

高い耐久性を備えた優良な 住宅のメリット考察



住宅金融支援機構国際・調査部調査グループ研究員
峰村 英二
みねむら えいじ

博士（経営情報学）。修士（経済学）。早稲田大学政治経済学部卒業、筑波大学大学院、多摩大学大学院でベイズ統計学等を学ぶ。日本証券アナリスト協会検定会員補。調査研究レポート・学会誌掲載論文多数。

1. はじめに

我が国では建物の税法上の使用可能期間が法定耐用年数として定められており、当該耐用年数が既存住宅の価格決定の際に一定に参照され、新築住宅の建替えサイクルを規定する要素の一つとしてみなされることがあった。

しかしながら、「優良な住宅をつくり、長く大切に使う」ことで住宅の長寿命化を推進することを目的とした「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成20年法律第87号）が平成20年12月5日に成立、平成21年6月4日に施行され、「長期優良住宅制度」が創設されたこと等により、旧来の思考については転換が進んでいる。

長期優良住宅制度は、国が定めた認定基準を満たす住宅の計画（建築・維持保全）を自治体が認定するもので、高い耐久性を備えた優良な住宅を普及させることにより、家計の住居費用等を抑え、併せて、建替えなどによって生じる環境負荷の軽減等を目指しつつ、かつての様な「つくっては壊す」スクラップ&ビルド型の社会から、「いいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換を図るものである。

本稿では、「高い耐久性を備えた優良な住宅ストック」の普及が住宅資産価値の評価に及ぼす影響について、今後我が国が直面する高齢化社会の到来等を踏まえ、いくつかの前提に基づく基礎的な考察を行う。

2. 考察の前提条件

本稿では、まず、以下に示す前提条件に基づいて住宅取得者の効用関数を定義し、簡潔なモデル分析を行う。

(1) 住宅価格

モデルとなる住宅取得費は、機構の「2018年度フラット35利用者調査」を参考にして4,000万円とする。なお、構造は木造、種別等は一戸建て持家で、注文住宅とする。また、このうち、住宅価格は2,700万円、土地取得費は1,300万円とするⁱ。

(2) 税コスト

ここでは、税コストとして、消費税、固定資産税、都市計画税を考慮する。

まず、家計は、住宅取得時に住宅価格の8%に該当する消費税を負担するⁱⁱ。したがって、本モデルにおける直接的な消費税込みの住宅取得費 H は4,216万円となる。

さらに、固定資産税、都市計画税については、簡単化のために、住宅については、毎期の残存価値額の7割相当額を対象にその1.7%を負担するものとおく。土地については、一般住宅用地の適用により、価格の3分の1に固定資産税率（1.4%）を、また、価格の3分の2に都市計画税（0.3%）を掛け合わせたものとする。

なお、便宜上、住宅ローン減税は考慮しない。

(3) 耐久消費財としての住宅価値（経年変化分）に係る評価

次に、耐久消費財としての住宅価値を考慮する。

ここでは、住宅を一つの耐久消費財としてみなし、住宅取得者が、その経年的な価値の変化分を每期費消し、安心や安全、住宅居住の快適性等から逐次効用を得ているものと仮定する。また、その代理変数としては、定額法に基づく減価償却相当額を採用する。その際、最終的な残存価値は住宅価格の5%相当とする。

なお、住宅の耐用年数については、考察の対象となる住宅が木造であり、さらに、自己居住用であることを考慮すると税法上では33年ⁱⁱⁱとなるが、本稿では、当該償却期間が一義的に住宅の物理的な耐用年数を規定するものではないとの前提に立つ。

(4) 立地環境等に係る評価

最後に、立地環境等に係る価値を考慮する。

すなわち、住宅取得者は、住宅の質のみならず、住宅の立地から得られる利便性や魅力ある周辺環境等から得られる価値によっても効用を得ていると考えることが妥当であろう。この場合の代理変数としては、「持家の帰属家賃」（総務省統計局「平成26年 全国消費実態調査」）^{iv}の総世帯（持家；住宅ローンのある世帯）全国平均値を適用する。

3. 基本的考察

今までの議論を踏まえ、本稿では、住宅の資産価値の計測・評価に関して、以下に示す総効用に基づいて考察する。

$$U = \frac{u_1}{(1+c)} + \frac{u_2}{(1+c)^2} + \frac{u_3}{(1+c)^3} + \dots + \frac{u_n}{(1+c)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{u_i}{(1+c)^i}$$

ここに、

U : 住宅取得に伴う総効用

u_i : 住宅の耐用期間にわたって得られる逐次効用

n : 住宅の耐用期間

c : 資本コスト である。

また、各期の効用については、以下の関数を定義する。

$$u_i = f(V_i, R_i, t_i), \quad i = 1, \dots, n.$$

さらに、この関数の具体的な形式については、以下の一次関数を仮定する。

$$u_i \propto V_i + R_i - t_i$$

V_i : 各期の住宅価値（但し n 期は残存価値額）

R_i : 立地環境等の評価価値

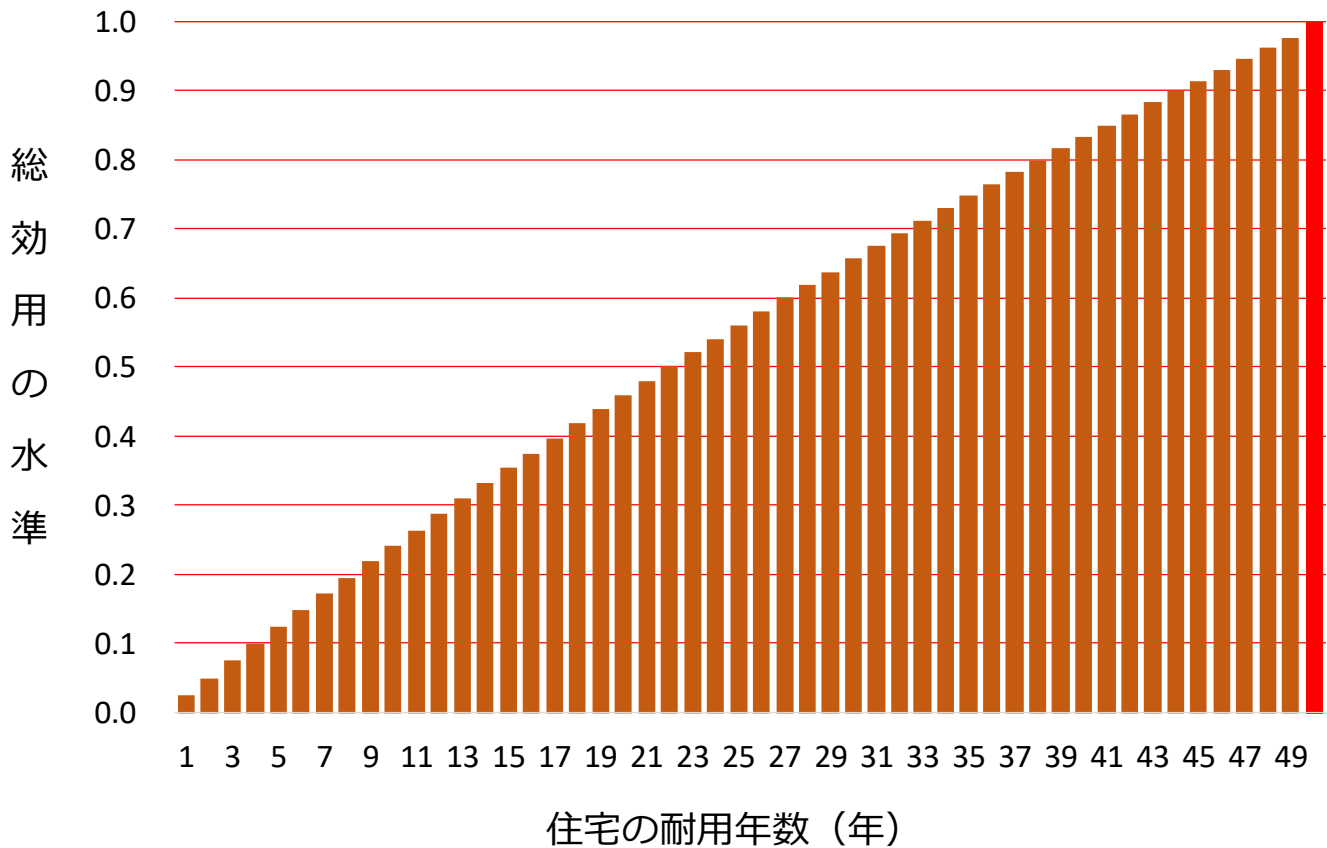
t_i : 各期の租税コスト等

($a \propto b$ は「 a は b に比例する」との意味)

なお、資本コスト c については、住宅の取得及び居住に係る総効用 U と住宅取得費（消費税込み） H とを一致させる水準に決定されるものとする[▼]。

上記の前提を踏まえ、長期優良住宅制度の利用により、住宅の耐用年数を50年とした場合の総効用水準をみると、次ページの図表1のとおり示すことができる。すなわち、本論で定義する総効用は、住宅の耐用期間において単調増加関数である。

図表1 住宅耐用年数別の総効用水準
(耐用年数50年の住宅の場合；最終耐用年数の総効用=1)



(資料) 筆者試算

4. 資本コストとの関係性

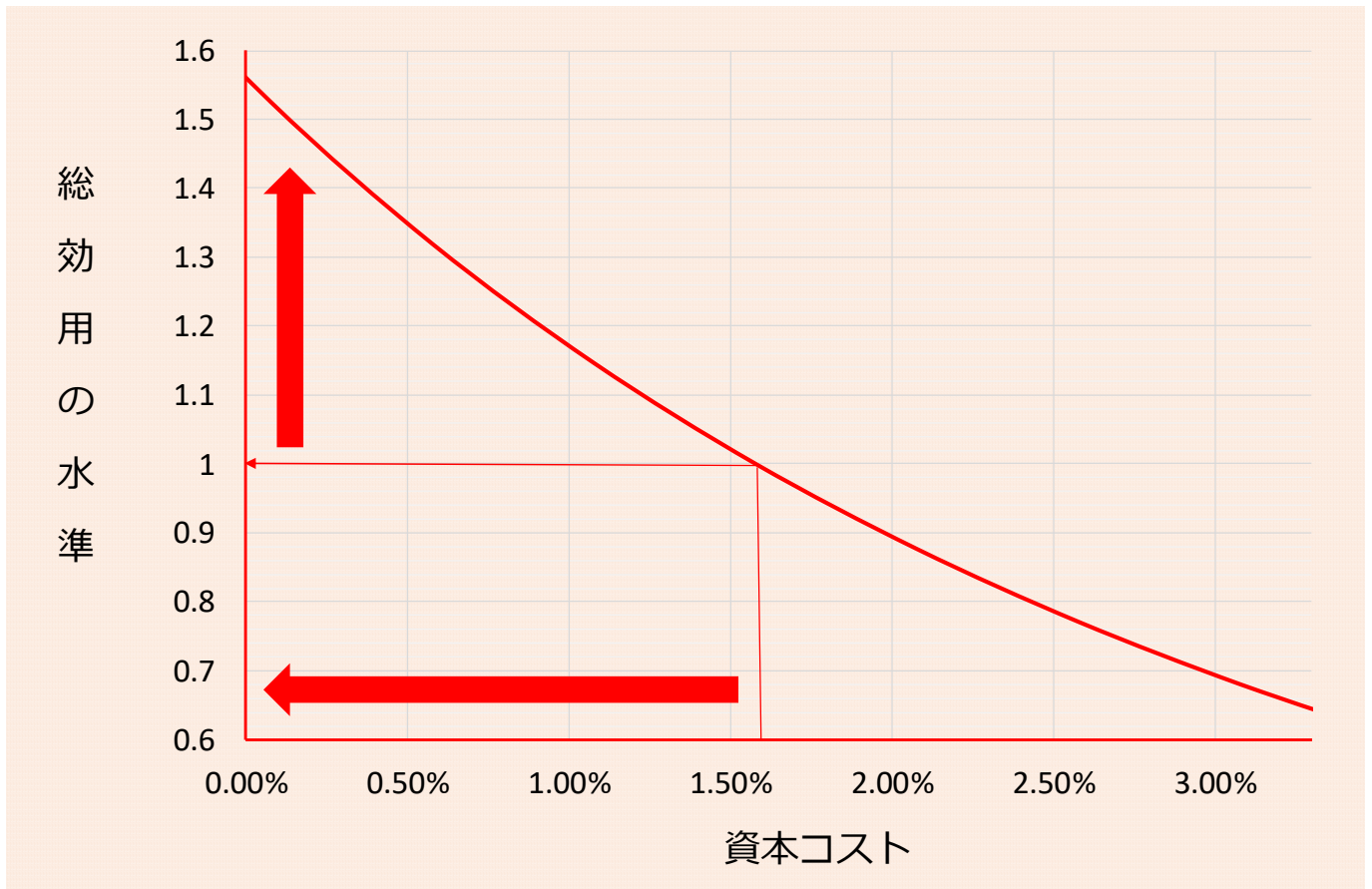
住宅を取得する世帯が住宅ローンの借入を行う場合は、家計の生涯収支や資産と負債の保有状況等に関する構造分析などの詳細な分析が必要となる。

ただし、きわめて大雑把に金利水準の動向が家計の負債に関する及ぼす影響の度合いについて、資本コストと総効用との関係性に着目して考察することもできる。

具体的には、設備や耐久性や耐震性、省エネルギー性等の性能が向上した住宅の普及を目指して、質の高い住宅を取得する世帯に対し一定に支援を行い、家計の負債コストを引き下げることは、資本コストの低下を通じて家計の総効用を引き上げ、質の高い住宅取得に関するインセンティブを高める可能性がある。

実際に、本モデルに即して資本コストと家計の総効用との関連性を示すと図表2のとおりである。これによれば、住宅ローン金利を引き下げることにより、資本コストの低下を通じて家計の総効用水準が増大することが分かる^{vi}。

図表2 資本コストと家計の総効用



(資料) 筆者試算

5. おわりに

本稿では、一戸建て持ち家を対象として、高い耐久性を備えた優良な住宅のメリットについて簡単な考察を行った。

もとより、長期優良住宅に代表される様な、耐用年数が長く、質の高い住宅については、別途、税制の特例措置が拡充され、住宅の免震・耐震性能に応じた地震保険料の割引が受けられる等のメリットがあることについては、広く認識されているところである。

また、その他にも、光熱費やメンテナンス費などの諸コストを一定に抑え、ひいては、社会の低炭素化に寄与する点を高く評価する声もある。

これらの議論に加え、本論でみたとおり、住宅価値を維持することにより、長期にわたり家計の効用を高める効果を持つことから、少子高齢化社会の到来を踏まえた我が国が、今後、持続的成長型社会の構築等への課題に取り組む際の大きな参考となることが考えられる。

このため、今後とも、分析の対象を広げ、先行的な研究との比較等を行い、より現実に即した精緻な考察を目指して研究を継続したいと考えている。

※ 本稿において、意見に係る部分は執筆者個人のものであり、住宅金融支援機構の見解ではありません。
※ また、本論はいくつかの仮定に基づく簡易な論考であり、実際の問題を取扱う場合はより慎重な考察が必要となる。

<参考文献>

住宅金融支援機構（2019）「2018年度フラット35利用者調査」

総務省統計局（2015）「平成26年 全国消費実態調査」

朝倉 浩（2014）「リバースモーゲージの経済的本質と金融商品としての可能性」三菱UFJトラスト投資工学研究所（MTEC）Working Paper 2014.06

高岡 和佳子（2011）「リバース・モーゲージで老後の生活をまかなえるか —公正な貸出額試算から見えた制度の可能性と限界—」ニッセイ基礎研究所 「ジェロントロロジージャーナル」 No.11-008

峰村 英二（2012）「住宅の耐用年数の長期化がもたらす新たな可能性」住宅金融支援機構 季報「住宅金融」2012年度夏号 No.22

-
- i 本論では、土地付注文住宅融資利用者の主要指標所収の全国平均値を参照して価格の設定を行った。
 - ii 土地は資本の移転であり消費される対象ではないので、土地売買の取引には消費税は課税されない。
 - iii 木造住宅の法定耐用年数は22年であるが、自己居住用の住宅に限り、当該年数の1.5倍の年数（33年）まで耐用年数を設定できる。また、非事業用の住宅は、「(旧) 定額法」による減価償却を行うものとなっている。これに対して、土地は減価償却を想定する必要はない。
 - iv 「持家の帰属家賃 (Imputed service of owner occupied dwellings)」とは、自分の所有する住宅に居住する場合も、借家や借間と同じサービスが生産され消費されたと考えて、このサービスの価格を市場の賃貸料から推定する計算上の家賃のことであり、朝倉（2014）は、「居住用不動産の価値」に関して「居住用不動産の場合、使用収益にともなうメリットを所有者自身が享受することになるため、帰属家賃として評価する必要がある」と論じている。なお、朝倉（2014）は、「リバースモーゲージ」についても、「帰属家賃をクーポンとする永久債として近似的に評価できる」と論じている。ただし、ただし、高岡（2011）が指摘するとおり、リバースモーゲージの制度設計に関しては、不動産価格変動リスク、金利変動リスク、契約終了年齢の不確実性などについて十分に配慮した公正な評価基準による制度設計が必要不可欠となる事は言うまでもないことである。
 - v 住宅ローンなどの負債コストも資本コストに含まれる。なお、負債コストについては、厳密には、住宅ローンの借入期間を考慮して規定されるべきであろう。
 - vi 高い耐久性を備えた優良な住宅の取得に際し、住宅ローン金利を引き下げる補助を行うことは、資本コストを引き下げる効果を持ち、負債コストの軽減により住宅取得のインセンティブを高めることのみならず、いわゆるアメニティの拡大を通じて家計の総効用を引き上げる効果を併せ持つため、意義があるものと考えられる。