

住宅双六の国際比較

副所長 大 泉 英 次
(地域創造学部教授)

はじめに－住宅双六とは

住宅双六とは、戦後日本社会における人々の住み替え・住居移動の諸相を双六（すごろく）ゲームに見立てたものである。その嚆矢は1973年に上田篤氏（当時、京都大学教員）らが『朝日新聞』に発表した「現代住宅双六」にあると言われる。



上田篤・久谷政樹「現代住宅双六」（朝日新聞 1973年1月3日）
祐成保志『〈住宅〉の歴史社会学』（新曜社、2008年）240頁より重引

見られるように「現代住宅双六」には当時の日本社会における住宅・居住の様々なパターンがちりばめられている。だがこの双六ゲームのルールは、就職→結婚→子育てというライフステージに対応する「標準」的な住み替えコースを迅速にたどること、これを競うものであった。すなわち、さしずめ民間借家か社宅あたりを「ふり出し」に（双六では誕生が「ふり出し」になっているが）、郊外戸建持家を「上り」とする居住水準向上のストーリーである。しかし持家取得はそれで「上り」なのではなく、長期にわたる住宅ローン返済の始まりでもある。

イギリスの housing ladder

ところでイギリスには“housing ladder”＝「住まいの梯子（はしご）」という言葉がある。イギリスでは20～30歳代の青年層で持家を取得する人が多い。初めて持家を購入する1次取得層（first-time buyer）である。だが若い世代であれば資金力は乏しく、購入できる住宅の金額やレベルは限られている。そこで持家の買い替えを繰り返しながら居住水準の向上、ステップアップをめざすことになる。これが「住まいの梯子」である。

いわばイギリス版住宅双六であるが、しかし双六における持家取得の意味は異なる。日本では「上り」だが、イギリスでは「ふり出し」である。この違いはいかなる理由、背景があつてのことか。またそれは、持家所有者という経験における日英の違いとどうつながっているのか。これらを論ずることが小稿の目的である。

住宅市場の国際比較

まず小稿での議論の学問的背景について述べておこう。経済学の諸分科の1つに産業組織論というものがある。産業組織論は、完全競争モデルを前提とするミクロ経済学とは異なり、現実の市場（その多くは不完全競争市場である）と市場に対する公共的な介入、規制について考察する。

産業組織論の1つの方法論として、アメリカのハーバード学派が提唱したSCP仮説、市場構造（structure）・市場行動（conduct）・市場成果（performance）の3段階論がある。今日の産業組織論は応用ミクロ経済学という性格が強く、そのためSCP仮説は「古典的」（つまり、古くさい）と評価されているようだが、私は市場の実証的な分析において有効な理論枠組みであると考えている。

私の研究テーマの1つは、このSCP仮説を用いた住宅市場の国際比較研究である。そこで小稿は、日本とイギリスの住宅市場の比較を通じて、日英の「住宅双六」の違いはどこに由来するのかを考えてみたい。

イギリスの住宅市場

イギリス（ここではイングランド、ウェールズおよびスコットランドをさす）の住宅ストックにおいて持家率は65%、民間借家率は17%となっている（2010年）。イギリスは先進諸国のなかで最も持家率が高い国の1つである。

イギリスの住宅ストックは、築後年数がきわめて長い住宅が多い。1996年～2001年の期間に滅失した（取り壊された）住宅の平均耐用年数は77年であったという。2009年のイングランドの調査データでは、持家ストック（約1500万戸）のうち、20.8%が1918年以前に建築された住宅、18.6%が1919年～1944年に建築された住宅であった。民間借家ストック（約360万戸）では、じつに39.8%が1918年以前に建築された住宅、12.8%が1919年～1944年に建築された住宅であった。

きわめて古い住宅が今も現役で利用されているイギリスでは、既存住宅（つまり中古住宅）の流通市場が大きく発達している。2000年代住宅ブームの最盛期の2005年には、総売買取引戸数180万戸の88.6%が既存住宅の取引であった。

高度に発達したストック循環型のイギリス住宅市場では、持家市場は2次取得層（second-time buyer）、すなわち買い替え層の住宅売買が圧倒的多数を占めている。しかも買い替え＝住み替え（これによるhousing ladderのステップアップ）はきわめて頻繁に行われる。買い替えのたびに住宅ローンの繰り上げ一括返済が行われるので、住宅ローンの実際の融資期間はほぼ4～8年のレンジに収まっているというデータもある。

日本の住宅市場

他方、日本の住宅ストック5760万戸における持家率は62%、民間借家率は28%である（2013年）。イギリスには及ばないものの、日本も先進諸国のなかで持家率が高い国の1つである。

イギリスとの対比のため、若干のデータを紹介しよう。1998～2003年の期間に滅失した住宅の平均耐用年数は30年であった。既存住宅の流通市場は未発達であり、2008年に既存住宅流通量は17万戸で新築住宅着工戸数の16.3%にとどまっていた。ストック循環型のイギリス住宅市場とは対照的に、日本の住宅市場は新築住宅の売買が圧倒的に多数を占めている。

1950年代から今日まで日本で建設された住宅戸数は累計7400万戸を超える。人口対比でこれほど大量の住宅を建設してきた国は他に例がない。住宅を建てては壊し、壊しては建てるを繰り返す、スクラップ&ビルド型の住宅市場が成長してきたのである。

持家の1次取得層はもちろん、2次取得層の住み替え需要の多くも新築住宅に向かう。また、古くなった住宅では補修・リフォームよりも建て替えが選択される。これらのことが大量の住宅建設を促してきた。

イギリスにおける既存住宅市場の発達の背景

イギリスに見られる住宅の活発な買い替えは、築後年数が相当経過した住宅でも市場価格が維持され、既存住宅の流通市場が大きく発達しているからこそ可能なのである。希少性が高い高級住宅ならともかく、一般の住宅でなぜこういう状態が成立するのか。

ロンドンなど大都市の市街地や郊外に見られる住宅の多くは、18世紀から20世紀初めにかけて大量に建設された建売住宅である。ジョージアン、リージェンシー、ビクトリアンといった建築様式の建物は高級住宅の部類になるが、大衆向け住宅もそれぞれ時代を反映する統一的な外観デザインをもっている。住宅の構造は郊外ではsemi-detached house（二戸一建て住宅）、市街地ではterraced house（長屋建て住宅）が代表的である。もともと建売住宅なので居室の広さや間取りも画一的である。したがって住宅の広さは寝室の数で推定することができる。

またイギリスの人々は、住宅はレンガ造りでなければならないという確固たる嗜好を持っているようである。私は20数年前にイギリス留学の機会を得て、家族ともどもロンドン郊外に住んだことがある。ある時わが借家にもほど近い場所で、高齢者向け低層集合住宅の建設工事が始まった。イギリスでは、都心部の商業・オフィスビル建設は別として、住宅建設はきわめて少ない。そんなわけで散歩がてら何度も建築工事現場を眺めに行った。集合住宅なので鉄筋コンクリート構造、壁面はパネルである。ところが、やがて工事が進むと、パネルの上にレンガを積み始めたのには驚いた。そこまでするものかと感じ入った。

以上のように住宅の構造、外観、間取りはかなり定型化されている（けっしてワンパターンではないが）。そのため、わが国の中古自動車市場のような、「型落ち」で大きく市場価格が下がるということはないのである。

さらに、住宅の価値評価は住宅単体だけでなく、集合体＝街並みの景観で決まる。住宅の建築様式、外観デザイン、大きさなどが調和のとれた街並み。これがイギリスの人々にとって住宅選択の決め手となる。そのレベルの良し悪しが住宅の市場価値を決めるのである。

これらの事情が既存住宅流通市場の発達を支えているのであろう。

イギリスの2次取得層のビヘイビア

イギリスの持家所有者は住宅の買い替え・住み替えを繰り返して「住まいの梯子」を登っていく。これは居住水準向上の手段であるだけではない。住宅ローン負担と金利変動リスクを回避するための市場行動でもある。

持家取得は長期にわたる住宅ローン返済の負担を負うことでもある。これは日本もイギリスも変わらない。そして住宅ローン金利の高低はローン返済額を左右する要因である。世界的な超低金利のなか、現在のイギリスの住宅ローン金利は年5～6%だが、1990年代には年利7～8%、80年代後半には年利10%台で推移した。

インフレが進めば実質金利は低下するとはいっても、この金利水準ではローン返済負担は大きい。そしてイギリスの住宅ローンは伝統的に変動金利が中心なので、市場金利の上昇は返済金額の増加を引き起こす。

住宅価格が上昇するなかでの住宅買い替えは、住宅ローン負担を軽減し金利変動リスクを回避することを可能にする。住宅を購入時より高い価格で売却できれば、既存のローンを清算し、得られたキャピタルゲイン（住宅値上がり益）を頭金にして、グレードのより高い住宅を購入するための新たなローンを組むことができる。した

がって住宅買い替えは住宅価格の上昇局面、金利低下局面で活発化する。

持家所有者の住宅買い替え行動は住宅価格の変動とキャピタルゲイン／ロス期待に強く左右される。既存住宅取引が支配的なイギリスの住宅市場は、持家2次取得層＝買い替え層の動向に強く影響される市場である。住宅価格の上昇局面では住宅買い替えが活発化し市場は拡大するが、住宅価格の下落局面では住宅買い替えが減退するため市場は縮小する。それゆえイギリスのストック循環型住宅市場は、ボラティリティが高い不安定な住宅市場である。

日本における既存住宅市場の未発達の背景

わが国の住宅は築後年数の経過とともに価値減価が急激に進む。築後10年で住宅の市場価値は半減し、20年でゼロになると言われる。そのため、マンション市場は別としても、中古住宅市場は事実上住宅敷地市場である（つまり価値をもつのは敷地だけ）。イギリスの住宅市場とはまったく対照的である。その理由はなにか。

戦後の日本社会は住生活様式の急激な変化を経験した。それは住生活の洋風化、ユカ座からイス座への転換である。イス座への転換は家具の入れ替えを必要にする。それに加えて家庭電気製品など耐久消費財の開発と普及（三種の神器、3Cという言葉も生まれた）は住宅の居住面積拡大への要求を切実なものにした。そしてこの要求は人々を持家取得へと駆り立てる動力となった。

1970年代以降、持家2次取得（買い替え）が増加していく。買い替えの動機は、世帯主の転勤・転職よりも、住宅の狭さに対する不満が圧倒的に多かった。動機がこれであれば、住み替え需要の多くは新築住宅に向かう。住み替えではなく住宅の建て替えも高水準で進んだ。

住宅建築サイドでは1960年代から70年代にかけて、プレハブ工法やツーバイフォー工法が導入される。大手プレハブ住宅メーカーは新製品開発競争を展開し、それが在来工法の地域工務店にも強い影響を及ぼした。かくて住宅団地はそれ自体が多様な建売住宅の「モデル展示場」と化し、消費者が自分の嗜好に応じてこれを選択する。注文住宅の設計ももっぱら施主の嗜好や必要を反映し、将来の転売など想定されていない。住宅群、街区としての景観の調和、統一性が顧みられることはなかった。

戦後の住宅建設は高度成長期を通じて増加しつづけ、1972年に185万5千戸とピークに達した。スクラップ&ビルト型の住宅市場の成長は、むしろその後から本格化する。高度成長期に建設された住宅の除却（取り壊し、建て替え）が進んでいく。その結果、2003年時点で、1960年代に建設された住宅がストック全体に占める割合はわずか12.5%であった。

こうした状況の中では、既存住宅の流通市場が成長、発達する余地はまったくない。

日本の2次取得層のビヘイビア

新築住宅の大量供給、住宅のスクラップ&ビルトが続くかぎり、既存住宅の市場価値は急速に減価する。このことは持家2次取得者のビヘイビアに次のように作用する。

イギリスの住宅市場で見られるように、住宅の買い替えは所有住宅の売却価格とキャピタルゲイン／ロスに大きく左右される。住宅の減価が急激であることは、所有不動産（土地+住宅）の売却価格がもっぱら土地売却価格であることを意味する。他方、購入する住宅はもっぱら新築住宅（+土地）が選択されるから、それだけ買い替えは、売却収入のほかに追加の費用がかかることになる。

つまり既存住宅の流通市場が未発達であることは、持家の2次取得を高コストにするのである。それゆえ広い住宅の取得が目的である場合には、住宅の買い替えよりも建て替えが選択されることになる。

今日の日本の住宅問題

少子化と超高齢化、人口減少時代を迎えた今日の日本では、郊外戸建持家を「上り」とする従来の住宅双六は通用しがたい。なにより中年・青年層の持家率が著しく低下している。

世帯主年齢別持家率のこの25年間（1978年～2013年）の推移を見れば、30歳代前半で44.8%→28.8%、30歳代後半で58.5%→46.3%、40歳代前半で67.3%→56.2%、40歳代後半で73.9%→63.0%、50歳代前半で77.6%→69.2%、50歳代後半で79.6%→74.2%となっている。

今日の日本で大きく進む非正規雇用の増加、所得の低下と格差の広がりがその背景にある。50歳代を過ぎてからの持家取得は事実上難しい。現在、65歳以上の持家率は80%に達しているが、20年、30年先にはこれも低下していくであろう。

他方、今日の日本では大都市、地方都市、農村の別なく空き家が急激に増加している。2013年時点で空き家は820万戸、ストック全体に占める割合は13.5%である。20年後の2033年には、空き家は2150万戸、空き家率は30.2%に達するという推計もある。したがって、ストック循環型の住宅市場を成長させ、空き家ストックの再分配を促そうというのが今日の住宅政策の課題となっている。

だが、子が親の土地・住宅を相続しても利用しない／できない。かといって、それを販売・賃貸の市場に乗せる動きもなかなか進まない。空き家ストックと住宅需要との間には地域的なミスマッチや、供給価格と支払能力とのギャップがある。これをどう解決するかということも住宅政策の課題である。

若い世代にとって住居の確保と居住水準の向上を実現するコースは多様化している。好むと好まざるとにかかわらず、持家を「上り」とする選択肢は絶対的なものではない。とくに大都市では、良質でアフォーダブルな（住宅費を無理なく負担できる）借家へのニーズが高まっている。

今日のイギリスの住宅問題

イギリスの住宅市場は、2000年代のグローバルな住宅ブームの崩壊で深刻な不況に陥ったが、2010年以降は景気回復に向かっている。だがその回復過程で“housing divide”といわれる問題が浮上している。

“Housing divide”とは、住宅市場の二極化が生み出す住宅供給の分断、さらに言えば居住の格差をさしている。『フィナンシャル・タイムズ（電子版）』2013年10月11日の記事“The great UK housing divide”はつぎのように指摘する。

「…住宅ローン市場への新規参入者は金利コストの増大に直面しており、高年齢の持家所有者に比べて住宅購入資金を調達することが困難である。借家セクターに追いやられる若い人々が増え、そのため家賃が上昇する。こうしてイギリスの住宅市場の二極化が進んでいる」。

住宅市場は持家1次取得層と2次取得層との間に分断を広げている。また住宅市場の回復は大都市と地方都市とで地域差がきわめて大きく、住宅価格の上昇にもまた格差がある。“Housing divide”は若年層が「住まいの梯子」に足をかけることを困難にしている。

おわりに

日本もイギリスも、今日の社会経済状況のもとでは、従来の住宅双六が指し示す居住水準向上のストーリーは実現が困難になっている。そのため、良質でアフォーダブルな借家に対するニーズが増加している。これが小稿の結論である。

最後にドイツの住宅市場に言及しよう。ドイツの持家率は42%（2006年）。これはEU諸国で最も低い。持家取得の時期は比較的高年齢であり、イギリスのような「住まいの梯子」は見られない。社会住宅（social housing）制度を基盤とする借家市場の発達と居住権保障、そして家賃補助が、持家取得へのニーズを弱めているのである。これは日本の住宅政策の今後を考えるうえで重要なモデルと言えよう。

*小稿は、北摂総合研究所研究例会（2016年7月14日）での報告の配布資料をもとに作成したものである。各論点の詳しい考察および典拠については、小著『不安定と格差の住宅市場論』（白桃書房、2013年）を参照されたい。