

研究ノート

災害に強く環境調和的な 200 年住宅を考える ——金融の果たしうる役割に関する一考察——

瀬尾佳美*

1. はじめに

2011 年 3 月, 東北地方を襲った東日本大震災は, 未曾有の大損害をもたらした。多くの人が住宅を失い, しかしローンだけはそのままという事態に直面しているのは痛ましい。

1995 年に発生した阪神大震災以降, 自然災害の際には, 個人所有の住宅にも支援金が支給されるようになった¹⁾。加えて, 多く自治体では被災住宅のローン対策に補助金を出している²⁾。だが, 個人の資産に公的な補助を出すことには異論もある。補助金の原資である税金は, 資産を所有していない人も多かれ少なかれ払っているためである。持たざるものから持てる者への所得移転は, 社会的に受け入れ難い。また, 巨大災害以外でも住宅を失いローンだけが残ることはあり得るが, マスコミの注目度のうすい事故や小規模災害では, ローン対策金などは支払われない。阪神以前に個人資産へ補助を出す仕組みがなかったのはこのような理由によるものであるが, あまたの「ばら撒き」の中では道徳的にも受け入れやすく, また地域全体の早期復興という便益もあるため, 現状のような形に落ち着いたものと思われる。

ところで個人資産のリスクを被るべきなのが, 本人なのか, 自治体なのか,

* 青山学院大学国際政治経済学部専任講師

1) 被災者生活再建支援法

2) たとえば宮城県の住宅再建支援事業, 福島県住宅復興資金利子補給事業など

国なのか、という問題の建て方自体は正しいのだろうか。もし、住宅ローンがアメリカ型であったとしたら、ストーリーはまったく変わっていたのではないか。これが本ノートの問題意識の1点目である。

さて、日本の住宅に関連する課題はもう一つある。それは、住宅が極めて短命であり、建替えのたびに多量のゴミが排出されていることである。短命住宅の環境負荷については、厳密にはライフタイムのアセスメントを要するためこのノートでは扱えない。だが、平成19年に当時の与党から出された「200年住宅ビジョン（長期優良住宅建築等計画）」³⁾の中に以下のような記述があり、問題は認識されているように見える。

「我が国における『滅失住宅の平均築後年数』は約30年であり、アメリカの約55年、イギリスの約77年と比較して著しく短い。（中略）住宅を30年ごとに建て替えることにより、大量の産業廃棄物を発生させている。（中略）我が国のすべての住宅が200年間解体・廃棄されずに使用されることになれば、住宅関連の産業廃棄物を年間1000万t（東京ドーム5個分の容積に相当）削減することが可能となる。」

現在、関連する法整備などが進んでいるが⁴⁾、現状で、200年住宅に関連する施策で実施されているのは、優良住宅建設に対するローン減税などである。ローン減税は、耐久性のある住宅を建てることにインセンティブを与えるものではあるが、建った住宅が実際に長期間利用されるかどうかはまた別の話である。なぜなら、住宅の持ちは「どのように建てたか」以上にメンテナンスにかかっているからである。そして、そのメンテナンスを行うインセンティブを担保するのは、中古市場での評価に他ならない。筆者がこの春、中古市場を探し回った経験だけからいうなら、中古住宅ではメンテナンスは全く評価されていないように見える。そのような情報は、提供を求めてもほとんど手に入らない。

3) 自由民主党政務調査会「200年住宅ビジョン より長く大事に、より豊かに、より優しく——住宅改革・ゆとりある住生活を目指して——」平成19年5月)。

4) 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成20年12月公布、平成21年6月4日施行)。

住宅市場というのは、中古車市場以上に不透明なのだと感じたものである。

地方の農家のように、代々が同じ家に住むなら、情報の整備も履歴の保存も必要あるまい。だが、人の出入りの多い都市部では、200 年住宅を 200 年持たせられるかどうか、あるいは巨大災害に耐えうる性能を保ち続けられるかどうかは、中古市場の評価にかかっている。市場で評価されなければ、費用をかけてメンテナンスするのは難しい。2012 年 9 月 23 日付け日本経済新聞⁵⁾によると、政府は価格や改修履歴などを含む中古住宅の情報データベースを 2015 年度にも構築とある。中古住宅市場の整備に重い腰を上げたとみるべきだろうが、収集された情報の真偽に誰が責任を負うかによって、信頼され、利用されるかどうかが決まるだろう。だが、もし住宅ローンがアメリカ型であれば、おそらく多くの問題は自動的に解決すると考えている。これが本ノートの問題意識の 2 点目である。

2. 日米の住宅ローンの違い

アメリカの住宅ローンはノン・リコースローン (non-recourse loan) である。日本語で、非遡及型融資と訳されるこの融資は、世界恐慌のさいに、カリフォルニアなど西部の州を中心に制定された Anti-Deficiency Laws の考え方が基本となっている。このシステムの特徴は、ローンの返済が滞った場合、担保物件を銀行に差し出せば、残債を請求されることがないところにある。端的に言えば、「質屋」的なシステムであり、担保物件が市場価値に見合わないことがわかった場合、貸し手側がそのリスクを負うことになる。

これに対して、日本の住宅ローンはリコース型であり、返済が滞り住宅を手放さざるを得なくなった場合でも、その時点での住宅価値がローン残債に及ばなければ、ローンを払い続けなければならない⁶⁾。自己破産をすれば残債は放棄できるが、日本では住宅ローンを組むときに連帯保証人をつけるのが一般的

5) 全国版一面。

6) では差し押さえ物件に残債以上の価値があった場合は返してくれるかというところも、もちろんそうではない。

であり、借り手が自己破産すると連帯保証人に弁済の義務が生じる⁷⁾。このため自殺者まで出かねないシステムだとの批判が以前からある⁸⁾。日本の銀行は、融資の際、火災保険会社と生命保険会社を指定し、加入を借り手に義務付ける。火災保険は、保険会社に「適正価格」の雛形があり、これがしばしば購入価格と大きく乖離しており、万一のさいローンだけが残る可能性が高い⁹⁾。一方、生命保険のほうは全額が補償されるため死ねば確実にローンが返済できる仕組みとなっている。ノン・リコースローンでは、住宅購入の際に生命保険に入るとは強制されないし、住宅ローンが返済できないことを理由に自殺する意味も必要もない。

一方、銀行はノン・リコースの融資でデフォルトのリスクを負う。このため金利の上乗せという形で、リスク相当が回収される仕組みになっている。問題は“質屋システム”である以上、担保物件に対する高い知識と審査能力が銀行に要求されることである。それがなければ、銀行は確実にリスクにさらされることになるか、不当に高い金利で逆選択を招く結果になるだろう。日本の金融機関にはこうしたノウハウがないため、現状での導入の可能性はないと考えられている。しかし、リコースかノン・リコースかという問題を貸し手と借り手のゼロサムゲームと考えると問題の本質を見誤る。ノン・リコースローンには、リコースローンにはない社会的な便益がある可能性があると考えられる。一つは減災および性能保持のインセンティブであり、もう一つは情報の透明化である。以下、順に議論する。

3. 日米の中古住宅市場

夏場の使わない時期、毛皮のコートを質屋に預ける人があるという。質屋は

7) 長野幸司ら、2003、「我が国における近年の住宅ローン市場の実態と住宅ローン貸出市場におけるモーゲージ・カンパニーのビジネスモデルに関する研究論文」国土交通政策研究 第26号。

8) 石川和男、2008、「日本版サブプライムローン」、ソフトバンク新書。

9) 火災保険に上限があるのは、モラルハザードを防ぐための仕組みで合理性がないとはいえない。だが、それにしても差が大きいことに驚いた（個人的な経験に基づく）。

質草を劣化させずに保持してくれるため、借り手が自分で保管するよりよほどよいのだという。保管料のつもりで利息を払い、冬になれば金を返済してうけだせばよい。この話の真偽は分からないが、ノン・リコースで融資をした銀行も担保物件に対して同様のインセンティブを持つであろうと思うと興味深い話である。つまり、担保の家や家のある地域の町並み全体をそれなりに保全する誘因を銀行が持つということである。たとえば HOA を通じた監視や、アプライザル（不動産鑑定評価）の適切な実施を求める等の行動を通じて、住宅価値の維持に間接的にかかわることが出来るだろう。アメリカの HOA とは home owners association の頭文字で、地域の管理組合に当たる。メンテナンスがなされていない家があると地域全体の資産価値が下がるため、HOA は所有者に適切なメンテナンスを求め、従わない場合は退去を求める場合もある¹⁰⁾。

同じノン・リコースタイプであっても、アメリカは州によって少しずつ仕組みが違うので、個別具体的な議論はあくとして、ここでは「結果として」中古住宅の流通が日米でどれだけ異なるかを概観しておく。

Fig. 1 は、販売された住宅の、新築と中古の割合を示している。年度および、統計の方法が異なるため厳密な比較はできないが、日本における新規の住宅取得はほとんどが新築、逆に米国は 8 割方が中古であることが分かる。

日本で中古物件の取引数が少ないのは、売りに出されないからではなく、成約にいたる戸数が少ないためである。比較的不動産取引が活発な首都圏だけのデータを見ても、成約数は売り出し数の 15%~20% にとどまっており、三大都市圏の空家は 130 万戸に登る¹¹⁾。日本全体では現在 700 万戸を超える空き家が存在している¹²⁾。

10) 長野幸司・頼あゆみ・渡瀬友博・宇杉大介, 2006, 「住宅の資産価値に関する研究」『国土交通政策研究 第 65 号』(2006 年 3 月), 国土交通省国土交通政策研究所。

11) 渡部喜智, 2010, 「中古(既存)住宅市場の現状と課題」, 農林中金総合研究所 金融市場 2010 年 10 月号。

12) 日本経済新聞 2012 年 9 月 23 日付, 一面。

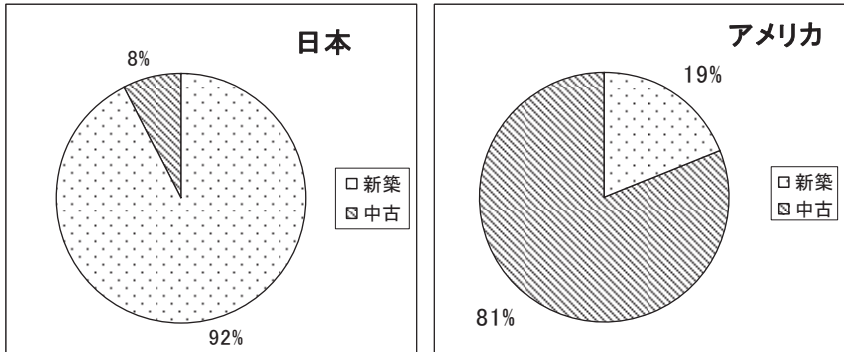


Fig. 1 日米の住宅市場における、新築と中古の割合

日本：2007年度（合計 680 千戸）、米国：2009年度（合計 1957 千戸）。

戸建ておよびアパートの新規取得のなかの新築と中古の割合。建て換えは含まず。

出典：内閣府（2012）¹³⁾、National Association of Realtors（2012）¹⁴⁾、U.S. Department of Commerce¹⁵⁾

一方アメリカにおける中古物件の取引数は、リーマンショックまでは一貫して上昇トレンドが続いており、40年間でおよそ4倍に膨らんだが（Fig. 2）、新築物件はリーマンショック前の「不動産バブル」の時代でもそれほどの伸びはみられなかった¹⁶⁾。

ノン・リコースが日本に向かないとされる一つの理由として、「日本の文化」が挙げられることがあるが、アメリカにおいては、取引全体の中に占める中古住宅の割合が大きく変化してきたことを考えると、必ずしも「文化」が固定的なものであるとも断言できまい。実際、柱を主な構造とする日本在来の軸組み工法は、アメリカで一般的なパネル工法と比べ、間取り変更の自由度が非常に高い。様々な家族の異なる要求に応じて容易にリフォーム可能となっており、中古住宅の取引にはむしろ向いていると思われる。にもかかわらず日

13) 総務省、2008、住宅・土地統計調査。

14) National Association of Realtors, 2012, “Existing Home Sales”

15) U.S. Department of Commerce, 2012, “New houses soled by sales price: United States”.

16) U.S. Census Bureau, “New and existinghome sales by state”.

本の住宅は「消費財」扱いであり、築後 10 年も経過すると価値はほとんどなくなり、20 年以上のものだと更地のほうが建築物つきの価格よりも高いくらいとなっているのが現状である¹⁷⁾。

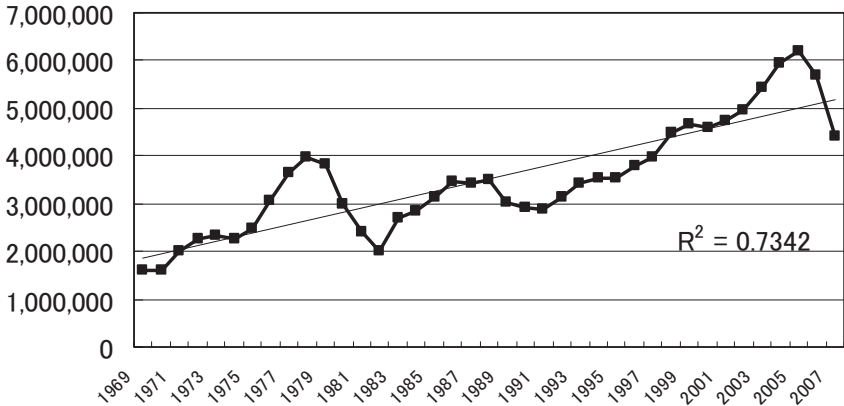


Fig. 2 アメリカにおける中古住宅の取引件数.

出典: National Association of Realtors “Existing Single-family Home Sales 2 1969–2007.”

中古市場が充実しているアメリカでは、住宅の価値が正当に評価される。またそういった仕組みが存在しており、所有者は住宅や周辺環境の価値を保つインセンティブを持つ。その仕組みの一つがノン・リコース型のローンであると考えられる。そのため、アメリカでは住宅は消費財ではなく、資産と考えられており、所有期間利回りは 4% 程度になるという試算もある¹⁸⁾。

もちろん住宅が「資産」となることへの批判もないわけではない。新住民が急速に流入し、住宅需要が膨らんだ地域の中には、既存の街の価値を守るため「モラトリアム」などの措置により、新築の供給を抑えこんだところがあるが、

17) 筆者の個人的な経験他、澁谷征教, 2009, 「日本の住宅ローンは世界から見れば変則です——投資せずに貯蓄に走る国民性の根本原因がこれ——」, 日系ビジネスオンラインなど多数。

18) 前田拓生, 2011, 「日本の既存住宅市場における問題点とその活性化に資する制度・インフラについての考察」高崎経済大学論集, 54(2) pp. 65~79.

こうした政策によって中古住宅の価値を上げれば、「資産」を持つ既得権者を不当に利することになるかもしれない¹⁹⁾。新住民による乱開発には外部不経済があり、一定の規制には合理性があるが、強すぎる規制は流入者に不利に働くだらう。一方で、サブプライムローン問題の発端は、リスクの高い階層にも「資産」としての家を過剰に売りつけたからであるという議論もあり、住宅市場に関する制度設計は簡単ではない。だが、日本における廃棄物処分場の希少性を考えれば、建物が資産として扱われ、寿命が長く保たれることの社会的便益は大きいと考えられる。日本では住宅の寿命が短いので、ノン・リコースローンの導入ができないとする議論も存在するが、これはリコースローンの原因というより結果であると考えべきであろう。

4. 金融、保険が果たしうる役割

ノン・リコースローンは、住宅価値の保全にインセンティブを与える仕組みとなっていると述べた。次に、情報の透明化とそれによる減災の可能性について考える。

住宅は情報の非対称が非常に大きな財である。中古住宅はもちろん、新築もその建て方やメンテナンスなどによってリスクは著しく異なるようである。だが、専門家でも外からちらりと見ただけで正確な評価ができるわけではない。まして、通常の消費者は素人であり、かつ経験を通じて“目利き”になれるチャンスもほとんどない。なぜなら、普通の人々が住宅を購入する機会は生涯に1度か、せいぜい2~3度であると考えられるからだ。加えて日本の不動産仲介は所謂「両手取引」であり、聞かれないリスクについては黙り続けるインセンティブを持っている。金額の大きさや災害のリスクを考えるなら、日本での不動産購入は、財務情報がわからない会社の株を大量に購入するような行為であると感ずる。自分や家族が住むための家の購入という普通の行動が、なぜギャンブルになってしまうのか。

19) Miller, Roger., 1995 “The economics of Public issues”.

災害に強く環境調和的な 200 年住宅を考える

マーケットがうまく働くためには、情報が十分にあることに加え、消費者が商品の購入に関してある程度熟達している必要がある。キャベツや大根の選択であれば、消費者は試行錯誤によって、十分なトレーニングのチャンスを得るが、家の選択等、大きな意志決定ほどトレーニングのチャンスは少ない²⁰⁾。セイラーらは「大学院の選択に実践トライアルがついていたら、博士号取得者が運転するタクシーの数はへるかもしれない」と述べているが²¹⁾、トライアルのチャンスが少ない財の市場で効率的な資源配分が行われるかどうかは、キャベツや大根の市場ほどには明らかとはいえない。

しかし、もし融資がノン・リコース型であるなら、事態は異なったものとなるはずだ。銀行という力のある主体がリスクテーカーとして市場に巻き込まれるからである。ローンを扱う銀行には、相対的に十分なトレーニングのチャンスが存在しており、少なくとも一般の消費者よりはうまく情報を収集することもできるはずだ。情報が不透明な物件では、銀行が損を被る可能性があるため融資がなされないかもしれず、売り手もインスペクションに同意せざるを得なくなる。また、性能の劣る物件がマーケットからはじき出される可能性もあるし、液状化の危険や浸水地帯など、ハイリスクな地域における物件にも融資がなされにくくなるかもしれない。そうなれば、自然に減災が進むことも期待されよう。逆に融資がなされる物件に関しては安心して購入することができるし、万一価値が大きく下がるような事態——たとえば姉齒事件のようなこと——があってもデフォルトというオプションも選択可能である。

災害に関していえば、ノン・リコースローンは金利に保険の掛け金が上乘せられた形の融資スタイルと考えることができる。保険にはモラルハザード等の問題もあるが、一方でリスク削減の仕組みも持ち得る。たとえば、アメリカの水災害の保険制度 NFIP (National Flood Insurance Program) は、リスクに応じて異なる保険料を適用することで、加入者(地域)に対し減災のインセンティブ

20) リチャード・セイラー、キャス・サンスティーン著、遠藤真美訳(2009)「実践 行動経済学 健康、富、幸福への聡明な選択」日経 BP 社。

21) 前掲 20。

を与える設計となっている。アメリカでは、民間保険会社でも加入者のリスクを減らすことで利益をふやすために、たとえば医療保健会社が検診のパンフレットや使いやすい歯ブラシ等を送ってきたりするようだが、ノン・リコースローンなら、このような関係が住宅ローンの貸し手と借り手の間に成立する可能性があるだろう。

リスクベースの保険料率や融資（限度額や利率など）の最大の利点は、リスク評価が加入者にフィードバックされるところにある。一般の人が低頻度巨大災害のリスクを平時から正確に認知することは難しく、費用のかかる対策を講じることがさらに難しい。金融システムの中で対策のインセンティブがあれば、認知も対策もしやすくなるはずだ。

しかし、先にも述べたが、このメリットを享受するためには、担保物権に関する「リスクの評価」がなされなければならない、これがハードルを高くしている。リスク評価には高度なスキルが必要であり、コストがかかるのである。残念ながら日本では多くの保険において料率がリスクフラットであり、保険も金融も、減災に貢献しているとは言い難い状況である。

ちなみに NFIP は民間の商品ではなく、連邦政府が運営する保険である。民間は販売を代行しているにすぎず、管理運営は政府が行っている。アメリカのような国において、国家が直接保険を運営するということは、水害を始めとする自然災害にアメリカも相当に苦しんできたということの意味する。日本の住宅が「資産」となりにくい理由に、災害の多さを挙げる人がいるが、災害を日本だけの特殊事情と考える理由はないし、ましてローンがリコース型であることの理由にはならない。

5. 結びにかえて：公共財としてのローンシステム

住宅市場は中古車市場以上に、情報が不透明な市場である。買い手のみならず売り手も情報を持っていないこともしばしばであり、情報の「非対称」という言葉が適切かどうかはわからない。このような市場では、消費者はすべての物件をレモンだと評価せざるを得ない。住宅を良好な状態に保ち、またその時

点での情報を得るには、売り手にもコストがかかるため、市場でレモンと評価されることがわかっていれば、良いピーチも必然的にレモン変わるだろう。つまり、住宅の寿命は市場の評価にあわせて物理的にも縮むと考えられるのである。

住宅に関する情報収集は地盤などにも関係するため、高コストであり、トレーニングもされていない個人消費者がそれぞれに収集を試みるのは大変非効率である。情報システムの整備およびノン・リコースローンの導入は、「公共財」としてのシステム構築であると考えられることができるだろう。実は日本でも、件の「200 年住宅ビジョン」の中にノン・リコースローンの導入が好ましいことが明記されているが、今のところ黙殺されているようである。

日本における小規模な金融は、長年「人」の属性にたよった融資が行われてきた。業績や事業の将来性を評価するのではなく、保証協会の保証と連帯保証人の年収で融資が決定されてきたのである²²⁾。現状の住宅ローンもこれと同じ考え方であり、物件の評価ではなく、借り手（と保証人）の属性で融資判断がなされている。この方法は、これまでも多くの悲喜劇を生み出してきたが、この長年のビジネスモデルから銀行が自ら抜け出すとは到底考えられない。だからこそ、“総量規制”などが導入されもするわけだが、こういった規制こそパターナルと言うべきであろう。

本ノートで議論したように、日本の住宅、および住宅市場にはいくつかの問題点があり、ノン・リコースローンの導入は1つの処方箋となり得る。しかし、融資枠制限などとは違い、融資の決定自体は銀行の自己責任においてなされる仕組みであり、一律の規制にみる非効率が発生する余地はない。規制ではなく、市場の仕組みをうまくつかつて、環境保全や減災などへの貢献を引き出す形のデザインが求められている。

22) 瀬尾佳美・田淵悦子, 2003, 「連帯保証人の経済学」週刊エコノミスト 81(64), pp52-55.