

## Ⅲ-4. エコ住宅 ～ エコな住宅に住んで国富を 100 兆円増やそう ～

## 【要約】

- ◆ 戦後、不足状況から出発した日本の住宅は、持家取得を推進する政策展開が奏効したこともあって、量的には充足するに至った。一方で、質的には必ずしも優れた水準にあるとは言えず、諸外国と比較しても住宅寿命は短く、新築に偏った「建てては壊す」住宅市場を形成している。
- ◆ 今後の低炭素社会実現に向けて、排出増が顕著な家庭の CO<sub>2</sub> 排出量削減は避けては通れない課題である。日本の家庭内個別機器は、優れた省エネ性能を実現しているものの、住宅建屋そのものの省エネ性能が低い中では、機器を主体とする対応にも限界があり、必ずしも効率的なものとは言えない。
- ◆ 住宅ハードの品質向上を図り長寿命でエコな住宅を実現していくことは、環境面への配慮のみならず、居住快適性や住宅の資産価値を高め、日本がより豊かになることにつながる。住宅の長寿命化を促すには、基準の引上げ、適合の義務化などの現状の政策展開に加えて、消費者が選択できる分かり易い情報提供が必要だろう。

## 1. 日本の住宅の諸問題

## 故きを温ねて

本稿では、エコで長寿命な住宅を実現することを通じて、より豊かな日本を実現する可能性について論じることとしたい。日本の住宅寿命は算定手法などによって諸説あるものの、30～50 年程度と考えられている。これを 100 年・200 年持つ住宅にしていく、というのが住宅の長寿命化であるが、100 年・200 年のことを考えるならば、十分な過去を振り返りつつなぜ現状があるのか、について論じるのが適当であろう。まずは戦後の住宅史を紐解くことから、論考をスタートしてみたい。

戦前の大都市は  
借家社会

現代の日本では、30・40 代前後でいわゆる一次取得者として住宅を取得することは全くありふれたことと考えられていると言って良いだろう。現に世帯の持家率は 6 割程度となっており、日本の住宅関連市場は持家取得を主体に形成されている。では大昔からそうであったのかと言えば、必ずしもそうではない。戦前の日本の大都市では、持家は少数派であった。1941 年の調査では、日本の 24 都市の持家率は 22%に過ぎない。

民間借家供給は  
零細化

日本は戦後、持家社会に転換を果たしていくが、その大きな種の一つは戦時中に蒔かれている。国家総動員法に基づく地代家賃統制令(1939 年)である。地代・家賃の最高限度額を規制した統制令は、数次の改正を経て最終的には 1986 年まで存続したが、都市で主体となっていた借家市場に大きな影響を与えた。経済的利益を追求しづらくなり維持負担ばかり負うことになった借家家主から借家人への払下げが進むとともに、新規供給の意欲は大きく衰える。戦後の民間借家供給は、零細家主が主体となるとともに、子育て世帯向けに広さなど住環境を改善して供給する意欲など期待し得なかった。必然的に借家規模は相対的に狭小なものに止まり、住環境を改善したければ持家しかない、という状況が作られ、戦後の持家志向の一つの背景となった。では持家

志向は「それ以外に選択肢がない」というネガティブな要因のみが影響したかと言えば、無論そうではない。政策的にも大きな後押しを受けるのである。

#### 持家取得への政策的な後押し

民間借家経済が家賃統制令によって壊滅的影響を受ける一方、戦後は戦災による破壊に加え、大陸からの引揚げ・軍人の復員などもあって、戦後直後420万戸の不足という深刻な住宅難からスタートする。その後も都市への人口流入、核家族化による世帯増が加わり、住宅の量的充足は重要な政策課題であり続けるが、持家取得の推進がその解決を担うこととなった。政策ツールとして住宅金融公庫法(1950年)、日本住宅公団法(1955年)、公営住宅法(1951年)のいわゆる三本柱が、戦後10年のうちに成立している。住宅金融公庫は中間層の持家取得を長期固定金利ローンの供与で支援、地方公共団体は低所得者向けの公営住宅を供給する役割を担い、住宅公団は大都市の中間層に向けた集合住宅団地を開発したが、政策の力点は中間層の持家取得推進に置かれていたと言って良いだろう。また政策的支援はあくまで個人ではなく「家族」を形成する層が優先された。1980年まで住宅金融公庫は単身者を融資対象には含めず、公営住宅では単身者は入居資格を持たなかった。また社会保障と税制も、男性・夫が主たる家計支持者で女性・妻が専業主婦或いは低収入就労といういわゆる「標準世帯」を有利に扱った。家族形成と住宅は分かち難い関係を持っていた。

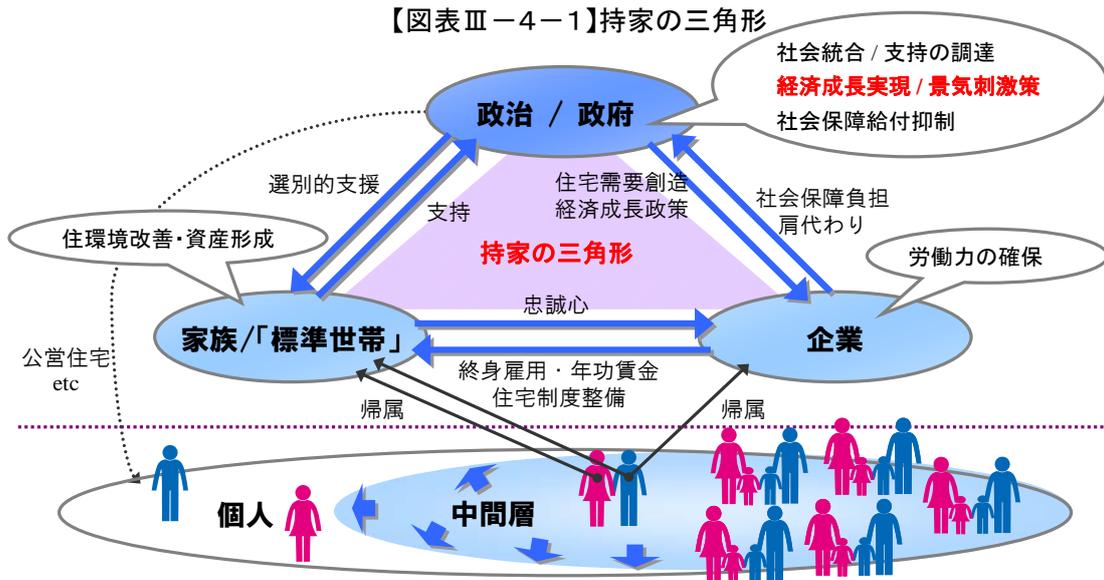
#### 企業の住宅制度による後押し

また持家取得の後押しは、政府だけではなく企業もその役割を担った。企業は、企業に属する従業員に、終身雇用・年功序列賃金とともにFRINGE BENEFITとして独身寮・社宅、家賃補助、住宅融資など住宅制度を用意した。労働力が不足しがちだった高度成長期・バブル期には、住宅制度を用意して労働力の確保につなげることは、企業にとっても合理的であった。従業員は、低廉な住宅を供与されるとともに、終身雇用・年功序列賃金により安定的収入増が図られるためローンによる持家取得も容易になり、そのような枠組みを用意する会社への帰属意識を高めた。また企業も、政府と同様に「標準世帯」を選別した。独身寮が男性向けを主体に用意される一方、女性は自宅からの通勤を奨励され、結婚・出産を機に退職するとの想定も長らく存在した。また社宅も、その多くは有配偶且つ扶養者であることを条件としており、「標準世帯」を想定したものであった。

#### 上手く機能した「持家の三角形」

政府と企業の後押しを受け、「家族」を形成する中間層の持家取得は大きく伸びていく。「家族」を形成する中間層にとって、持家は住環境改善をもたらすとともに、土地が値上りを続ける間は資産形成の手段として、ローン返済後の高齢期に住居費を抑制するという意味では生活防衛策として、機能した。政府にとって持家は、住宅建設が経済成長を促し、経済成長が中間層を増大させ、増えた中間層が更に住宅需要を生み出すというサイクルをつくり、経済政策としての機能を果たす。また持家と家族形成は、住居費相当の年金給付を回避し、家族が高齢者介護など福祉を家庭内労働で担うという意味では、社会保障給付の抑制策でもあり、ひいては中間層・「標準世帯」の拡大により戦後の混乱した社会を安定に導く社会統合策でもあった。こうして持家を巡る政府・企業・家族(標準世帯)の関係は、住宅の量的充足、経済成長、社会の安定を実現する枠組みとして、非常に上手く機能してきた(【図表Ⅲ-4-1】)。

【図表Ⅲ-4-1】持家の三角形

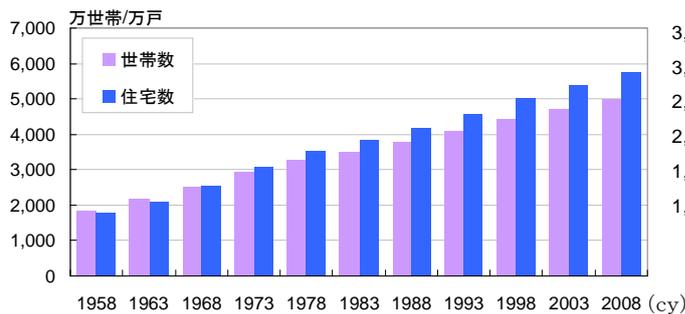


(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

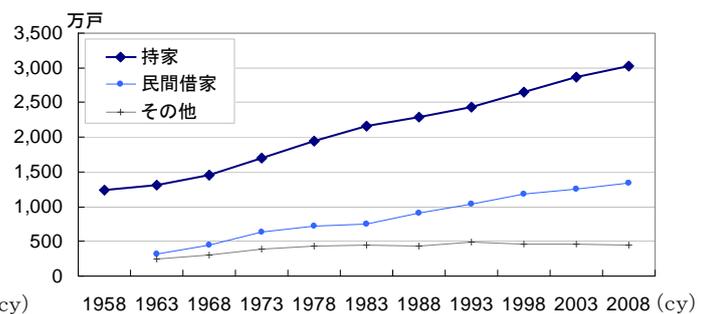
量的充足を迎えた住宅

そして日本の住宅は量的には充足を迎える。現在では、住宅数は世帯数の1.15倍に達しているが、その推移を見れば持家が住宅の量的充足を牽引してきたことが分かる(【図表Ⅲ-4-2、3】)。そして住宅政策も、量的充足に力点を置いた政策展開から、市場機能を活用しつつ質的向上を果たしていく方向にシフトをはじめ。ローンの直接供給を行ってきた住宅金融公庫は、証券化を用いて民間貸出を支援する住宅金融支援機構に衣替えし、住宅公団は新規住宅建設を行わず、既存団地管理と民間支援に特化する都市再生機構に変わり、賃貸住宅資産も圧縮の方向に向かいつつある。また供給目標を掲げてきた住宅建設計画法(1966年)は廃止され、ストックと市場を重視し住宅の質の向上を目指す住生活基本法(2006年)が制定された。

【図表Ⅲ-4-2】世帯数と住宅数の推移



【図表Ⅲ-4-3】所有関係別住宅数の推移

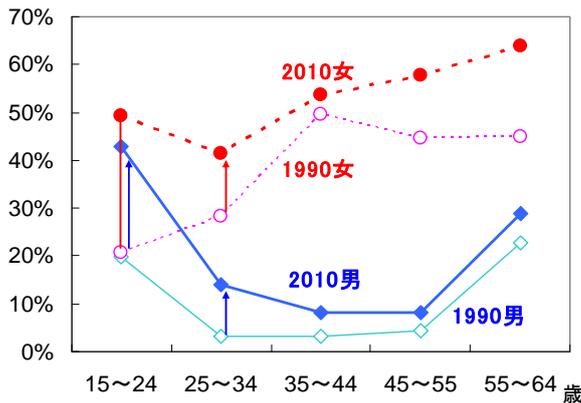


(出所)【図表Ⅲ-4-2、3】ともに、総務省「日本の長期統計系列」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

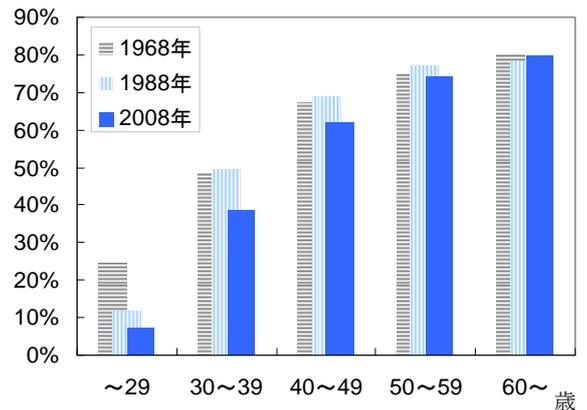
一方、量的充足を迎える間に、政府・企業・家族(標準世帯)の関係も様変わりを経ていく。企業は、低成長時代に入って労働力確保のニーズが弱まるとともに、規制緩和により非正規雇用の活用が拡大、住宅制度を維持するインセンティブが低下し、年功型賃金も成果主義の導入などにより弱まる傾向を持った。また個人のライフスタイルの多様化に加えて、非正規雇用の拡大による雇用

の不安定化、所得の低下が若年層から進展、若年層の持家率の低下も観察されている(【図表Ⅲ-4-4、5】)。経済的独立が困難となり親世帯にパラサイト化する、結婚を経て出生に進む傾向が弱まる、など世帯形成は変化しつつあり、「標準世帯」は最早「標準」の座を失いつつあるように見える。またバブル崩壊は、地価上昇への期待故に短寿命で建屋価値は低くとも資産形成につながってきた持家取得の、資産形成手段としての信頼をも低下させた。

【図表Ⅲ-4-4】年齢階級別非正規労働率



【図表Ⅲ-4-5】年齢階級別持家率

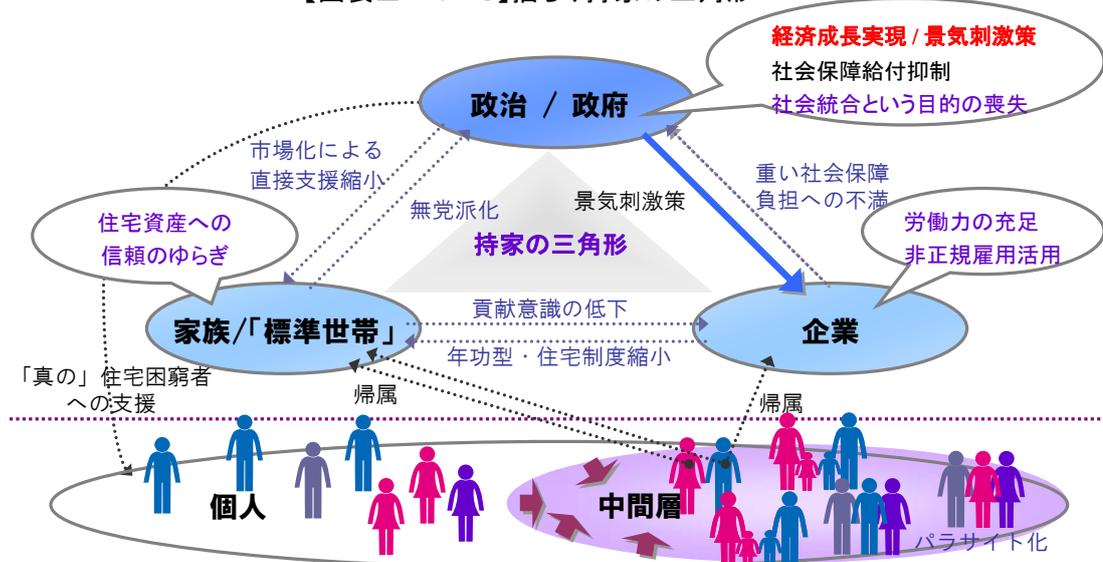


(出所)【図表Ⅲ-4-4、5】ともに、総務省「日本の長期統計系列」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

揺らぎ薄れる「持家の三角形」

政府の策定した成長戦略や近時の住宅エコポイントに見られるように、景気刺激策・経済成長政策としての住宅分野への期待は引続き根強いものがある。しかしながら、住宅が量的充足に至り、従来の持家取得を巡る政府・企業・家族(標準世帯)の関係が薄れ揺らいだ今、住宅市場・供給システム、住宅取得・居住者、政府・政策との新たな関係性を見出すことが必要になっているのではなかろうか。

【図表Ⅲ-4-6】揺らぐ持家の三角形

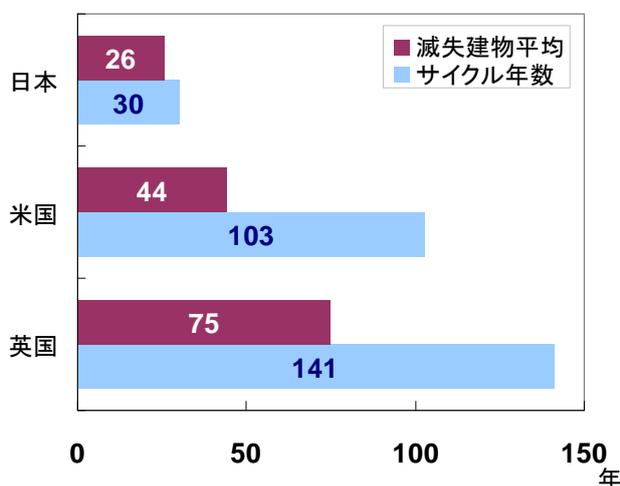


(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

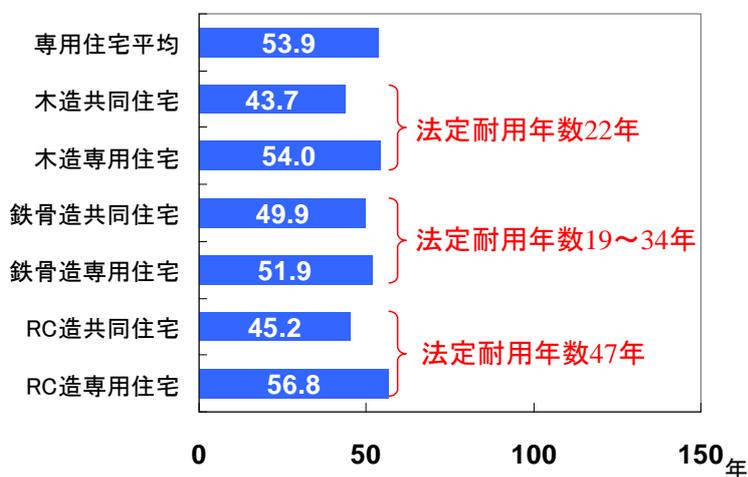
短い住宅寿命

ところで住宅政策は量から質へと転換を遂げつつある旨述べたが、現状の住宅ハードの質はどう評価すべきなのか。住宅寿命の問題にまずは触れてみたい。日本の住宅寿命は国際的に見ても短いと言われている。国土交通省による滅失建物平均とサイクル年数による比較を見ると、滅失建物平均の26年という数字は住宅ローンの返済期間などを考慮すればあまりに短くやや違和感を覚えなくてもないが、英国・米国と比べて確かに短い(【図表Ⅲ-4-7】)。また研究者による建物平均寿命の推計では、概ね50年前後と推計されているが「木造30年、コンクリート60年」といった社会通念とは異なる推計結果となっている(【図表Ⅲ-4-8】)。これは建物の躯体や内・外装などを加重平均して算出された耐用年数が社会通念として一人歩きした、などの理由が指摘されているが、詰まるところ住宅寿命は構造による耐久性などの要因によるものとは一概に言えず、使い方の問題であることを示唆しているものと言える。

【図表Ⅲ-4-7】住宅寿命国際比較



【図表Ⅲ-4-8】建物平均寿命推計



(出所) 国土交通省資料よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成  
 (注1) 滅失建物平均: 滅失した建物の経過年数を住宅寿命推計としたもの  
 (注2) サイクル年数: 住宅ストック数と着工数から、住宅ストックが置き換わる期間を推計

(出所) 小松幸夫「建物は何年もつか」より  
 みずほコーポレート銀行産業調査部作成

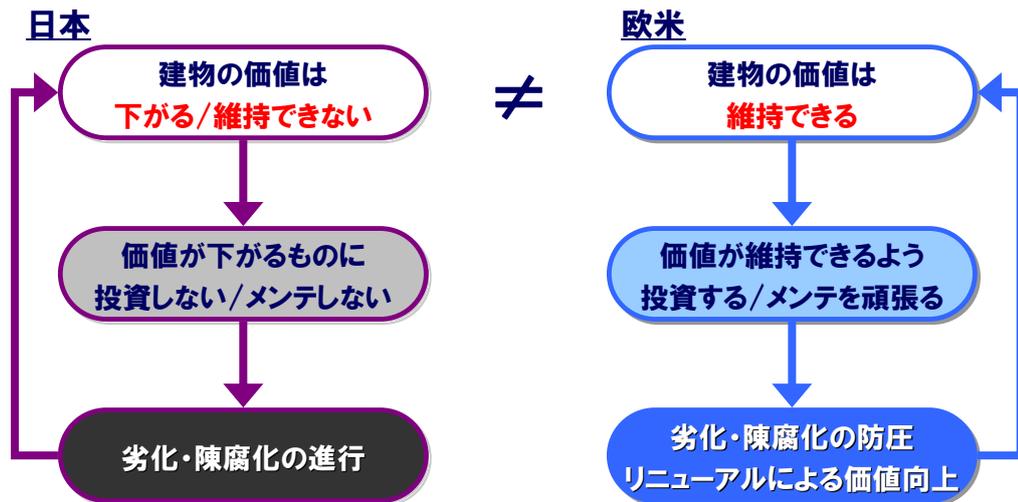
「建物価値は維持できない」という思込み

ではなぜ寿命が短くなるような使い方をしているのか。「建物の価値は維持できない」という思込みがその主たる要因の一つであると考えられる。「建物の価値が維持できない」と思えば、価値が下がるものに投資やメンテナンスをしたいとは誰も思わないであろう。一方、「建物の価値は(努力によって)維持できる」と考えれば、価値が維持されるように投資やメンテナンスを行う意欲も湧く。この違いが結局は、建物の劣化・陳腐化を防ぐか、進行させるか、の分水嶺となっており、使い方の違いが経年減価の違いと建物寿命の違いを招いていると考えられる。

また「建物の価値が下がる」という思込みは、戦後の社会や生活、制度の変化にも根ざした深いものである。戦後の高度成長、都市集住、ベビーブーマーの住宅取得の中で長年醸成されてきた「土地神話」や、生活様式の洋風化、インシャルの経済性を重視しリフォームやメンテナンスを考慮しない設計、相

続時の敷地分割による建物取壊しとミニ開発、震災毎に見直されてきた耐震基準など枚挙に暇がない。こういった要因も従前建物の陳腐化に加担しており、「建物の価値が維持できない」という認識の下に現状の新築・中古市場が形成されている以上、こういった認識を払拭し人々の行動や建物価値の評価を変えていくことは、容易ではないだろう。

【図表Ⅲ-4-9】建物寿命を巡る「予言の自己成就」

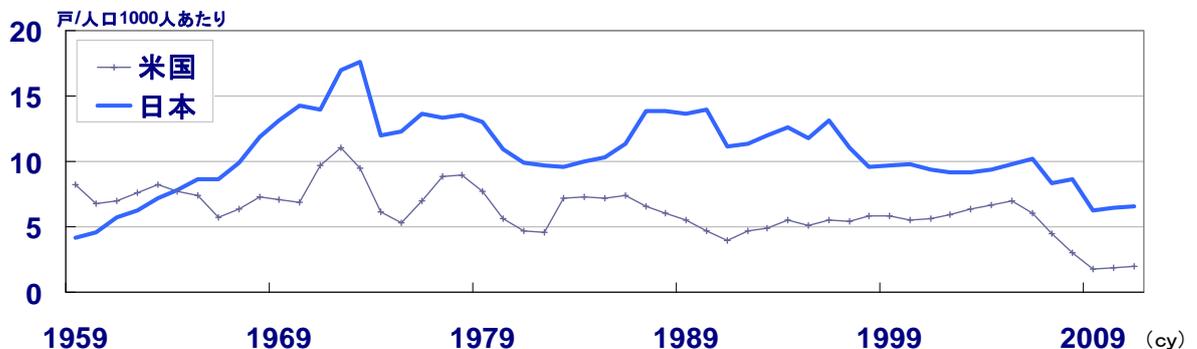


(出所) みずほコーポレート銀行産業調査部作成

新築に偏った住宅市場の形成

「建物価値は維持できない」という認識の下で、量的充足を追求してきた日本の住宅市場は、新築に偏った「建てては壊す」住宅市場を形成するに至った。米国と比較すれば一目瞭然だが、人口に大きな違いがあるにも関わらず米国の住宅着工戸数は日本の1.2倍程度となっており、人口当たりで見ると日本の住宅着工戸数は米国の1.7倍となっている(【図表Ⅲ-4-10】)。この違いが、日本に豊かな住生活をもたらしているのなら納得が得られないでもなかろうが、そのように考える向きは殆どないだろう。「人生で一番大きな買い物」である住宅が、住宅ローンの返済期間+αで寿命を迎える「耐久消費財」と化していることは、寧ろ豊かさを奪う方向に作用していると考えるのが自然ではなかろうか。

【図表Ⅲ-4-10】人口1000人あたり住宅着工戸数(日米比較)

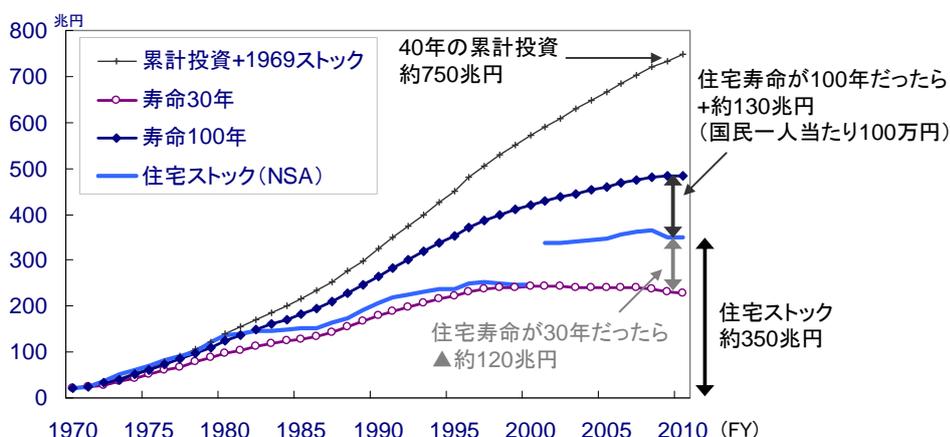


(出所) 国土交通省、US Census Bureau よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

より豊かになる  
可能性を奪う  
住宅の短寿命

ここで住宅寿命が豊かさにどの程度影響するものか、簡単な試算を試みたい。住宅には過去40年で約750兆円の投資が行われてきているが、国民経済計算では住宅ストック額は約350兆円と推計されている。同じ金額が投資されたとして、住宅寿命が100年だった場合のストック額を推計すると、約130兆円のプラスと推計される(【図表Ⅲ-4-11】)。住宅寿命が現状の2倍程度であれば国民一人当たり約100万円、資産が増える計算となる。これ自体は仮定に基づく数字に過ぎないが、現状の「一代持てば良い耐久消費財」と化している住宅が、住宅ローンを返済し終わっても十分な資産価値を維持していれば、資産形成手段としての魅力や、ストックをキャッシュフローに転換する金融的手法が整備・普及されれば経済的セキュリティ機能が、高まることが期待できる。

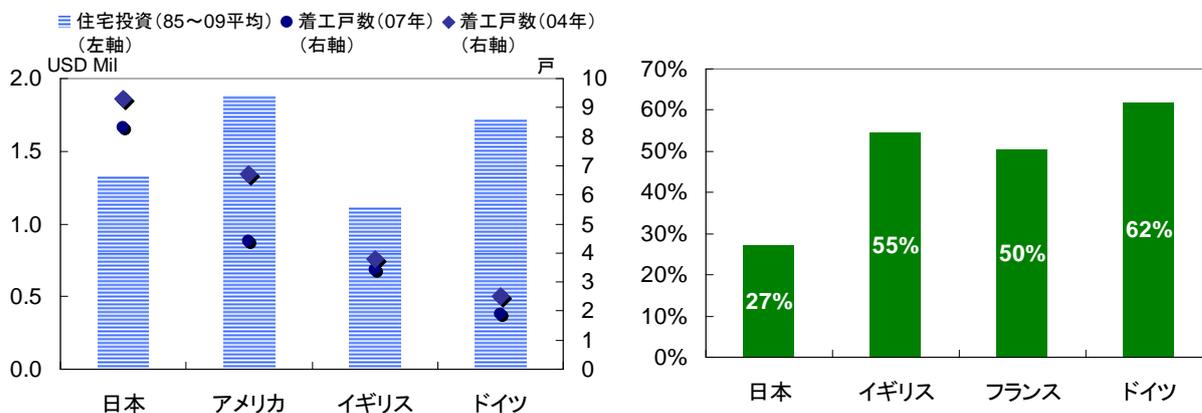
【図表Ⅲ-4-11】住宅投資累計と住宅ストック推移・試算



(出所) 内閣府「国民経済計算」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成  
(注) 住宅寿命 30年・100年はみずほコーポレート銀行産業調査部による試算値

一方で、住宅が長寿命になると、その分新築需要が減って経済全体では負の影響が発生する可能性も否定し得ない。住宅は経済政策のツールとしての期待も引続き負っており、その機能が低下することは受けいれがたいと判断される可能性もある。しかしながら、住宅寿命が長い諸外国では、新築住宅着工戸数は相対的に少なくとも、リフォームなど既存住宅への投資が行われるため、人口当たりの住宅投資で見れば日本より低い水準に止まっている訳ではない(【図表Ⅲ-4-12、13】)。

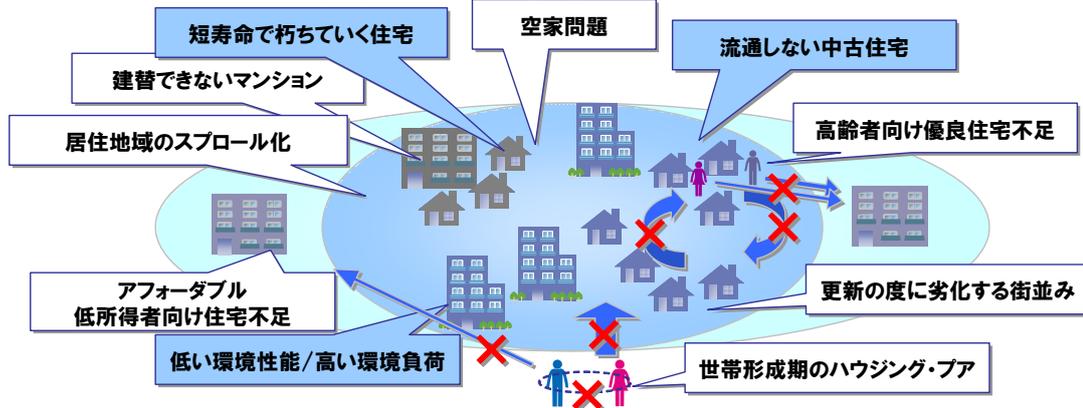
【図表Ⅲ-4-12】人口1000人当たり住宅投資・着工戸数 【図表Ⅲ-4-13】住宅投資に占めるリフォーム割合



(出所) 【図表Ⅲ-4-12、13】ともに、OECD、国土交通省資料よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

これまで見てきたように、戦後、日本の住宅は、量的充足を目指しつつ経済成長や社会の安定をも同時に追求し、大いに成功を果たした。一方、量的充実を目指す間は上手く機能してきた政府・企業・家族(標準世帯)の関係性は変化し、若年層がアクセス可能なアフォーダブルな住宅の不足、量的充実の前に置き去りにされた寿命をはじめとした住宅の質、などの問題が山積している(【図表Ⅲ-4-14】)。今後の社会・人口構成の変化は、更にこういった問題を浮き彫りにする方向に作用しよう。ここには低炭素社会に向けた環境にやさしい住宅の実現という問題も加わってくる。次章では、エコで長寿命な住宅という、住宅ハードの問題に更にフォーカスする。

【図表Ⅲ-4-14】山積する住宅を巡る課題



(出所) みずほコーポレート銀行産業調査部作成

## 2. あるべき住宅の姿 —エコ・長寿命住宅—

家電で解消する  
不快な住環境

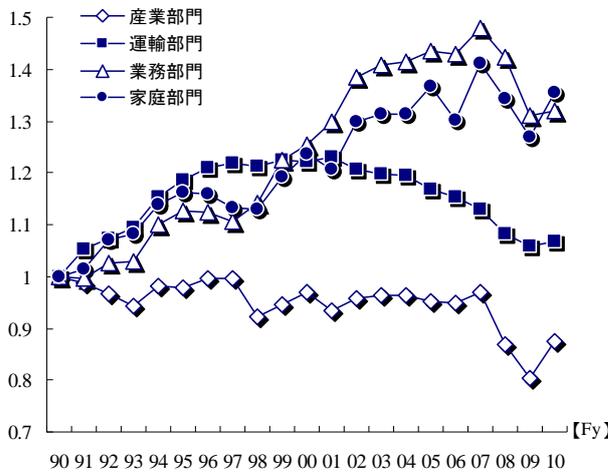
徒然草に「家のつくりやうは夏をむねとすべし」とあるように、日本の住宅は長らく高温多湿な夏場の気候に対応して通気性の高い家作りが基本とされてきた。夏場の日射を防ぐ分厚い茅葺屋根=断熱材と風通しのよい居室、冬場は居室を障子や襖で狭く区切って火鉢などで暖をとる、という旧来の建築と住生活は、それはそれで合理的だった。ところが戦後、生活が洋風化し家電などが普及し始めると、不快な住環境を家電で改善するというスタイルが浸透していく。住宅ハードは旧来建築に比べれば断熱性・気密性は高まっているものの、決して十分とは言えない水準にある中、家全体を暖冷房するのは非効率なので区切った小さな居室を個別に暖冷房するのである。かくして不快な住環境に対応した家電が次々登場し、家の中の家電は増えていくこととなった。

伸びる家庭の  
CO2 排出、でも  
個別機器は十分  
省エネ

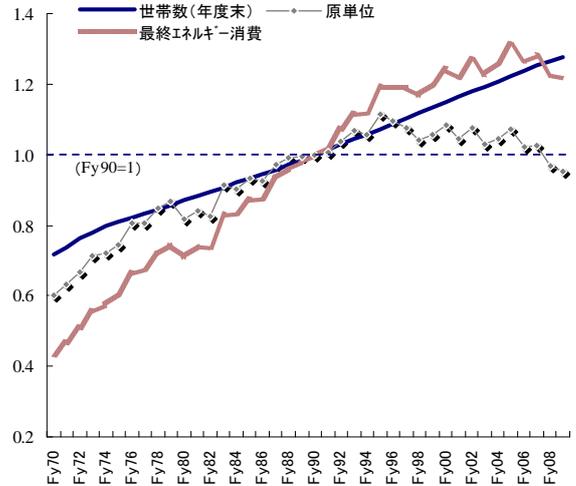
世帯数が増えているため、我が国の家庭部門のエネルギー消費・CO<sub>2</sub>排出量はただでさえ増加傾向にある(【図表Ⅲ-4-15、16】)。CO<sub>2</sub>排出量では、産業・運輸が減少傾向にある一方、家庭・業務が伸びており民生部門の対策強化が急務となっている。では増えた家電が悪いのかといえば、日本のエアコンは世界的に見ても驚異的な効率性を誇るなど個別機器で見れば優れた省エネルギー性を発揮しており、省エネルギー法改正・トップランナー制度<sup>1</sup>導入の効果もあって個別機器の省エネ化は更に進んでいるのが現状だ(【図表Ⅲ-4-17、18】)。引続き省エネ機器の開発・普及は重要ではあるものの、全てを機器の効率性改善に委ねるのは、妥当なアプローチとは言えない。

<sup>1</sup>現在商品化されている製品のうち、最も優れたもの以上の性能とすることを求める、基準設定方式

【図表Ⅲ-4-15】部門別 CO2 排出量推移

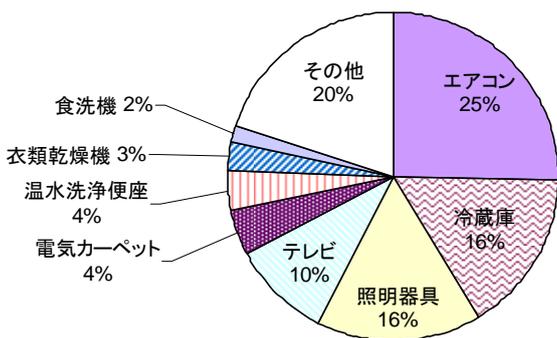


【図表Ⅲ-4-16】世帯数・最終エネルギー消費・原単位推移



(出所)【図表Ⅲ-4-15、16】ともに、環境省資料、EDMC2011 よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

【図表Ⅲ-4-17】家庭における消費電力量



【図表Ⅲ-4-18】主要家電の省エネ性能推移

エアコン	> 期間消費電力は、1,017kWh(2000年) ⇒872kWh(2010年)へ▲14%省エネ (注)冷暖房兼用・壁掛け形 冷房能力2.8kWクラス省エネ型の単純平均値
冷蔵庫	> 2010年の年間消費電力は、2000年対比で略▲60%の省エネ (注)各年度毎に定格内容量401~405Lクラスでの推定した目安
テレビ	> 年間消費電力は、220kWh(2000年32型ブラウン管) ⇒87kWh(2010年32型液晶)へ▲60%省エネ > 但し、TVでの2000年と2010年のポリウムゾーンで比較すれば、 90kWh(2000年21型ブラウン管) ⇒87kWh(2010年32型液晶)と▲3.3%の省エネに留まる (注)21型は代表的な機種種の目安、32型は単純平均値

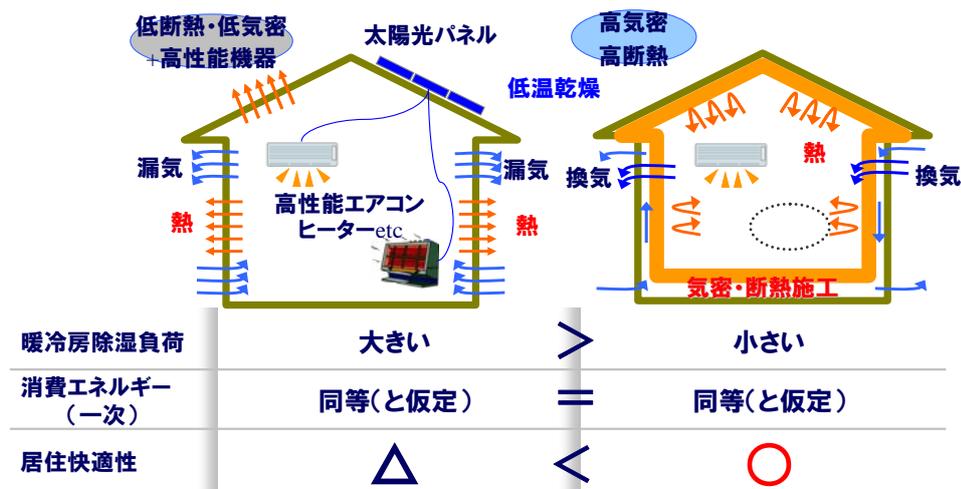
(出所)【図表Ⅲ-4-17、18】ともに、資源エネルギー庁、日本電機工業会、各社 HP よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

「器」の性能を高めていくことが第一

住宅の断熱性・気密性が低いがために不快な住環境が生じているのを、家電で解消しようとしたところに無理があったと考える方が、妥当と言えるのではないだろうか。冬場の寒くなった浴室やトイレで、高齢者や高血圧症を持つ人が、脳卒中などで亡くなる現象をヒートショックと呼ぶが、年間1万人以上が亡くなっているとも言われている。暖房便座や浴室・トイレにヒーターを設置してこういった不幸な現象を避けることも出来ようが、そもそも浴室やトイレが寒くならないような住宅性能が備わっていれば、そのような機器に頼る必要はない。また日本の住宅は、個別暖房で間欠運転をして換気量も不十分、という状況になりがちだが、表面結露の危険性が高くカビ・ダニの発生につながり不健康な住環境が生み出される。また人間の体感温度は室温だけでなく、壁面・床面温度や風量・湿度にも影響を受けるので、例えば冬場に壁面・床面が冷たければ、その分室温を大きく上げないと快適な体感温度にならず、エネルギーもその分消費することになる。現状の断熱性・気密性が不十分な住宅でも、省エネ性能の高い機器や太陽光発電など自然エネルギー利用で一次消費エネルギーは下げられるだろうが、そのような住宅よりは断熱性・気密性が高く機

器に頼らずとも一次消費エネルギーが同等となる住宅のほうが、一般には居住快適性も高い(【図表Ⅲ-4-19】)。更に言えば住宅ハードの性能を高めた上で、我が国が誇る高性能省エネ機器や自然エネルギー利用を行えば、住宅の環境負荷・消費エネルギーは飛躍的に低下できる可能性があり、且つそのほうが現状より居住快適性が高く健康に生活できる。誤った断熱・気密・換気は内部結露の危険性を高める可能性があるものの、省エネ性能の高い個別機器は既にある程度実現しているので、住宅ハードの性能を高めていくことを第一に考えるのが家庭の環境対策として適したアプローチであると言える。

【図表Ⅲ-4-19】低気密・低断熱住宅+高性能機器 vs 高気密・高断熱住宅



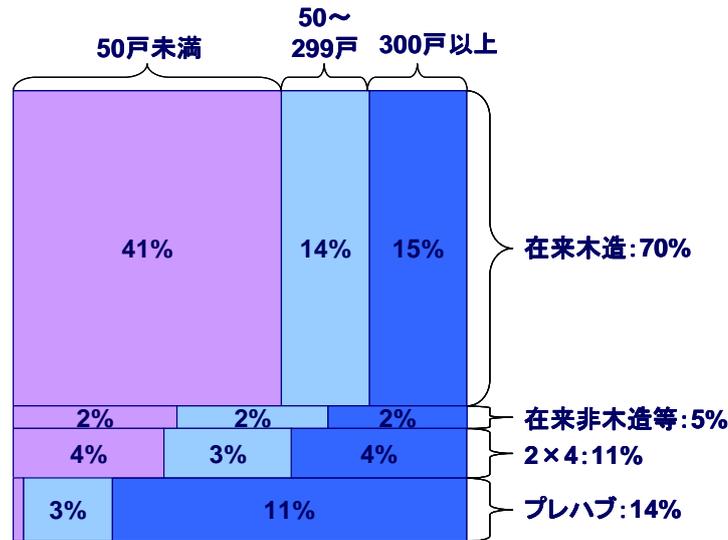
(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

現状の政策展開も「量から質へ」転換を図る中で、長寿命化と環境性能向上を目標として掲げてきた。2007年に当時与党だった自由民主党は「200年住宅ビジョン」を発表、長寿命化と次世代住宅に相応しい省エネ性能向上などを進め、廃棄物・CO<sub>2</sub>排出削減により環境負荷を低減しつつ、住居コストを下げることでゆとりある国民生活の実現を図るとしている。また2008年には長期優良住宅普及促進法が成立、認定基準を満たした長寿命住宅について税制優遇など支援策を用意した。また省エネルギー法も改正され、年間150戸以上の供給を行う事業者は、従来の省エネルギー基準(平成11年基準)に10%を上乗せしたトップランナー基準の遵守を義務付けている(2013年度に100%)。

基準の引上げ  
供給体制など  
課題も存在

しかしながら課題がない訳ではない。現状の日本の住宅の省エネルギー基準は1999年に策定されているが、気候の違いがあり一概には言えないものの、欧州等の基準に比べて決して高い水準にあるとは言えず、次世代に残して活用していくべき住宅の基準として十分かと言えば疑義がある。また必ずしも高い・厳しいとは言えない基準であるにも関わらず、従前は新築住宅の1~2割程度しか適合できていない。住宅トップランナー基準の義務化により規制の網がかかり、大手・中堅事業者の新規供給住宅については性能向上が素直に期待できるが、日本の住宅の4割は中小事業者が在来木造工法で作っており(【図表Ⅲ-4-20】)、現状では義務化されていない上に、全ての事業者がエコ・長寿命住宅に技術的に対応できるかは未知数である。

【図表Ⅲ-4-20】供給規模別・工法別戸建住宅シェア(2003年)



(出所)国土交通省資料よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

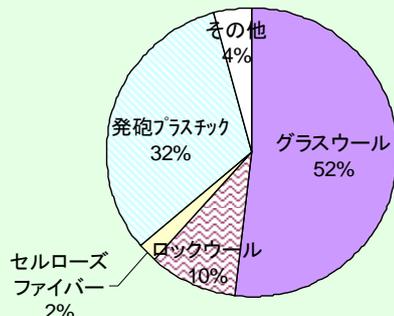
### Focus3

#### 【長寿命・エコ住宅を支える建材】

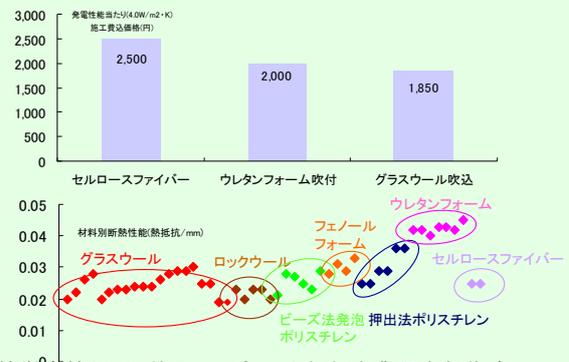
国内断熱材市場は、コストと断熱性能・施工性のバランスが取れたグラスウールが約 5 割、続いて断熱性能は高いがコストも高い発砲プラスチック系が 3 割を占める。今後は製造過程で CO<sub>2</sub> 排出が極めて少ない木質系断熱材や、外断熱工法の採用増加による住宅の環境負荷低減と耐久性向上なども期待されている。

他に住宅の断熱性能には、開口部である窓の影響が大きい。ガラス部はペアガラス・トリプルガラスに加え、特殊金属膜がコーティングされた Low-E ペアガラス、真空ガラスなども登場している。またサッシ部はアルミの熱伝導率は高さが弱点になりうるが、樹脂アルミ複合サッシ、熱遮断サッシ、樹脂サッシを採用したり、高い断熱性を誇る木製サッシを見直す動きもある。

【図表Ⅲ-4-21】国内断熱材シェア



【図表Ⅲ-4-22】断熱材価格と断熱性能



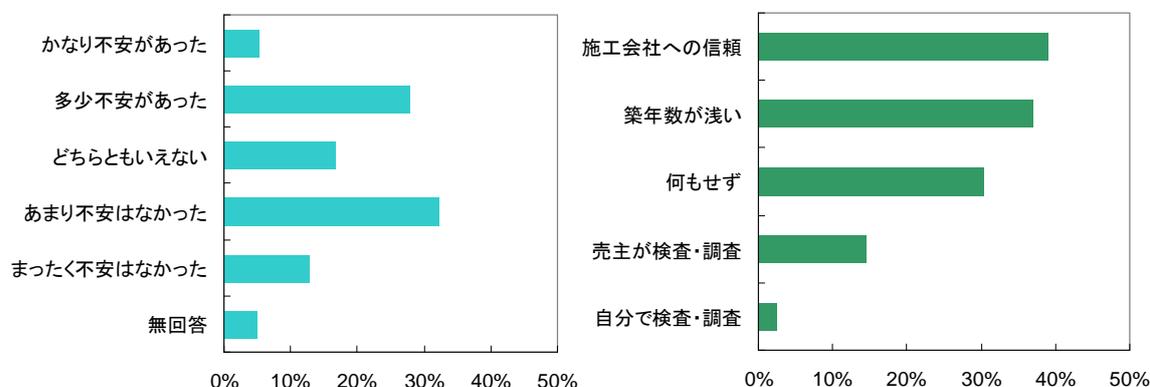
(出所)【図表Ⅲ-4-21、22】ともに、硝子繊維協会、日本建築学会等よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

ストックが形成されれば流通も課題に

今後のエコ・長寿命住宅の新規供給に課題がある旨述べたが、仮に供給が順調に進んだとしても将来にはもう一つ大きな課題がある。中古住宅の流通の問題である。100年・200年といった住宅の長寿命化を実現するには、ハードの品質の問題だけでなく、当然にして「一世代で使い切る」現状の住宅とは異なって多世代で継承していく必要が生じ、相続によるものも一部にはあろうが、居住ニーズに合わせて流通させていくことが現実的であると言える。

他方で中古住宅の流通市場を見ると、流通自体が諸外国に比べ圧倒的に少ない上に、品質をはじめとした本来必要とされる情報が得られず、購入者にとって半ばギャンブルと化している現状がある。中古住宅購入者へのアンケート調査（【図表Ⅲ-4-23】）を見ると、耐震性に不安を抱いても、施工会社の名前、築年数で信頼した、或いは何もしなかったと回答している。購入者が住宅の性能を客観的に把握して判断する、というあるべき姿はここには窺われない。

【図表Ⅲ-4-23】中古住宅購入者の耐震性への意識と信頼度確保に貢献した事項



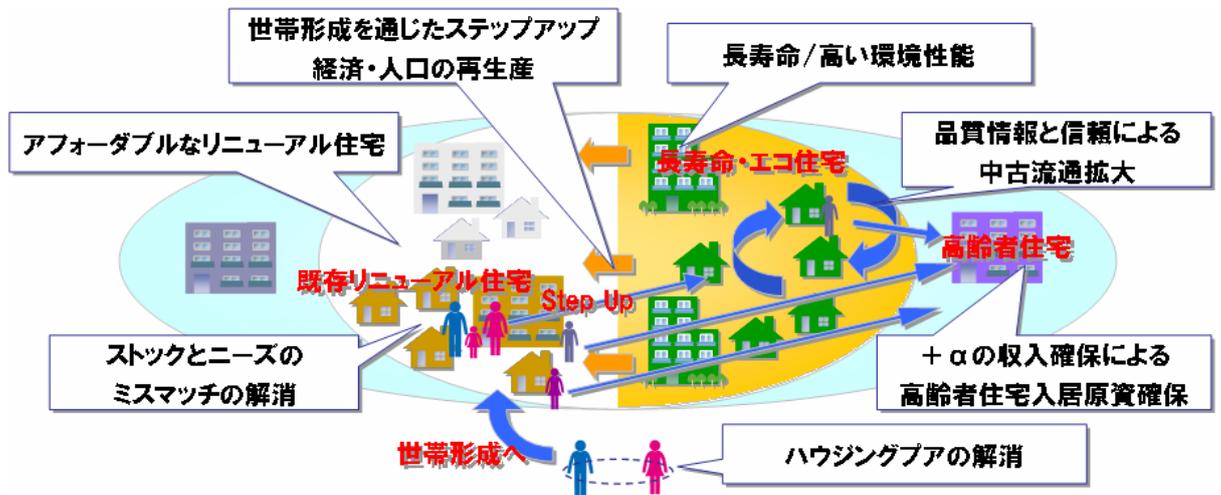
(出所)国土交通省資料よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

住宅性能を客観的に把握するという問題以前に、省エネルギー基準の適合状況の低さに触れたように、現状の住宅ハードの品質は必ずしも高いとは言えない現実がある。基準が引き上げられてきたこともあって、現状の耐震基準を満たしていない、といった問題をはじめ、住宅をメンテナンスしていく習慣が十分に存在しない中で、よくよく調べてみたら雨水浸透・内部結露・シロアリなどの要因で構造部材が腐食していた、思った以上に劣化していてリフォームするより建替えた方が良い、など低品質の住宅が混在し、現状把握や劣化対応にコストがかかるなどの問題を抱えている。今後供給されるエコ・長寿命住宅は、このような現状を反省して性能表示やメンテナンスの実施と履歴情報の蓄積により品質への信頼を担保する、などの対応が必要だろう。

新たなストックと既存ストックを分けて考える

また既存住宅が次世代に残して活用する価値に疑問符が付くものが多いとしても、単に劣化し朽ちていくのを待つのみでは勿体無い。日本の住宅を巡る様々な問題の解決に活用していくべきだろう。日本の住宅は、質を置き去りにして、量の確保を優先してきた感があり、次世代に残して活用していくべきエコ・長寿命住宅は、今後、ストックとして形成していくほかない。とは言え良質なストックが出来れば直ちに流通するとまでは言えず、徐々に流通市場も整備していくことが必要であろう。既存ストックとこれから築くべきストックは分けて考えざるを得ないのが、日本の住宅の現状ではなかろうか（【図表Ⅲ-4-24】）。

【図表Ⅲ-4-24】エコ・長寿命住宅ストック形成と既存ストックの活用



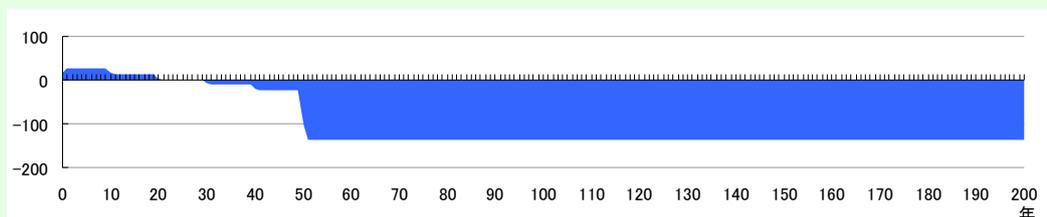
(出所) みずほコーポレート銀行産業調査部作成

**Focus4**

**【住宅長寿命化による経済効果】**

自由民主党による「200年住宅ビジョン」ではコスト試算もなされ、200年住宅は50年住宅を4回建てる場合と比べ総コストが2/3程度と想定されている。200年分の単位当たり経済効果を試算すると、可処分所得増大効果に一部相殺されて200年住宅の粗付加価値額は50年住宅×4の75%程度となる。全ての住宅が200年住宅に置き換わっていくという極端な例で時系列効果を比較すると、当初は建築単価が高いことからプラスの経済効果が出るが、投資が一巡すると新設投資がなくなり、マイナスの経済効果が持続することになる。一方、本試算には含まないが、可処分所得拡大や住宅そのものの効用の増大は期待できる。

【図表Ⅲ-4-25】経済効果の顕現化時期(200年住宅-50年住宅)



(出所) 国土交通省資料、総務省「産業連関表」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

### 3. よりよい住宅を実現するために

市場を通じた実現には消費者の認知が鍵

エコ・長寿命住宅の普及・浸透は、量的充足を目指した過去のように、政府部門自らが供給したり、ローン供与など金融的支援を大規模に行うことが財政的制約から難しい以上、規制や多少のインセンティブ付けなどの政府の介入は必要だとしても、基本的には市場を通じて実現していく必要がある。市場で実現を図る際に一番大きな課題となるのは、住宅取得者・居住者自らが、エコ・長寿命住宅のメリット、既存住宅の現実などを認識しているか、ということであろう。立地やデザイン・設備を通じた生活利便性と同様に、消費者が住宅ハードの性能に目を向け、メンテナンスや情報蓄積に関心を持つことが必要だ。

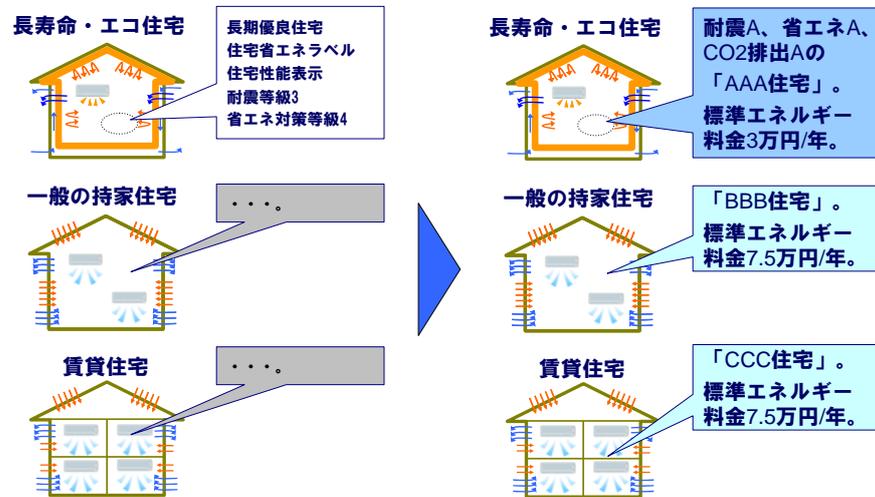
分かり易い住宅性能表示の導入と義務化

このような議論は、現状では中古住宅の流通が小規模で、流通しても必ずしも住宅ハードの品質・性能を反映しない価格形成が行われている中では、消費者が認知すれば住宅性能が価格に反映される、住宅性能が価格に反映されれば消費者も認知しメンテナンスするようになるといった、不毛な「卵と鶏」の関係に陥りがちだ。因果性のジレンマを脱するには、消費者認知と価格形成の両面からのアプローチが必要であろうが、やはり消費者が選択する際に適切な情報が市場で流通しているか、が重要であろう。

欧州では、建設・売買・賃貸借などの建築物取引時にエネルギー性能評価を取得することが義務化されており、評価も一目瞭然で大変分かり易いものになっている。一方、日本では住宅性能表示・住宅省エネラベルなどの制度は用意されているものの、住宅性能評価は項目が多岐に亘り必ずしも消費者にとって分かり易いものとはなっていないし、実施は任意であり実施率は高くない。これでは消費者が住宅性能を正しく認識して、相対的な優劣を考慮に入れて選択を行うことは期待しがたい。市場で適した選択を消費者に促すには分かり易い住宅性能表示の導入と、義務化が必要なのではなかろうか。

例えば耐震等級と省エネ対策等級、更に当該住宅の標準的なCO2排出量を算出してA・B・Cの三段階で示し、標準的なエネルギー消費量又は料金を加えて、建設・売買・賃貸借の全てで表示することを義務化してはどうだろう。「AAA住宅、標準エネルギー料金3万円/年」などと表示されていれば、消費者にとって一目瞭然だし比較も容易だ(【図表Ⅲ-4-26】)。そもそも自動車と言えば燃費や衝突安全性能といった、経済性や生命の安全に関わる基本的な情報が、自動車より一般には高価な買い物となる住宅で表示がなされていないことは、奇異にすら思える。消費者に性能・品質に関わる基礎的な情報も与えずに、市場を通じてより高い性能・品質の選択を促すなど、画餅と言うほかない。設計者・施工者・供給者など事業者側に面倒・コストが増えるから難しいというのならば、そもそも日本の住宅は「住むもの」なのだろうか、「売るもの」なのだろうか。

【図表Ⅲ-4-26】エコ・長寿命住宅ストック形成と既存ストックの活用



(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

消費者が品質とコストを適切に評価して選択を行うようになれば、当然、事業者側でも品質・コストに基いた健全な競争が促され、優れた品質に対する投資や情報生産は市場を活性化させる。目先の面倒を避けることは、かえって市場成長の可能性の芽を摘み、「貧して鈍する」結果につながると言えるのではなかろうか。

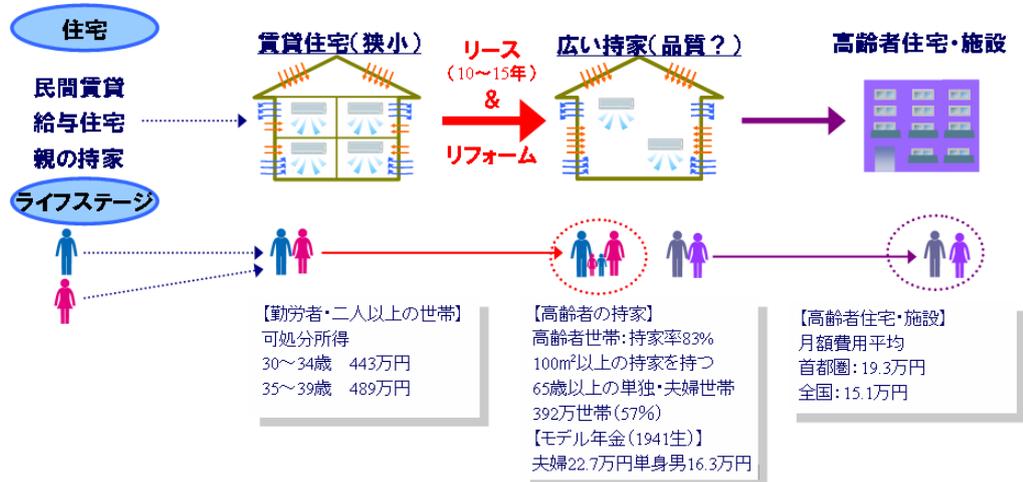
#### 既存ストックの アフォーダブルな住 宅としての活用

本稿の最後に既存ストックの活用について付言しておきたい。適した住環境の確保は、労働や所得を安定・向上させること、世帯形成を通じて人口を再生産すること、につながる。若年層で雇用が不安定化して所得が低下、経済的独立が困難となり世帯形成に進まない層が生まれていること、については既に触れた。こういった状況は、長期的に我が国の活力を削いでいく方向に作用し、またそのような層が高齢化するに至れば、住居費分も年金等で賄う必要が生じる可能性があり、社会福祉負担も増大する。

既存住宅ストックは低品質な住宅の混在や、そもそも次世代に引き継ぐべき性能水準にない、といった問題はあるものの、アフォーダブルな住宅として活用できる可能性はあろう。広い持家を持つ高齢者世帯は多いが、掃除などの手間のかかる広い住宅を必ずしも必要とはしていない。一方で世帯形成や子育てに適した住環境を確保できない若年層が存在するのであれば、高齢者には適した住宅・施設を用意して住替えてもらい、若年層がリーズナブルな価格で広い持家を利用する道が開ければ、高齢者世帯・若年層双方が適した住環境を確保できるとともに、長期的には我が国の活力向上につながる。既に移住・住みかえ支援機構などそのような住替えを支援する動きは見られるが、まだ小規模なものに止まっている。現状の成長率・出生率が継続すれば、年金額は今の受給水準より下がっていくものと想定される。これは今の現役世代が高齢化した際に、月額数万円の違いで想定していた住環境確保が困難になる可能性を生み、少額でも長期で安定したキャッシュフローのニーズが高まることを意味する。例えば長期リースとリフォームの組合せなど新たなスキームが導入出来れば、ストックのミスマッチの解消とキャッシュフロー

への転換が同時に図れる。低成長時代にあった新たな「住宅双六」を既存ストックの活用により構築できれば、その効果は大きいと言えるのではなからうか。

【図表Ⅲ-4-27】低成長時代の新たな「住宅双六」



(出所) みずほコーポレート銀行産業調査部作成

(社会インフラ・物流チーム 沢井 篤生/宿利 敬史)  
 (エネルギーチーム 高田 智至)  
 (素材チーム 木山 泰之/井上 悌二郎/松本 阿希子)  
 (組立加工チーム 水谷 昭夫)  
 (情報通信チーム 小川 政彦)  
 (事業金融開発チーム 草場 洋方)  
 atsuo.sawai@mizuho-cb.co.jp