活性化につながる」とはいえない。日本の林業・林産業を活性化させるためには、木材の需給をマッチさせる仲介者(コーディネーター)が必要と考えられる。この点に関しては前田(2011a)、および、前田(2011b)を参照のこと。

いない。②（住宅地管理組合関係）マンションとは違い、管理する組合等が存在せず、強制力のある規約を持たない「町内会」程度であるため、定期的にメンテナンスを行わせることはできないことから、資産価値は担保されていない。また、③（不動産鑑定評価関係）一戸建ての場合、不動産市場がそもそも取引事例主義であり、加えて、各人の個性を追求した意匠になっていることから、不動産鑑定評価が市場においてうまく機能していない。

以上から、木造の一戸建て既存住宅においては、①耐久性評価が確立していない、②必要となるメンテナンスが強制されない、③個人的な嗜好があるため意匠によって価格の幅が大きくなる、などの問題があり、銀行も適正な価値評価ができないため、悪いスパイラル（図5）が働き、日本では既存住宅市場が機能しないのだと考えられる。

まとめ ー日本の既存住宅市場を機能させるために

ここまでみてきたように米国では①建築三法、②HOA、③不動産鑑定評価に加え、住宅ローンの証券化（及び実質的なノンリコースローン）及び銀行機能のアンバンドリング化とそれを補完する住宅金融公社という準公的な機関の存在により良いスパイラルが生まれ、既存住宅市場が機能している。しかし日本においては、木造住宅の建物としての耐久性評価が確立されていない上に、不動産鑑定においても一戸建て住宅を評価するのが困難であり、加えて米国のHOAのような組織も存在しないことから、特に木造一戸建て住宅の長期で価値を担保するシステムが完備されていない。そのため既存住宅市場が機能せず、不動産の売却に際しては、既存住宅を処分することが多くなることから、住宅の「寿命」が短くなるという悪いスパイラルが生じていることがわかった。

このような悪いスパイラルを断ち切るためには、米国のような条件（①建築三法、②HOA、③不動産鑑定評価）が整い、その上で金融的な補完が必要である。そこで、建物としての耐久性や地球環境への影響、健康面での安全性などという住宅の性能を総合的に評価する必要がある。この場合、当然に中立性が求められるし、それが一時点の住宅性能を評価するだけであれば、既存住宅の売り手と買い手の情報の非対称性を解消できない。したがって、住宅性能における履歴（住宅履歴）も含めて総合的に評価するとともに、第三者によって認証するシステムが必要になる。また、当該認証システムは既存住宅取引を活性化させることも重要な目的の一つであると考えた場合、既存住宅の価値向上のために行うメンテナンス等を義務付ける、または、メンテナンス等を行った時には高い評価査定を行う等の工夫が必要になろう。加えて、日本には米国のようなHOAが存在しないことから、特に注文住宅の場合、個性的な意匠になりがちであり、住宅購入者の嗜好に合致しないことも多く、日本の既存住宅市場が機能しない大きな要因の一つとなっている。そこで、例えば、意匠・設備に関わる部分（インフィル）については改築可能にしておくなどの工夫をすれば評価基準を高める等の検討をするとともに、構造部分（スケルトン）については多くの住宅購入者の嗜好に合致するようなものになるように評価基準を定めるべきであろう。

とはいえ、このような認証システムができたとしても、住宅はローンで購入することが多いことから、当該認証が銀行に評価されなければ、実際には既存住宅市場は機能しないことになる。この点は個別の銀行経営に関わる問題だけに、当該認証システムが信用に足るものであると認識されるまでは、当該システムを使った価値評価を行う銀行は多くないと思われる。したがって例えば、行政的な主体（政府管掌の金融機関等）か、または当該認証システムに関与しているような主体が、少なくとも既存住宅のスケルトン部分（基礎及び構造部分）について、住宅性能やこれまでの住宅履歴に基づいて一定基準以上であった場合には（価値に見合った妥当な金額で）買取る仕組みを取り入れれば、当該認証システムの活用事例が増加することが考えられる。活用事例が増加するにつれ、銀行が当該認証システムを「信用に足るもの」と認識すれば、自然に既存住宅市場が日本でも機能するようになるだろう。

当該認証システムにおける銀行も含めた制度設計については今後の課題ではあるが、このようなシステム構築がなされれば、日本においても悪いスパイラルが断たれ、既存住宅市場が機能するものと考えられる。

（まえだ たくお・本学非常勤講師）

参考文献

- 石川達哉（2005）「改革の時を迎える日本の住宅市場」『ニッセイ基礎研 REPORT（2005.6）』
- 澁谷征教（2009）「日本の住宅ローンはなぜノンリコースにならなかったのか（日米住宅漂流記）」『日経ビジネスオンライン』日経BP、<http://business.nikkeibp.co.jp/article/tech/20090120/183217/>
- 社団法人 住宅生産団体連合会（2007）『住宅の長寿化に関する海外調査及び検討業務報告書』、2007年3月
- 総務省『住宅・土地統計調査』平成10年、平成15年、平成20年
- 長野幸司・頼あゆみ・渡瀬友博・宇杉大介（2006）「住宅の資産価値に関する研究」『国土交通政策研究 第65号』（2006年3月）、国土交通省国土交通政策研究所
- 内閣府（2010）『経済財政白書（平成22年版）』
- 奈良県庁『平成15年住宅・土地統計調査結果の概要（奈良県）』
- 西川奉仕（2007）「米国モーゲージ債の特徴とリスクリターン特性」『視点 2007年3月号』、三菱 UFJ 信託銀行
- 日本銀行『資金循環の日米比較』2009年4Q、2006年4Q、2003年4Q
- 原野啓・中川雅之・清水千弘・唐渡広志（2009）「情報の非対称性下における住宅価格とリフォーム」『CSIS年報』No.94、東京大学空間情報科学研究センター
- 前田拓生（2011a）「社会的共通資本としての人工林と社会的企業の必要性」『高崎経済大学論集』第53巻 第4号
- 前田拓生（2011b）「日本における木材の需給ギャップについての考察」『高崎経済大学論集』第54巻 第1号
- 村本孜（2006）「個人の資産活用のイノベーションーリバース・モーゲジの活用による資産の活性化ー」『社会イノベーション研究』第2巻第1号、成城大学
- 八木寿明（2006）「転換期にある住宅政策」『レファレンス（660号）』2006.1
- リチャード・クーノ佐々木雅也（2008）「なぜ日本は豊かになれないのか」『知的資産創造（2008年10月号）』野村総合研究所
- 流通市場研究会（2008）『流通市場研究会の検討の中間とりまとめ ～既存住宅中心とする不動産流通市場の活性化に資する制度インフラ構築に向けて～』国土交通省総合政策局不動産業課
- OECD（2011）“Economic Outlook”
- The Department of Housing and Urban Development “American Housing Survey”, 1985-2007