

これからの住宅産業に求められること

旭化成ホームズ（株）

竹内 一

日本の住宅政策の変遷

1945 住宅難の解消 1975 量から質へ 2000 市場機能・ストック重視へ 2005

1950 住宅金融公庫

住宅金融支援機構

1951 公営住宅

1955 日本住宅公団

住宅・都市整備公団 都市基盤整備公団 都市再生機構

1966 住宅建設五カ年計画

第一期～第八期

住宅政策の抜本改革

住生活基本法（2006）と200年住宅ビジョン（2007）

日本の住宅の
あるべき姿を示した
基本理念

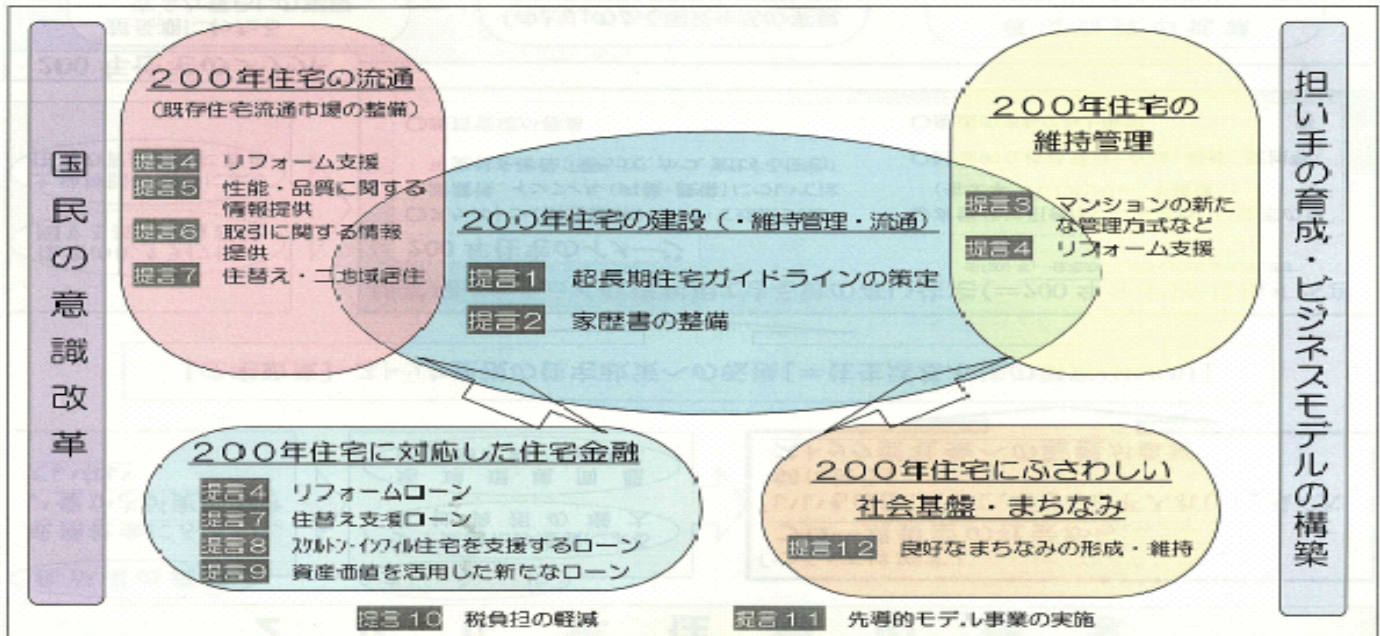
住生活基本法の制定・基本計画に基づく推進

現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成
住民が誇りと愛着を持つことができる良好な居住環境の形成
民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び推進
低額所得者、高齢者、子育て家族等の居住の安定確保



200年住宅の実現・普及に向けた12の政策提言

日本の住生活を
豊かにするための
具体的ビジョン



住宅価値の向上

- 安全・快適で可変性の高い住宅建設システム
- 家歴書の整備と定期メンテナンスの推進
- 既存住宅流通市場と資産価値活用型住宅金融の整備

環境負荷の低減

- 環境に優しいまちなみの形成・維持
- 自然エネルギー活用型設備の普及と技術開発推進
- 省エネルギー型設備の普及と技術開発推進
- 自然の恵みを探り入れる設計技術

国民生活の豊かさの実現

- 安全、安心な住まいを世代を越えて継承
- 住宅資産価値を活用した金融サービスの拡充
(リバースモーゲージ、アシュアブルローン、ホームエクイティローンなど)
- 一人ひとりの国民が環境負荷の低減に貢献

日本社会の課題

高齢者が安心して豊かに暮らせる社会
 <ハウスリッチ・キャッシュプアの脱却>

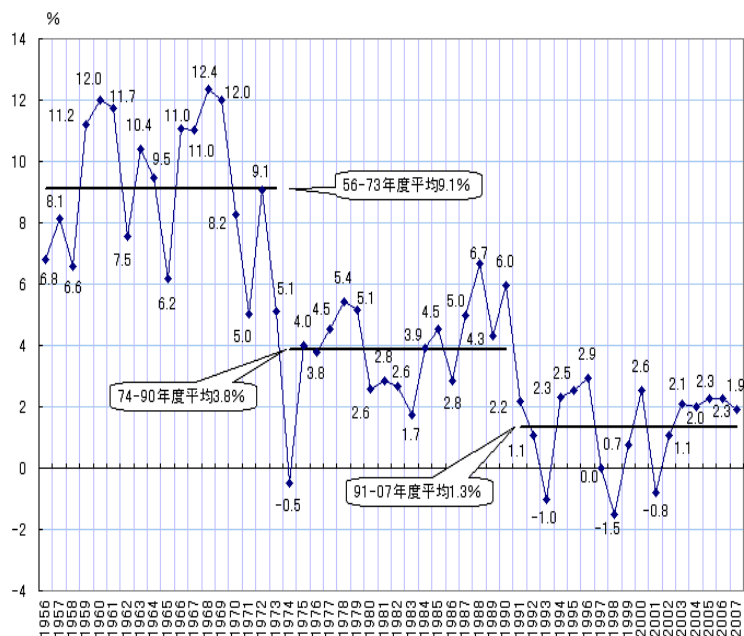
安心：生活の安定、健康維持

豊かさ：生きがい

安心して子供を産み育てられる社会

安心：良好な子育て環境と生活の
 両立

経済成長率の推移



経済規模

経済高成長期

経済低成長期

=
 経済規模の成長によって解決

外需依存
 内需+外需

ストックの蓄積
 個人金融資産：1500兆円
 土地・建物資産：1500兆円

← ストックを活用した
 経済システムへの変換

戦後 ~1980年代 1990年代~2007年

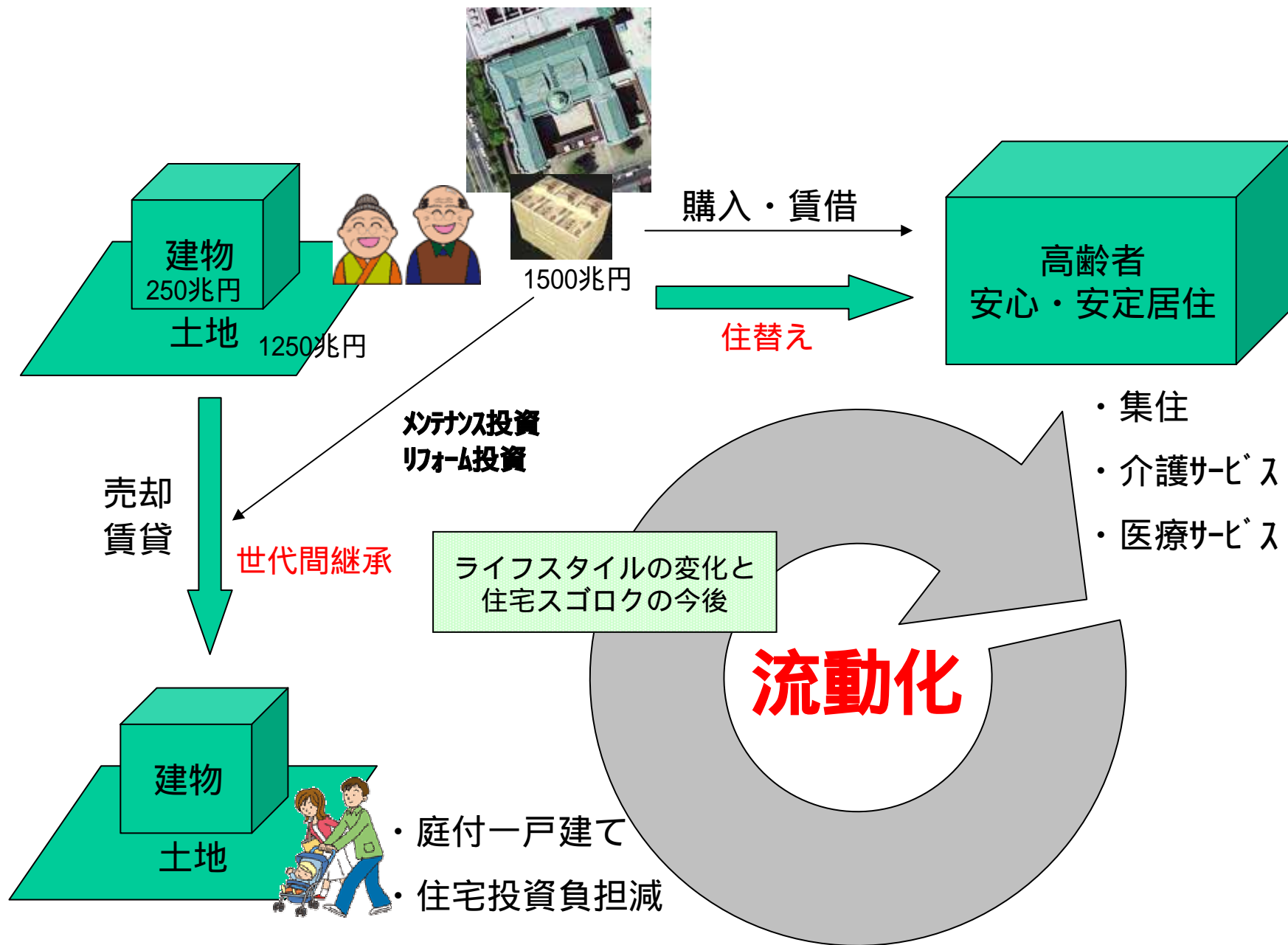
(注) 年度ベース。93SNAベース。値がない180年以前は63SNAベース。95年度以降は連鎖方式推計。

平成19年度確報(平成20年12月2日)。平均は各年度数値の単純平均。

(資料)内閣府

*ストックの蓄積 平成19年度国民経済計算確報(内閣府)より

ストックを活用した社会経済システム



日本における住宅産業の実状

豊富な住宅ストックを蓄積してきたが、資産の流動化が促進されず内需寄与度が小さい

住宅予算・税制

内需刺激策としての時限的住宅ローン減税

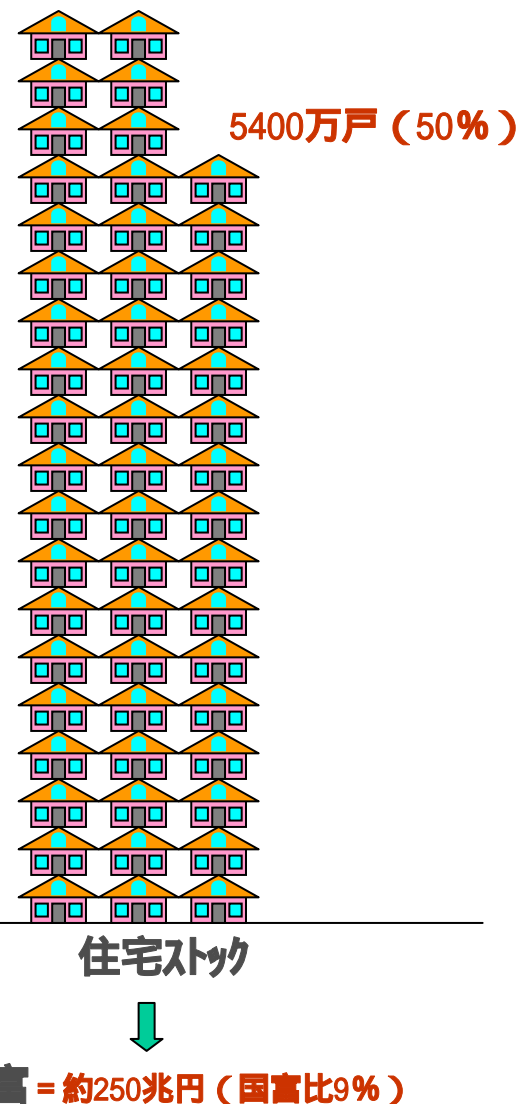
保有に対する税（固定資産税、都市計画税）軽微

（予算+減税）/歳出総額は2.1%と先進国最低（米7.5%）

住宅金融（公的金融主導）

住宅金公庫融資 財政投融资原資、利子補給 独法化・証券化業務に特化

年金住宅融資 年金原資、利子補給 廃止



戦後、高い経済成長と人口増、都市集中に伴う潜在的な住宅需要を新築住宅建設を支援する各種政策で顕在化

既存ストックを活用して内需拡大に寄与した米国の住宅産業

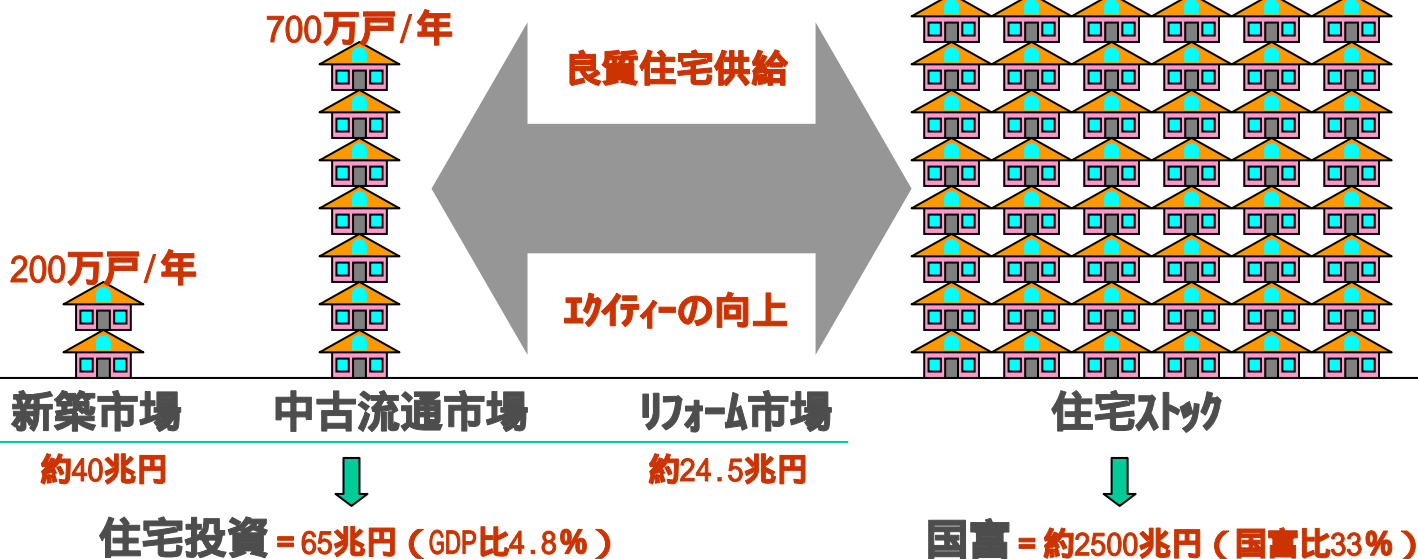
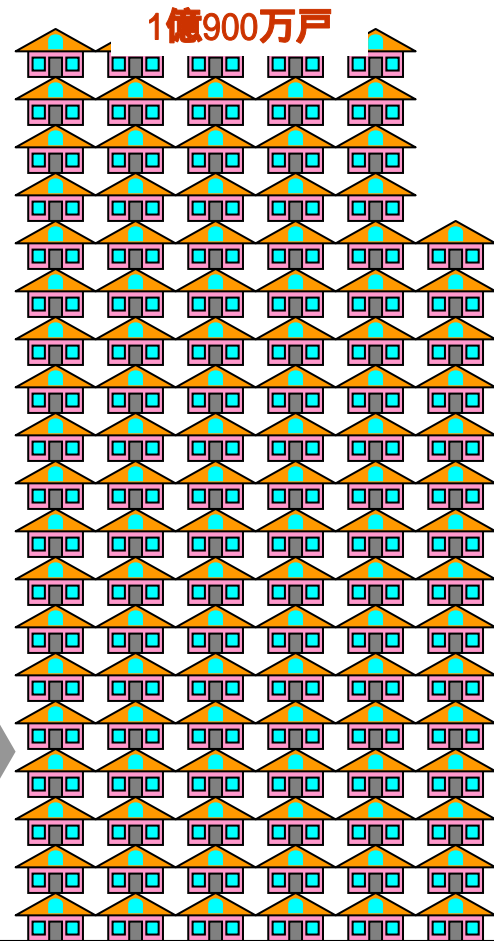
人口増加による旺盛な住宅需要を顕在化させる税・金融政策を実行し、住宅資産価値を梃子とした景気浮揚に成功

優遇税制

- 住宅ローン・ホームエクイティローン金利所得控除
- 高率固定資産税・固定資産税所得控除
- 売却益免税（25万ドル/人 夫婦50万ドル）

金融政策（FRB主導）

- 低金利誘導 低所得層の需要拡大、リフォーム市場拡大
- 住宅ローン規格化 審査の簡素化、スピードアップ
- 証券化市場整備 ローン商品の多様化



住宅エクイティからの引き出し額が消費に回り、米国GDPの伸びを下支え = 約46兆円 (GDP比3.4%)

日米の住宅市場と資産ストック

	新築	リフォーム	合計投資額	中古流通	住宅資産	住宅ストック	満足度
日本	100～120 (万戸) 約19(兆)	約5(兆)	約24(兆)	約17.5 (万戸)	250(兆) 国富比 約9%	約5400 (万戸) 滅失建物 平均築年数 30年	住宅 34.9% 住環境 31.9%
米国	180～220 (万戸) 約40(兆)	約24.5(兆)	約65(兆)	約700 (万戸)	2500(兆) 国富比 約30%	約12000 (万戸) 滅失建物 平均築年数 44年	住宅 79.3% 住環境 77.3%
<参考>イギリス					(国富比 約43%)	(平均築年数 75年)	
<参考>フランス					(国富比 約40%)		
米国 / 日本	約2.0	約4.8	約2.7	約40	約10	約2.2	

住宅資産の流動化の必要性

既存住宅の流通市場は13%程度にとどまる。(欧米は70~80%)

- ・日本は住宅スゴロクの上がり(持家)で止まる。
- ・欧米は持家の後もライフスタイルにあわせて多様な住み替えが行われる。

既存住宅の資産価値は概ね20年でゼロ評価

- ・米国の既存住宅は新築価格の概ね80~90%程度の市場評価(エクイティの存在)

日本も欧米も老後の生活資金は不足しているが、その取崩しは大きく異なる。

	金融資産	実物資産	コメント
日本	22.1%	1.1%	<ul style="list-style-type: none">・実物資産の流動化が困難・金融資産(貯金etc.)の蓄積が必要 消費性向 小
米国	2.9%	18.2%	<ul style="list-style-type: none">・実物資産の流動化が容易・資産形成後の不安が少ない 消費性向 大

既存住宅の適正な評価

適正な評価への方向

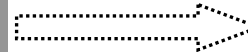
(日本)

ほぼ一律
20年でゼロ評価
(原価法)



(日本の当面の方向)

耐用年数延長、リフォーム
評価etc.により、住宅
価格評価の適正化
(原価法)



(欧米)

流動化促進により事例
比較法、収益還元
法で評価

マンションは事例比較、
収益還元の考え方が普及
し適正な評価が普及

取り組み事例

	不動産近代流通化センター	スムストック産業協議会
査定法	原価法	原価法
耐用年数	主要構造部分40年 (以前は20年～30年)	スケルトン：50年(新築の6割) インフィル：15年(" 4割)
リフォーム工事反映	ある程度は加算	工事費の一定割合を残存価格で反映
インスペクション等	第三者性のあるインスペクションが必要	各社がインスペクション 50年点検制度とメンテナンスプログラム
価格表示	土地・建物一体	土地・建物分離

リバースモーゲージについて

60歳以上の高齢者は平均約6,000万円(金融 約2,000万円、実物 約4,000万円)の資産(ハウスリッチ)を保有しているが所得は少なく(キャッシュプア)、生活資金の不足分を金融資産を取崩して生活している。

我が国でも約30年前から始まったが、未だに普及できていない。

・潜在ニーズは10兆円程度と予測されているが、現状は数百億程度

3大リスク(長生き、金利上昇、担保下落)への対応ができず、全て消費者のリスクとなっている。

・利用年齢は80歳迄、金利は全て変動金利、土地価格の50～60%のみ評価(建物はゼロ)

・現状、リバースモーゲージに取り組んでいる会社は全ての金融機関の0.4%にすぎず、取り組んでいる会社でも単独の収益は望めない。

リバースモーゲージの名前の印象は、“住宅ローンが終わったら生活ローン”のイメージが強い。
(米国は住宅資産転換モーゲージ、英国はハウスインカムプラン)

展開のための課題

- 1．建物価格の適正な評価による融資対象の拡大
- 2．3大リスクの公的機関、銀行、利用者のシェア(保険付保、債権買取りなど)
- 3．金融行政のあり方

信託の活用 ファミリートラストへの期待

欧米は民事信託を中心に商事信託も発達したが、日本はほぼ商事信託のみで展開しており、民事信託は非常に遅れている。(商事信託財産は700兆円と言われているが、業法改正後参入14社の民事信託は約1.4兆円程度)

H16年 信託業法改正、H18年 信託法改正により民事信託、とりわけファミリートラスト(福祉型)信託への期待が高まる。(国会質疑を含め)

- ・遺言代用信託、後継ぎ遺贈型信託の導入により、個人資産の後見的財産管理、遺産承継が容易。

信託業法改正後も財産の移転を伴うため参入障壁が厳しく、担い手(プレーヤー)が拡大しない。

- ・改正後3年経って、運用型7社、管理型7社の計14社

個人所有資産は概ね財産規模が小さく、信託銀行での対応は難しい。(数十億以上が対象)

一方新しいプレーヤーは小型財産の対象が多く、経営に必要な1,000億程度の信託財産の獲得に苦勞している。また、住宅不動産特有の専門性も必要。

ファミリートラストが高齢者所有の不動産活用に果たす役割

- ・高齢者資産の流動化(売却、処分、管理、資産承継、リバースモーゲージ)
- ・200年住宅関連(長期にわたる修繕積立金の管理)

今後の課題

- ・プレーヤーが参入しやすい環境の整備
- ・財産権の移転を伴わない財産運用

街づくりは まず風景(将来の価値)足りうること

