

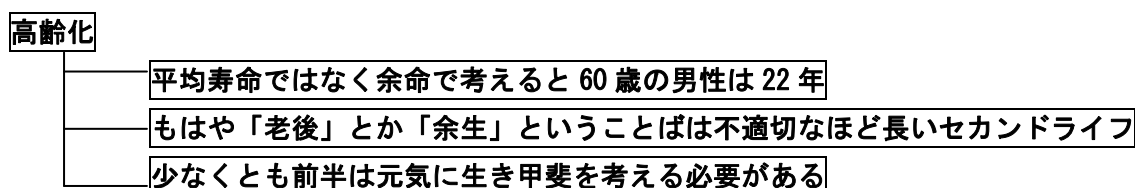
第 1 章

住替支援事業制度導入の背景(1)

第1章 住み替え支援事業導入の背景(1)

本講と次講では、住み替え支援事業が導入される背景となった、社会の動きをさまざまな視点から整理します。住み替え支援事業説明員の一般常識としてよく理解しておいてください。

■ 1.1 高齢化

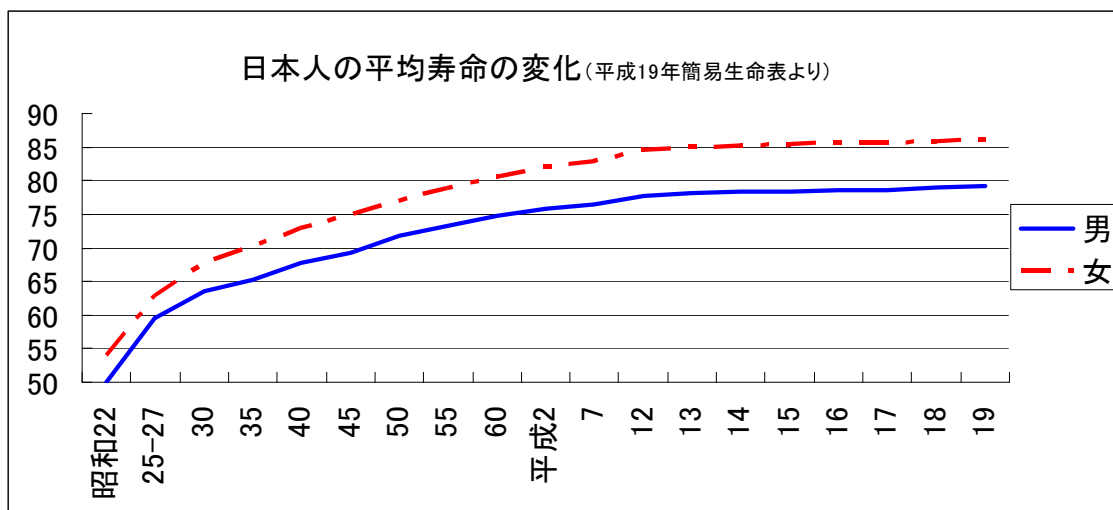


一般に高齢化というと、社会全体における高齢者人口あるいは老年人口※ 1 の比率（高齢化率）が増えることをいいます。高齢化率が 7 %を超えると高齢化社会（aging society）、その倍の 14 %になると高齢社会（aged society）といいます。

高齢化率が上がる理由としては、①団塊世代のように人口の多い世代の加齢と少子化が同時進行していることと、②そもそもの長寿命化の 2 つが挙げられますが、住み替え支援事業説明員が特に意識してほしいのは、②の長寿命化です。

図 1.1 をみればわかるように、日本人の平均寿命はここ 40 年間程度で 15 年以上伸びています。

図 1.1



平均寿命はゼロ歳の赤ん坊がどれだけ生きるかという指標ですから、すでにシニア期を迎える人があとどれだけ生きることができるかを示す平均余命はもっと長くなります。

図表 1.2

平均寿命と平均余命(平成19年)

		男		女	
		平成19年		平成19年	
平均寿命		79.19		85.99	
平均余命	50歳	31.15	81.15	37.27	87.27
	55歳	26.73	81.73	32.62	87.62
	60歳	22.54	82.54	28.06	88.06
	65歳	18.56	83.56	23.59	88.59
	70歳	14.8	84.8	19.25	89.25
	75歳	11.4	86.4	15.16	90.16
	80歳	8.5	88.5	11.42	91.42
	85歳	6.16	91.16	8.2	93.2
	90歳	4.4	94.4	5.72	95.72
	95歳	3.19	98.19	3.97	98.97
	100歳	2.34	102.34	2.75	102.75

(平成19年簡易生命表より作成)

図 1.2 は、平成 19 年における平均寿命と平均余命を比較したものです。女性より寿命の短い男性でも 60 歳における余命は 20 年を越え、82 歳まで生きることが分かります。

このように、シニア期は「余生」というよりは、「もうひとつの人生」と呼んだほうがよいぐらい長いものです。特に、まだまだ健康に問題のないアクティブシニア期に明確な生き甲斐をもって生き活きと過ごせるかどうかは、老いと直面する後期高齢期のあり方にも大きな影響を与える非常に重要な問題です。

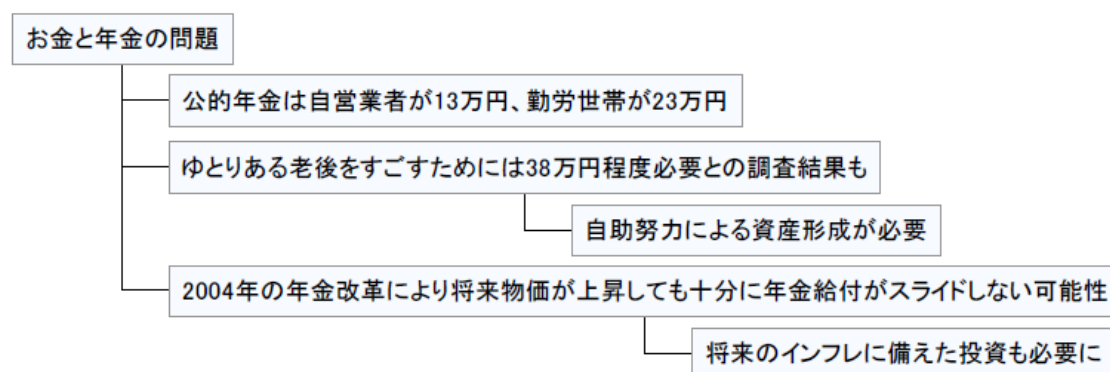
内容確認チェック

--	--	--

※ 1 高齢者人口、老年人口 一般には 65 歳以上の人口をいう。ちなみに、0 から 14 歳までを年少人口、

15 歳から 64 歳までを生産年齢人口という。

■ 1.2 シニア期のお金と年金改革



シニア期を安心して暮らすために先立つものといえはばお金です。

多くの勤労世帯は 60 歳で定年を迎え、その後は定期収入がなくなります※ 2。定年のない自営業者もいずれは引退を考えねばなりません。退職・引退後を支える収入の軸となるのが公的年金です。年金の額は、勤労世帯の場合(厚生年金)、夫婦で 23 万円程度、自営業者の場合(国民年金のみ)、夫婦で 13 万円程度です(→年金の仕組みや試算額については第 3 章第 2 節 (3) 公的年金の基礎知識参照)。これに対し、平成 19 年家計調査年報(総務省統計局)によると、世帯主 60 歳以上の日常生活の生活費は 20.8 万円で、その内訳は「食料費」が 50,865 円、「教養娯楽費」が 23,544 円、そして、「通信交通費」が 19,199 円となっています。しかし、生命保険文化センターが現役世代も含めた対象者に対し、夫婦二人での「老後の最低日常生活費」「ゆとりある老後生活費」に関する金額を尋ねた意識調査によると、この金額は、最低日常生活費に近く、ゆとりある生活には、それより 15 万～ 20 万円上乗せした 38.3 万円が必要とされています(生命保険文化センター「生活保障に関する調査」/平成 19 年度)。

つまり、大ざっぱに言えば、自営業者の場合は公的年金以外に 10 万～ 25 万円、厚生年金のある勤労世帯の場合でも 10 万～ 15 万円の追加的な収入が必要ということになります。

ところで、少子高齢化が今後一層進むと、世代間扶養の性格が強い公的年金の財政は、従来の制度を前提とする限り確実に破綻することが明らかになったため、2004 年に大幅な年金改革が行われました。改革の内容は多岐にわたりますが、覚えておいていただきたいのは、今後一定期間かけて少しずつ保険料を値上げした上で一定の水準で払い込む保険料は固定する一方、給付の水準が、将来の物価水準に応じて給付額を調整する物価スライド方式から、マクロ経済スライド方式に変わったということです。マクロ経済スライド方式とは、簡単に言うと将来物価が上昇した場合であっても、将来、平均余命の伸びと労働人口の減少により、給付額に対して保険料を負担できる者が相対的に減少した場合は、これを考慮して、物価スライドの調整額を抑えるというものです。これによって、年金財政の

破綻は可及的に避けられますが、物価が上昇する場合には実質的に年金額が目減りする可能性があります。

このように、今後は老後の資産形成において、将来のインフレに備えた投資を考える必要がより強くなったといえます。住宅は実物資産なので、預金や債券等のような確定利回りの金融資産に比べると、インフレ耐性が強いといえます※3。

内容確認チェック

--	--	--

- ※ 2 **定年の延長・廃止** 急速な高齢化の進行等に対応し、高齢者の安定した雇用の確保等を図るため、平成 16 年に高齢者雇用安定法が改正され、事業主は、① 65 歳までの定年の引上げ、② 継続雇用制度の導入（60 歳で定年にはなるが、労使で条件が折り合えば継続して雇用する制度）、③ 定年の定め廃止、のいずれかの措置を講じなければならないこととするとともに、高齢者等の再就職の促進に関する措置を充実するほか、定年退職者等に対する臨時的かつ短期的な就業等の機会の確保に関する措置の充実を図ることが定められた。高齢者の安定した雇用の確保等を図るための措置については平成 18 年 4 月 1 日から施行されており、65 歳まで働ける機会が増大している。
- ※ 3 **資産のインフレ耐性** 物価の上昇と共に価値が上昇する性質を有していること。金融資産の中では株式、また、不動産のような実物資産は一般にインフレ耐性があると言われる。

■ 1.3 持ち家政策と家計の資産構成

持ち家政策のもたらしたもの

現在のシニア層にとってマイホーム購入は最も合理的な資産形成手段だった

この結果、60歳以上の世帯の持ち家比率はほぼ8割程度と非常に高い

一方、60歳以上の全世帯に占める現在居住住宅の比率は金融資産をはるかに上回る。

現在のシニア層がマイホームを購入した 70 年代～ 80 年代には、住宅金融公庫（現住宅金融支援機構）の低利融資のように、マイホーム取得を支援する政策がとられてきたこともあり、多くの日本人がアパートから始まって郊外一戸建てに終わる、いわゆる住宅双六※ 4 に沿ってマイホームを取得してきました。

日本の借家は公営も民間も総じて狭小なので、ある程度以上の広さの家に住むには持ち家しか選択肢がないこともありました。さらに、マイホームがあれば、退職までに住宅ローンを返済さえすれば、将来収入がなくなっても家賃の心配をする必要がありません。また、バブル崩壊以前は、土地の値上がり期待できましたから、投資としても優良でした。仮に売らない場合も相続させれば子供が住宅ローンに苦しまずに済みます。

こうして日本のシニア層の持ち家比率は 8 割前後と先進国の中でもトップ水準にあります。

バブルが崩壊した 90 年代以降も、土地が安くなったことに加えて歴史的な低金利状態が

継続していることもあり、一次取得年齢が低下傾向にあることこそあれ、当面はマイホーム志向の傾向に大きな変化はなさそうです。

図 1. 3

65歳以上世帯の家計バランスシート(平成16年)

(単位:1000円)

金融資産	21,786	36%	負債	2,086	3%
通貨性預貯金	3,211	23%	内、住宅ローン	1,467	2%
定期性預貯金	10,926				
生命保険など	4,318	7%	純資産	58,155	97%
有価証券	3,262	5%			
その他	69				
実物資産	38,455	64%			
住宅・宅地	37,088	62%			
現住居・現居住地	27,900	46%			
その他	9,188	15%			
耐久消費財資産額	1,130	2%			
ゴルフ会員権等の資産	237	0%			
資産合計	60,241		負債・純資産合計	60,241	

総務省統計局全国消費実態調査より

実際、日本人の個人資産の構成を見ると、住宅と宅地にきわめて偏った構成となっていることが分かります（図 1.3）。

資産形成においては、収益性は低いが換金性の高い安全資産と、リスクは高いが収益性も高いリスク資産をバランス良く保有することが重要とされ、ひとつの目安として、手元流動性確保のために安全資産を三分の一、残りの三分の二を金融資産である株式や投信と実物資産である不動産で保有するという三分法が提唱されています。実際、米国人の家計の資産構成はそれに近いものだと言われています。

図 1. 4



これに対し、日本人は、安全資産選択についてはほぼその通りだが、残りのリスク資産を不動産である住宅・宅地で保有していることになります。この原因としては、上述のように、バブル崩壊までは基本的に土地価格が右肩上がりであったこと、国が持ち家政策を積極的に推進してきたことに加えて、住宅価格が諸外国に比べて高額なために、住宅を購入すると他の投資に回す可処分所得が十分に残らないことも考えられます。値上がりが見込めるかはともかくとして、住宅価格の水準そのものに大きな変化がないとすれば、日本人の老後に向けた資産形成は、今後もマイホーム取得を前提とする限り、引き続き住宅を中心としたものにせざるを得ないと考えられます。

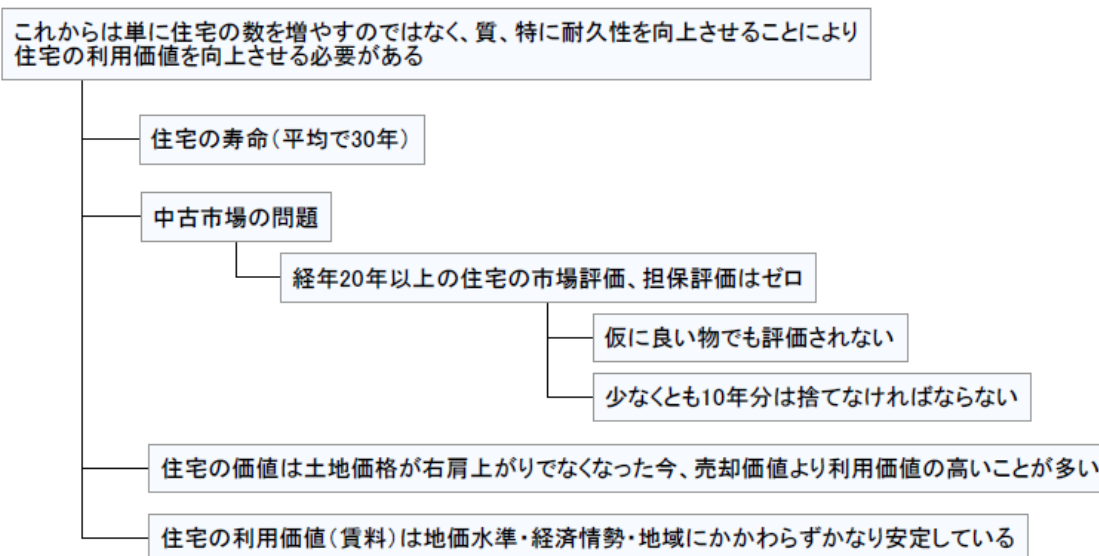
こうしてみると、シニア期において、マイホームを資産として有効活用するための選択肢は多ければ多いほど良いということになりそうです。

内容確認チェック

--	--	--

※ 4 住宅双六 人の一生における住宅の住み替えを双六になぞらえたもの。「ふりだし」は学生時代の小さなアパート、結婚して子供が生まれた頃に少し広めの賃貸マンションに引っ越し、その後、分譲マンションを購入、最後は、郊外に庭付き一戸建を手にいれて「あがり」となるというもの。しかし、本講座でも学習するように、シニア期を迎えて、「あがり」であったはずの郊外一戸建てからの移住・住み替えを考える必要が高まっている。また、バブル末期に値上がりを信じてマンションを購入した現在のアップーミドル層は、そのまま双六を「あがる」ことができないまま、マンションに住み続けている。こうした層は「あがり」のファミリー用住宅をスキップして夫婦のための田園型平屋を建築する可能性もある（2.3 子育て世代からみたマイホーム）。

■ 1.4 住宅の処分価値と利用価値



それでは、資産としてのマイホームの価値はどのぐらいののでしょうか。まず、木造一戸建て住宅の多くは、寿命が30年程度といわれています。これを過ぎてもすぐに壊れるわけではありませんが、それ以上長持ちさせたいければ基礎に手を入れなければならない可能性が高いといわれています(第3章第3節(1)戸建住宅のライフサイクルと維持管理費用参照)。つまり、仮に40歳で購入したとすると、人間の寿命のほうが住宅の寿命より長いわけです。このためシニア期に入る時点で、その後に安心して住み続けるために必要となるリフォームの内容やコストを確認しておく必要があります(1)戸建住宅のライフサイクルと維持管理費用参照)。

特に、建築基準法の中に現行の耐震基準(いわゆる「新耐震」)が導入された昭和56年(1981年)6月より前の建物については、この際公的支援を活用しながら(第3章第3節(4)耐震診断・改修に対する支援制度参照)、耐震診断をし、基準に満たない場合には耐震補強を行う必要があります(同(2)耐震診断と費用(3)耐震強度の補強方法と費用参照)。

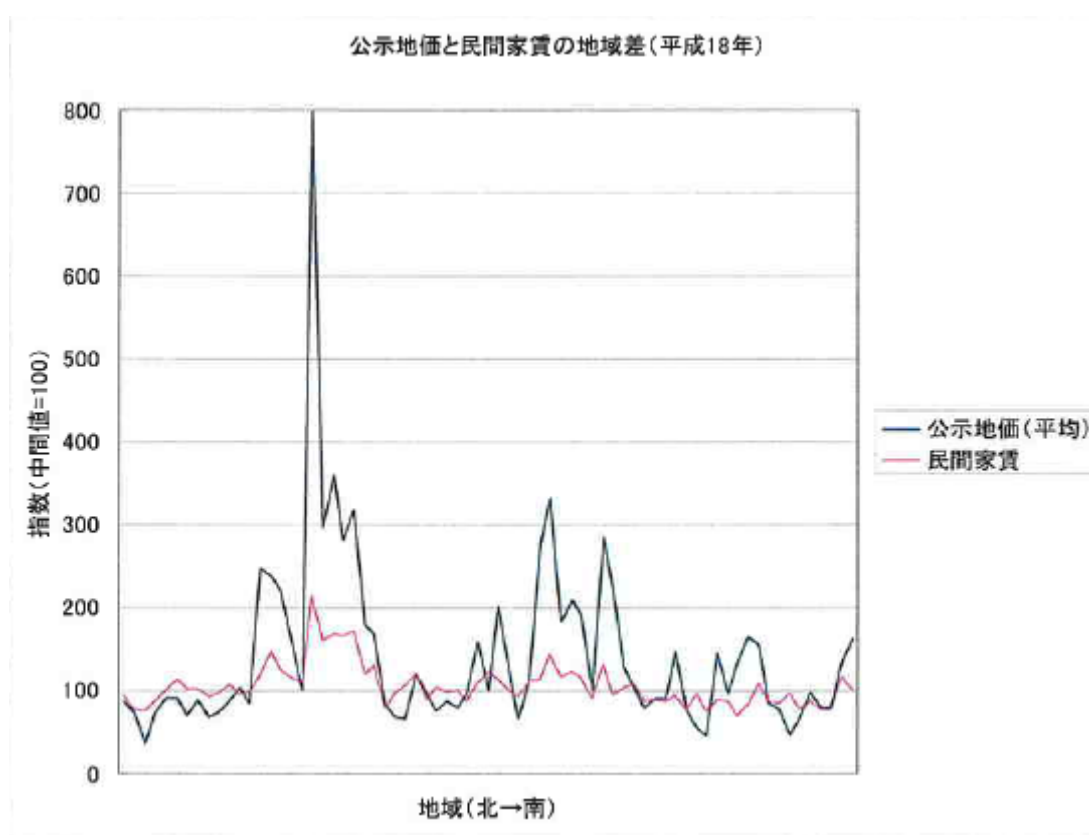
このように、マイホームの資産性を維持するには、追加投資が必要ということも多いのです。

さらに、マイホームを売却したり、その評価額をもとに、抵当権等の担保権を設定してリバースモーゲージ(第3章第2節(5)リフォームローン・リバースモーゲージ参照)を利用して資金を借りようとしたりする場合、現在の日本の中古住宅市場では、築後20年以上経過した住宅の価値はほとんど評価されず、土地の値段だけか、場合によっては解体費用分等だけマイナスに評価されてしまうことすら多いといわれています。これは多くの購入者が新築を希望としていることによります。このため、仮にまだ十分に長く住める住宅だとしても、それ以降の利用価値は棄てなければならないことになります※5。

それでは、売らずに貸したらどうでしょうか。

実は、マンションを除くと持ち家の賃貸市場は大きくはないので、正確なことはいえませんが、一般的に、住宅の賃料は地価のようにきわめて大きな地位差はなく、どの地域でも相応の収益が見込めると言われています。全国の主要都市について、平成 18 年度の公示地価（国土交通省、地域平均）と小売物価統計調査（総務省統計局、平成 18 年平均）による同地域の平均的な民間家賃月額を参考にしてください。図 1.5 は、公示地価と民間家賃のそれぞれについて、中央値を 100 とした場合の各地域の地価・賃料水準を指数化して比較したものです。

図 1.5



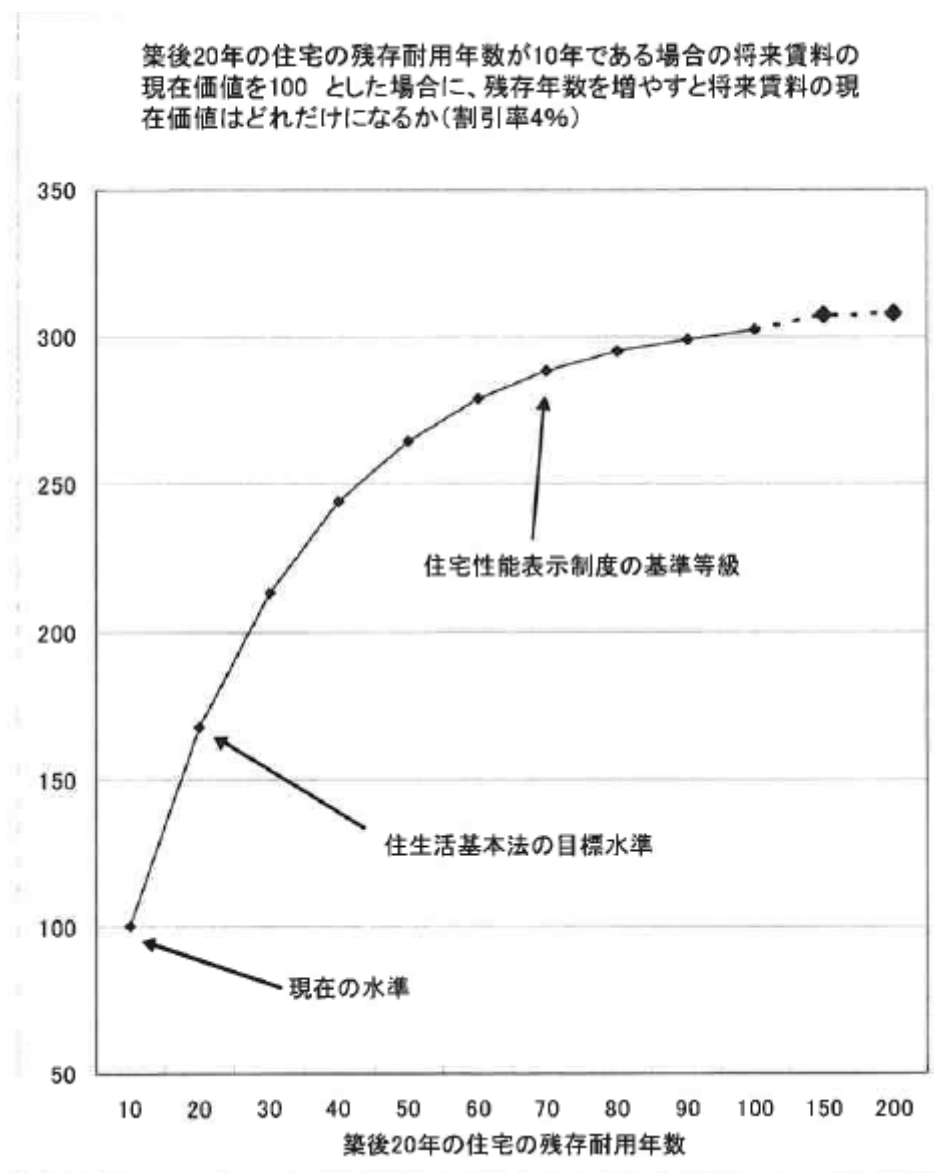
これをみると、まず、地価の地域差に比べて賃料の地域差が少ないことが分かります。さらに、注目していただきたいのは、かなりの地域で地価指数<家賃指数となっていることです。こうした地域では、住宅は売らずに貸した方が相対的に高い対価を得られる可能性が高いといえます。

また、家賃水準が同じでも、長持ちする家なら利用価値は大きくなります。

図 1.6 は、割引率が 4 % の場合の残存耐用年数と賃料現在価値の関係を図示したものです。住生活基本法では、住宅の平均的な耐用年数を現在の 30 年から 40 年に伸ばすという目標が謳われています。また、住宅性能表示制度における劣化対策等級の 3 では 75 年～ 90

年を想定しています。仮に 20 年前に同様の劣化性能の住宅を建築し、残存耐用年数が 20 年なら賃料の現在価値は約 1.7 倍、70 年なら約 3 倍になります。

図 1.6



さらに、80 年代からバブル期にかけて購入した住宅については、土地が値下がりしている可能性もあるので、もし売ることを覚悟しているのであれば、とりあえず、家がつ間は賃貸することを考えた方が良い場合も多いのではないかと思います。

こうしてみると、現在の中古市場を前提にする限り、マイホームは売らずに貸すことも真剣に検討してみる価値がありそうです。また、これから住宅を購入するなら、将来住み替える場合になるべく長寿命の住宅にしておいた方が資産形成という意味では有利に働く可能性があります。

内容確認チェック

--	--	--

- ※ 5 **処分価値と利用価値** 一般に、不動産の資産価値には、これを売却して得られる処分価値（disposal value）と、自分自身で住んだり、耕作したり、他人に貸して賃料を得たりすることで得られる利用価値（utility value）がある。建物の耐久性が高く、土地と建物が一体と考えられる場合には利用価値の現在価値をもって処分価値とする収益還元的な考え方が成立するので両者の間に大きな差は生じない。しかし、本文のように、建物を壊して新たな利用をすることが前提に取引される場合には、処分価値と利用価値が大きく乖離する可能性が生ずる。こうした状況においては、どちらが有利かを十分に検討しないと、保有している不動産の価値を十分に実現できない可能性がある。