

住宅問題はまだ続く

一般財団法人国土計画協会会長、東京大学・豊橋技術科学大学名誉教授 大西 隆

住宅は生活の拠点だから、どこに住むのか、どんな広さやタイプの家に住むのか、買うのか借りなのか等の選択は、常に悩ましさを伴う。しかも、毎日の暮らしの場に関わることで短時間で決断しなければならないことも多いため、悩ましさが増幅される。振り返ると、筆者もこれまでに、生活の本拠地である住宅を10数回変えてきた。初期の住居変更は親に従ったわけだが、自分が決める立場になってからも8回ほど転居を重ねた。その中には、比較的短期の期間限定転居もあったとはいえ、転居の当初は終期が特に定まっていなかった場合も多かったから、それなりに住宅を巡る選択の悩みを味わったことになる。最近では人口減少によって、住宅問題があまり「問題」として取り上げられなくなってきた状況が日本にはあるような感じもする。果たしてそれでいいのだろうか？ ニューヨークタイムズ（NYT）の時事解説を聴きながら改めて住宅問題を考えてみた。

アメリカの住宅事情、今は借り時

アメリカでは諸物価の高騰がやや収まる気配を見せている。日銀政策委員会に当たる連邦準備制度理事会（FRB）が決める政策金利は2022年3月以来上がり続けたが、2023年7月に5.50%まで上昇したところで据え置かれ、インフレの鎮静化を反映したものと解説されている。しかし、やがて下降に転じるとはいえ、どのようなペースで利下げが進むのかは不透明とされているようだ。ともあれ、23年年央までの米国金利の急速な上昇は、コロナ禍収束とともに始まった物価高騰に対応したものである。諸物価の中でも住宅価格の高騰は著しく、人々の住宅に対する対応行動の変化を余儀なくさせるほどになっている。

当然ながら、アメリカでも住宅取得は、家族に基礎を置いた社会の安定のために重要とされる。

したがって、大人社会の一員となる条件ともいわれるようだ。しかし、持家と借家のどちらを選ぶのか、あるいはいずれ持家に向かうとして、それは今なのか、という選択はアメリカでも簡単ではない。背景には、借家に比べると持家は以下の4点で高くつく場合があるからという。

①購入に係る仲介手数料。解説の例示では6%とされている。日本では、売り手、借り手側の双方がそれぞれ最大で3%程度を負担するルールだが、売り手がそれを見越して売却希望価格に織り込めば、実質は買い手が手数料を負担することになるから、6%は日本の倍というわけではないだろう。

②住宅ローンの金利。政策金利上昇に伴って住宅ローンの金利が上がれば、住宅購入者にとっての負担が増す。

③中古持家物件購入に伴う修繕費。額はまちまちだが、平均すれば毎年、住宅価格の1%程度とされる。

④持家購入に際して組む住宅ローンの頭金。借家の場合には不要なので、その分を運用して利益を得るチャンスを失う「機会費用」となる。

これらのうちで、購入取引に関連して必要となる取引手数料や入居時の修繕費は、購入した住宅に長期にわたって住むことになれば、負担感は少なくなる。したがって、どれくらいの期間居住することになるかは、持家と借家の有利さの判断に影響を及ぼす。

総合すると、インフレで住宅価格が高騰している現時点は持家購入に適した時期ではないというのがNYTのコメンテーターの見解だった。その際に、つまり持家か借家かの選択に際して目安となるのが価格家賃比という指標だという。価格家賃比とは住宅価格を家賃年額で割った値であり、諸物価に比べて住宅価格や家賃が割高かどうかを

示すものではなく、あくまでも持家か借家かの選択を判断するのに有効な相対指標である。米国統計局が提供している住宅価格や家賃の地域別中央値のデータを元に算出した価格家賃比が最高値となった都市はサンフランシスコで51.8、住宅価格の中央値は121.7千ドル（2019年、同年の平均値1ドル＝109円を使えば、1.32億円）。ニューヨークでは38.6、住宅価格は68万ドル（7,420万円）となっている。気候が良く、ICT系産業の集まるアメリカ西海岸の主要都市で住宅価格が高く、価格家賃比も大きい傾向にある。

ある都市に住もうとして、持家か借家を選択する際には価格家賃比＝18が目安になるという説がある。18以上であれば買い時ではなく借家がお勧め、18以下であれば持家がいいという。そうすると2019年時点で持家が勧められるのはシャーロット（ノースカロライナ、価格家賃比は17.9）、ダラス（テキサス、同17.1）等以下のいわば地方都市で、住宅価格の中央値は2600万円程度以下となるようだ。

このように、サンフランシスコやニューヨークのようなアメリカの主要都市では、2019年の段階で既に住宅は高根の花となっていて、借家住まいで満足するほかない人々が多かったのである。そしてこの状態は、コロナ禍を経て、諸物価高騰に見舞われた現在ではさらに増幅した上で続いているといえよう。その結果、本連載の第17回の「アメリカ大都市からの頭脳流出」で描いたテレワークを活用して、仕事は北東部、西部の大都市で行いながら、住居は中部・南部の地方都市というライフスタイルが生まれている。

日本の住宅事情

それでは、日本はどのようなだろうか？最近では、東京のマンション価格が高騰しているという報道がある。住宅価格の世帯年収に対する比率では、表に示すように、日本は米、英、仏と比べて大きな値で、厳しい住宅事情にあるといえる。米国については、全国の中央値では32.9万ドル（2020年、1ドル＝106円換算で3,480万円）であるが、日本では5,115万円と1.5倍ほどである。東京圏（一都3県）ではさらに高く、75平米のマンションで

表 主要国の住宅価格(国交省住宅統計資料より転載)

国名	年	単位	新築住宅価格(A)	世帯年収(B)	(A/B)倍
アメリカ	2020	ドル	329,500	64,994	5.07
イギリス	2020	ポンド	251,500	48,710	5.16
フランス	2019	ユーロ	278,229	45,320	6.14
日本	2021	万円	5,115	749	6.83

9,660万円が平均価格で、年収の11.8倍にもなる（東京都「東京の土地2023」）。

ただ、東京を含めて首都圏では、1990年がピークだったバブル期（1980年代後半）の価格と比較すると、マンション価格については2021年に上回ったのだが、住宅地価については未だ40%程度に留まっている。中でも、バブル期の価格高騰が最も著しかった東京都区部では、マンションの平均価格がピークの1991年の83%に留まっていて、バブル期の地価や住宅価格の高騰が如何に異常なものであったのかが改めて分かる。この時期の年収倍率は東京都区部では15.8倍（1989年）に達していた。バブル崩壊で一旦は急落したマンション価格及びその対年収比率は、2000年代初頭に底を打った後、ゆっくりしたペースとはいえ上昇傾向を続けており、しかもそのペースは年収の上昇ペースより早いために、マンション価格の年収倍率も徐々に上昇している。

こうしたデータを前に、持家か借家か、を選択する際の米国流の4条件を日本で考えるとどうなるのか？先に述べたように、仲介手数料に大きな差異はなく、金利水準は、徐々に上がる気配があるものの、膨大な国債残高の存在が金利上昇の抑制に働く構造の日本では、アメリカのような急速な金利上昇はないとすれば、大きなファクターは頭金の負担になる。それは価格本体に連動しているとすれば、バブル期ほどではないとしても世帯収入に比しての住宅価格の高水準が再び住宅購入の大きな制約条件になっているということではないか。したがって、職場の移転を伴うような地方分散、さらにはテレワークを活用した地方居住、加えて、マンション等の建築工法改善を通じた価格低減策など適切な価格での住宅供給政策は、現在の住宅問題に取り組むうえでもなお追求すべき課題といえよう。