



「住宅価値」最大化による内需拡大の実現を

．住宅に注目せよ

1．内需主導の経済構造へ

現在、わが国の景気は回復基調にあるが、その主因は、輸出の急回復と企業の自助努力による体質改善にある。今回の景気回復を持続性のあるものとし、日本経済の再生につなげていくためには、今こそ積年の課題である内需主導の経済構造へ転換しなくてはならない。そのために、GDPの6割を占める個人部門が豊かさを感じ、活性化する方策を検討する必要がある。

そこで、本提言では個人部門の牽引役の一つとして住宅に焦点を当てた。その理由は、第一に、経済効果が大きいことである。住宅関連産業は広い裾野がある。また住宅取得に伴う耐久消費財の需要増加が期待できる。第二に、住宅に関してニーズが広く存在し、潜在的な需要が根強いと考えられることである。例えば、ゆとりある住空間や、セカンドハウスなどによる複数居住、あるいは高度化した住宅性能（例：省エネ、IT利用、バリアフリー、防災・防犯）などである。第三に、個人が投資活動と資金調達の担い手となる分野ということである。

2．住宅政策を長期的な視点で

1986年の「前川リポート」でも住宅対策が取り上げられたように、かねてより内需拡大策の有効な手段として住宅が注目されてきた。しかし、政府の住宅政策は一時的な景気刺激策として実施されることが多く、ともすれば長期的な視点が欠落していた。この結果、現在に至るまで十分な対応が進んだ訳ではない。ちなみに、民間住宅投資の名目GDP構成比は、1970年代平均の7.0%、80年代平均の5.3%から、2003年度には3.6%にまで下落した。住宅需要の顕在化を促す手立てを改めて検討する必要がある。

3．「住宅価値」の最大化に向けて

住宅が内需の有力な柱として期待される一方で、既に住宅ストック数が世帯数を上回る状況にあり、闇雲に住宅投資を増加させるべきとの立場には立たない。ここでは長期的な視点から「住宅価値」を増大させる政策を提言する。

既存住宅ストックの品質は必ずしも高いものではない。例えば、住宅の半数が新耐震基準施行（1981年）以前の建築で、建替やリフォームが必要とされている。また一人当たり住宅床面積は欧米諸国に比して低い水準である。住宅の平均耐用年数も約30年と短い。こうした状況を受け、政府の住宅政策の軸足もフロー重視からストック重視へと移行しつつある。耐震性強化、床面積拡充、高耐久化、省エネ化など優良な住宅の新規供給を促進すると共に、個々の「住宅価値」の最大化を促し、その価値を維持・向上することで、全体として良質な住宅ストックとして整備する政策が必要である。

内需中心の経済構造と住宅のストック化を考える際には米国の事例が参考となる。米国では住宅を軸とした経済の好循環が続いている。これを制度的に支えているのは住宅金融や整備された既存住宅流通市場といわれており、日本で参考にすべき点は多いと考えられる。

．具体化に向けた政策の実現を

ストックとしての「住宅価値」を最大化するために、個人を支援する金融・税制面のサポート、既存住宅流通市場の整備、そして住環境の整備を一層推進することが不可欠である。

1. 金融・税制面でサポートする

(1) 住宅に関する税の軽減

- ・恒久的な住宅ローン利子の所得控除制度を導入する。
(当面は、住宅ローンに係る税額控除制度との選択適用を可能とする。)
- ・居住用不動産の譲渡損失に係る繰越控除期間を延長し、繰戻し還付制度を創設する。
- ・不動産取得税は全廃を視野に整理を進める。登録免許税は手数料相当額に見直す。
- ・日本では住宅取得(土地を除く)に消費税が課されているが、多くの欧米諸国では住宅に関する付加価値税は非課税扱いとされている。今後、消費税も含め住宅に関する諸税のあり方については検討の必要がある。

(2) 住宅ローンの商品開発

特殊法人改革によって、住宅金融公庫は証券化支援事業に主業務を移すことになった。今後は民間住宅ローンが果たす役割が大きい。現在、金融技術の発達によって民間でも従来難しいとされてきた長期固定ローンが可能となりつつある。今後、民間金融機関が競争的な環境下で切磋琢磨することで、利用者のニーズと利便性に即した一層の商品開発が望まれる。

(3) 住宅を担保とした金融の普及に向けて

全国消費実態調査によれば、わが国家計の最大の資産は、住宅・宅地で構成される実物資産(75%、土地は61%)である。今後、良質な住宅ストックが増加すれば、米国で行われているような住宅を担保とした金融が普及する可能性がある。そうなれば金融機関の貸付増加によってマネーサプライが増加し、一方で個人資産の有効活用が進むなど、大きな経済効果が期待できる。

特にわが国では、高齢者が安心して生活設計ができるようにリバース・モーゲージを推進すべきである。リスク(=長命、担保価格下落、金利上昇)が大きく、不動産価格が長期的に下落を続けている現在はほとんど普及していない。今後不動産価格が底を打ち、既存住宅の性能向上、価格・性能情報の整備を受けて普及することを期待したい。

2. 既存住宅流通市場の整備を急ぐ

住宅の資産としての価値が適正に評価されるには、効率的で透明性のある既存住宅流通市場が必要となる。しかし、現状では米国と比較して市場規模は極めて小さく、市場の整備が課題となる。

市場整備のポイントは(1)価格情報の開示、(2)物件情報の整備と開示、(3)決済・受け渡しである。これらが揃うことで、はじめて使い勝手のよい市場となる。

(1) 価格情報開示の推進

国土交通省で不動産取引価格情報の公開方法について検討が進められているが、売買当事者に限らず、広く価格情報が入手しやすい環境にすることが急がれる。

(2) 物件情報の整備と開示

新築物件を対象とした住宅性能表示制度は共通の基準によって住宅の品質を表示する任意の制度として着実に普及している。この制度の周知を図ると共に、2002年から開始された既存住宅対象の表示制度の普及を促進する方策を検討すべきである。

(3) 安心かつ円滑な決済・受け渡し

現在よりも既存住宅の取引が一層安心かつ円滑にできるように、決済・受け渡しの一連のプロセスについて先進諸外国の制度も参考にしつつ検討していく必要がある。

3. 住環境の整備に取り組む

(1) 良質な賃貸住宅の供給増大

賃貸住宅のストックは持家に比べて広さや質の面で貧弱である。借地借家法の正当事由制度の見直し、定期借家権の改善と利用普及により、今後、良質な賃貸住宅の供給が増大することが期待される。

(2) 住宅の価値を高める街づくり

良質な住宅ストックを形成するためには、単に個々に高付加価値の建物を作るだけでは十分ではなく、同時に安全で住みやすい街づくりを進めることも必要となる。街づくりは「見えざる手」だけによって効率的に行われることはない。コミュニティの住民と自治体が主体的に取り組むべき課題である。住民の財産と生命を守る防災上の観点からは、特に都市部の密集市街地の整備、狭あい道路拡幅や公園整備に努める必要がある。

また、今後は防災上の観点に加えて、魅力ある街づくりが課題となる。例えば、高齢者が住みやすい街、教育を重視する街、歴史的な街並みを保存する地区などそれぞれの地域の特色を出すことによって住民を引き寄せる工夫が必要となる。本年可決された景観法を活用する方法もあるだろう。このような取り組みによって一種のブランド化が進めば、その街への住み替え需要が増加し、「住宅価値」の増大につながることを期待される。

〔本提言は「経済政策委員会(2003年度)」(委員長：三國陽夫・三國事務所代表取締役)が取りまとめた。〕

以 上