

長寿社会の居住を見据える

§ 1 資産性を失わない不動産の制度と市場

§ 2 住宅利用の権利と価格

2025年4月17日(木)

明海大学 不動産学部
教授
中 城 康 彦

👉 所有・利用の交代・分離が起きることを前提とする社会

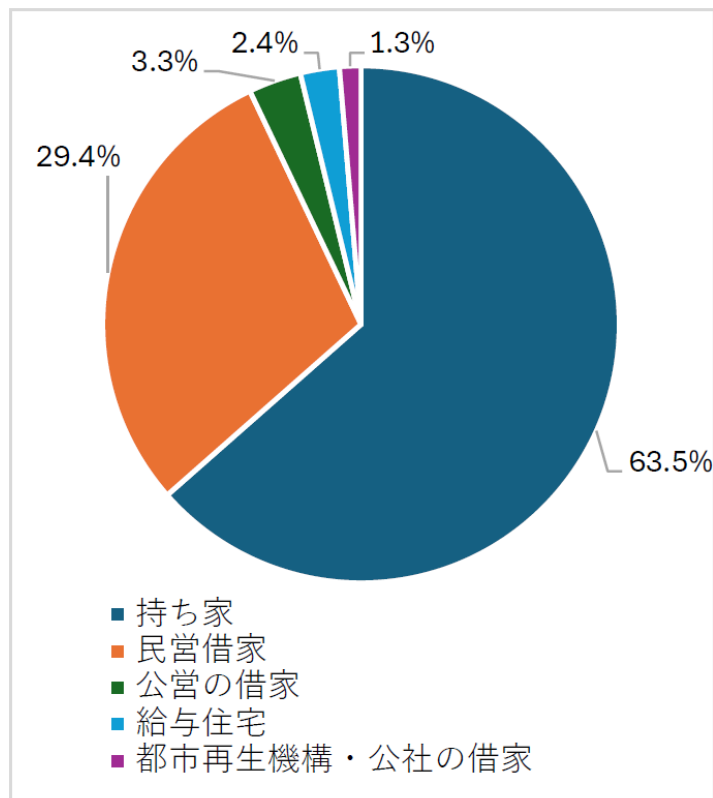
- 二つの長寿
 - 建物の長寿命 👉 長期優良住宅・建築再生
 - 人生の長寿命 👉 人生100年
- 所有・利用の態様
 - 特定の所有者や利用者が“全支配”しない・できない
 - 建築物;全体
 - 寿命;全期間
- 所有・利用の交代・分離
 - 円滑に成立する社会
 - 適時・適切・適材の居住
 - 長寿社会の居住;柔軟性・流動性に富む仕組みで裏打ち

ポスト住宅双六の住様式

住宅ストックの状況

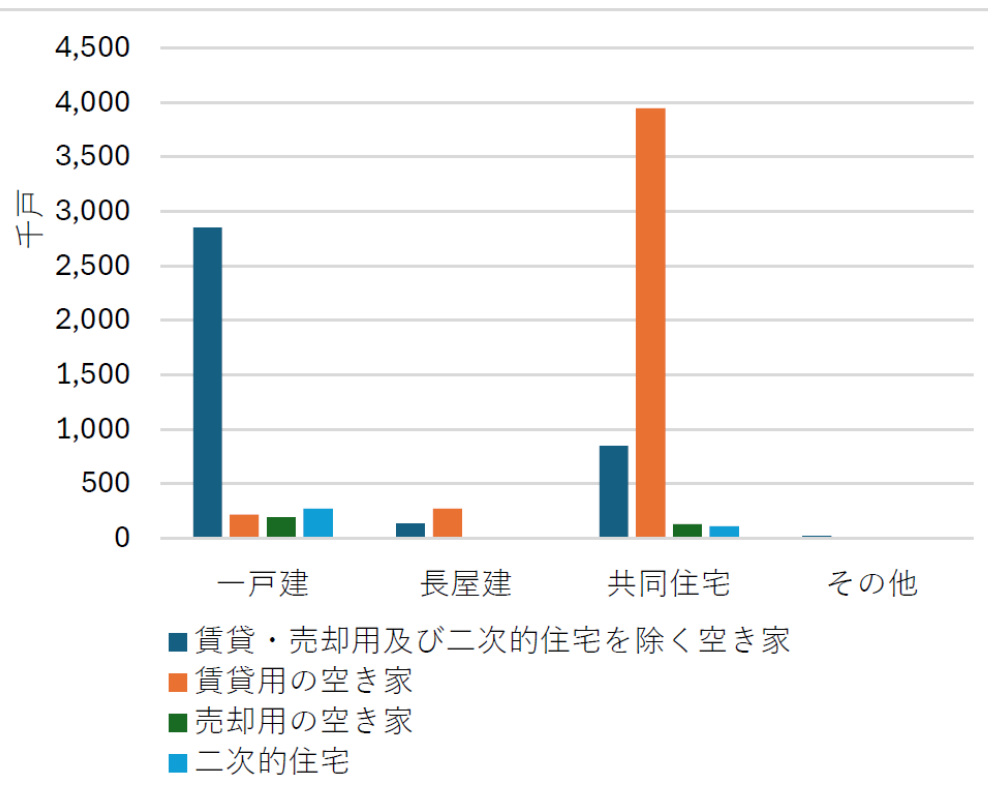
👉 戸数で6割を占める持ち家の資産性を保つ

図1 住宅の所有関係別の構成比



・令和5年住宅・土地統計調査より作成
・居住世帯がある住宅総数55,665千戸から、
所有関係不詳2,327千戸を控除した53,338千戸
に占める割合

図2 住宅の建て方別空き家数



・令和5年住宅・土地統計調査より作成
・住宅総数65,047千戸から、居住世帯がある55,665千戸、
「一時現在者のみ」286千戸、「建築中」95千戸を控除した
9,002千戸の内訳

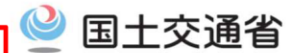
低未利用・遊休住宅の予防・解消

住宅ストックの状況

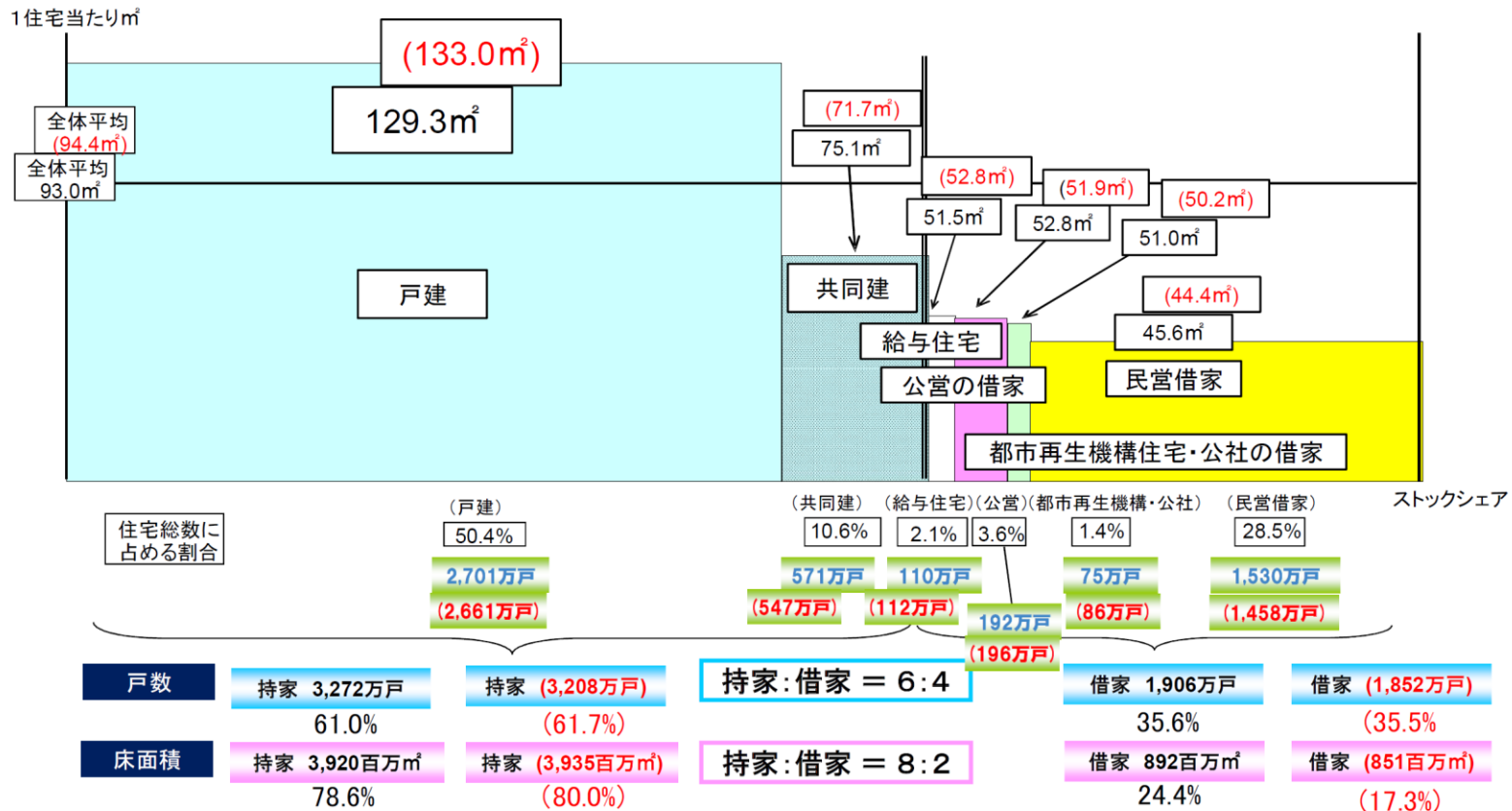
面積で8割を占める持ち家の資産性を保つ

住宅ストックの姿

第47回分科会資料5 更新



- 我が国の居住されている住宅ストックは5,362万戸あり、うち6割が持家で4割が借家となっている
- 床面積の持家と借家の比率は、8 : 2で、持家が大きく上回っている



※数値は居住世帯あり住宅総数を示す。なお、空き家等を含む住宅総数は6,241万戸。
 ※持家3,272万戸の内数として、「戸建」に「長屋建」分(30万戸(0.6%))が含まれている。「その他」は含まれない。
 ※持家・借家の他、不詳(175万戸(3.3%))がある。

出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

()内は、「平成25年住宅・土地統計調査」7

<chrome-extension://efaidnbmninnibpcapjcgclcfndmkaj/https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001323215.pdf>

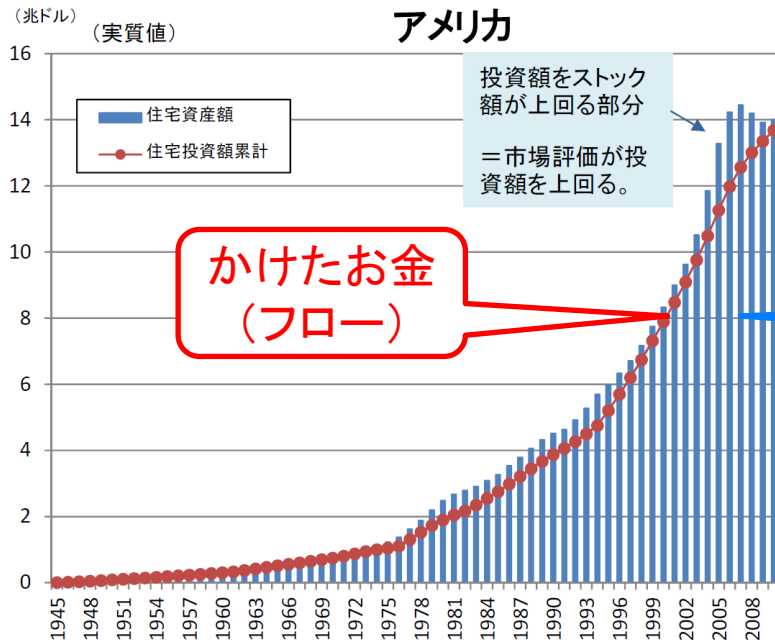
住宅資産額の蓄積

☞ 不動産投資(フロー)が資産(アセット)にならない日本

Yes. 住宅の資産価値を活かしたくらし・社会 No.

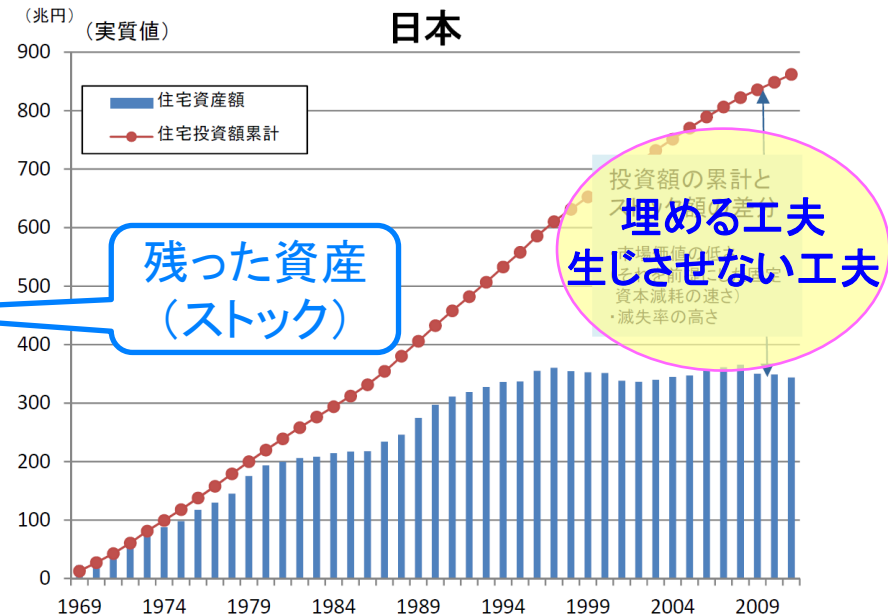
日米の住宅投資額累計と住宅資産額

これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅ストックの資産額を比較すると、米国では、住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積み上がっていない。



(資料) 住宅資産額: 「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
住宅投資額累計: 「National Income and Product Accounts Tables」(米国商務省経済分析局)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成

売って老後の生活資金に充てる



(資料) 国民経済計算(内閣府)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計

価値を失った住宅を放置する(空き家)

住宅資産額の蓄積

➡ 追加投資による木造住宅の“若返り”



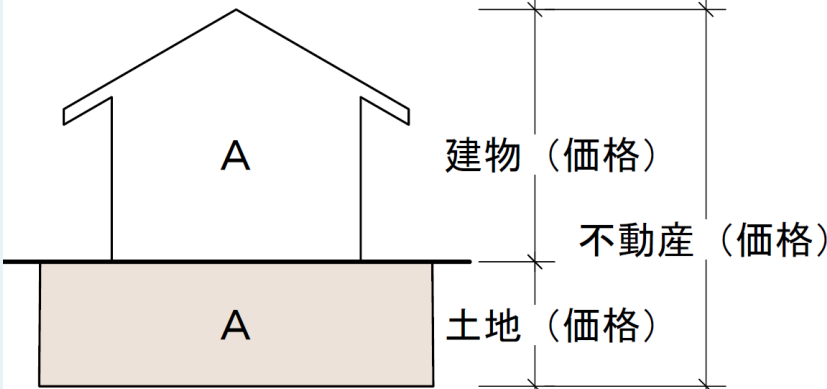
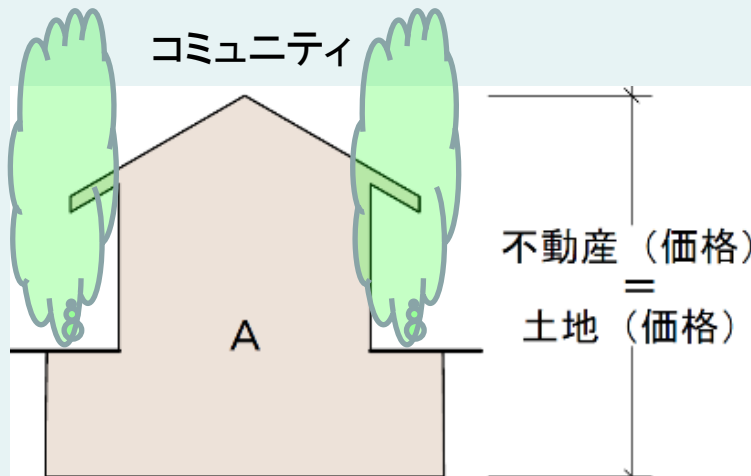
住宅資産の評価法

ある価格 *sein* とあるべき価格 *sollen*

方法	1) 経過年数修正法	2) 耐用年数修正法	3) 再調達原価修正法
概念図			
考え方	・更新・改修工事によって経過年数が左方に移動ことに注目 (T3→T1) ➡ “若返り” ・当初の価格曲線を利用することが可能 ・経過年数の修正年数の評価基準が必要	・更新・改修工事によって耐用年数が延びることに注目 (T5→T6) ・P5とT6を結ぶ直線により更新・改修工事の価格効果を表示 ・更新・改修工事直後の価格転化率が低く、経過すると高くなる矛盾	・更新・改修工事によって価格線が上方にスライドすることに注目 (P2→P4) ・上方スライドさせた価格線 P6-T6が積算価格を表示 ・多様な更新・改修工事の簡便評価が可能
	米国 ➡ 税制 何度でも償却 中古 ≡ 新築	市場の失敗 ➡ 迫認	発想の転換 ➡ 必須

不動産の所有権と価格

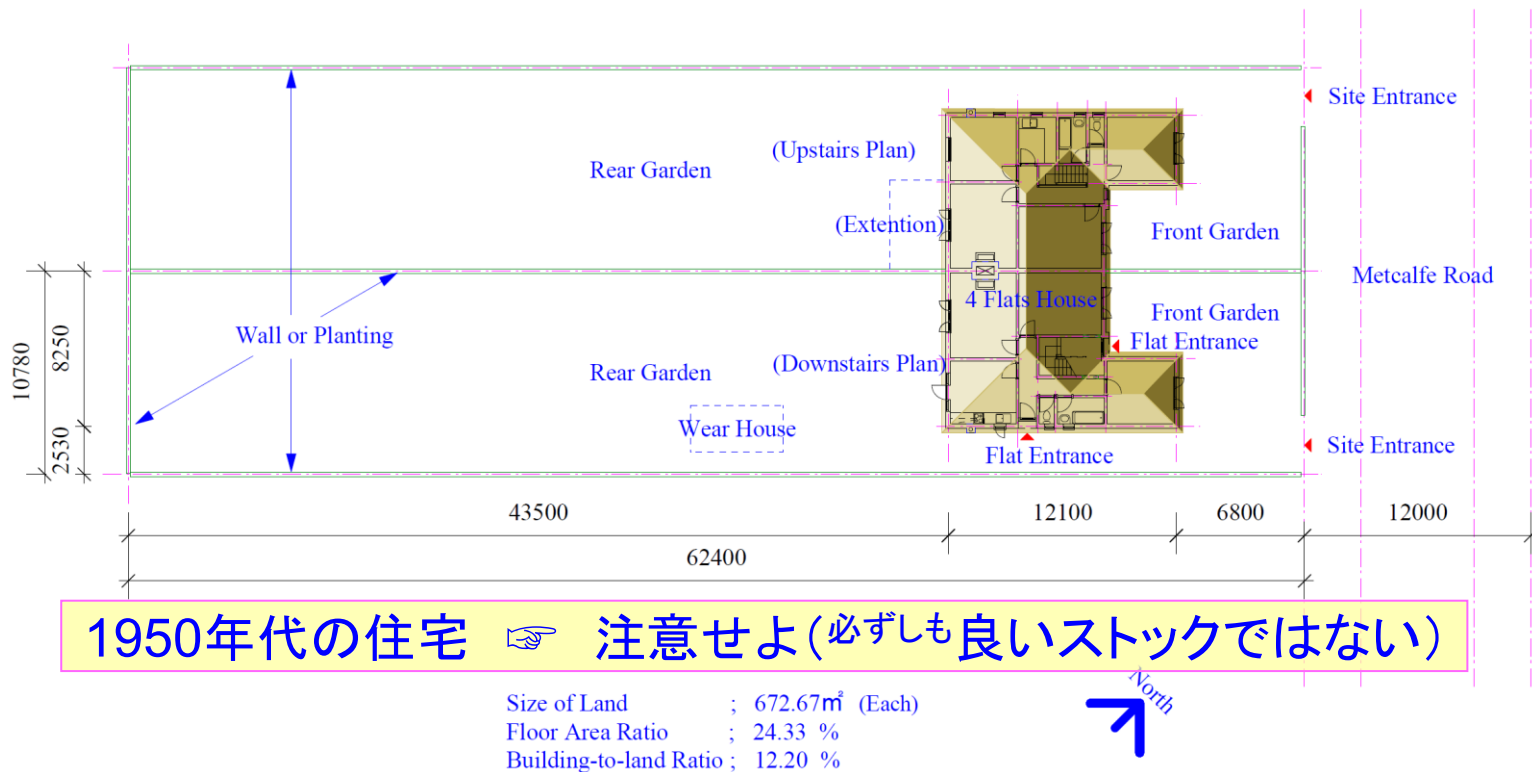
👉 “土地化する建物”を生み出す制度・市場

	日本	英米
概念図	土地と建物👉 対比・対立的 	
構成	・土地と建物に個別の所有権と価格がある ・不動産価格は土地価格と建物価格の合計 ・「減算型評価」(微分的)になりやすい 建物＝償却⇒なくなる	・建物独自の所有権はない ・不動産価格に建物価格を含む ・“土地という器”に価値を包含させる ・「加算型評価」(積分的)になじむ 建物＝土地⇒なくさない

住宅資産の“アセット機能”

👉 資産価値を蓄えて老後を豊かに《個人の生活設計》

1950年代 Semi Detached House (2戸建て住宅)



1950年代の住宅 👉 注意せよ(必ずしも良いストックではない)

SITE PLAN

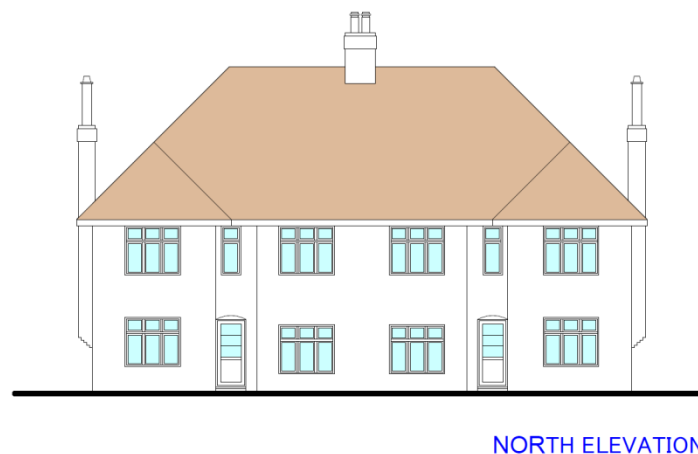
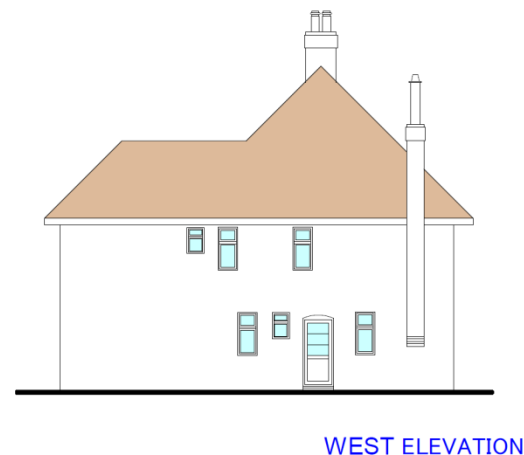
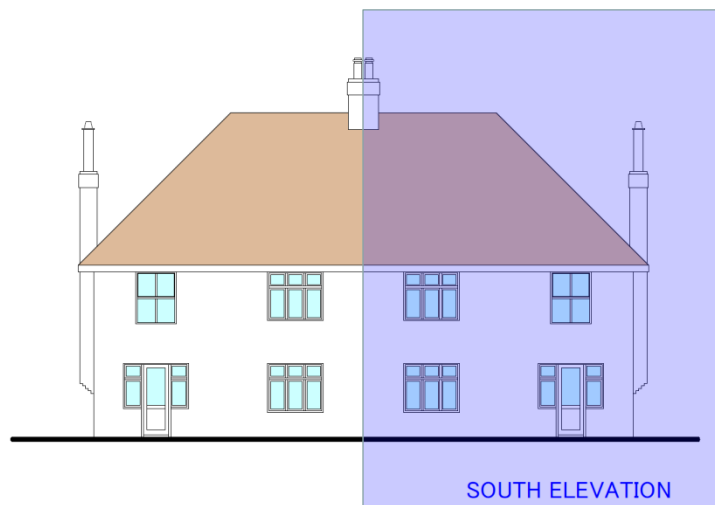
9 Metcalfe Road Cambridge CB4 2DB
Drawn by Yasuhiko Nakajo Meikai University
6 July 2004

【メットカルフェ通りの住宅】

住宅資産の“アセット機能”

👉 資産価値を蓄えて老後を豊かに《個人の生活設計》

1 住戸として設計

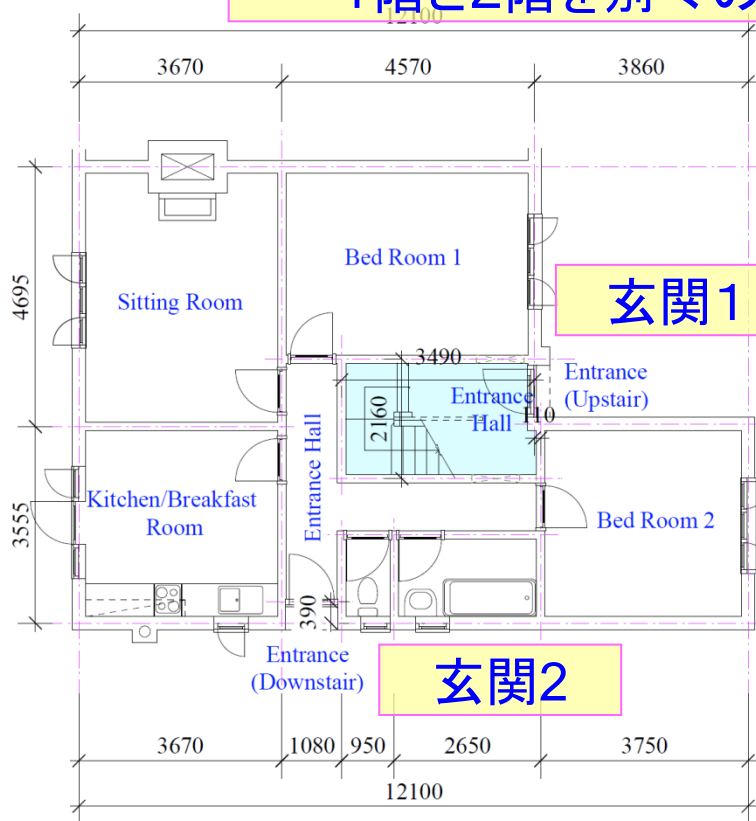


住宅資産の“アセット機能”

👉 資産価値を蓄えて老後を豊かに《個人の生活設計》

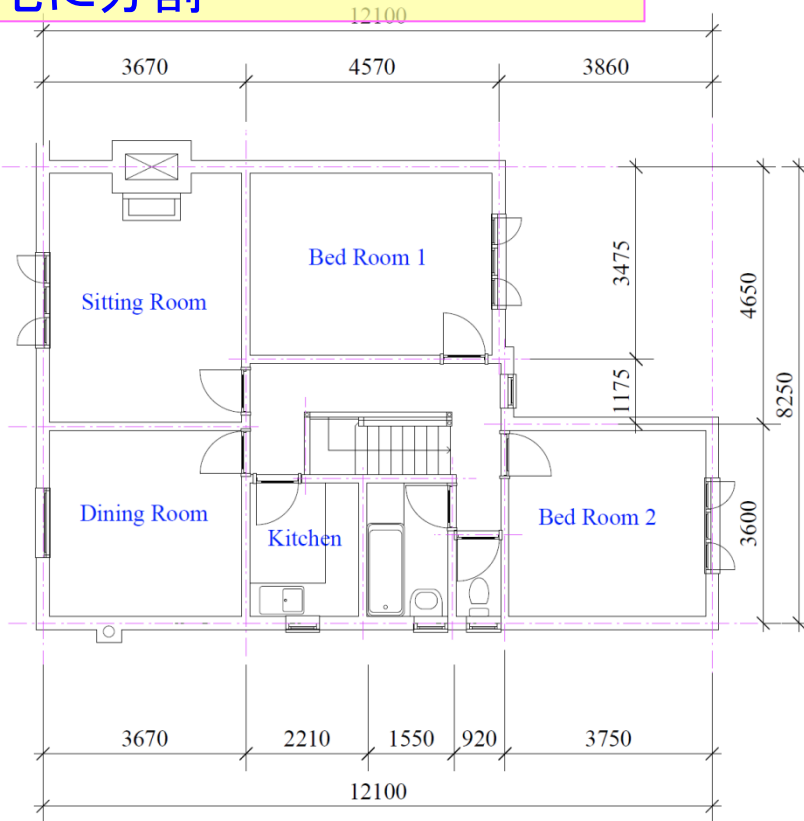
世帯の小規模化(市場のニーズ)に対応

1階と2階を別々の住宅に分割(Converted Flat)



FLOOR PLAN-Downstairs

Floor : 81.63㎡
Unit : 74.05㎡



PLAN PLAN-Upstairs

Floor : 82.05㎡
Unit : 89.54㎡

9 Metcalfe Road Cambridge CB4 2DB
Drawn by Yasuhiko Nakajo Meikai University
6 July 2004



住宅資産の“アセット機能”

☞ 資産価値を蓄えて老後を豊かに《個人の生活設計》

日常の資金需要 ☞ (短期) 賃貸収入

突発の資金需要 ☞ (長期) 賃貸収入 = (借家権) 売却収入

長期耐用住宅 ☞ 多面的利用

時間・空間・権原・価値 ☞ 多様性

住宅は資産価値の“蓄電池” ☞ アセット《個人ベース》

人生最後の
世界1周
クルーズ

リースホールド
[125年]
(譲渡: £179,950)

リースホールド
[1年]
(賃貸: £120/M)

フリーホールド

【高齢の夫婦】

住宅資産の“アセット機能”

☞ 改修投資を繰り返して近代的な住宅性能を確保《政策誘導》

内部は更新・改修の繰り返し

快適性・資産性を高めるリフォーム投資を誘引する政策

ガスボイラー

ペアガラス

輻射パネル

ペアガラス

暖炉の機能停止

煙突は“記号”

資産価値に+の影響

住宅資産の“アセット機能”

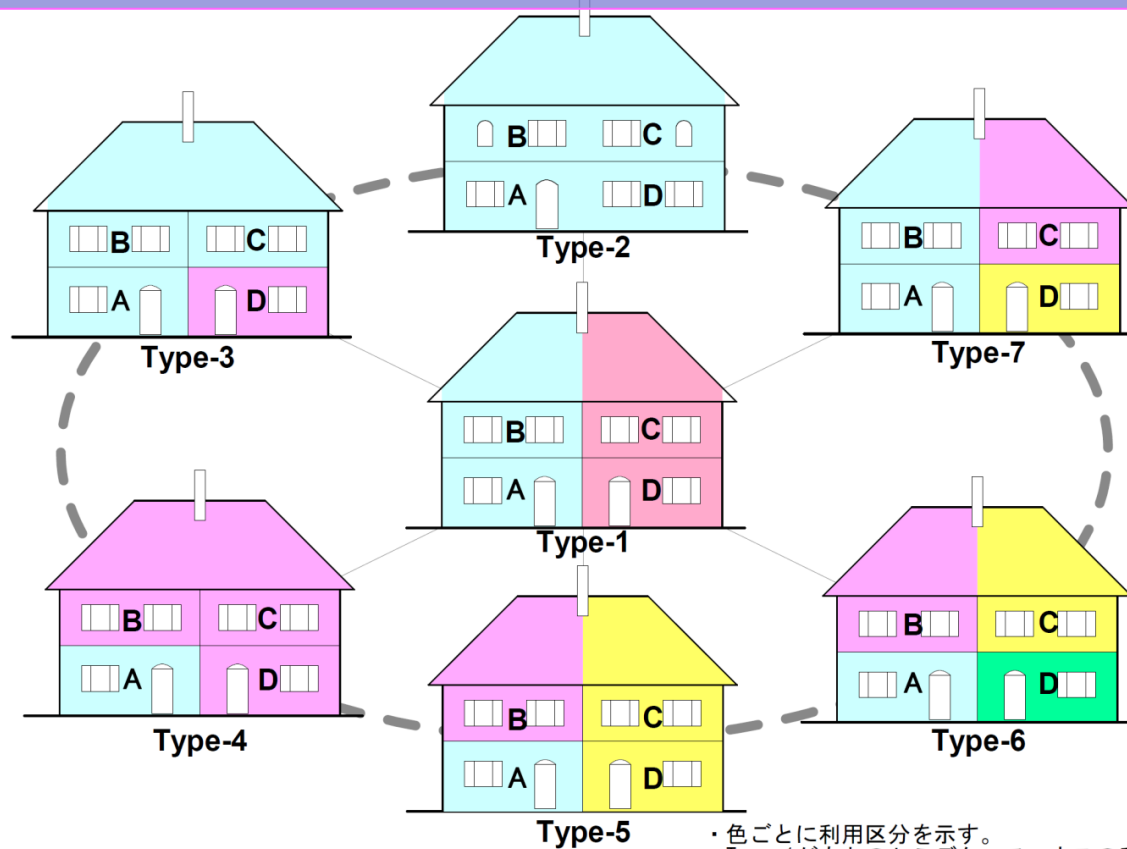
👉 ニーズに対応して変容する《コミュニティ・アセット》

土地という名の建物が200年（70年＋125年）存続することを疑わない社会

利用ニーズの多様化

利用区分の可変性で対応

多様な所有＝投資の受け皿👉アセット《コミュニティベース》



・色ごとに利用区分を示す。
・Type-1がもとのセミdetachedハウスの利用区分を示す。

建物・絵画・骨董品👉時の経過で価値が高まる👉税制償却しないUK

住宅資産の“アセット機能”

👉 個の価値と地域の価値の両立《コミュニティ・アセット》



住宅のつくり自体は平凡

住宅内部は多様に変化

街並みは何もなかったかのように変わらない

地域らしさの熟成・地域価値の確立

コミュニティ・アセット👉 個の資産 & 地域の資産

“使える時間”が資産価値の源泉

👉 使う側の論理でsollen価値を求める《収益価格》

i. 定義

将来純収益 の 現在価値 の 総和

↓《様々な収益価格の求め方がある》

収益価格 👉 (1) 将来純収益の (2) 現在価値の (3) 総和

ii. 一般式で理解する

$$P = \sum_{i=1}^n \left\{ B_i \times \frac{1}{(1+r)^i} \right\}$$

P : 収益価格 B_i : i 年目の純収益 r : 還元利回り

$\frac{1}{(1+r)^i}$: 複利現価率

(1) 将来純収益を予想する

(2) 現在価値に換算する

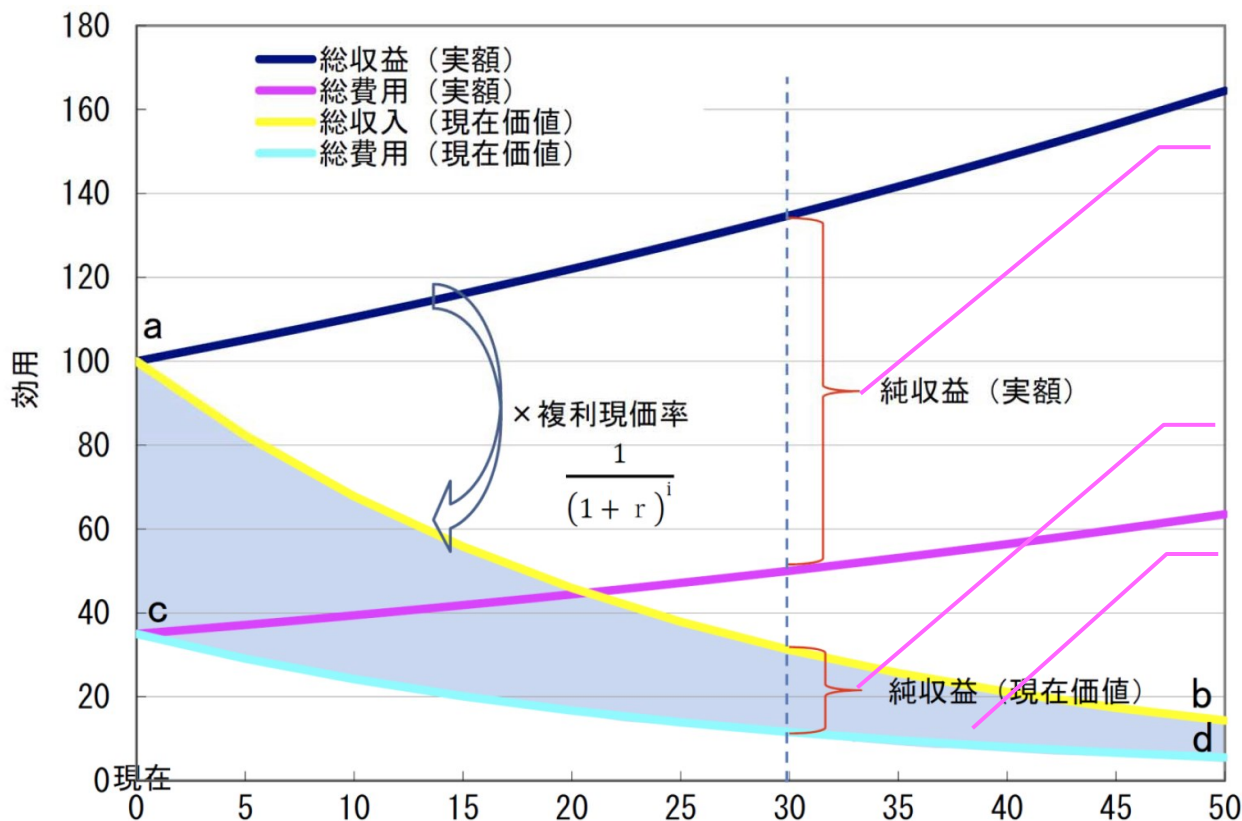
(3) 総和を求める

i 年後の1円を今日の価値に換算するといくらか(割引率: r)

“使える時間”が資産価値の源泉

👉 使う側の論理でsollen価値を求める《収益価格》

iii. グラフで理解する



(1) 将来純収益を予想する

(2) 現在価値に換算する

(3) 総和を求める

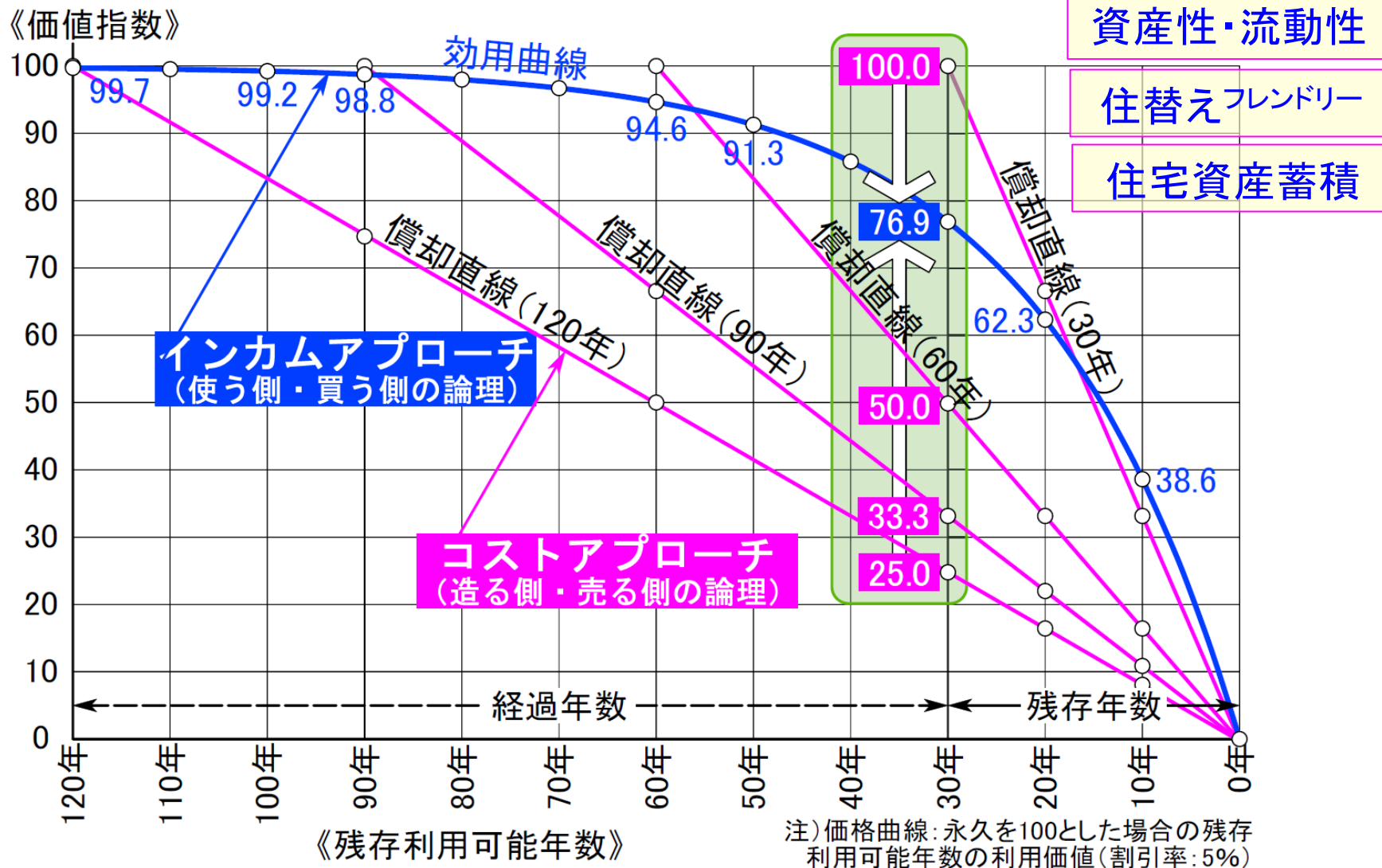
※ abdc: 面積が収益を示す

将来時 永久 日本土地所有権の価値は∞ではない

50年の価値は永久の価値の90%程度

“使える時間”が資産価値の源泉

使う側の論理でsollen価値を求める《ポスト・住宅双六の価格論》



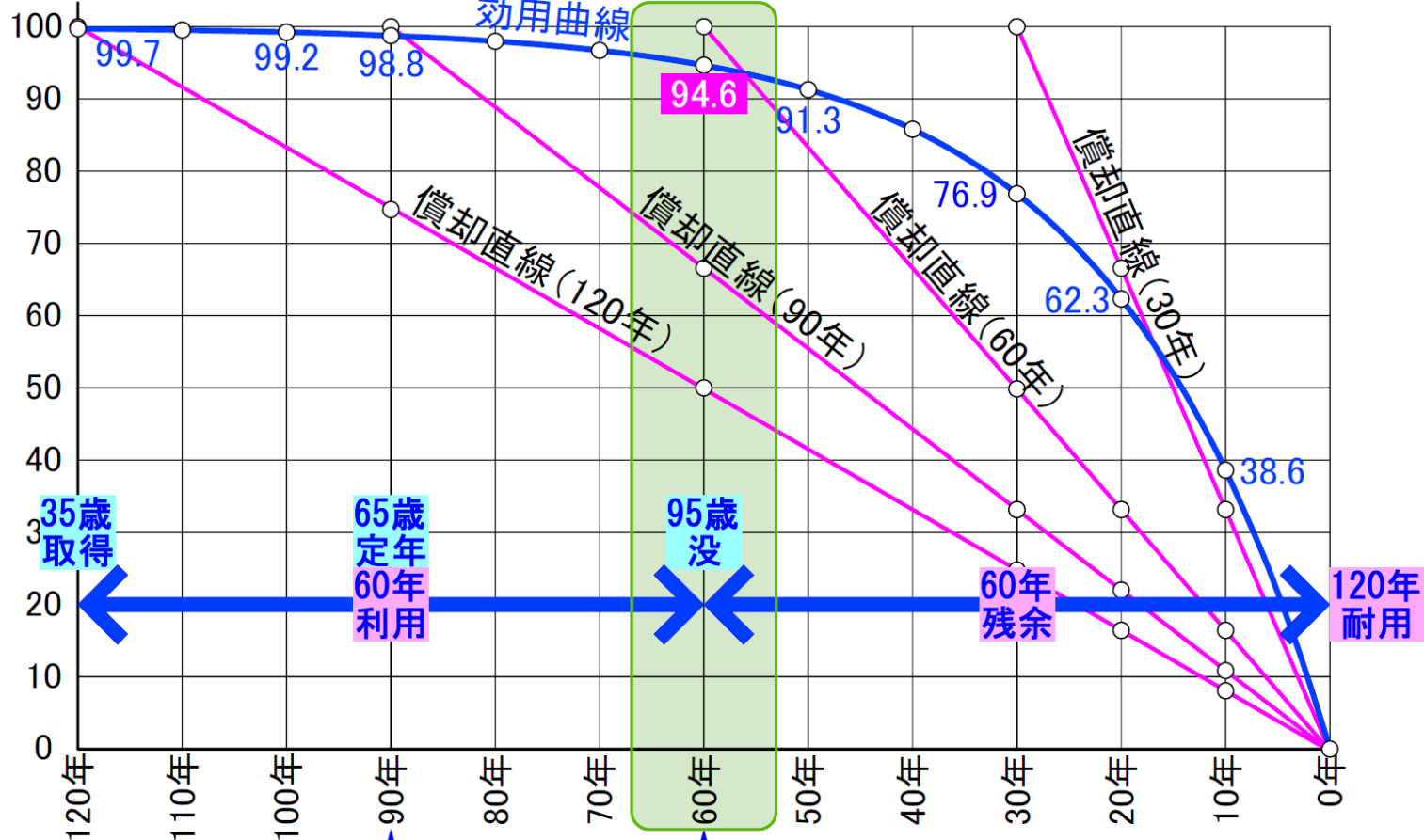
常にあと60年(50年)使える状態を維持する

“永久の9割”の資産価値を保つ社会

“使える時間”が資産価値の源泉

👉 普通にリバースモーゲージが可能な社会

《価値指数》



リバース
モーゲージ
開始

リバース
モーゲージ
終了・売却

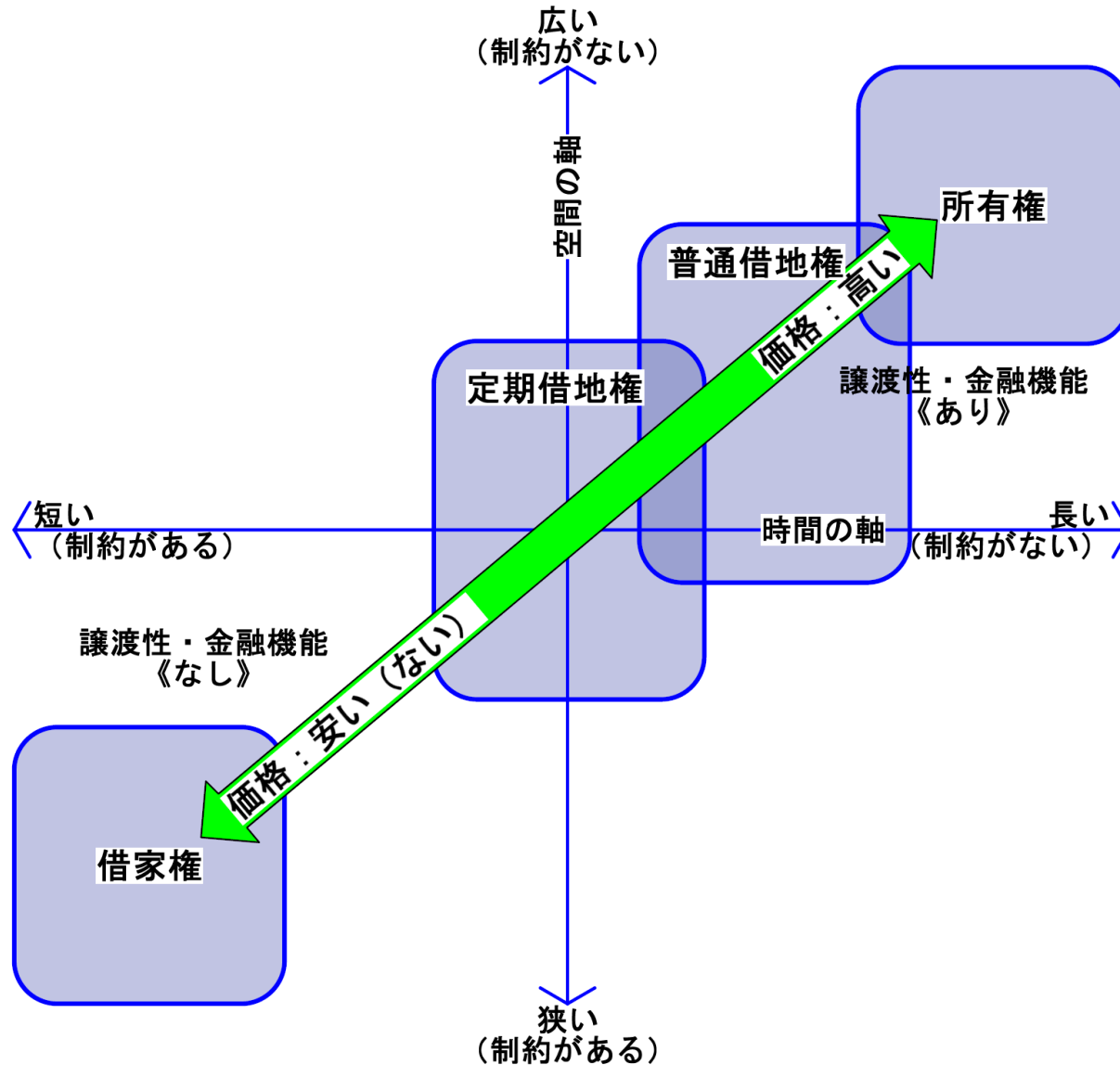
《残存利用可能年数》

60年経過後になお60年使える状態(94.6%)を維持

注) 価格曲線: 永久を100とした場合の残存
利用可能年数の利用価値(割引率: 5%)

住宅利用の権利と価格

👉 利用権が分断されて硬直的・不連続・対比的

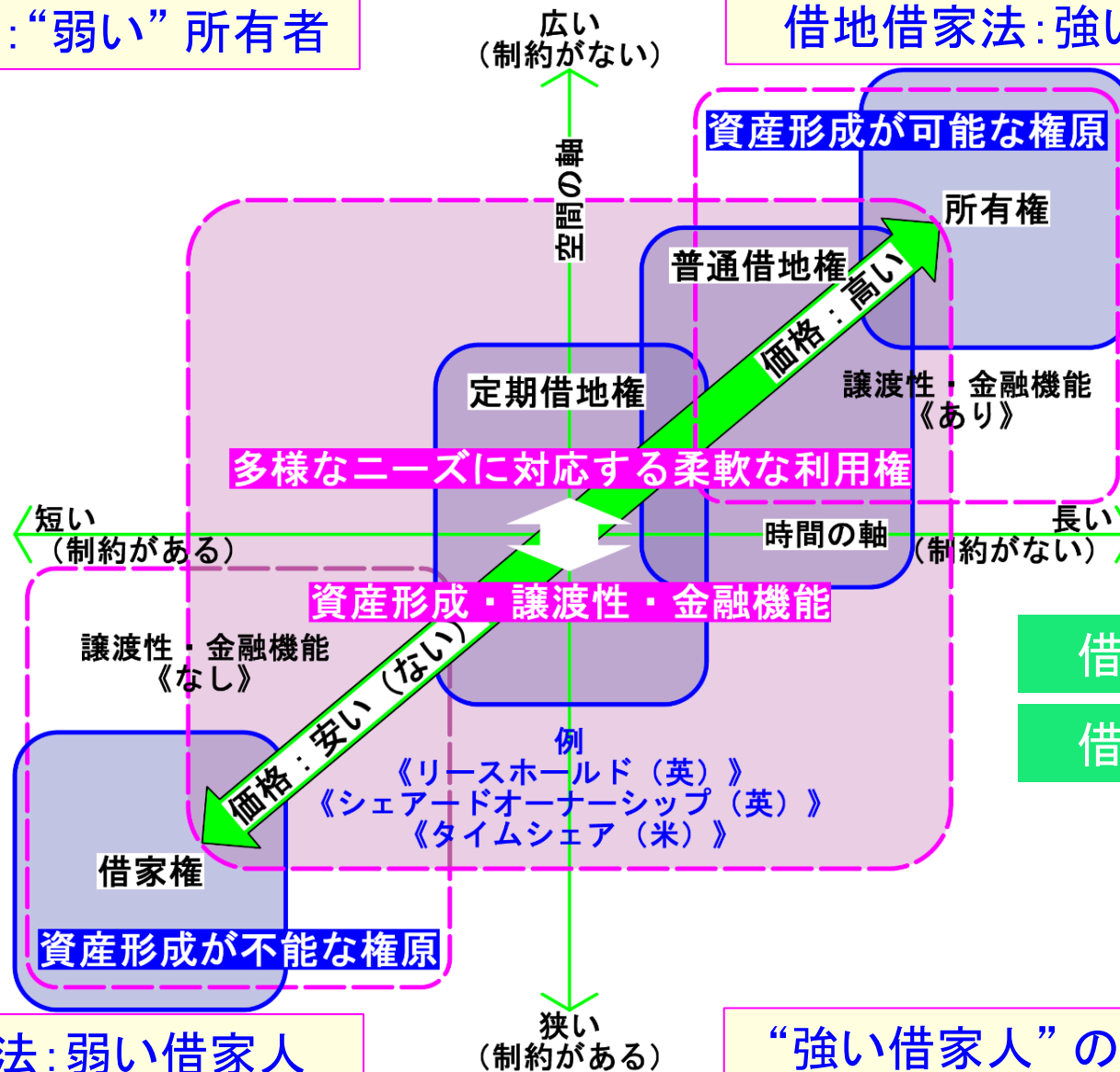


住宅利用の権利と価格

多様なニーズに対応する柔軟な利用権の創出

放置空き家：“弱い”所有者

借地借家法：強い所有者



借地権の再考

借家権の再考

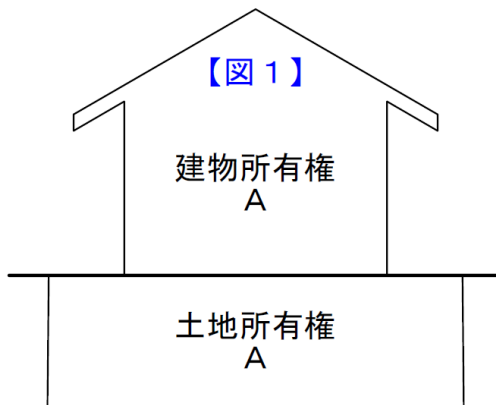
借地借家法：弱い借家人

“強い借家人”の力を利用

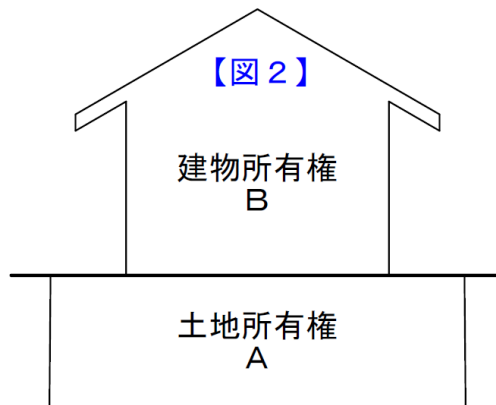
日本独自の借地権で隘路を解く

👉 土地と建物の所有者が異なる

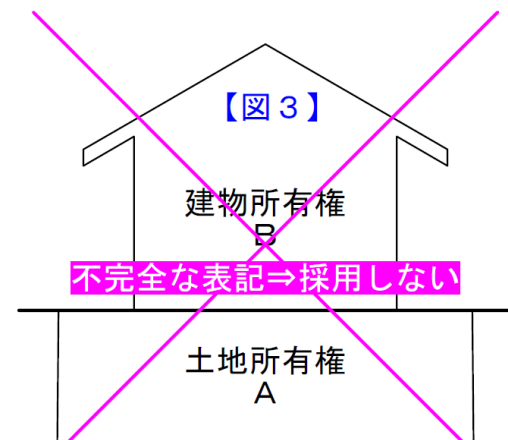
【不動産所有制度（日本法）】



土地所有権と建物所有権が同一者
（基本形）



土地所有権と建物所有権が別人
（法律上は可能）

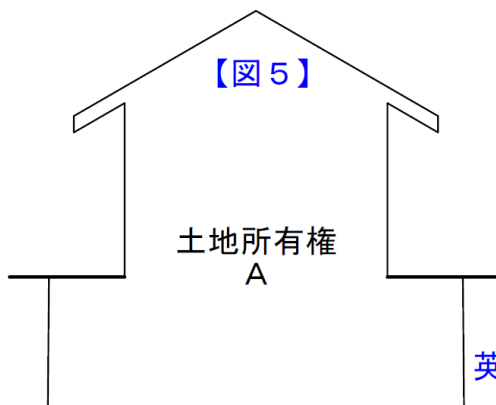


不完全な表記⇒採用しない

土地所有権と建物所有権が別人
（不法占拠の可能性）

敷地を利用する合意
（必ず表記）

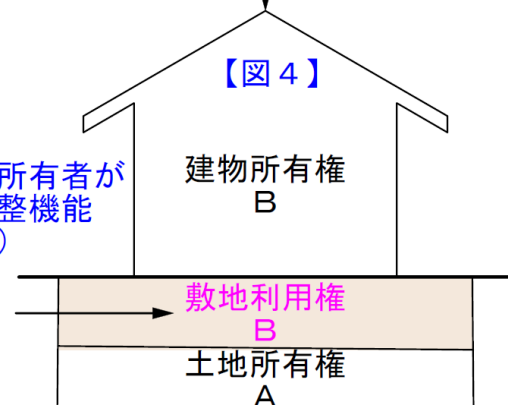
【不動産所有制度（英米法）】



土地所有者と建物所有者が
異なる場合の調整機能
（日本独自）

借地権

英米法の国では”借地権”
は存在しない



【低未利用・遊休住宅賦活の可能性】

不動産活用を促進する定期借地権制度

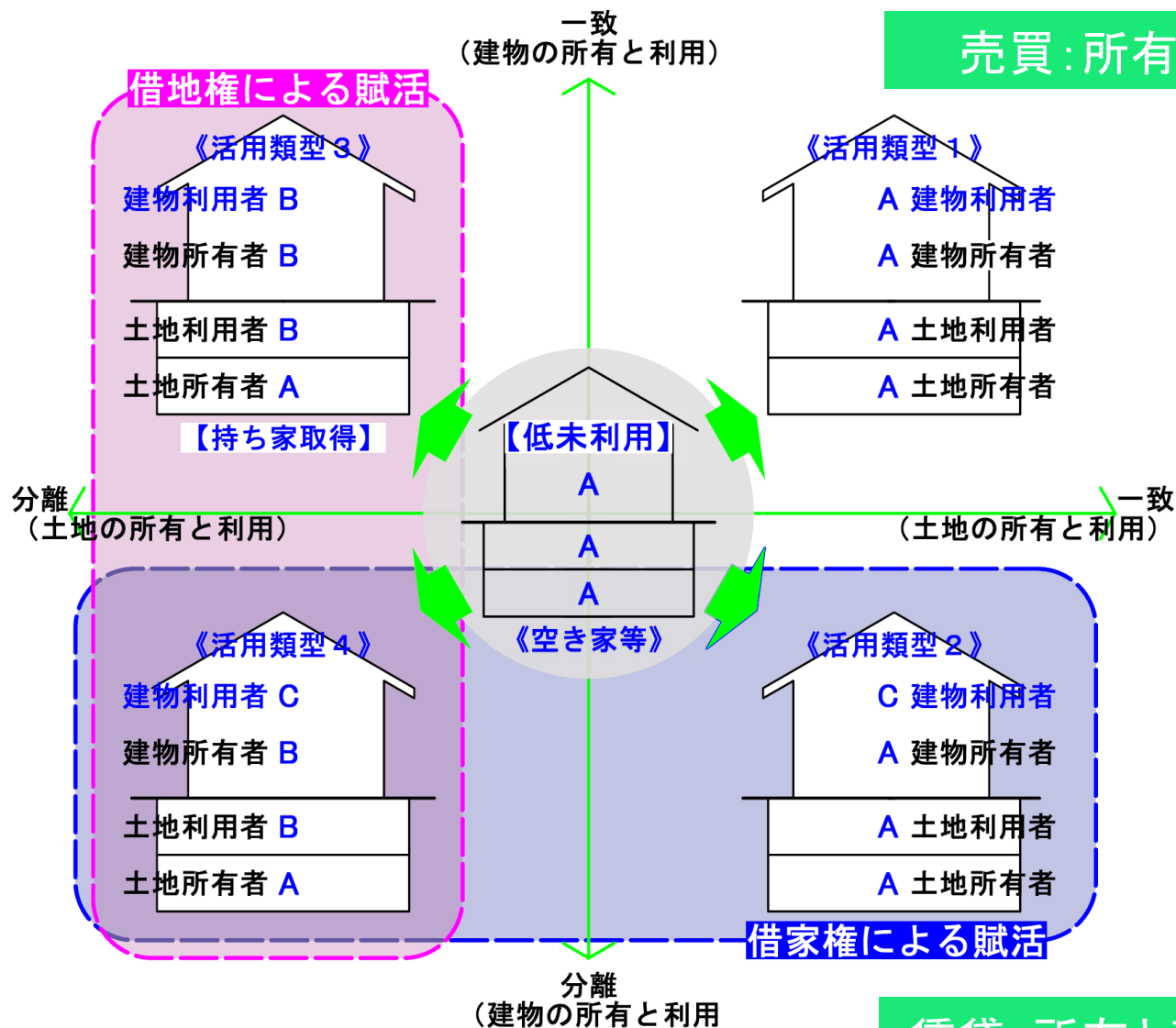


借地借家法(1991(平成3)年)で創設

借地権		存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権 (法22条)	50年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしない という3つの特約を定める	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	事業用定期借地権 (法23条)	10年以上 50年未満	事業用建物所有に限る (居住用は不可)	公正証書による設定契約 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしない という3つの特約を定める	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	建物譲渡特約付借地権 (法24条)	30年以上	用途制限なし	30年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。 口頭でも可	建物譲渡による	①建物は地主が買取る ②建物は収去せず土地を返還する ③借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる
普通借地権		30年以上	用途制限なし	制約なし 口頭でも可	①法定更新される ②更新を拒否するには正当事由が必要	①建物買取請求権がある。 ②買取請求権が行使されれば建物はそのまま土地を明け渡す。借家関係は継続される

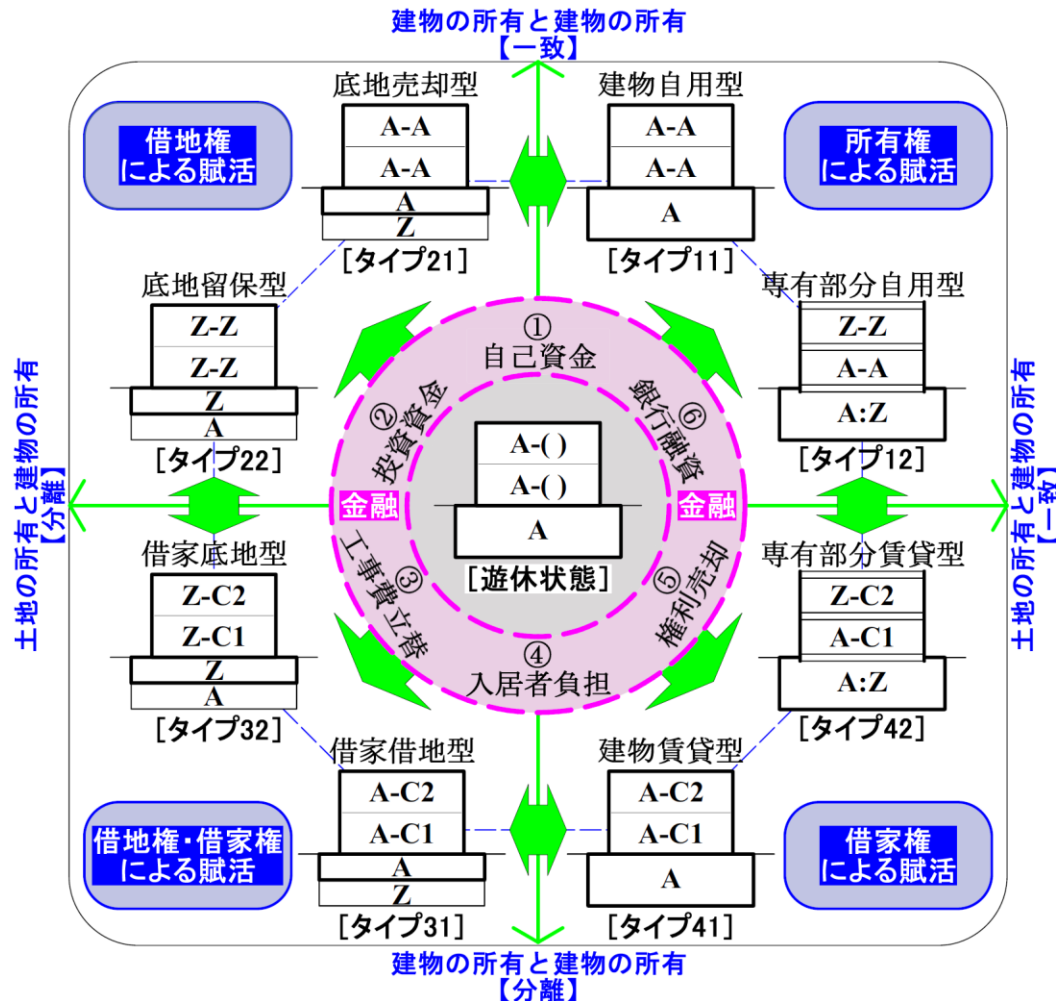
低未利用・遊休不動産の賦活

👉 売買か賃貸で賦活を図る



低未利用・遊休不動産の賦活

担保価値が乏しく隘路となる不動産金融を克服する



【凡例】 建物所有者を示す --- A-C2 --- 建物利用者を示す
 太線は元の所有者 --- A-C1 --- 床版:二重線は区分所有を示す
 Aの所有を示す --- A --- (2段の場合)
 太線は元の所有者 --- 土地所有者 --- 上段:借地権者
 Aの所有を示す --- を示す --- 下段:土地所有者(底地)

低未利用・遊休不動産の賦活

👉 売るに売れない・貸すに貸せない“塩漬け”状態

売主

安くてとても売れない

先祖代々の土地建物は売れない

いつか使うかもしれない

仏壇がある・倉庫として使っている

買主

担保価値が低くローンが付かない

構造耐力が未知数

大規模改修が必要だが費用が不明

売るに売れない

貸主

立ち退いてもらえない・立退料が必要

家賃不払いでも契約解除できない

事情変動による家賃減額請求権

修繕義務があり費用負担のリスク

借主

間取り・設備が陳腐化している

自由に改修できない

退去時に原状回復する必要がある

貸すに貸せない

長寿社会の多様な居住ニーズに対応する柔軟な住様式を阻害

売れない・貸すに貸せない“塩漬け”を解く

☞ 譲渡承諾オプション付 買戻特約付 **借地権** / 譲渡可能な **借家権**

新・定期借地権

売主：譲渡収入/地代収入

売主：定期で借地権終了

売主：土地建物が復帰

売主：性能向上した建物取得

買主：建物所有者

買主：建物を自由に改修

有効活用・性能向上 ストック改善

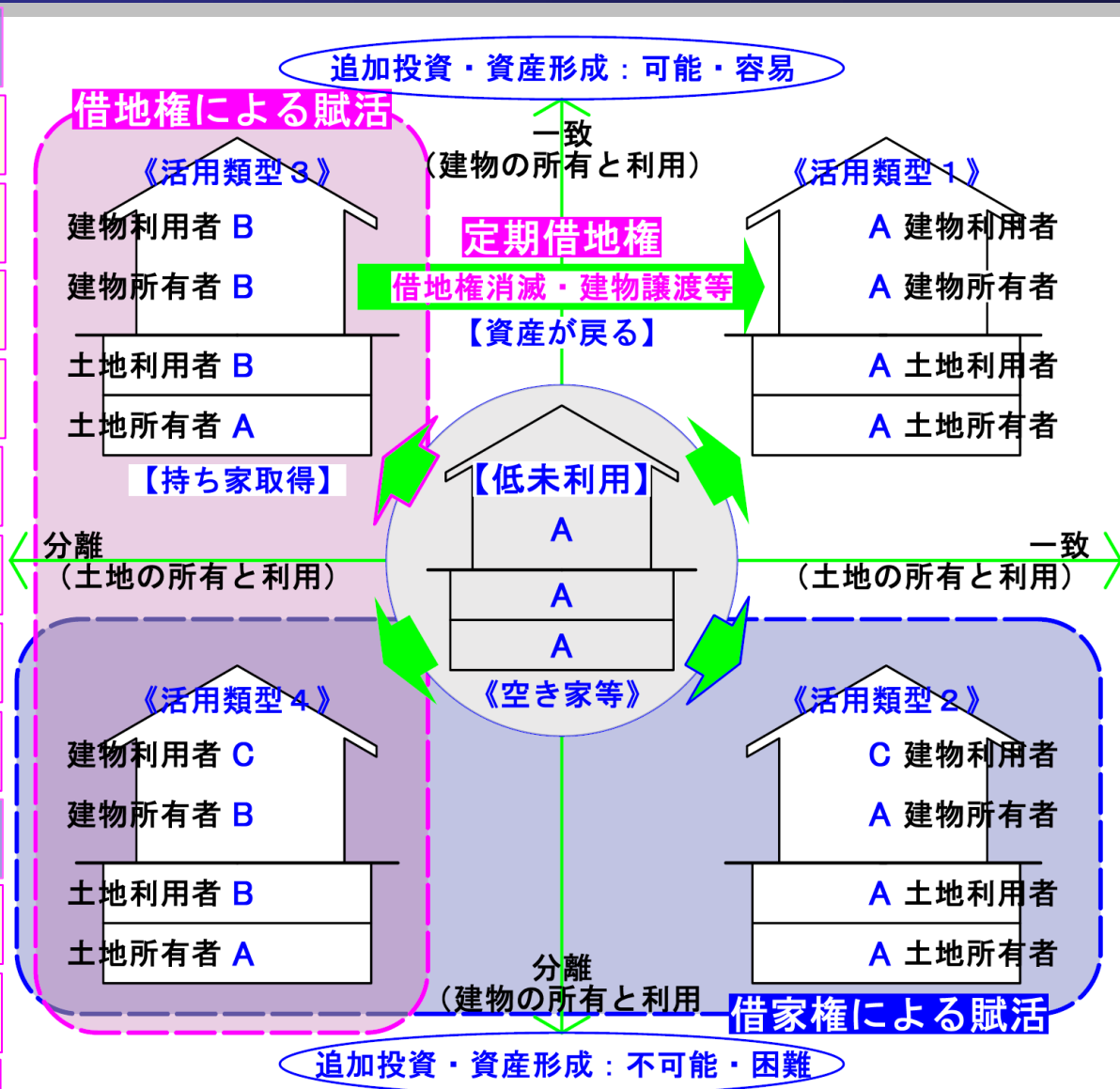
買戻しNG **借地権の譲渡承諾** OP

新・定期借家権

借主：修繕・追加投資・性能向上

借主：原状回復不要

金融・譲渡・資産形成できる



売れない・貸すに貸せない“塩漬け”を解く

👉 時代に即応した**利用権**を創出する

- **定期借地権(借地借家法規律)(1991(平成3)年)**
 - 地価高騰期;地価を顕在化させない
 - 宅地の供給促進;必ず戻ってくる仕組みで**土地の供給を促す施策**
- **定期借家権(借地借家法改正)(2000(平成12)年)**
 - 地価バブル崩壊で抵当動産が塩漬け
 - 間接金融の機能不全で優良な不動産利活用にも融資が付かない
 - 直接金融手法としての**不動産証券化を導入する施策**
 - 契約通り履行される建物賃貸借制度が不可欠
- **DIY型賃貸借(国土交通省提唱)(2016(平成28)年)**
 - “貸すに貸せない” 賃貸借慣行を是正する
 - “強くない所有者”と“弱くない借家人”を繋いで**規律の不備を補う施策**
- **買戻特約付借地権(New)**
 - 借地借家法第24条(建物譲渡特約付借地権) 👉 建物新築促進施策
 - 今日の社会課題;**既存ストック活用を促進する施策(New)**にアレンジ
- **譲渡可能な借家権(New)**
 - DIY型賃貸借の発展型 👉 英国のリースホールドタイプに
 - 日本で欠落する“柔軟な利用権”;**既存ストック活用を促進する施策(New)**

あと60年使える状態を維持・保証する仕組み

👉 60年残存耐用を見据えたストック診断制度で市場を変える

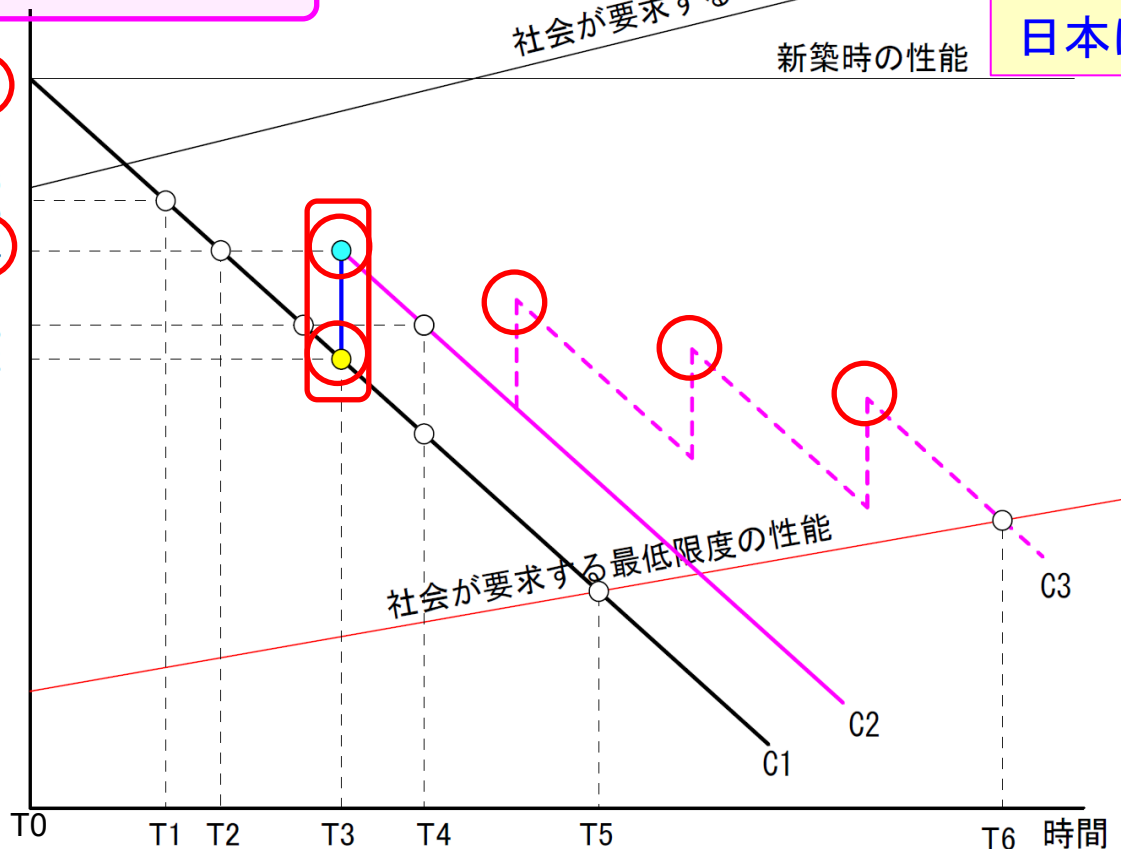
建物診断調査インスペクションは“刹那的”

日本は専門領域法・資格が分断的・硬直的

性能/価値/価格/費用

社会が要求する一般的性能
新築時の性能

社会が要求する最低限度の性能



時点	機能
T0	費用=価格 (P7)
T3 ₁	性能=価格 《現状》(P2)
T3 ₂	更新・改修すべき性能 把握
T3 ₃	性能=価格 《更新・改修後》(P4)
T3	更新・改修の費用 (P2→P4)
将来	更新・改修の性能と費用 (C2→C3)

性能・価値・価格・費用・時間を包含する領域横断型のストック診断

60年残存耐用のための“シナリオライティング”(未来予想図; C3)

英国サーベヤー 👉 専門家職業家群でカバー