

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成24年4月5日現在

機関番号：17301

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2009～2011

課題番号：21530306

研究課題名（和文） 長寿命住宅循環利用のための住宅金融制度構築に関する研究

研究課題名（英文） Study on the financial scheme for the long-life housing service

研究代表者

深浦 厚之（FUKAURA ATSUYUKI）

長崎大学・経済学部・教授

研究者番号：50218872

研究成果の概要（和文）：長寿命住宅化推進に必要な要件は(1)住環境に対する社会意識の変化（住民の嗜好や家族構成の変化等）が重要である、(2)超長期資産を対象とした資産金融手法の確立が急務である、(3)世代間の利害を調整できる信託機能を活用することが望ましい、の3点が明らかとなった。今後は抵当証券市場への依存を低め、信託機能を利用した住宅金融が有効であることが示された。本研究で示した「超長期資産の形成とその継承」という一般的な枠組みは、ビジネスモデルなど無形資産の世代継承問題に議論を拡張させるきっかけとなる。

研究成果の概要（英文）：As requirements for efficient use of long-life housing and promoting, we can conclude (1) it is important to consider the social change, including the preference to the housing service, family structure, aging etc, (2) we have to establish the finance method for long term asset, and (3) the trust is desirable because it can adjust the conflict of interests between generations. To adjust this type of conflict among the generations, the trust system must be effective in order to avoid the deep dependence on the mortgage-market. This study reveals the academic foundation to consider the “long-life/long-term asset formation and its financing method”, which gives the strong standpoint to analyze the multi-generation intangible asset such as the business model and its finance method.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合 計
2009年度	500,000	150,000	650,000
2010年度	700,000	210,000	910,000
2011年度	200,000	60,000	260,000
年度			
年度			
総 計	1,400,000	420,000	1,820,000

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経済学、財政学・金融論

キーワード：長寿命住宅 住宅金融制度

長寿命住宅課の建設技術 住み替え意識

1. 研究開始当初の背景

本研究は、21世紀の日本が直面する少子化

・高齢化社会において住宅資本の適切な運用を可能にするための施策について考察する。さらに、安定的な高齢化社会を構築するため

に、国民生活の基本的要素である「住」を整備し、併せて国富としての住宅資産の効果的な縦貫利用システムを確立するための方策を提案する。日本のこれまでの住宅政策は、都市機能の集中に伴う人口の社会増に対応することを第一義としたものであり、一定の役割を果たしてきた。しかし、成熟社会への移行とともに「住宅の質」「住環境の向上」への関心が高まっている。ところが、国民が求める「住宅の質」は世代によって微妙に異なる。特に、高齢世代と若年世代の住環境に関する嗜好は大きく異なっている。こうした相違は世代ごとに固有の住宅を確保するという行動に拍車をかけるが、その一方、資源の有効活用という観点から住宅寿命の長期化・循環利用が望まれているが、その普及においては世代間の嗜好の相違を克服するものでなければならない。

こうしたライフサイクルに適した住宅の循環利用を実現するには、第一に、複数世代にわたって居住が可能であるような技術的裏付のある長寿命住宅の新築・継続的修復・リフォームを行うためのスキームの構築、第二に、高齢者の所有する住居についての情報を子育て世代に発信し、世代間の住宅移転を促進するスキームの構築を行う必要がある。これに伴う負担を個人・家計に求めることも無論可能である。しかし、円滑な世代間住み替えを可能にする長寿命住宅は、公共の財産としても大きな社会的価値を持つ。ライフサイクルに見合った住環境を国民に提供するために適切な政策的対応を付加することで、安定した高齢化社会を実現することが可能になる。

2. 研究の目的

本研究で検討した長寿命住宅循環利用システムは、(1)社会資産としての長寿命住宅の整備、(2)住宅ローンを経た住宅金融の整備、の二本立てである。具体的には、子育て第一世代が加齢により都心マンション等へ移転する際の住宅市場、および都心部移転後の高齢者の貯蓄を次の子育て世代の住宅取得に利用する金融（住宅ローン）市場からなる。ただし、この住宅ローンは一定の基準を満たす長寿命住宅の新築・リフォームに対しては優遇措置を伴うものである。こうして住宅ローン市場に長寿命住宅についての情報が蓄積され、それは住宅市場を通じて共有されることになる。本研究はこうしたシステムの具体的設計のための基礎研究をなすものである。特に、このシステムが円滑に機能するための要件として、長寿命住宅に関す

る適切な資産価値評価のための具体的な手法の開発、および長期にわたる住宅の資産価値の予測方法を明らかにする必要があり、それに基づいて、それぞれの世代に対する資金調達スキーム・公的支援体制を確立しなければならない。

このために必要なことは第一に、複数世代にわたって居住が可能であるような技術的裏付のある長寿命住宅の新築・継続的修復・リフォームを行うためのスキームの構築である。第二に、高齢者の所有する住居についての情報を子育て世代に発信し、世代間の住宅移転を促進するスキームの構築である。これに伴う負担を個人・家計に求めることも無論可能である。しかし、円滑な世代間住み替えを可能にする長寿命住宅は、公共の財産としても大きな社会的価値を持つ。ライフサイクルに見合った住環境を国民に提供するために適切な政策的対応を付加することで、安定した高齢化社会を実現することが可能になる。

3. 研究の方法

文献調査

・長寿命住宅に関する調査研究：

日本の過去の住宅政策および現状についての文献調査（行政文書・金融機関や建設会社のニュースリリース等）を行い、高齢者世代・子育て世代に対してどのような政策的スタンスで住環境の整備が行われてきたか、また、多世代にわたる住宅が一般的である欧米の住宅政策事情について調査する。調査の端緒は、国土交通省長寿命木造住宅整備指針とし、そこから欧米の住宅整備に関する政策的な指針等に調査の範囲を拡大する。

・住宅金融制度に関する調査研究：

日本をはじめアメリカ・英国の住宅金融制度を調査する。特に、住宅の質の維持についての住宅金融組織の関与に焦点をあてた。特にイギリスの住宅の平均寿命は77年(国土交通省)といわれているがイギリスの住宅政策について参考になるとと思われるのは全国住宅協議会（The National House - Building Council；NHBC）による住宅保証制度である。これは住宅業者を登録し、住宅の品質を確保するために住宅に関する技術基準を定め、工事の検査を行うとともに、登録業者に対して販売後2年間の品質保証(Warranty)を義務付けるもので、同時に住宅に対する長期保証(10年)を定めている。当然、住宅金融機関による融資もこの制度と連動している。ただし、近年は高層の集合住宅（相対的に低所得

者層が居住する)の浸透が進み、住宅寿命の短期化も指摘されるなど、日本の制度を考える上で貴重な材料となる。

実地調査

国民の住宅取得行動について実態調査(国民の住宅取得意識調査・分析)および英国の住宅金融制度について現地調査を行った。前者については、マーケティングアナリシスの手法に基づく多変量解析を用いて、住宅取得意識の構造を分析したほか、この点をさらに確認するため、在京住宅建設会社の展示場などにおいて各社の協力のもと、展示場訪問者へのインタビューを行った。その結果、住宅購入者の年代が若い層においてはライフスタイルの変化に応じて買い替える意欲が比較的強く、長寿命住宅への関心は薄かった。それに対して、壮年層においては子供世代への財産継承の手段として長寿命住宅を視野に入れる場合が多いことが確認された。

また、日本政策投資銀行が進める「地域密着型金融の機能強化の取り組み」(リレーションシップバンキング)の中で一部進められている住宅産業への融資実態調査、住宅金融支援機構が進める優良住宅取得支援制度の中の技術基準についての検討及び調査を行った。後者は英国の住宅金融協会(Building Societies Association)の協力のもとで現地の住宅金融制度の調査を行った。現地の実務担当者、研究者からは、超長期資産の現在価値測定方法の精度、ビークル設計上の法的課題、世代の嗜好の相違を定式化する理論的方法、再証券化・CDSとの関連などについてのコメントが寄せられた。また、長寿命化はあくまで現世代の厚生に寄与すべきものであり、しばしば生じる文化財保護的な発想に陥る危険についての指摘がなされた。

4. 研究成果

(1) 平成21・22年度までの調査・研究成果

①長寿命住宅に必要な技術的課題を抽出し、ハード面での長寿命化(建材や劣化防止措置など)に加え、ソフト面での長寿命化(居住者の嗜好変化、家族構成の変化への対応)などが重要であることが確認された。また、若年層においては長寿命住宅への関心は薄かったが、壮年層は財産継承の手段として長寿命住宅を視野に入れる場合が多いことが確認された。

②長寿命住宅普及には世代交代時に住宅の残存価値を用いたファイナンス手法、すなわち超長期の資産を対象とした資産金融手法を確

立する必要が確認された。これらの成果は論文「再証券化商品の構造と金融危機」、報告「Financing the Long-Life Asset-Theoretical Analysis-」にまとめられた。

現地調査においては、長寿命住宅が定着している英国で(1)住宅金融会社(住宅抵当会社)、(2)住宅評価機関、(3)地方自治体、を訪問し金融面からの長寿命住宅化の取組み、地方自治体の住宅政策について調査した。その結果、長寿命住宅が定着している理由は、(1)住宅の構造(歴史的背景を含めて)、(2)世代間の住替え意識の浸透とそれを支えるリフォーム技術の発達、(3)社会資本としての認識、(4)町並み・景観に関する規制、などが住宅の長寿命化を進める社会的背景であることが確認された。英国では、外壁部分を保存・修復し、内装部分を好みに合わせて改裝する設計技術や改修技術の蓄積、その評価手法、住宅購入者に対して町並み保存を義務づける制度の確立が英国における住宅の長寿命化に大きく貢献していることが明らかになった。

また、住宅抵当証券を活用することで住宅取得者の費用負担を低減させていることが住宅の長寿命化に貢献している可能性があることが確認された。その一方、住宅抵当証券市場での債権流動化が進んだことが、リスク評価や審査・スクリーニングにおけるモラルハザードを引き起こしているとの指摘があることも確認した。なお、当初はアメリカでの調査も予定したが、文献調査により一定の成果が得られたため実施を見合わせている。

(2) 平成23年度までの調査・研究実績

① 東日本大震災により防災上の耐久性のある住宅の必要性が高まり、長寿命住宅の意義に新たな光を投げかけた。このため福島県等で再調査を行い、復興の観点から議論を再整理し利用しやすいファイナンス手法を確立する必要性が高まっていることを再確認した。英国の経験に即せば住宅抵当証券市場の導入によって拡大した市場であったが、そのために2008年以降の金融危機の影響を強く受けることになり、日本同様、債権流動化に依存した住宅金融システムに対する反省が見られるようになった。それに代わる手法として、超長期資産の便益が世代にまたがって帰着することに伴い発生する世代間の利害を調整できる信託機能を活用することが望ましいことが明らかとなった。復興と長寿命住宅に関する議論は2012年4月に論文「証券化に期待される役割—震災復興と証券の機能—」において公刊される予定である。

② この議論は「超長期資産の形成とその継

承」というより一般的な枠組みで議論できる
応用範囲の広いものであることが理解され
た。今後は住宅だけではなく、ビジネスモデ
ルなど無形資産の世代を超えたファイナ
ンス・継承に議論を拡張させていく。その手
始めとして、地場産業における事業承継に応
用した議論は2012年秋をめどに公刊される。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者に
は下線)

〔雑誌論文〕(計1件)

深浦厚之、「再証券化商品の構造と金融危機」、
「金融・資本市場」、査読有、No.2、
pp.139-pp.155、2010

〔学会発表〕(計2件)

Atsuyuki Fukaura, “Financing the
Long-Life Asset –Theoretical
Analysis– “
Forum of Mortgage & Securities(Coventry
University, Faculty of Business,
Environment and Society, UK), 2010.918.

Atsuyuki Fukaura, ” Scheme of Housing
Finance in Japan – A Histroical Review– “,
Forum of Mortgage & Securities
(Heriot-Watt University Edinburgh UK),
2009.10.9

〔図書〕(計0件)

〔産業財産権〕

○出願状況 (計0件)

○取得状況 (計0件)

〔その他〕

6. 研究組織

(1) 研究代表者

深浦 厚之 (FUKAURA ATSUYUKI)

長崎大学・経済学部・教授

研究者番号: 50218872

(2) 研究分担者 なし

(3) 連携研究者 なし