

で、住宅と同程度のシェアを占めている。このように、住宅のウエイトはそれほど高いものではないが、不動産証券化による資金調達が増大した場合、住宅投資にも効果が及ぶと考えられる。

第二に、2001年からの推移を振り返ると、J-REITの保有不動産額全体は、2007年までは拡大が続いていた。その後は、おおむね横ばいとなっている。内訳を見ると、当初はほとんどがオフィスであったが、次第に商業・店舗が加わるようになり、2004年頃から住宅もある程度の割合を占めるようになった。2007年には住宅は2010年2月と同程度の金額に達したが、その後は頭打ちが続いた。

第三に、J-REITが保有する住宅の所在地は、東京都の主要5区で約1/3、23区では3/4近くを占めている。一方、関東地区以外の住宅は1割程度に過ぎない。このように、現在のところJ-REITを通じた住宅への資金流入は、東京に極端に集中しており、地方圏には、拡大の余地が大きく残っていると見えよう。

3 住宅投資・リフォーム活性化への課題

ここでは、高齢化が進み需要の量的拡大の持続が期待できないなかで、質の向上を図りつつ、住宅投資やリフォームを活性化するための方策を論じる。具体的には、「『環境』は住宅投資・リフォーム活性化の鍵となるか」「既存住宅市場やリバースモーゲージは発展するか」「都市機能の集積で住宅の価値を高められるか」といった論点について検討する。

(1) 「環境」は住宅投資・リフォーム活性化の鍵となるか

政府や関係団体は、これまで、住宅や建築物の環境面からの性能評価、支援に努めてきている。その基本になるのが省エネ法に基づく「省エネ基準」で、新省エネ基準が日本住宅性能表示基準の省エネ対策等級3に、次世代省エネ基準が等級4にほぼ対応している。以下では、これらを含めた環境性能に基づく代表的な評価・優遇制度の現状を調べ、環境に関連した住宅投資・リフォームの需要拡大の可能性を探る。

●環境共生住宅やCASBEEの普及テンポは緩やか

これまでに導入された環境関連の評価・優遇制度のうち、歴史の古い順に、環境共生住宅、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）、長期優良住宅の普及状況について概観しよう（第2-3-19図）。

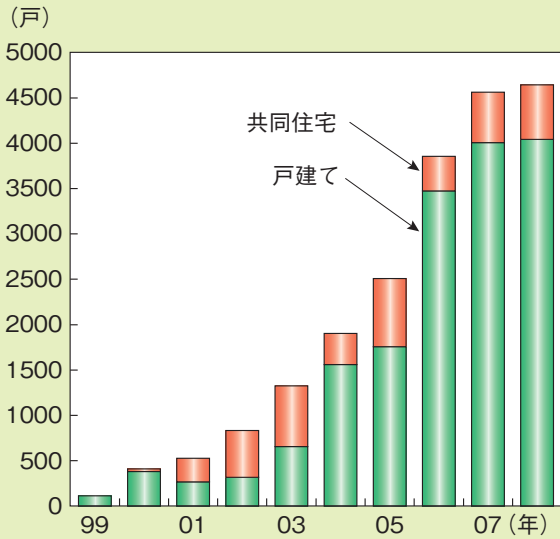
第一に、環境共生住宅は、省エネ等の環境性能に加え、周辺自然環境との調和や快適な住生活を目指すもので、共同住宅の場合は省エネ対策等級では3以上が条件²⁸である。この制度の

注 (28) なお、戸建住宅については「CASBEE-すまい（戸建て）」のAランクもしくはSランク（環境共生住宅先導型を取得する場合）を取得することが条件となっている。

第2-3-19図 環境関連の評価・優遇制度の普及状況

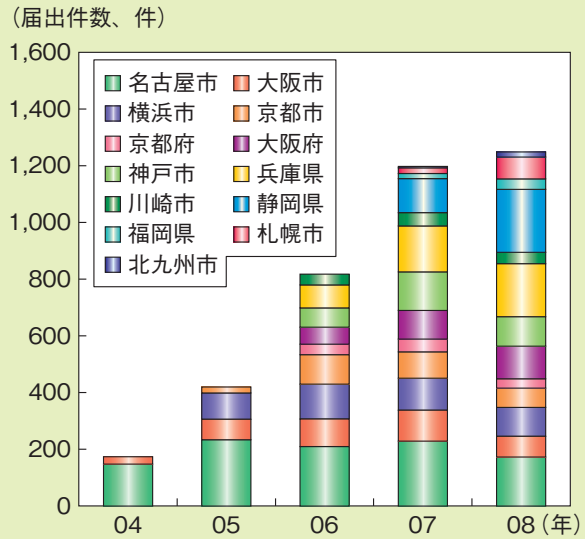
環境に配慮した住宅や建築物が増加

(1) 環境共生住宅の認定戸数



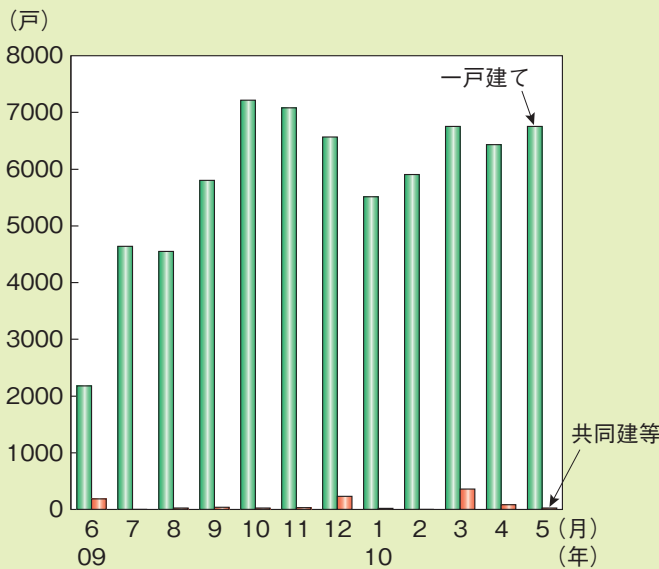
(備考) (財) 建築環境・省エネルギー機構資料により作成。

(2) CASBEE自治体版の届出件数



(備考) (財) 建築環境・省エネルギー機構資料により作成。

(3) 長期優良住宅の認定戸数



(備考) 国土交通省資料により作成。

奨励のため、地方公共団体による事業者への補助や融資も行われている。99年以来、その戸数は増加して2008年で4500戸程度に達したが、住宅着工戸数全体との対比では極めて小さい数字となっている。

第二に、CASBEEは建築物の環境性能を総合的に評価する制度であり、評価対象とする様々な建物の用途に対応した基準²⁹が用意されている。一定規模以上の建築物に対してCASBEE

注 (29) 例えば、設計仕様と予測性能に基づき評価を行うCASBEE-新築や、戸建住宅を評価するためのCASBEE-すまい(戸建)などが存在する。

による評価書を添付した環境計画書の届出を義務付ける自治体が増加したため³⁰、2004年の開始から自治体版CASBEEの届出件数³¹は増加を続けており、2008年には1200件に達している。ただし、集合住宅全体を1件として届出する場合があることを踏まえても水準としては低く、CASBEEに対する認知度は低いといえる。

第三に、長期優良住宅は、省エネ性能に関しては次世代省エネ基準（省エネ対策等級4に相当）が条件となっている。2008年4月からモデル事業として長期優良住宅を供給する事業者への補助制度が導入され、2009年には住宅ローン減税の優遇が開始されたことなどから急速に普及が進み、2010年5月時点で累計70,413件が認定されている。

なお、以上で紹介したほか、最近では、次世代省エネ基準を条件とする住宅版エコポイント、省エネ対策等級4を条件とする優良住宅取得支援制度（フラット35S）など、環境性能の高い住宅に対して様々な支援制度が創設されている。

●住宅の長寿命化のために許容できるコストアップは2割程度

それでは、消費者はどの程度までなら環境性能の高い住宅を購入するためのコストアップを許容するのだろうか。ここでは、長寿命住宅に対する負担意思額を見ることで、間接的ながらこの問題を考えよう。具体的には、住宅金融支援機構「住宅の住まい方に関する意識調査」（2008年度）の結果を参考にする（第2-3-20図）。

第一に、長期優良住宅について、何らかのメリットがあれば10%までのコストアップを許容できるとした者（住宅取得予定者が対象）は、全体の9割近くを占めている。当然ながら、コストアップの程度が高まれば、許容できる者の割合は減少する。20%のコストアップまでならば「許容できる」は6割強、30%までなら4割弱、という結果であった。

第二に、上記の結果を基に、許容できるコストアップ率の回答分布から、平均的な水準を試算すると、おおむね2割程度となる。すなわち、回答者を平均すれば、長期優良住宅に何らかのメリットがある限り、2割程度のコストアップであれば許容できることを意味する。

第三に、10%までのコストアップであれば、許容するための条件として「住宅が長持ちする」ことが最も多い。これが20%以上の場合には、「長期的にみて住宅の維持コストが安くなる」ことを条件とする者が多くなる。住宅取得コストの増加は将来の維持コストの低減である程度回収が必要ということであり、環境性能に着目する場合も省エネによるコストの回収が鍵となることが推察される。

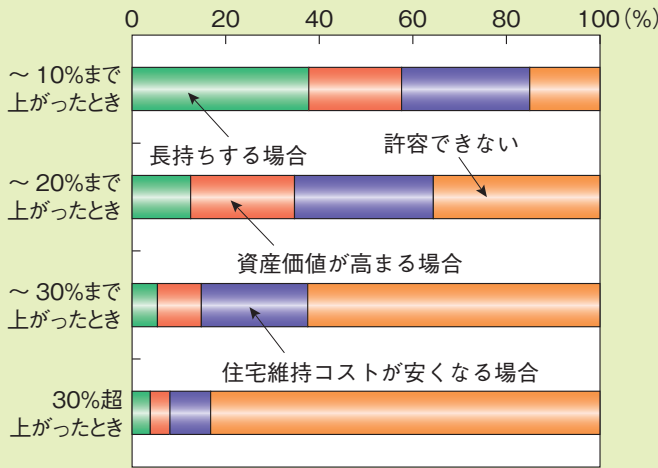
注 (30) 2004年4月に名古屋市が義務付けたのを皮切りに、2010年4月時点では21の自治体が一定規模以上の建築物を建てる際にCASBEEの届出が必要とされている。

(31) CASBEEの届出件数の大半が、届出が義務付けられている自治体版CASBEEである。なお、自治体版CASBEE以外の届出件数は2009年末時点で延べ96件（うちCASBEE-すまい（戸建）の届出件数は10件）。

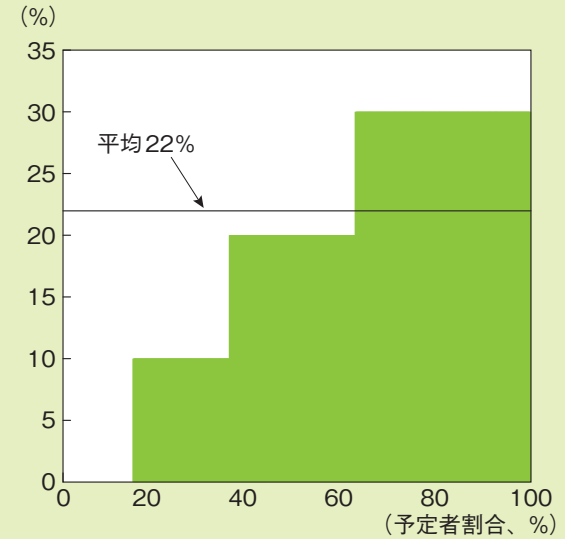
第2-3-20図 長期優良住宅におけるコストアップ許容度

許容できる平均的なコストアップは2割程度

(1) 許容する理由別回答割合



(2) 許容するコストアップ率の回答分布



- (備考) 1. 独立行政法人住宅金融支援機構「住宅の住まい方に関する意識調査」により作成。
 2. 平成21年1月15日~1月19日に行ったインターネット調査。2,593件が対象。
 3. (1)はそれぞれのコストアップ率が許容できるかどうかを理由とともに住宅取得予定があると回答した方(519人)に質問。
 4. (2)は許容できるコストアップ率の回答分布を小さい順に並べて示しており、平均して22%のコストアップを許容。

●持家と比べ省エネ性能の改善が遅れる貸家

コスト増への許容範囲のほかに、環境性能の高い住宅の普及に際しては、貸家における省エネの誘因が弱いことがネックになることが考えられる。契約の内容にもよるが、貸家の場合、家主が住宅の省エネ性能を決定するのに対し、光熱費を負担するのは借家人であるとするれば、家主の省エネ投資が過小になる可能性がある。この点を実際のデータを確認してみよう(第2-3-21図)。

第一に、プレハブ建築物について、業界団体加盟の11社が供給した住宅のうち省エネ等級4(次世代省エネ基準に相当)の割合を見ると、戸建住宅が8割を超えているのに対し、集合住宅では1割にも満たない。しかも、数年前からすでに戸建住宅の多くは省エネ等級4であったが、集合住宅では2008年になってようやく数%の割合まで上昇してきた。このように、プレハブの集合住宅では高度の省エネ性能の達成が著しく遅れている。

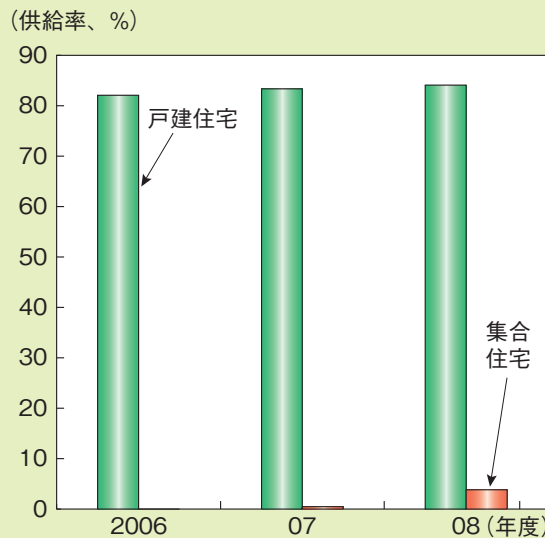
第二に、この状況を利用関係別に対応させると、戸建住宅が属する一戸建ての категорияは持家がほとんどを占めるのに対し、集合住宅が属する長屋建、共同住宅では、ほとんどが貸家での利用が想定されている。我が国の貸家は比較的短期の居住を予定しているワンルームタイプが多く、借主にとっても長期の効率性を考えにくい面はあるものの、持家と貸家でここまで省エネ性能に差があるのは、建築主が直面する誘因の違いと考えざるをえない。

第三に、上記のように誘因の欠如に伴う過小な省エネ投資は、「エネルギーパラドックス」

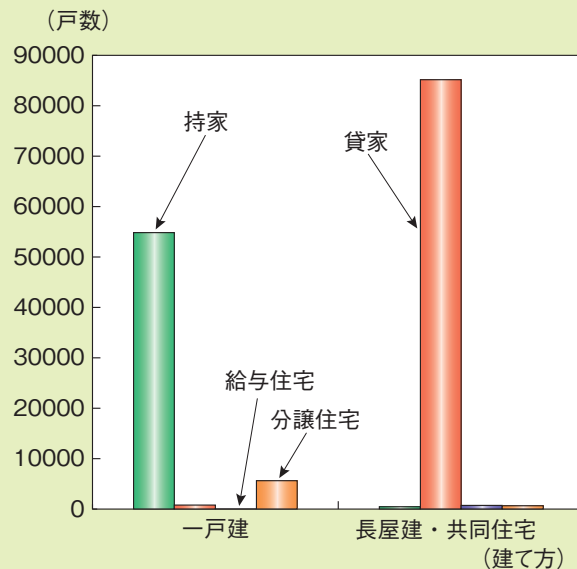
第2-3-21図 戸建と集合住宅の省エネ対応

戸建に比べ、集合住宅は対応が遅れ

(1) 省エネ等級4の供給割合



(2) 2008年利用関係別着工戸数



- (備考) 1. (社)プレハブ建築協会資料等、国土交通省「建築着工統計」により作成。
 2. (1)は、協会参加11社の供給した住宅戸数に対する省エネ等級4の住宅の割合。2008年度の総供給は、戸建住宅7万戸、集合住宅8万戸。
 3. 戸建以外の住宅を集合住宅として集計している。
 4. (2)は、プレハブ住宅の建て方別利用関係別新設住宅着工戸数。

として知られ、欧米において広く研究が行われている。例えば、アメリカにおける研究の一つでは、持家居住者と借家居住者で、保有する冷蔵庫や皿洗い機などの省エネ性能に大きな差があることが報告されている³²。こうした誘因の問題にどう対応するかも、環境性能の高い住宅の普及に当たっての課題といえるだろう。

(2) 既存住宅市場やリバースモーゲージは発展するか

前述したように、我が国の住宅市場については新築が主であり、中古市場の規模は小さく十分に整備されているとはいいがたい。また、リバースモーゲージなど、住宅関連の商品についても普及が進んでいない。以下では、こうした論点について検討する。

●質の高い既存住宅への潜在需要は存在

既存住宅市場が未発達である背景として、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の不足、需要側では消費者の新築志向の高さなどが指摘されている。これ

注 (32) Lucas W. Davis (2010), "Evaluating the Slow Adoption of Energy Efficient Investments : Are Renters Less Likely to Have Energy Efficient Appliances?"

らの問題について順次点検してみよう（第2-3-22図）。

第一に、我が国では確かに古い住宅ストックの数が少ない。すなわち、91年から2000年までに建てられた住宅数が最も多く、それよりも古くなるに従い戸数は減少していく。特に60年代より古い住宅は急速に減少している。一方、アメリカの建築時期別の住宅件数については、70年代にピークが見られるが英国では見られず、最近の住宅戸数の分布は我が国と大差がない。しかし、50年以前の住宅ストック数に着目すると、我が国は米英と比べ少ない。背景の一つには、住宅の「寿命」ともいふべき滅失住宅の平均築後年数が短いこともあろう³³。

第二に、住宅金融支援機構「住宅の住まい方に関する意識調査」により新築住宅に対するこだわり意識を確認すると、住宅建築・購入の計画がある回答者のうち4割強が「新築、中古にはこだわらない」であり、潜在的な中古需要は少なくない。「こだわらない」とする前提として、立地条件が良いこと、住宅の状態が良好なことを挙げる者が多いが、特に20歳代では「住宅の状態が良好であれば、新築、中古にはこだわらない」が非常に多い。

第三に、上記のような消費者意識を踏まえると住宅の性能評価が重要であるが、このうち設計住宅性能評価を見ると、2000年度の開始以来、2006年までは交付件数が拡大し、新設住宅着工に対する比率は2割程度に達した。ただし、その後は頭打ち傾向となっている。性能評価を取得すれば将来の転売時に有利となる可能性があるが、一方で取得にはコストが伴う。したがって、消費者の節約志向が高まるような時期には、コストを伴う性能評価取得の誘因は弱まることが考えられる。

●リバースモーゲージの潜在需要は存在

リバースモーゲージは、現在住んでいる住宅を担保として、老後における必要な資金を確保し、融資については利用者が亡くなった後に、担保不動産を用いて清算する仕組みである。リバースモーゲージの仕組みは、生活資金の調達、リフォーム費用の捻出など、色々な使い方が考えられる。ここでは、住宅を高齢者にも使いやすいようにリフォームするための費用を捻出するための仕組み、という設定の基に、リバースモーゲージの活用可能性について検討する（第2-3-23図）。

第一に、我が国の主要な取扱機関について見ると、2009年の時点で累積件数が2500件程度と低調である。このうち最も件数が多いのは民間銀行であり、次いで、厚生労働省の「不動産担保型貸付制度」が多くなっている。なお、民間銀行の商品は高額の不動産を持つ高齢者を主たる対象とするのに対し、公的機関の制度は福祉的な色彩が強いものと考えられる。

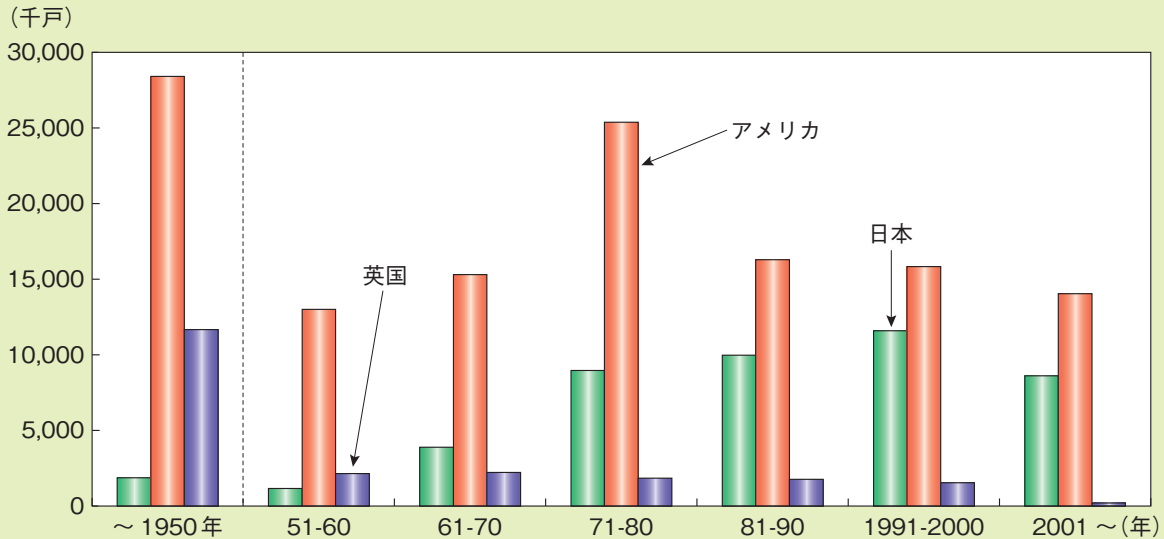
第二に、我が国でリバースモーゲージの普及が進まない背景として、バブル崩壊後の不動産

注 (33) 我が国では、滅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年であり、我が国の滅失住宅の平均築後年数はアメリカ、英国に比べ短い（我が国は総務省「住宅土地統計調査（1998、2003）」、アメリカはアメリカ住宅・都市開発省（2001、2005）“American Housing Survey”，英国はイギリス統計局（1996、2001）“English Housing Conditions Survey”による推計）。

第2-3-22図 既存住宅の建築時期の国際比較

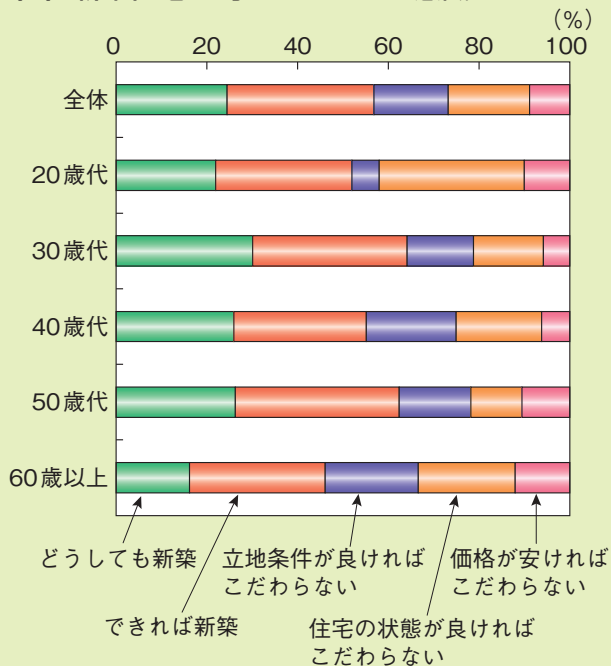
我が国でも既存住宅の潜在需要は存在

(1) 既存住宅の建築時期の国際比較



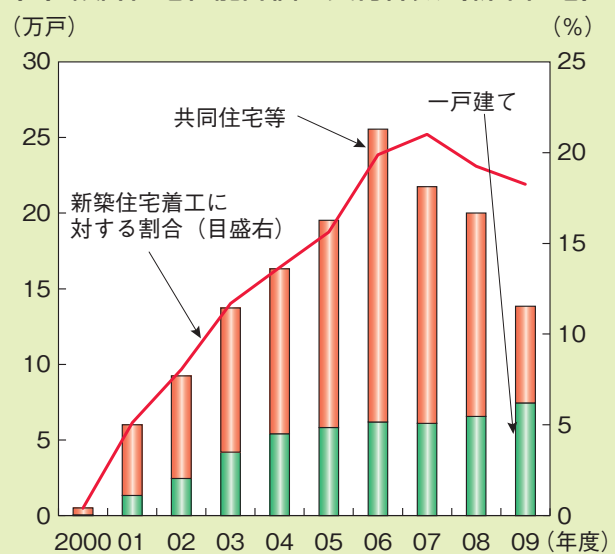
- (備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査」(2009年)、アメリカ住宅・都市開発省(2007)“American Housing Survey”、イギリスコミュニティ・地方政府省(2008)“Housing Statistics”により作成。
 2. アメリカの年区分は*0年~*9年(例. 1950~1959年)。
 3. 英国の年区分は*1年4月~*1年3月(例. 1951年4月~1961年3月)。

(2) 新築住宅に対するこだわり意識



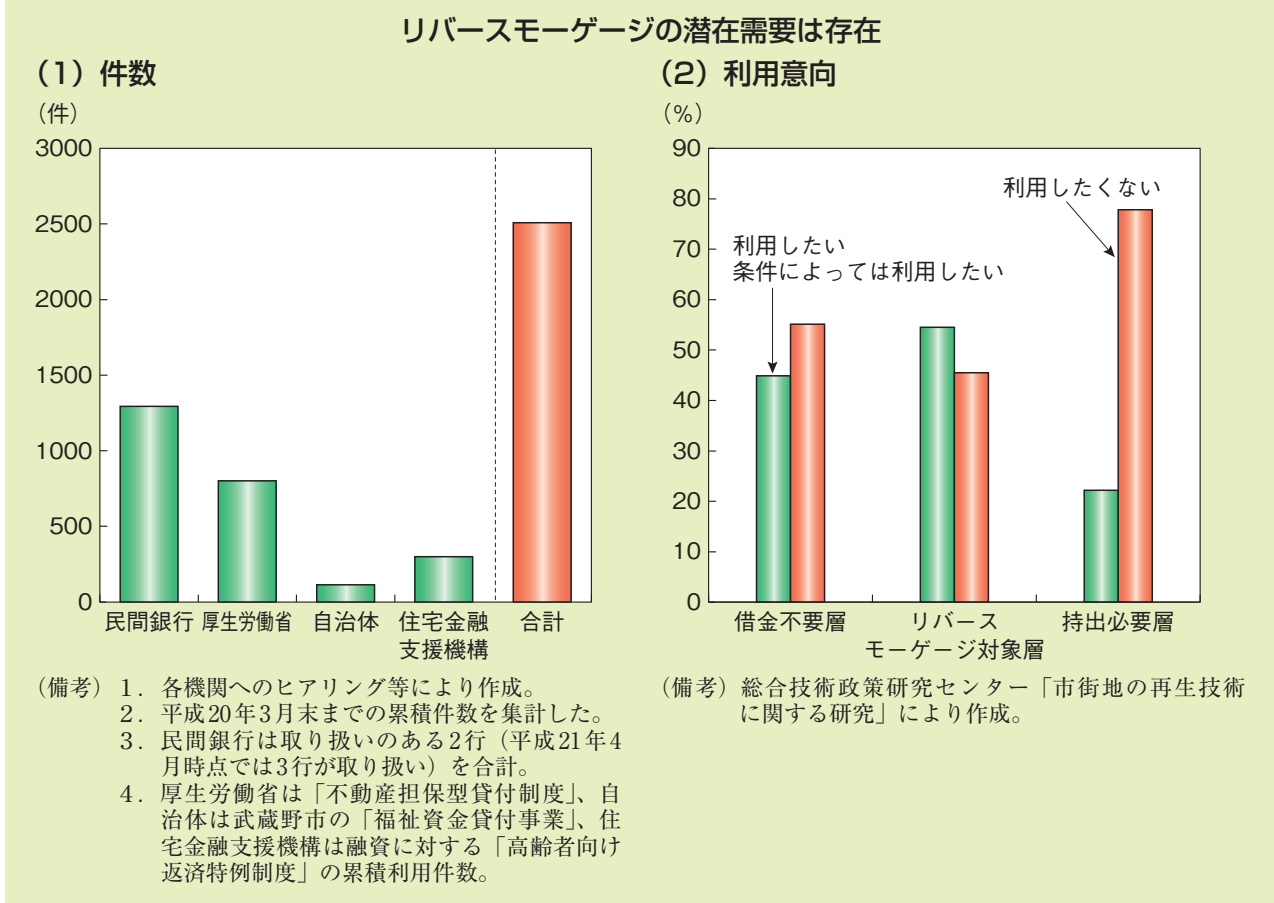
- (備考) 住宅金融支援機構「住宅の住まい方に関する意識調査」(平成20年度)により作成。

(3) 設計住宅性能評価の交付件数(新築住宅)



- (備考) 1. 国土交通省「住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について」、「建築着工統計」により作成。
 2. 2000年度は、制度が開始された2000年10月よりの数字。
 3. 設計住宅性能評価の交付件数の2009年度は、2009年4月~2010年1月の前年比を用いて推計。
 4. 新設住宅着工件数の2009年度は、2009年4月~2010年2月の前年比を用いて推計。

第2-3-23図 リバースモーゲージの現状と利用意向



価格の下落、未発達の既存住宅市場、消費者の意識の問題などが指摘されている。一方で、高齢者の持家比率が高いことは、リバースモーゲージの発達に有利な条件である。また、前述のように、リフォームに対する高齢者のニーズは潜在的には高いと見られる。したがって、一定の土地資産がある場合など、老朽化した持家の建て替えやリフォームのため、リバースモーゲージの活用も考えられよう。

第三に、木造密集地における高齢者に関するケーススタディによれば、「リバースモーゲージを（条件によっては）利用したい」とする意向が少なくないことが分かった。具体的には、対象者を資産状況等と仮に住み替えを行う場合に必要になる費用の関係により、①借金不要層、②リバースモーゲージの対象となる層、③持ち出しが必要となる層に区分した上で、各区分での利用意向を見ると、②のリバースモーゲージの対象となる層については、「（条件によっては）利用したい」とする割合が5割を超える結果であった。

リバースモーゲージの普及は進んでいないが、地域やターゲットが適切であれば、既存住宅市場が未発達である等の課題は存在するものの、リバースモーゲージを組み込んだ住環境改善のための仕組みを構築できる可能性があり、それを受け入れる素地はあると考えられる。

●海外では担保割れ保険の活用などを背景にリバースモーゲージが普及

我が国の状況とは異なり、米欧ではリバースモーゲージが普及しているとの指摘もある。もしそうだとすれば、どのような背景があるのだろうか。ここでは、アメリカ、英国におけるリバースモーゲージの普及状況について調べてみよう（第2-3-24図）。

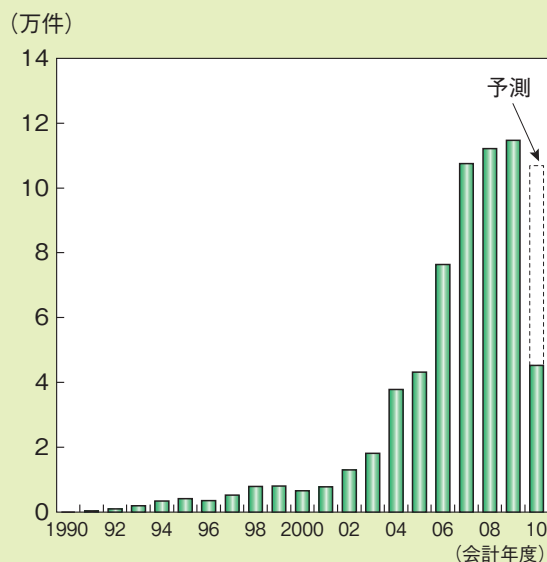
第一に、アメリカのリバースモーゲージとしては、住宅都市開発省（HUD）が提供するHECM（Home Equity Conversion Mortgage）、ファニーメイによるHome Keeperなどが知られている。しかし、Home Keeperの新規受入が停止されたことから、ここではHECMの利用件数を見ると、2000年以降、急速な普及が進んでいる。その背景には、リバースモーゲージの証券化の進展のほか、高齢者に対する年金商品等の販売手段として活用されたことなど³⁴が指摘されている。

第二に、アメリカでは2007年にサブプライムローン問題が顕在化したか、HECMの伸びは鈍化するにとどまっている。その背景として、もともとHECMには政府保証が付されていることに加え、住宅評価上限の引上げ、高齢者住宅購入用の新制度の導入等の対策を講じたことなどが挙げられる。

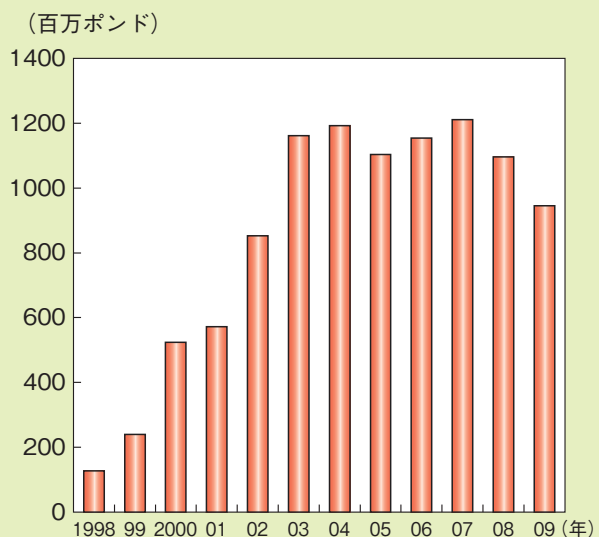
第2-3-24図 各国のリバースモーゲージ

サブプライム問題以降も一定のボリュームを維持

(1) アメリカ（HECMの利用件数）



(2) 英国（SHIP加盟金融機関の融資額）



(備考) 1. National Reverse Mortgage Leders Association (NRMLA)、Safe Home Income Plans (SHIP) のホームページにより作成。
2. (1) の期間は、会計年度（10月1日～9月30日）。2010年は2009年10月1日から2010年3月末現在までの件数。

注 (34) 2000年代の住宅バブルによる住宅価格の急激な上昇も背景として考えられる。

第三に、英国における「エクイティ・リリース」（モーゲージ団体のSafe Home Income Plan加盟の金融機関によるリバースモーゲージ制度）の貸出実績を見ると、90年末から急速に拡大し、2003年頃には新規貸出の伸びは止まったが、融資残高は増加を続けている。90年末から市場が拡大した要因として、従来のエクイティ・リリース商品にあった担保割れリスクについて、前述のモーゲージ団体が担保割れリスクを回避するための保険を付すようになったことを指摘できる。

以上をまとめると、両国では2000年代に住宅バブルが発生した点を割り引く必要があるが、担保割れリスクに対する保険制度の存在が制度の普及、存続を支えた面があるといえよう。

(3) 都市機能の集積で住宅の価値を高められるか

都市計画そのものに着目し、生活の利便性を含め、住宅の質の向上を図る道はないのだろうか。我が国の都市構造を確認し、集積の度合いの変化がどのような影響を与えるのか確認する。

●市街地の人口密度はやや上昇

我が国では長期にわたり市街地の拡散が進み、集積のメリットが活かされない状況になってきたといわれる。そこで、90年以降における都市の集積状況を確認してみよう。具体的には、全国の人口集中地区（DID）、東京都区部のそれぞれについて、人口密度等の推移を見ると、次のような点に分かる（第2-3-25図）。

第一に、DIDの面積に着目すると、90年以降もそれまでの基調を受け継いで拡大が続いている。DIDはいわば「都市的地域」であるので、我が国全体としては、都市の拡大が続いてきたといえよう。

第二に、DIDでは人口も増加しており、結果として、人口密度はおおむね横ばい圏内で推移している。やや仔細に見ると、90年代前半は人口密度は幾分低下したが、その後はわずかながら上昇に転じ、2000年代にはやや上昇テンポが高まっている。したがって、我が国の「都市的地域」は、最近になって再集積への動きが出てきたことになる。

第三に、東京都区部の人口密度（夜間人口）を見ると、90年代においては幾分低下し、いわゆるドーナツ化現象が生じていた。しかしながら2000年代には都心を中心に人口密度が上昇に転じている。これは、都市再開発プロジェクトの相次ぐ実施などを背景に、都心回帰の流れが進み始めたことを示していると考えられる。

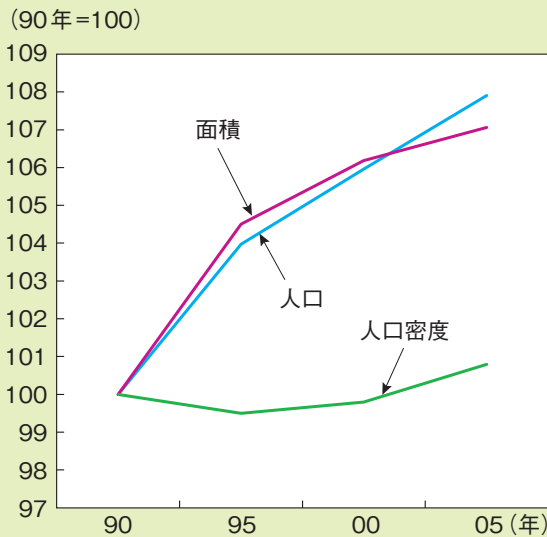
●人口集中地区における集積メリットが地価に反映

人口集中地区において集積が進んだ場合、地価に対してはどのような影響があるのだろうか。そこで、我が国の都市について、DIDにおける人口密度、及び都市化度（DIDにおける

第2-3-25図 日本の都市の構造

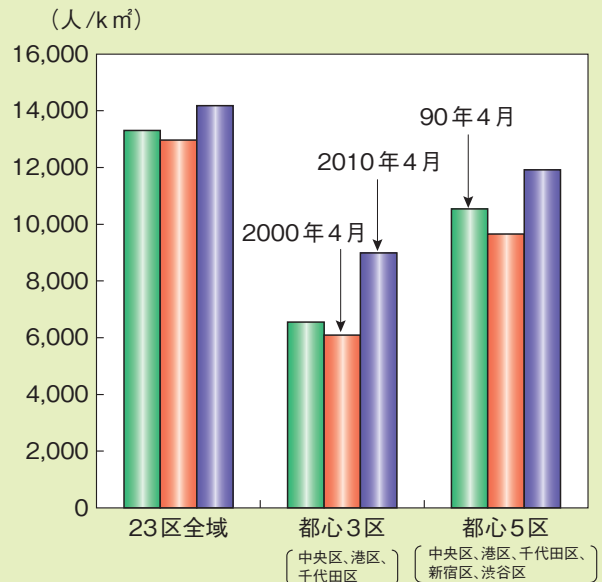
都市への再集積の動き

(1) 人口集中地区 (DID) の人口、面積及び人口密度の変化



(備考) 総務省「国勢調査」により作成。

(2) 東京都区部の人口密度



(備考) 東京都「東京都の人口 (推計)」により作成。

人口が当該都市の総人口に占める割合) と、地価の上昇率との関係を確認した (第2-3-26図)。すると、以下の特徴が指摘できる。

第一に、DID人口密度と地価上昇率との関係を見ると、両者の間には緩やかながら正の相関が観察される。いうまでもなく、DID人口密度が高いほど、地価の水準が高い傾向にある (図は省略)。その上さらに地価の上昇率が高いとすれば、地価の格差が拡大していることになる。2000年代後半においては、集積が進んだ都市の魅力が増し、こうした結果となったと考えられる。

第二に、都市化度と地価の上昇率との関係についても、DID人口密度の場合と同様に、緩やかながら正の相関が観察される。もっとも、都市化度では上限の100%に近い都市の数が相対的に多い。そうした都市の中には、DID地区の人口密度が高くても、DID地区以外の周辺地域の人口密度に大きなばらつきがあり、これが都市化率の高い都市の間で地価上昇率の差につながっていると考えられる。

第三に、中心市街地活性化計画が認定された都市をそうでない都市と比べると、同じ人口集積度 (DID人口密度や都市化率) であっても、認定された都市の方が平均的には地価上昇率が高い。この要因として、人口集積度が中程度の一部の都市において、コンパクトシティ化へ向けた取組みが評価されたことが地価上昇につながったことも考えられる。