



住宅取得促進策に乗ってはいけない？

相次ぐ住宅需要喚起策

このメルマガ通信の74号(今年3月21日発行分)で、新たな「住宅ローン控除」の話題が掲載されていましたが、政府・与党が「過去最大規模」と自賛するこのローン減税が今年度予算の成立で実現したあと、さらに追加の経済危機対策ということで、「住宅金融支援機構を活用して頭金なしで住宅ローンを借りられる10割融資」の実施を打ち出しています。つまり、同機構と民間金融機関提携の「フラット35」を物件価格90%限度のところ、100%まで融資できるようにするという事です。こちらも、有力な反対があるわけではありませんから、まず実現するでしょう。

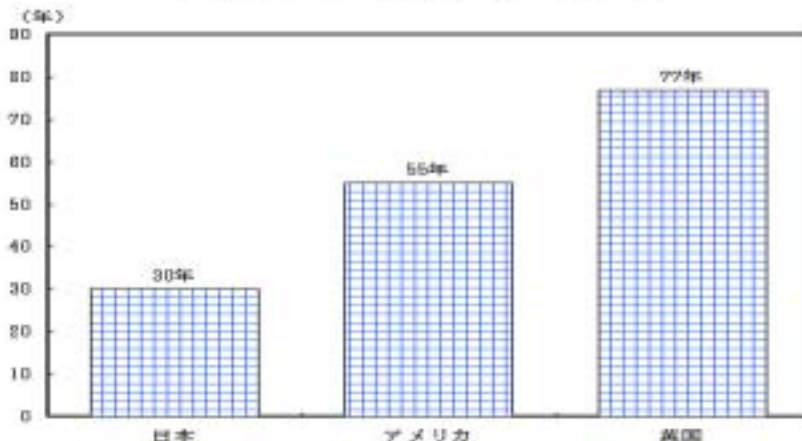
このほかにも、「高齢者の資産を活用する」として、今年度から2年間の時限ですが、住宅取得資金の贈与に限り、贈与税を大幅に軽減する策も打ち出されていますが、いずれにしても景気浮揚のために、なりふり構わず住宅取得需要(というより、超長期住宅ローン利用需要?)を喚起しようということのようです。

雇用の安定と収入増が条件だが

しかし、この誘導に素直に乗ってもいいものなのでしょうか。30年、35年の住宅ローンを利用するという事は、当たり前ですが、長い期間の返済が必要になることを意味します。とりわけ「頭金ゼロ策」の対象として想定されているのは若い世代の、今は決して裕福とはいえない家計だと考えられますが、彼らは多額で長期のローン負担に果たして耐えられるのでしょうか。

ローン返済を滞りなく延々と続けて行くには、まず安定的な雇用による収入の確保が不可欠です。しかも、ローン返済で収支が長くギリギリになるようでは困ります。住宅以外の他の大目標~教育・老後~の準備もあるからです。つまり、その収入は決して途絶えることがなく、同時に実質的に増加して行く必要があります。付け加え

日本の滅失住宅の平均残存年数は英・米に比べ短い

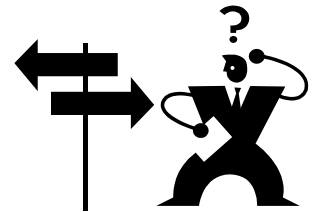
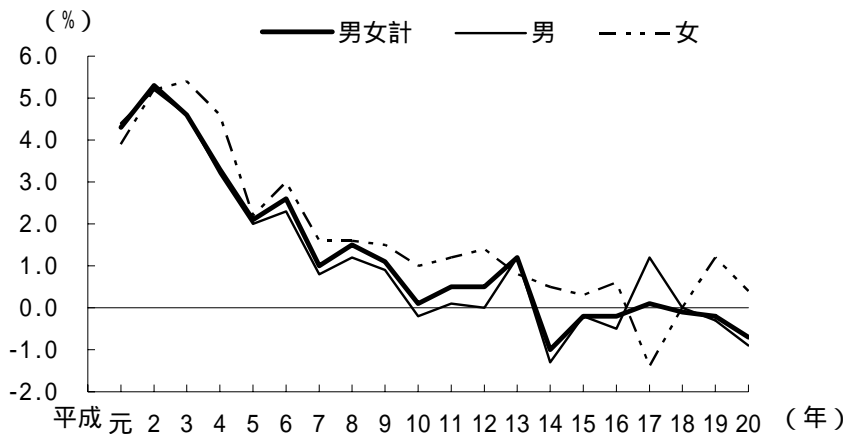


〈備考〉日本は経済省(1996, 2005)「住宅・土地統計調査」
アメリカはU.S. Department of Commerce(2001, 2005)「American Housing Survey」
英国はU.K. Office for National Statistics(1996, 2001)「English Housing Conditions Survey」
による推計。

れば、この条件は、当の「住宅」のためにも大切でしょう。なぜなら、わが国では、一般に住宅の耐用年数が短く、30年程度とされているからです。

しかしながら、その雇用の安定ならびに収入の安定的増加というバックグラウンドは壊れています。たとえば、次の図は、この3月下旬に厚生労働省が公表した『平成20年賃金構造基本統計調査』の冒頭に登場するものですが、賃金は明らかに「伸びない」ものになっています。

第1図 性別賃金の対前年増減率の推移



とりわけ注目したいのは、この図の近年の部分。平成15(03)年から同19(07)年辺りにかけては、わが国の企業業績は非常に好調で、GDPもそれなりに伸び、その好況がかつての『いざなぎ景気』の長さを超えたなどと囃されたわけですが、賃金の伸びは、それ以前の「失われた10年」の期間を下回っています。だからこそ、多くの人に好況の実感がなかったのでしょう。

今回の各種の対策は、そういう好況を取り戻すためのはずですが、では現実に景気が戻ったとき、働く人の収入はその戻りに見合う形で増えるのでしょうか。また、その前に、雇用は再び長期的な安定を取り戻すのでしょうか。対策の中には、「雇用」に関するものも幾つか含まれてはいますが、それらの有効期限は長くて3年です。

国全体の運営策のコペルニクスの転回が必要でしょうが、さて・・・。

余る住宅を非効率なローンで取得？

一方で、かつてのように長期ローン利用前提での「持ち家」取得にこだわるのもどんなものかなと思います。既に、全国の住宅の1割以上が空き家になっており、その割合は増え続けています。総人口は減り始めました。まだ増えている世帯数も、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、あと数年でピーク(5060万世帯)アウトします。

指標	2005(平成17)年	2030(平成42)年	指数(2005年=100)
一般世帯総数	4,906万世帯	→ 4,880万世帯	99
(ピーク= 2015年)		5,060万世帯	103
(参考)総人口	12,777万人	→ 11,522万人	90
平均世帯人員	2.56人	→ 2.27人	

総人口は、国立社会保障・人口問題研究所『日本の将来推計人口 平成18年12月推計』(出生中位・死亡中位推計)による。基準人口は、2005年の国勢調査に調整を加えて得たものである。

また、高齢化の進展は、新たな住宅需要に繋がる人口移動を減退させることでしょうか。少なくとも全体的な「量」という点では、住宅はますます余り、その分、資産価値の高騰に期待できるものではなくて行くのではないかと考えられます。

もう一つ注目したいのが「住宅ローン」そのものの非効率性。「金利が低いから有利・トク」などと言いますが、借入れ元本の倍もの利息が乗ることになる超長期ローン。今後ますます借り手には、その有利性を各々の生活に照らしてしっかりと吟味する目が求められます。

昨年12月、住宅金融支援機構が「フラット50」の開発・投入を企図しているという新聞報道がありました。最長で50年返済ということですが、実際に出てくるかどうかはまだわかりませんが、「200年住宅」を押し進める住宅業界や金融業界の意向はともかく、利用者側が置かれている状況から見ればアナクロ（時代錯誤）と言われても仕方ありません。「フラット35」では長過ぎるので「フラット20」にします・・・というのなら話はわかるのですが・・・。

ちなみに、その「50年」も入れて簡単なシミュレーションを試みました。

50年計算では、10年かけて1,390万円の返済をしても借入れ元本は234万円しか減りません（毎月・元利均等返済、金利4%固定）。このように見えてくると、超長期の住宅ローンという存在が、かつてはともかく、今や誰のためのものか、もう一度考え直す必要があるでしょう。今回のような誘惑に、あまりにもやすやすと乗ってしまう人が跡を絶たないことも、住宅価格が高止まりしてしまう要因の一つかも知れません。

返済期間	融資金利	年間返済額	総返済額	総利息額	10年後の残債
50年	固定4%	約139万円	約6,943万円	約3,943万円	約2,766万円
35年		約159万円	約5,579万円	約2,579万円	約2,517万円
10年		約364万円	約3,645万円	約645万円	0万円

借入金額3,000万円；毎月（ボーナス払いなし）・元利均等返済。万円未満四捨五入

< 著者プロフィール >

野田 真 氏

生活経済ジャーナリスト、(株)生活設計塾クルー代表

1948（昭和23）年鳥取市生まれ。早稲田大学政経学部卒。出版社勤務・フリー記者等を経て、1987（昭和62）年国内初の独立系FP会社（MMI）入社時以来、FPとして活動。個人相談、マスコミ等への寄稿、講演などに従事中。

今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP実務研究会事務局では、FP実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP実務研究会事務局（株）日税ビジネスサービス 総合企画部までご連絡ください。 TEL 03-3340-4488