

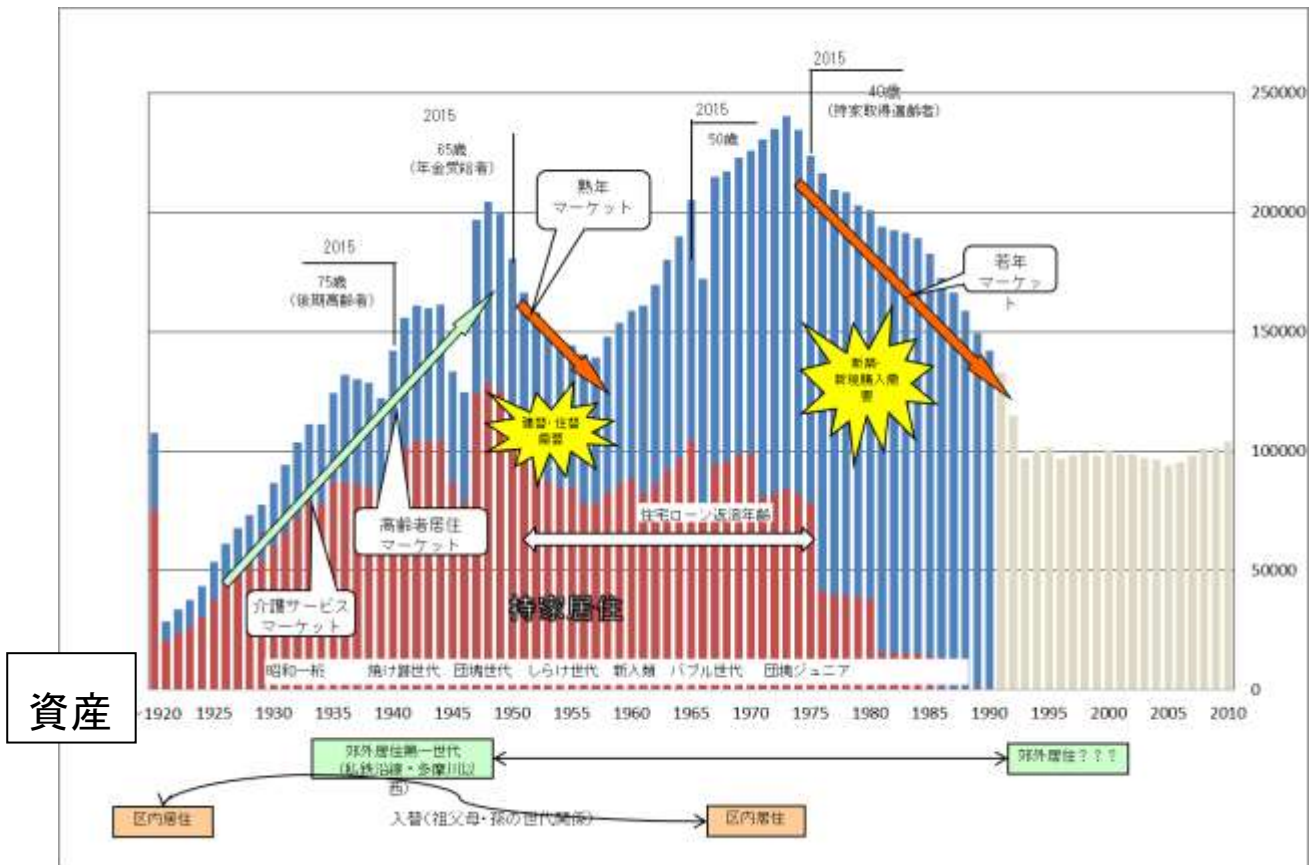
「20 世紀の不都合な真実と、その打開策-住宅ローン債務のくびきからの解放」

明治大学理工学部教授 園田眞理子氏

(1) 東京の住宅市場の近景

- ・ 図 1 のグラフをご覧いただきたいと思います。
- ・ 日本のどの地域においても、年齢層別人口分布は、1948 年前後に生まれた団塊世代と、1973 年前後に生まれた団塊世代ジュニアがピークとなる、ふたコブラクダのいびつな形になっています。団塊世代が生まれたころは、年間平均 270 万人の出生数がありましたが、現在は年間 100 万人を辛うじて上回る程度にまで出生数が下がっております。さらに 2012 年から 2015 年の間に、日本全人口の 8% に相当する 800 万人が 65 歳以上となり、税金を払う側から年金を受給する側に移行します。また、新築住宅の購入者の年齢層は、主に 30 歳代後半から 40 歳代ですが、団塊世代ジュニアは 40 歳を既に過ぎており、新築住宅購入時期の人口が右肩下がりになっていきます。

図 1：東京の住宅市場



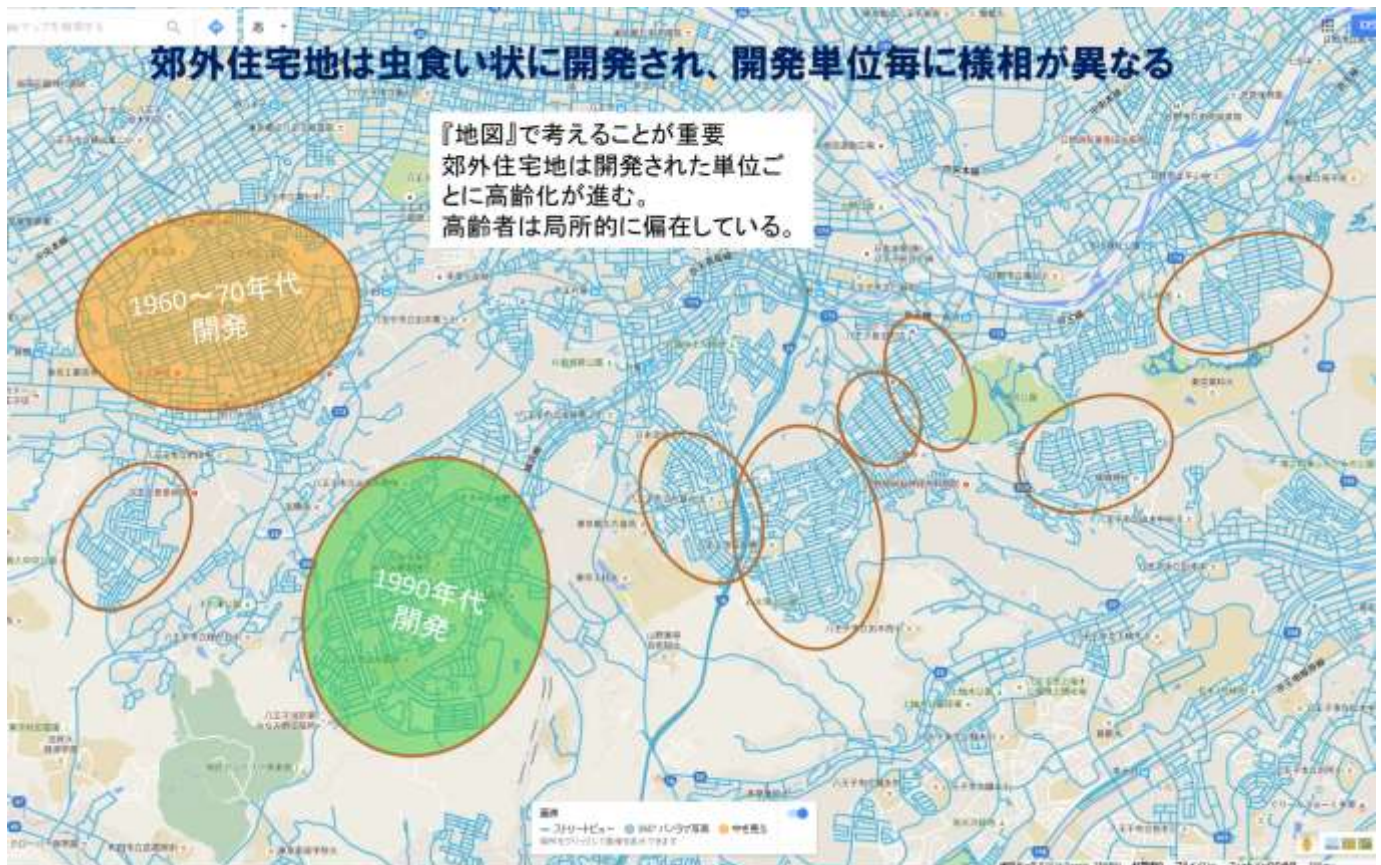
資料:人口 2010 年国勢調査 東京都を使用

持家率:2013 年 住宅・土地統計調査 世帯主年齢 5 歳階級別持家率 東京都を使用

(2) 郊外住宅地の現在

- ・高度成長期に、金の卵と言われた団塊世代の方々が大勢首都圏にやってきて、結婚し、郊外で家を買って、子育てしてきました。現在の郊外には、子育てが終わり、夫がリタイアして、夫婦で悠々自適に暮らす住宅地や、開発した時期が古く、夫が亡くなられて妻が一人暮らしで残っている住宅地があります。こうした住宅地において5年から10年後、そこが空き家となった若い世代が入ってくるのが、多くの方々の関心を集めています。
- ・郊外住宅地は虫食い状に開発が進み、開発単位ごとに開発時期や事業者が異なっています。どこが一つのまとまりのある開発単位なのかはGoogle Earthでも一目で分かります。整備された家や道路の様相が既成市街地とは全く違うので判別が容易です。図2のような1970年代に開発されたところと1990年代に開発されたところでは、開発に20年の差があり、1990年代に開発されたところでは、まだ「高齢者はどこにいますか？」という状況ですが、1970年代に開発されたところでは「子どもはどこにいますか？」という状況です。郊外では、高齢者は局所的に偏在しています。
- ・地図で考えることはすごく重要で、開発時期の異なる住宅地が隣り合っている状況を、地図上でとらえると、何が起きているのかがリアルと分かると思います。

図2：虫食い状に開発された郊外住宅地



- ・こうした 20 世紀に手塩にかけて開発された郊外住宅地における、経済的ポテンシャルの高さについて指摘しておきたいと思います。
- ・図 3 は横浜市の虫食い状に住宅地が開発された、人口が減り始めている郊外です。この中に、ハウスメーカーが 1970 年代半ばに開発した、約 850 戸の戸建て住宅団地があります。人口は約 2,500 人で、65 歳以上が 40.4% を占めています。つまり、地方の限界集落と呼ばれるところとほぼ同じ状況にあります。ところが、大都市郊外の場合は、このコンパクトにまとまったエリアに大きな経済的ポテンシャルがあります。
- ・70~80 坪の大きめの敷地規模が標準となっており、バブルの頃は 1 億円を超える住宅価格となっていました。居住者がこの住宅地に投下したお金を総合計すると約 1 千億円は下らないでしょう。加えて、公的なお金による都市基盤整備も行われました。現在の主な居住者は 70 歳代前半の、厚生年金を受給されている方々で、1 世帯当たり約 25 万円の月収が、景気の変動に関係なく入っています。つまり、850 世帯全体で、1 年あたり 25 億円から 30 億円のキャッシュフローが入っています。さらに日本の 65 歳以上の方々の平均的な金融資産額から類推すると、850 世帯全体で約 200 億円くらいの金融資産が貯まっていると考えられます。
- ・一方で居住者が後期高齢者になっていきますと、介護保険の総費用が約 5 億円、医療費が約 8 億円になると考えられます。これをコストがとてめかかると見るか、コンパクトな範囲に医療や介護の需要がまとまっているかを見るかで、ビジネスとしての捉え方（商機）が全く変わってきます。

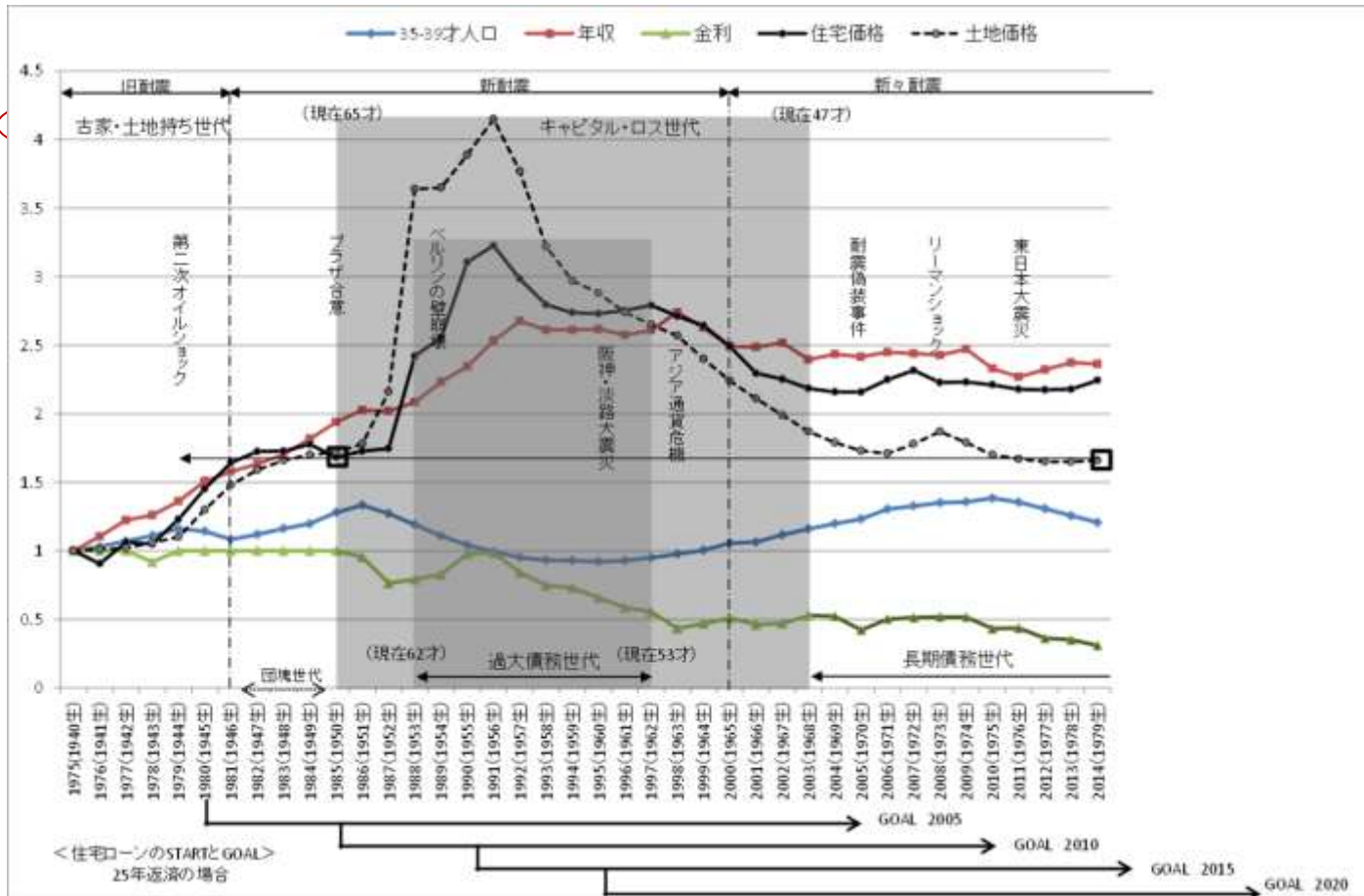
図 3：郊外住宅地の経済ポテンシャル



(3) シニア層の住宅ローン返済負担と資産デフレに関する分析

- ・ 21世紀になって以降、新築需要を追いかけるよりもシニアを対象にしたビジネスに可能性があるということ、私を含めて色々な方々が指摘してきました。しかしシニアのマーケットはなかなか動きません。それはなぜか!?
- ・ 図4は1975年を指標1とした、東京圏(1都3県)における①35~39歳人口、②住宅価格、③平均年収、④住宅金利、⑤土地価格の変化をグラフ化したものです。土地価格が大きくあがったのはやはり1980年代後半のバブル期で、ピークは1991年でした。住宅価格も同じようにあがっていますが、人が住む住宅は、投機対象になりやすい土地に比べて、あがり幅が小さくなっています。このころは、年収も共にあがっており、住宅が高くなっても収入が増えるので将来は盤石と多くの方々が考えていました。1991年にバブル崩壊が始まったとされていますが、実は1992年から1995年までは住宅価格も年収もまだまだ高値安定でした。1997年にアジア通貨危機が起きて、山一証券や北海道拓殖銀行の破綻が続き、土地価格が大幅に下落します。2006年から2007年のミニバブルと呼ばれる時期には、駅近マンションやタワーマンションが人気でした。しかし2008年にはリーマンショック、2011年に東日本大震災が起きました。
- ・ 図4からリタイア後のシニアのマーケットが動かない理由は次のように考察します。
- ・ 昭和一桁生まれの方は、「古家・土地持ち世代」と名付けています。35~39歳の時に購入した住宅が旧耐震という問題がありますが、土地が安い時期に購入しており、土地を売ればキャピタルゲインを得ることができます。
- ・ 団塊の世代で35歳過ぎに住宅を購入した人もっともラッキーと言えるかもしれません。住宅は新耐震で、土地のキャピタルゲインもあります。
- ・ ところが、1950年から1968年の間に生まれた人は、今や土地価格が買った時よりも安くなっている、キャピタルロスの世代です。現在48歳から66歳の年齢層の方々です。特に、1954年から1962年の間に生まれた人は、金利が高い時に住宅・土地を購入した可能性が高く、キャピタルロスが大きい。「過大債務世代」と名付けています。高い金利で借り入れてしまった時の過大債務が今でも尾を引いているのではないかということが私の仮説です。住宅金融公庫金利5.5%だった1990年に25年ローンで住宅を買われた方は、去年ローンを返し終わったことになりませんが、上物の資産評価額はゼロで、土地の評価額は買った時から大きく下がっています。バブルの傷が癒えていない世代と言えると思います。住宅のお金を返すのがやっとだった方々が、シニア層になって、第2の人生を地方のCCRCで過ごそうとはなかなかならないのではないのでしょうか。
- ・ そして、2000年以降に新築住宅を取得した人は「長期債務世代」と名付けています。フラット35の登場により、木造住宅でも35年の長期固定金利での借り入れが可能になったからです。

図4：住宅ローン返済負担と資産デフレ



資料：35-39歳人口：総務省統計局 (<http://www.stat.go.jp/data/jinsui/2.htm>)、長期時系列データ、毎年10月1日現在人口（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）
 住宅価格、平均年収：国土交通省住宅局 (<http://www.mlit.go.jp/common/001036809.xls>)
 住宅金利：住宅金融支援機構 (<http://www.jhf.go.jp/faq/kijunkinri.html>)、フラット35は実際の金利の最低値
 土地価格：国土交通省土地・水資源局 (<http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/20090323/77.html>、<http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2015/pdf/38-1.pdf>)

(4) JTI（移住・住みかえ支援機構）の制度を利用したいいくつかの解決方法

- ・都市計画の専門家は日本の都市のスポンジ化を指摘していますが、日本の空き家問題が大きな関心を集めています。このまま放置すれば、ますますスポンジ化するでしょう。
- ・全部の住宅や住宅地を救うことは難しいでしょうが、住宅を次世代に継承していくためのしかけとして、住宅ローン返済負担や資産デフレといった問題に対処する新しい金融の仕組みづくりに、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）は取り組んでいます。園田はその機構の理事を務めています。

1) シニア向け：資産の流動化と、住宅運用の選択肢の見える化

① 持家借上げ制度（賃貸型リバースモーゲージ制度）

- ・50歳以上のシニアの持家を、終身または一定期間で借上げ、子育て世帯等に3年間の定期借家として転貸する制度です。借上げる住宅は、劣化診断をして、不具合があれば改修し、耐震性は現行基準の0.7以上とします。
- ・発足以降これまで11年間行ってきた結果、2016年9月現在の借上げ実績は、延べ1,107件、現有効数は764件です。

② 「かせるストック（定額型）」の事前交付（住宅ねんきん定期便）

- ・団地等の一定地域に所在する既存住宅が対象です。シニアが持家借上げ制度を利用する場合の最低

家賃を、証明書発行で明示するものです。自分が現在持っている居住用不動産価値が将来どれくらいになるかが分かるようになるので、将来の空き家化を未然に防止し、シニアの資産活用を促進し、ひいては、若年子育て層の呼びこみによる世代循環を創出します。

- ・子育て世帯に転貸する場合は、後に述べますがDIY長期リースに限定します。
- ・借上げる住宅の条件は、①改修後の耐震性能が現行基準値以上であること、②5年ごとに定期診断し、補修が必要となった箇所を補修すること、の2つです。
- ・今年度、パイロット事業を実施しています。

2) シニア向け:過重債務からの解放

①「残価設定型住宅ローン」への借り換え促進

- ・40歳代から50台代の現役の住宅ローン返済者に対して、既存の住宅ローンを可能な限り長期化した「残価設定型住宅ローン」に借り換えを促すことにより、退職後の返済負担に対する不安を解消し、将来の住み替えをしやすくします。
- ・残価設定型ローンとは、JTIが保証する定額家賃の範囲内で返済できる長期ローン(例えばフラット50)と、定年退職までに完済する中長期ローン(例えばフラット20)の2ローンを組み合わせたローンです。
- ・常陽銀行と取手市と提携して実施中です。東京の都市銀行などで借りたローンを、常陽銀行で借り換えるローンを提供し、退職後の取手市への住み替えを促進しています。

3) ヤングファミリー向け:ノンリコースローンの提供

①DIY長期リース型リノベーション住宅

- ・JTIが提供する一定の質を満たした住宅を借用し(長期リース)、自分の資金で自由にリノベーションし、居住する仕組みです。スケルトンで借りていただき、DIYでカスタマイズするという考え方は、自己資金分については、低利のローンを利用し、居住期間内に返済を完了します。
- ・住宅事業者は、長期リースの住宅の管理費収入と大規模リフォーム(カスタマイズ)工事の受注が期待できます。
- ・今の若い人の価値観では、自分の家を持たないといけないと考えている人はあまりいないようです。そうしたヤングファミリーが、子育て期間等の必要な期間において、低額な費用で、良質かつ個人の好みを反映した住宅に居住できるものです。

②移住・住替え支援適合住宅「かせるストック証明書」の発行

- ・転勤などで当該住宅に居住しなくなった場合、またはローンの返済ができなくなった場合に、JTIが借り上げてくれることを約定した証明書を発行し、住宅の資産性を保証します。
- ・17社・団体が参加しており、既発行数4.8万件です。

③ヤングファミリー向け「かせるストック(定額型)」

- ・JTIの査定に基づき、建物の引き渡し時から50年間、定額の「借上げ最低保証家賃」を設定します。証明書を発行し、住宅の収益還元価値(資産性)を保障します。これまでの「かせるストック」と異なり、最初の入居者が決まらなくても、6ヶ月後より「借上げ最低保証家賃」が支払われます。
- ・査定金額は3~7万円で、現時点では個別に査定していますが、全国の郵便番号別の査定データをデータベース化済みです。
- ・今年度からパイロット事業としてはじめました。大和ハウス、住友林業、ミサワホームの3社が導入。330件を発行しています。

④買取再販型リノベーション住宅

- ・既存住宅を買取再販で購入する場合に、一定の条件を満たした住宅に対して貸せるストック(定額型)の証明書を発行します。一定条件とは、改修後の耐震性能が現行基準値以上であることと、5年ごとに定期診断の上、補修必要箇所を補修することです。
- ・新築よりも安い価格で準新築を安心して購入できます。

【質疑応答・意見交換】

成熟研委員：郊外で建設されてきた敷地 60~80 坪の住宅は今の需要に合わないから空き家になる、敷地を3分割して3階建ての住宅を建てれば需要があり、郊外に人を呼び込むことができるという意見があります。それに対して、郊外の優れた街並み・環境を損なうのではという意見もあり、地域の方々の意見は割れています。

園田教授：確かに郊外住宅は広すぎるから3棟3階建てに変えるべきという意見を聞きますが、その住宅を買った方が20~30年後、ホームエレベーターをつけることのできない家に住み続けることができるのでしょうか。その時に若い世代の買い手がいるのでしょうか。デフレスパイラルと同じような悪循環になると思います。広さを上手に使い、良い環境をキープするような住文化をつくることが必要だと思います。

成熟研委員：JTIの借上げ実績は最初の数年は200~300件程度だったのですが、近年急に増えてきました。何がその要因とお考えですか。

園田教授：一昨年の後半くらいから増え始めたのですが、自分の家ではなく、親の家が空き家になったというケースが多いようです。自分の家を貸して地方へ移住というケースはまだレアで、親の家はお金がかかるばかりで、どうしたらいいか分からないという方々がJTIを利用しているようです。

成熟研委員：JTIの借上げ実績が増えたもう1つの要因は、以前は、ここは先祖の土地だからという意識があったが、最近は自分が買って移り住んできた土地であり、土地に愛着があるわけではないというケースが出てきたこととうかがっています。

成熟研委員：「定期便」というネーミングがとてもいいですね。

園田教授：JTI代表理事の大垣氏が考えたネーミングです。住宅資産をキャッシュフロー化した「定期便」があるとサ高住に移り住むときに安心ということにもなるでしょう。

成熟研委員：今、各自治体は立地適正化計画の策定に動き始めています。JTIの取組みともリンクしてくると考えられます。

園田教授：当然リンクします。JTIは全国の色々な自治体から、JTI制度の活用を市民にアピールしたいとか、地域の宅建業者などの参加を促したいといった相談を受けます。市内の駅近と田園地帯の間での居住循環に熱心に取り組んでいる自治体もあります。セミナーの後に個別相談会を行うと、自分の家が借り上げてもらえるかなどの相談をされる方で、順番待ちができるとのことでした。

成熟研委員：JTIが借り上げた家への、入居率はどれくらいでしょうか。

園田教授：90%以上です。現在の賃貸住宅の空き家率が3割とされているので、それ比べると入居率が高いと言えます。ただこれは反省点なのですが、3年の定期借家では、住む人が不安定で、家を大切に使ってくれない例も出てきました。「DIY長期リース型リノベーション住宅」はその反省から生まれた制度で、子どもが小学生から大学に入るまでのおよそ15年のために大きな家をローンで買うよりも合理的な住まい方の選択肢として若い方々に提案しています。固定資産税も払わなくて済みます。

厚労省高齢者支援課：郊外住宅地の経済的ポテンシャルについては、CCRCも同じ様な見方ができると

思います。CCRCも高齢者だけではなく、高齢者予備軍などの人々が集まり、産業が生まれるという考えがあります。JTIとCCRCのそれぞれの取組みはリンクすると考えて良いでしょうか。

園田教授：リンクしています。CCRCは、都市では施設の床数が足りないから地方でという面があるようですが、郊外住宅地は自然発生的にリタイアメント・コミュニティとなるポテンシャルが有ります。郊外住宅地に住み続けることが難しくなった方に、18㎡程度のサ高住や地方に住み替えるような選択肢しかないのか、居住用不動産の流動化をもっと進めることができないのかという問題意識から、住宅ローン返済負担と資産デフレについての論考を行いました。居住用不動産を安値で売って、キャピタルロスを生むよりも、居住用不動産をうまく活用してキャッシュフローを生み出せば、シニアの生活の選択肢はいろいろと生まれると言うストーリーです。

厚労省高齢者支援課：地域包括ケアにより、住み慣れた地域に住み続けるということとも関わってくるのでしょうか。

園田教授：地域の中に、良質なサ高住があれば、住み慣れた地域内での住み替えができます。郊外住宅地はゴルフ場や温水プールなどが隣接して、アメリカのリタイアメント・コミュニティのような設備は整っていると見るができます。ただ今の郊外住宅地ではそれらの運営者が別々になっています。重要なことは、だれかがやってくれるということではなく、住民が自らお金を投資して、リターンを得られるような運営だと思います。

成熟研委員：CCRCと郊外住宅地の違うところは、住んでいる高齢者が、若い人や小学生が生活している住環境を希望しているかということだと思います。

成熟研委員：自分の周りの人達を見ても、65歳を過ぎて、持ち家を誰かに貸して、どこに住み替えるというリアルなイメージを誰も持っていないようです。自分の家を持って親から独立したけれど、これから親の介護が始まる方々は、親の家と自分の家の距離に関心があります。JTI制度で家を貸し出すことができても、その先の選択肢についてのイメージがまだ湧かない状態だと思います。

園田教授：やはり“出口”となる選択肢が必要なのだと思います。親の実家の近くに住み替えるにしても、仕事から解放されて地方に住み替えるにしても、地域内のサ高住に住み替えるにしても、現状では選択肢が少ないのだと思います。住宅地内にここなら入居しても良いと思わせるようなサ高住がない。そここのところをハウスメーカーの方々に期待しています。

成熟研委員：駅から遠く、通勤不便で、自家用車がないと生活しにくい既存のニュータウンに、若い世代が住みたいと思うのかなと感じます。JTIによる若い世代と住まいのマッチングにおいて難しい点になるかもしれません。多世代で暮らすとか、子育て支援があるといった価値がなければ、郊外住宅地は選ばれないかもしれません。

園田教授：これから生き残れる住宅地と残れない住宅地が分かれて来るでしょう。生き残るための、今ご指摘になった付加価値は、ディベロッパーだけでなく、必要なことは、そこに住んでいる人がどれくらい前向きになるかということと、住んでいる人とタグを組もうというやる気のある民間事業者と自治体の存在だと思います。郊外住宅地が和製リタイアメント・コミュニティになれるかどうかは、そこがポイントです。

以上