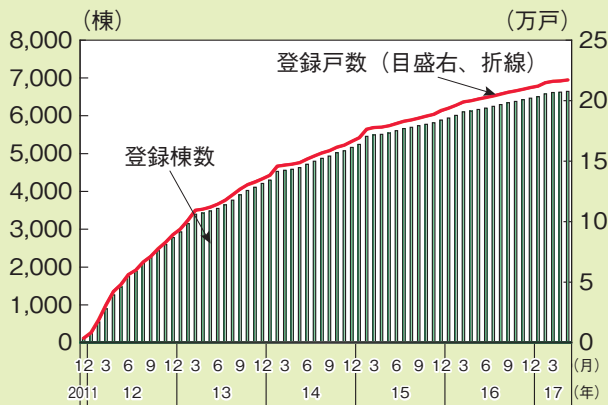


(4) サービス付き高齢者向け住宅の認定件数



(備考) 1. 内閣府「平成24年度『団塊の世代の意識に関する調査』」、国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムにより作成。  
 2. (1) 図について、「転居したい」または「最近転居した」と回答した方を調査したもの。複数回答。  
 3. (3) 図について、2016年度調査から「改装」が「改装・改修」と「維持・修理」に分かれたため、2016年度の結果については合算。

しかしながら、リバース・モーゲージについては、担保となる住宅が戸建ての場合、住宅部分が資産価値と認められないといった課題が指摘されている。これは、我が国の住宅市場においては、既存ストックの活用が不十分であることが背景にある。我が国では住宅の利活用期間が短く、欧州諸国と比較すると日本の住宅投資に占めるリフォーム支出の割合は低水準となっている(第1-2-14図(2))。また、リフォーム市場は近年増加傾向にあるが、高度成長期に人口増加に伴って整備が進んだ住宅が老朽化していることを踏まえると十分とはいえない(第1-2-14図(3))。この背景として、リフォーム投資が住宅価値に十分反映されない、取引量が少ないなど中古住宅市場が未成熟であることがある。政府では、良質な中古住宅の市場流通を促進するため、断熱化等の質を高めるリフォームや中古住宅購入に対する支援に加え、中古住宅購入に際しての物件の調査・検査への補助を行っている<sup>25</sup>。質の高い住宅は、キャッシュフローを生み出す源泉としても有望である。インターネットを通じた民泊サービスは広がりを見せており、民泊のホストとなる高齢者は増加している。

健康に不安があることの多い高齢者にとっては、安否確認や生活相談サービスなどが受けられるサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)への住み替えも有用な選択肢となる。サ高住として登録されている住居は、2016年度末で21万戸を超えているが、郊外や公共交通機関・医療機関へのアクセスが悪い地域などに立地される場合もあり、また居室面積が25㎡未満のものもある。高齢者が豊かな生活を送れるような適切な住宅供給がなされることが必要である(第1-2-14図(4))。

注 (25) 国土交通省(2016)

### ●消費の喚起には複合的な対策が必要

これまでの議論を踏まえると、消費が弱い背景には主に2つにまとめることができよう。

一つ目は、雇用・所得環境の改善と家計消費の動向の乖離である。すでにみたように消費者マインドの改善はリーマンショック以降、実際の雇用・所得環境の改善に比べて緩慢となっている。前節でみたような労働者のリスク回避的な姿勢に家計の消極的な将来見通しがいまわって、手許にお金を溜めておこうとする姿勢が強まっている。こうした姿勢は、後述するように、家計の資産における現預金比率の高まりをもたらしている。

二つ目は、人口動態や嗜好の変化といった構造的な要因である。まず、少子高齢化は今後も税や社会保険料を通じて現役世代の可処分所得を下押しする可能性がある。また、長寿命化により、老後の生活に対する意識はさらに高まっていこう。若者の嗜好の変化を踏まえると、晩婚化・非婚化傾向は続いていくものと考えられる。また、モノの保有に対するこだわりは今後も薄れていく可能性がある。

こうした分析を前提にすると、消費の喚起には複合的な対策が必要となる。

一つ目は、将来の雇用・所得環境に対する信頼感の回復である。バブル崩壊やリーマンショックを含む、大規模な景気後退期の経験から、家計はリスク回避的な姿勢をとらざるを得なくなっている。他方で、雇用・所得環境の改善は一部の指標ではすでにバブル期並みとなっており、賃金の上昇も定着しつつある。こうした中で、家計の予想生涯所得や雇用の安定性に対する悲観的な見方が解消していくことが期待される。労使の取組により、単年度の賃上げだけでなく、中長期的な成長とその分配、実質ベースでみた所得の増加について明確な見通しを共有し、着実に実施していくことで家計の信頼感も高まっていくことが考えられる。また、働き方改革により、同一労働同一賃金の取組や長時間労働の是正を進めるとともに、年齢に関わりなく働くことを選べる生涯現役社会とすることや、保育・介護サービスの充実など両立支援の強化により男女ともに働きやすい社会にすることが重要である。

以上のような取組により、若年層の将来にわたって雇用・収入が安定し、結婚や子育ての阻害要因が解消され世帯形成が後押しされることが期待される。また、中高年層の継続就労に対する信頼感が高まれば将来不安が解消することが見込まれる。さらに、社会保障制度についても、持続可能性を確保するとともに、家計の貯蓄から投資への転換を促し、資産形成を後押しすることで、老後の不安を低減させていくことが重要である。

二つ目は、潜在需要の喚起である。例えば、家事サービスについては、既にみたように、家事代行や清掃といった家事サービスへの支出割合は単身世帯や70歳代で高くなっている。今後単身化や共働き化、高齢化が進展する中で、家事サービスへの需要は高まっていくものと見込まれる。家事サービスの特徴として、家庭へ訪問し、直接生活に関わることがある。サービスを利用したいと思っても、消費者が価格や安全面などの不安から利用を躊躇する可能性があり、サービス提供者による安心感の醸成に向けた取組が必要である。都市化や高齢化が進む中で、自動車保有率が下がり、宅配サービスに対する需要も高まろう。さらに、ミニマリス

ト志向は、中古品市場を一層拡大させていく可能性がある。こうした需要面の変化は、新たなサービスの出現の機会である。人手不足が今後も予想される中、安価で良質なサービスを生み出していくためには、AIやIoTの活用を含めたイノベーションが必要である。こうした新分野の発展には、適切な規制・制度の整備が不可欠であり、官民の一体的な取組が必要である。

三つ目として、住宅等の保有資産を流動化することで、家計の購買力を底上げし、消費喚起につなげる必要がある。平均的な家計にとって最大の物理的資産は住宅であり、適切な評価システムの確立等による中古住宅市場の成熟化・拡充によって、住み替えやリフォームが促進され、さらに、住宅を担保とした流動性の確保により消費喚起が期待される。

住宅のような大きな資産を保有しない若い世代においても、前述したような衣料品を始めとした中古品市場の拡大により、様々な財が「資産化」することで、消費喚起に繋がる。ただし、こうした中古品市場についても、匿名の消費者同士が取引をするという不安感もあるため、安心感を確保するような取組が重要となろう。

### 第3節 財政金融政策の動向

アベノミクスの3本の矢は、5年目を迎えた。これまでの取組により、デフレではないという状況になったが、デフレに後戻りすることなく持続的な物価上昇が展望されるというデフレ脱却までには至っていない。ここでは、財政・金融政策の動向を概観することで、これまでの政策動向がどのように実体経済に影響を与えてきたのか分析するとともに、今後の課題について明らかにする。

#### 1 長短金利操作付き量的・質的金融緩和と実体経済への波及

日本銀行は、2013年4月に導入された量的・質的金融緩和について、累次の緩和強化策を取り入れ、さらに2016年1月のマイナス金利政策の導入、同9月のイールドカーブ・コントロール政策の導入の決定など、経済や物価の動向に合わせた金融緩和の取組を続けている。本項では、こうした累次の緩和強化策の実体経済への波及についてみていく。

##### ●金融緩和により、銀行貸出は増加

消費者物価は、2016年前半の為替の円高方向への動き等を反映した耐久消費財価格の下落などもあり、2016年初めから横ばいで推移している。こうした中、日本銀行は、早期の2%の物価安定目標の実現に向け、2016年1月には金融機関の日銀当座預金の一部（政策金利残高）にマイナス0.1%の金利を適用することを含めた「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の導入を決定した。これにより、イールドカーブは全体的に押し下がり、一時、新発20年債が