

# 日本から世界への情報発信

～世界の連結点として期待される役割～

住宅金融支援機構 調査部 主席研究員（海外市場担当） 小林 正宏

## 1. はじめに

住宅金融支援機構においては、国内の住宅金融市場動向の調査に加え、サブプライム問題をはじめとする欧米の住宅金融市場動向についても調査を行っており、その成果については、これまで『季報住宅金融』や学会誌等に広く還元してきた。

海外の調査については、国内における文献調査も重要だが、実際に海外の専門家と会って意見を交換し、より広い人脈を構築することで、精度の高い情報を入手することが可能となる。このため、ファニーメイをはじめとしたアメリカ、欧州住宅金融連合（European Mortgage Federation:EMF）をはじめとしたヨーロッパを中心に、これまで現地調査を実施してきたが、海外での交流を深めるにつれ、日本に対する関心が依然として根強いことを実感し、実際、日本の経験について講演を依頼されることも増えてきた。

もとより、情報収集は双方向的なものであり、一定の情報発信を伴うことで、より密度の濃い情報を入手することが可能となる。特に、今後アジアとの関係の強化が日本の国家戦略上も一層重要性を増す環境の中で、日本の知見を広めることは、知的貢献を通じた日本の国際社会における地位向上にも資する。

そのような観点から、今年に入り、3度の国際会議で発表を行っている。本稿では、それらの概要について紹介したい。

## 2. APUHF会議

APUHFとは、Asia Pacific Union for Housing Finance（アジア太平洋住宅金融連合）の略称である。

APUHFは、アジア地域における主に貧困層向けの住宅問題解決のために、世界銀行や国連の諸機関（UNESCAP、UN Habitat等）が技術支援を展開する中、地域の主要な住宅金融機関、住宅供給業者、住宅担当省庁、中央銀行等が連合体を組織し情報共有することを目的に2010年に設立された。事務局はインドのNational Housing Bank（国立住宅銀行）が担当している。機構は、2009年の設立準備会合に国際住宅金融連合（IUHF）事務局長からの要請に基づき参加し、憲章の起草段階から助言を行っている。

このAPUHFが主催する国際会議（International Conference on Growth with Stability in Affordable Housing Market）が2012年1月に、インドの首都ニューデリーで開催され、Securitization and Secondary Mortgage Marketのセッションでパネルの議長に選出され、議論をとりまとめた。

当該パネルでは、金融危機後の各国の証券化市場の現状を報告し、MBSを代替・補完する金融商品としてのカバードボンドの可能性と問題点について白熱した議論が交わされた。

参加者は、海外から50名、インド国内から173名の計223名を数えた。インド住宅省の大臣、事務次官、インド準備銀行（中央銀行）副総裁等が来賓として出席している。



## Profile

小林 正宏 (こばやし まさひろ) 住宅金融支援機構 調査部 主席研究員 (海外市場担当)

1988年東京大学法学部卒業、住宅金融公庫入庫。海外経済協力基金 (OECF) マニラ事務所駐在、国際協力銀行 (JBIC) 副参事役、ファイナンス特別研修派遣等を経て、2011年4月より現職。著書に『通貨の品格 円高・円安を超えて』(中央公論新社、2012年) 等がある。ECBC Plenary Meeting、EMF Annual Conference、1st Housing Forum Europe & Central Asia等、国内外での講演歴多数。2011年4月より中央大学経済研究所客員研究員。2012年2月より、Asia Pacific Union for Housing Finance (APUHF) Advisory Board Member。日本不動産学会正会員。

なお、会議終了後、小職はAPUHFのAdvisory Board Memberに推薦され、承認された。同ボードのメンバーはAPUHFのホームページに掲載されているが、各国の中央銀行や国立住宅銀行の総裁・副総裁クラスが名を連ねる中で選出されたのは、日本に対する敬意の証と理解される (巻末リスト参照)。



(インド住宅省事務次官と)



(パネルの様子)

## 3. 世銀会議



(ワシントンDCの世銀本部)

世界銀行 (The World Bank) は、国際通貨基金 (International Monetary Fund : IMF) と並ぶブレトン・ウッズ機関として1945年に設立された、国際金融における最も重要な機関の一つである。

その世界銀行が主催する第5回世界住宅金融会議 (5th Global Housing Finance Conference) にスピーカーとして招請を受けた。会議のテーマはHousing Finance in Emerging Markets: Providing Shelter, Creating Jobs, Fueling Growthで、機構にはSession 7-2: Post Disaster Housing and Reconstructionにおいて、東日本大震災への取り組みについてハイチとの比較を行うよう要請があった。

同会議は2年に1度開催されており、今回は2012年5月にアメリカの首都ワシントンDCの世銀本部

において開催された。機構が招請されたのは今回が初めてである。1月のインドの会議に参加した世銀関係者からの強い推薦があり、招請が実現したものである。

同会議には、36カ国から204名が参加、スピーカーは小職を含め49人と多く、当該セッションは全体会ではなく分科会として開催された。当該パネルのメインテーマはハイチであり、日本のケースは付随的な位置にあることから、日本独自の問題を延々と説明するのはパネルの趣旨にそぐわないという前提で資料を作成した。また、次のコマがフィリピン共和国のピナイ副大統領の基調講演のため、資料は10枚、説明時間は10分までという制限があった。

冒頭で東日本大震災に対する国際社会からの支援に対する謝辞を述べ、震災の概要と機構の災害復興融資と返済条件特例に係る東北支店の取り組み等を紹介の後、以下の3点についてハイチとの比較を論じた。

#### ① 建物被害を比較した場合の人的被害

直前のプレゼンでペンシルバニア大学のシュミット教授が指摘したとおり、Ex-ante（事前）の対応が重要で、震災後に如何に迅速に対応するかも重要だが、それ以上に、被害を如何に抑止するかが重要。ハイチでは建物倒壊で即死した被害者が多かったのに対し、日本では1981年の建築基準法改正もあり、建物倒壊による圧死や閉じ込めはある程度回避できており、津波が来るまでの時間に避難することができたことで、避難誘導に課題を残したものの、数万人の人命が失われずに済んだ。

#### ② 初動救出における国際的支援の重要性

日本は先進国なのでこのような巨大な災害にも何

ら問題なく対応できると思われるかもしれないが、初動対応は迅速、大規模かつ断固として実施する必要がある、そのような対応は訓練され組織化された部隊の存在が不可欠。日本はハイチに自衛隊を派遣したが、今回、日本はアメリカ海軍及び太平洋司令部の「トモダチ作戦」をはじめとする海外からの支援を受けた。初動対応は金融資源ではなく人的資源が問題であり、これは経済発展の段階に関係なく、国際的な支援が重要な一側面である。

#### ③ 生活復旧への道のり

大震災からの復興には、金融資源のみならず、人的資源も多く必要となる。被災者への返済相談業務等は、被災者の心理状態も配慮し、慎重に対応する必要があることから、高度に労働集約的な作業となる。また、被災者の生活再建は持続可能なものでなくてはならず、特に、どのような仕事を選ぶかは個人の尊厳に係る問題となってくるので非常にセンシティブ。漁師は漁師であることを誇りに思っていることもある。どこで働くかは、どこに住むのかと並んで、生活再建の最も重要なポイントであり、先進国だから短期間で解決できるという性質の問題ではない。

②については、当初言及する予定はなかったが、別のパネリストのプレゼンの中で「日本は今回の震災において、その経済規模と比較すると過大な支援を海外から受けている」というコメントがあったことから、十数分のうちに説明のニュアンスを変える必要も生じ、急遽追加したポイントである。パネルディスカッションは他のパネリストとの兼ね合い、全体の流れの中でパネルの議論を壊さない範囲で臨機応変な対応が求められる難しさを改めて実感した。

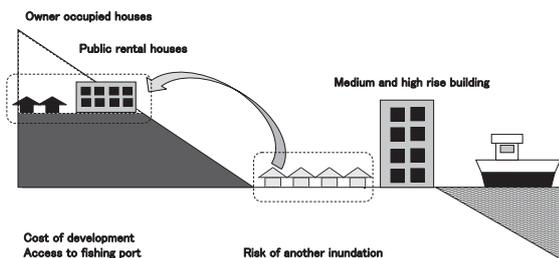


(パネルの様子)



(世銀提供資料)

Image of relocation to higher site



(パネル資料より)

## 4. Euromoney 会議

Euromoney社は、1969年に設立された民間企業で、主な業務は、金融関連の会議の主催や、雑誌の発行である。世銀やAPUHFの会議と異なり、民間主催の会議ではあるが、今回はアジア・オセアニア地域における第1回のカバードボンド会議 (Australasian & Asian Covered Bond Investor Forum) ということもあり、地域の初回会合にパネリストとして招請され、日本の地位向上に資するとの判断に基づき、参加したものである。

同会議は、2012年6月にオーストラリアのシドニーで開催され、目視で120名程度の参加者があった。主にオーストラリアとニュージーランドの銀行や投資家を中心と見られ、会議の標題にも係わらず、アジアからの参加は筆者一人であった。逆に、それだけ日本がアジアの代表としての地位をアピールできたとも言える。

当会議でも、主賓にはオーストラリアの副総理兼財務大臣のスワン氏が基調講演に招かれ、オーストラリア経済の現状とカバードボンド市場の拡大について熱弁を奮った。筆者は会議の前、主催者側の紹介で挨拶させて頂いた。

パネルにおいては、オーストラリアとニュージーランドにおけるカバードボンド市場の拡大がメインのテーマで、筆者はこれに対しアジア及び北米大陸での動向について言及する立場となった。主にヨーロッパにおけるカバードボンド市場の透明性向上について焦点を当て、アジア・オセアニア市場における同様のイニシアチブの必要性について議論した。一方、スペインの情勢を踏まえ、銀行単体の信用力

と担保資産の信用力の相関についても論じた。日本の市場環境や、日本の投資家の動向についていくつか質問があった（その後、7月9日に内閣の国家戦略会議が公表した「成長ファイナンス推進会議とりまとめ」において、日本においてもカバードボンドの導入を検討することが盛り込まれている）。



(豪副総理兼財務大臣の基調講演)



(会議の様子)



(会議の様子②)

## 5. 結びに代えて

今年に入り、半年で3回、海外で講演する機会があったが、このような国際会議に参加して実感するのは、日本のプレゼンスを期待する向きが強いということである。また、アジアで開催される場合とは異なり、欧米等で開催される業界筋の国際会議においては、アジア諸国のプレゼンスはまだ低い。アジアと欧米を繋ぐ連結点としての日本の重要性は一層増していると痛感する。日本が国際社会において名誉ある地位を維持するためには、何よりも、まずは出て行くことが大前提となる。

そのような場面で特に重要なのは、知識の押し売りにとどまらず、先方にとって有意義な情報を提供することである。

「日本はこのような素晴らしい制度を持っています」と紹介したところで、それが途上国に移転できる前提がなければ、「それは日本がお金持ちだから出来ることですね」で終わってしまい、何ら響かない結果となる。そうならないためには、相手の状況を理解し、ギャップを埋めるために何が必要かを考えた上で、助言を行うことが顧客の立場に立った付加価値創造的な国際貢献であろうと認識している。

そのような情報発信を行うには、海外での会議に参加して先方が肌で感じていることを共有することも必要であろう。そして、人材育成の観点からは、より積極的に海外に派遣することが望まれるが、経営資源に限りのある中、難しい課題でもある。

調査部においても、海外から要請があれば常に職員を派遣しているわけでもない。ある財団から、元アメリカ合衆国大統領が来賓として来るロンドンで

の会議に是非参加してほしいとの要請もあったが、会議のメインテーマが貧困撲滅でやや距離が遠いため、参加を見送った。あくまで、本来業務との関連性が会議参加の判断の第一の基準である。

また、海外に出て行く以外にも、この十数年来、国際協力機構（JICA）が途上国の行政官を招聘して東京で実施する研修に講師を派遣してきた。今後もそのような取り組みは続けたい。

いずれにせよ、サブプライム問題以降、世界の金融市場の一体性がより強く認識されるようになり、そうした中で、金融システムにおける住宅金融の重要性は一層高まっている。今回の世銀の会議を担当したDirectorからも、後日、「We definitively count on your great spirit to keep sharing knowledge among our international community」というメッセージを頂いた。内閣の国家戦略会議フロンティア分科会が7月に公表した報告書でも、「国際的、地域的な市場や経済におけるルールメイキングを主導することは日本にとって最優先課題」とされ、「国際的な交渉やルールメイキングなどに積極的に関与できる、いわゆるグローバル人材も育成し」「他国のエリート層や政策立案者たちと強いつながりを形成する」とされている。海外市場の調査と、関係機関との連携強化は今後も必要であり続けるだろう。

なお、これまでの調査の集大成として、日米欧の住宅市場と住宅金融に関する書籍を調査部において出版する予定である。鋭意執筆中のところ、出版に至った段階で、改めて案内する機会があれば幸甚である。

※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ものではない。

(参考) APUHF Advisory Board Members

1. **Mr. R.V.Verma** - Chairman  
Chairman & Managing Director, National Housing Bank
2. **Mr. Woravit Chailimpamontri** - Alternate Chairman  
President, Government Housing Bank, Thailand
3. **Mr. Muhammad Ashraf Khan** - Vice Chairman  
Executive Director, State Bank of Pakistan
4. **Mr.P.D.J.Fernando** - Member  
Deputy Governor, Central Bank of Srilanka
5. **Mr. Mohammad Nazrul Huda** - Member  
Ex - Deputy Governor, Bangladesh Bank
6. **Ms. Enkhbayar Tsendorj** - Member  
CEO, Mongolia Mortgage Corporation
7. **Mr. Raharjo Adisusanto** - Member  
President Director, SMF, Indonesia
8. **Mr.Noorullah Delawari** - Member  
Governor, Central Bank of Afghanistan
9. **Mr. Masahiro Kobayashi** - Member  
Chief Economist, Japan Housing Finance Agency
10. **Mr. Zaigham Mahmood Rizvi** - Member & Secretary General  
Expert Consultant, Housing and Housing Finance

[http://www.apuhf.info/Advisory\\_Board.aspx](http://www.apuhf.info/Advisory_Board.aspx)

# ドイツの建築貯蓄制度

サブプライム後の今見直される住宅取得のための貯蓄制度

住宅金融支援機構 調査部 主任研究員 新村 昌

## 1. はじめに

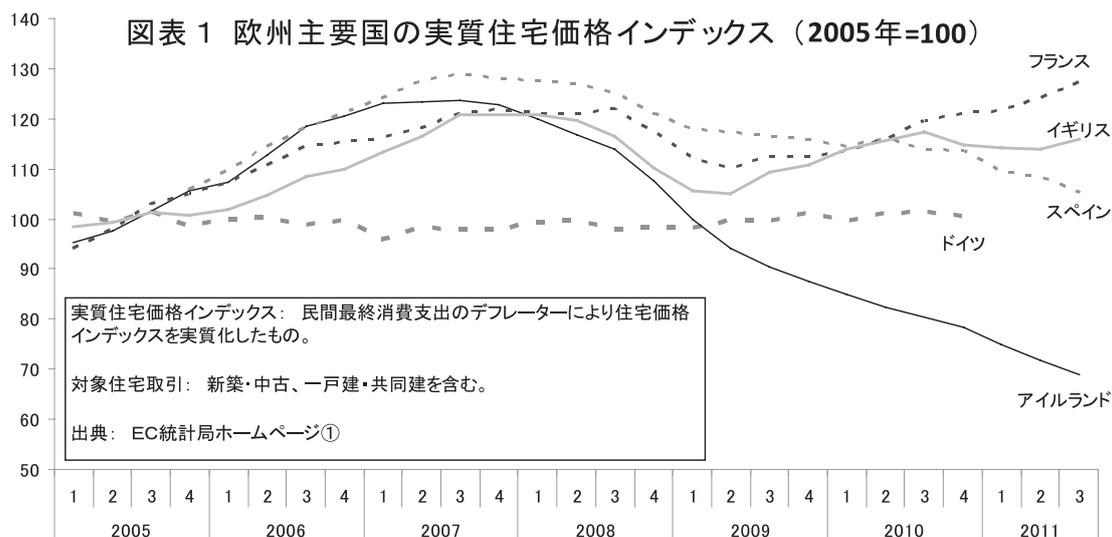
ドイツでは、一部欧州諸国で2007年頃まで見られたような住宅市場の活況または過熱はみられなかったようである(図表1)。ドイツの経済は、2001年ころから減速を始め、2003年にはマイナス成長を記録した。2006年頃から回復して来たが、他の欧州主要国に比べ回復が遅れた。このような経済情勢も住宅市場の動きに影響を与えたと考えられる。

一方、米国ではサブプライム問題、欧州では、スペインやアイルランド等で住宅市場の過熱が生じており、その終焉後の現在は、保守的な融資態度や借入れ態度が重視されている。保守的な態度とは、借入者の立場からすると、頭金を十分に蓄えることにより借入れを抑え、返済開始後のリスクを低くすることが考えられる。

## 2. 建築貯蓄制度の特徴と意義

これから紹介するドイツの建築貯蓄制度は、上記のような住宅取得に向けた貯蓄を支援する仕組みである。この制度では、利用者は、建築貯蓄制度を専門に取り扱う建築貯蓄金庫において7年程度にわたって積立てを行った後、積立金額・期間等に応じて融資を受ける。つまり、時間をかけて住宅取得の準備をする仕組みである。

また、貯蓄後に提供される融資は、所要額の大部分をカバーする前提ではなく、例えば、所要額の半分は第一順位の銀行等の融資、残りの半分は第二順位の建築貯蓄金庫の融資と利用者の自己資金でカバーする構図となっている(詳細は後述)。建築貯蓄金庫が第二順位で融資できる理由は、ドイツの民間建築貯蓄金庫協会によれば、積立てを達成した利用者は節約する能力を実証しておりリスクが低いためと





## Profile

**新村 昌** (にいむら まさし) 住宅金融支援機構 調査部 主任研究員

1989年上智大学経済学部卒、住宅金融公庫入庫  
 (財)建設経済研究所米国事務所出向、証券業務部証券化支援企画課、財務企画部市場資金室、  
 首都圏支店横浜センター、業務企画部MBS企画グループ等を経て、2010年7月より現職

している (VDPB2012年)。これは、利用者が元々持っていた節約傾向を顕在化させたか、あるいは、そのような節約習慣を身につけたかのいずれかと考えられる。

そこで、建築貯蓄制度の意義には、一定期間の積立を通じて、自己資金を準備するとともに、住宅ローンの返済開始後の返済負担に備える姿勢を利用者に準備させることも含まれるのではないかと考えられる。

現在ドイツでは、この建築貯蓄の契約が2,978万口ある (2012年3月時点、独連銀2012年)。ドイツの人口が8,184万人<sup>1</sup> (2012年1月時点) であるから、計算上は2.7人に1人程度が契約していることになり、普及の程度が分かる<sup>2</sup>。

### 3. ドイツの金融業界と住宅ローンの特徴

ここで、建築貯蓄金庫が属するドイツの金融部門と住宅ローンの一般的特徴を概観するとともに、そこにおける建築貯蓄金庫及び建築貯蓄制度の位置づけを簡単に説明する。

#### (1) 金融機関

ドイツの金融機関の主な業態は、商業銀行、貯蓄銀行 (地方政府等との結びつきが強い地方金融機

関)、信用協同組合である。貯蓄銀行や信用協同組合は、それぞれ関連金融機関とともに貯蓄銀行グループ、信用協同組合グループを形成している。このような金融グループや商業銀行は、それぞれ証券業務を含む広範な銀行業務を行うユニバーサルバンクとして機能している。

今回紹介する建築貯蓄金庫は、民間のものと公的なものに分類され、公的なものは貯蓄銀行グループに含まれ、民間のものは、信用協同組合グループに属するものや、商業銀行や保険会社と連携しているものなどがある。

#### (2) 住宅ローンの特徴

一方、住宅ローンの商品性等についてみると、ECB2009年によれば、ドイツにおける典型的な住宅ローン (2007年時点) は、以下のとおり短期固定金利タイプで、融資率は70%程度と低い。

- ・金利タイプ： 5年超10年までの固定金利
- ・償還期間： 25年から30年
- ・融資率： (Loan to Value Ratio)： 70% (一次取得者の場合)

金利タイプ別の利用割合について、EMF2011年のデータ (2011年第3四半期の新規融資) でより細かくみると、1年超5年までの初期固定が15%、5年超10年までの初期固定が38%、10年超の初期固定が31%、変動金利及び1年までの初期固定は16%とな

1 出典：EC統計局ホームページ②

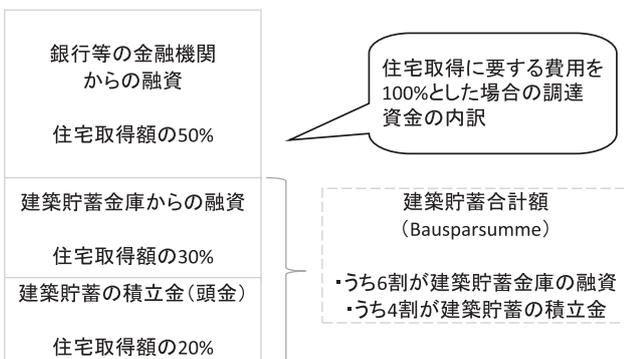
2 ドイツにおける建築貯蓄組合の歴史は1885年の最初の組合設立から始まっており、その歴史は古い (VDPB2012年)

っている。

上記のとおり、民間金融機関の融資率は低いため<sup>3</sup>、残りの必要資金は自己資金や他の第二順位抵当の融資等により手当てする必要がある。

建築貯蓄金庫は、当該不足部分の融資を第二順位で融資している。建築貯蓄制度では、単に第二順位で不足部分を融資するのではなく、利用者による自助努力である積立とそれに応じた融資で不足分をカバーするため、全体の借入れが抑制されることに特徴があると考えられる（図表2）。

図表2 典型的な借入れパターンの例



（VDPB2012年より作成）

## 4. 建築貯蓄制度

### （1）建築貯蓄金庫

建築貯蓄金庫のうち民間のものは株式会社の形態をとり、銀行や生保が出資しているものもある。一方、公的のものは、州立銀行の一部門等として存在

し、株式会社形態もしくは公法上の組織等の形態をとっておりLandesbausparkassenと呼ばれ、州立銀行や貯蓄銀行とともに貯蓄銀行グループの一部となっている。

営業エリアは、公的建築貯蓄金庫が特定の地域に限定されているのに対して、民間建築貯蓄金庫の営業エリアは全国となっている。

全金融機関の住宅関連融資（約1.1兆ユーロ）に占める建築貯蓄金庫のシェアは10%となっている（2012年3月時点、独連銀2012年）。

### （2）建築貯蓄制度

#### ① 制度の概要

建築貯蓄制度は、住宅取得費用の中で、銀行等の融資以外で手当てする金額（建築貯蓄合計額：Bausparsumme）のうち一定割合にあたる額の貯蓄を建築貯蓄金庫において行うと、最短積立期間の経過後、積立金と利息を受け取るとともに、建築貯蓄合計額のうち積立金以外の部分を融資してもらえという仕組みである<sup>4</sup>（前出図表2参照）。また、この積み立てた額に対して国が補助を行う制度もある（後述）。

建築貯蓄を開始する際に、積立てに付利される固定の積立金利が取り決められるが、この積立金利をベースとして将来の融資金利（固定金利）も同時に決まる。これは、融資の原資が、契約に基づく利用者の集団の積立てにより主に内部的に調達されているため可能となっているものである。

<sup>3</sup> ドイツでは、住宅ローン等を担保とする債券であるファンドブリーフが住宅ローンの主要な資金源の1つとなっている。この債券の担保として評価されるのは住宅ローン残高のうち融資率60%までの部分。これが融資率の低さに影響している可能性がある。

<sup>4</sup> なお、積立終了後、利用者は状況の変化等に応じて、契約を解除して積立金額を受け取り、他の用途に使用することも可能である。

このように建築貯蓄の基金は、そこへ流入する資金（積立金、融資の返済金等）とそこから流出する資金（実行される融資金、積立金のうち満期金等）を管理する必要がある。そこで、各時点において融資可能な資金が限られている場合、契約上の積立金額の達成や最短積立期間の満足だけで融資実行が決まるとは限らず、長く、あるいは、多く積み立てた利用者から優先的に融資が受けられるという仕組みが存在する。

なお、このようにして巡って来る融資実行タイミングと利用者が住宅取得を希望する時期（＝資金需要時期）は必ずしも一致しないため、積立金を達成してから融資を受けるまでのつなぎ融資も用意されている。このような融資は、原資を市場から調達し、融資条件も市場ベースとなっている。ただし、近年は、以前ほど資金需要はタイトではないように思われる（**図表3**）。

ここで、積立てを開始してから融資を受けるまでの流れを整理すると、以下のようになる。

- ・利用者と建築貯蓄金庫が建築貯蓄合計額（＝積立額＋融資額）、積立金利及び融資金利等を取り決める。
- ・建築貯蓄の積立て
- ・最短積立期間の経過、積立金の達成等による融資の受取決定。
- ・融資の返済

## ② 融資対象者・融資目的等

ドイツ建築貯蓄金庫法（Gesetz über Bausparkassen）において融資目的が規定されているが、その範囲は、住宅の建築・取得、改修等、住宅の敷地の購入、住宅の賃借人が行う改修や住宅取

得資金の借換え等となっている。

## ③ 積立て及び融資の仕組み

- ・積立額及び融資額

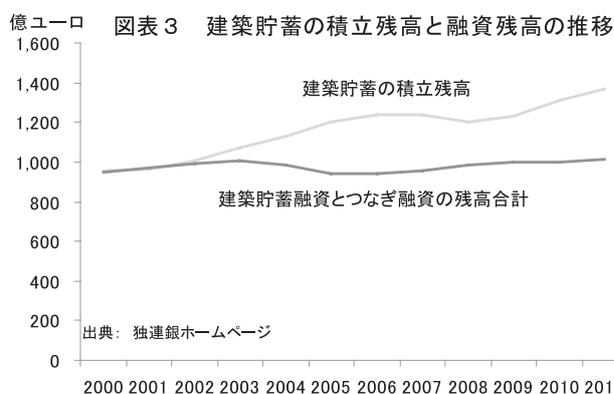
積立開始時に取り決めた建築貯蓄合計額の40%から50%にあたる金額を積み立てると、残りの額が融資される（前出図表2参照）。融資率は一般的に80%までが上限となっている。

- ・積立金利及び融資金利

融資金利や積立金利は各契約により異なるが、一般的な融資金利は1.5%から4.25%となっており、通常、積立金利より1%程度高い設定となっている（VDPB2012年）。

- ・積立期間及び償還期間

個別の契約により異なるが、通常、積立期間が7年程度、償還期間が9年程度。なお、繰上償還はいつでも可能。



## 5. 建築貯蓄制度等に対する国の補助等

### (1) 住宅取得のための貯蓄を促進する制度

ドイツにおいては、建築貯蓄金庫、他の金融機関

や住宅関連会社等との間で、住宅ローン利用や住宅取得を目的として積立てを行った場合に一定の補助を行う制度である住居建築奨励金 (Wohnungsbauprämien) 及び被雇用者貯蓄還付型補助金 (Arbeitnehmer-Sparzulagen) があり、住宅取得のための積立てを支援している。以下では各制度を簡単に紹介する<sup>5</sup>。

### ① 住居建築奨励金

住居建築奨励金は、建築貯蓄金庫等への毎年の積立金の一定割合にあたる額を国が補助する制度である。ここでは、制度のうち新規積立者 (2009年以降貯蓄契約を行った場合) の場合について概要を紹介する。

#### ・補助の対象となる積立金

建築貯蓄金庫への積立金 (住宅ローン利用を目的として毎年50ユーロ以上支払うもの)、住宅組合<sup>6</sup>などの持分の最初の取得、金融機関への積立金 (積立期間が3年から6年のもので住宅取得に使用するもの)、住宅関連会社等への積立 (積立期間3年から8年で住宅取得に使用するもの) が補助の対象となる。

#### ・補助額

毎年の払い込み額の8.8%にあたる金額が補助の対象となる。ただし1年あたりの補助対象額の上限は、単身者で512ユーロ、夫婦で1,024ユーロとなっているため、年あたりの補助金の上限はそれぞれ45.06ユーロ、90.11ユーロとなる。

#### ・対象者の所得上限 (課税所得)

単身者：25,600ユーロ、夫婦：51,200ユーロ<sup>7</sup>

### ② 被雇用者貯蓄還付型補助金

この補助金は、被雇用者を対象とした各種の財産形成に対するものであるが、この中には、前述の住居建築奨励金と同様に住宅取得のための貯蓄等が含まれる。この制度においては、積立金は被雇用者の給与から建築貯蓄金庫等に直接支払われることが前提となっている。

被雇用者貯蓄還付型補助金と住居建築奨励金は、同一の支払い費用 (積立金等) について両制度による補助金を重ねて申請しなければ、併用可能であり、併用することでより多くの補助金を受けることができる。

以下では、住居建築奨励金と同様の住宅ローン利用等のための積立金支払い等を対象とした場合について概要を挙げておくこととする。

#### ・補助額

建築貯蓄金庫へ毎年の払い込み額の9%にあたる金額。ただし1年あたりの補助対象額の上限は、470ユーロとなっているため、年あたりの補助金の上限は43ユーロとなる。

#### ・対象者の所得上限 (課税所得)

単身者：17,900ユーロ、夫婦：35,800ユーロ<sup>8</sup>。

## (2) リースター年金を活用した住宅取得支援

### ① 制度の概要

住宅取得支援制度としては、他に、適格年金制度であるリースター年金制度 (Riester-Rente) の一環として、老後に向けた住宅取得支援制度が存在する。

5 国民を広く対象にした住宅取得支援制度としては、持家還付型補助金 (Eigenheimzulage) が2005年まで存在した。その後、2008年にこの制度を代替する形で、後述のリースター年金制度の中の住宅リースター制度が導入された。

6 住宅協同組合 (Wohnungsgenossenschaften)：住宅の共同所有を目的とした組織

7 直接比較はできないが、ドイツにおけるグロスの平均年収 (2011年) は43,855ユーロであった (出典：EC統計局ホームページ①)。

8 前出注釈7参照。

その中で、建築貯蓄制度等の貯蓄を活用した制度があるのでこれを紹介する。

リースター年金は、経済成長の低迷、少子高齢化のため、公的年金の財政が悪化していたことから、年金改革の一環として、公的年金の給付水準を引き下げる代わりに、適格年金として2002年に導入された制度である。リースター年金の適格年金としての主な優遇措置は、所得税上、払い込み時に掛金が所得控除され、年金受け取り時に課税される仕組み等である。2008年には住宅取得支援機能が大幅に拡充され現在の制度となっている(前出注釈5参照)。ここでは、リースター年金制度のうち、持家取得支援の機能についてのみ触れることとする。

リースター年金の持家取得支援機能は、リースター年金全般で利用可能な機能と特定の年金商品(住宅リースター(狭義))で使用できる機能に分かれる<sup>9</sup>。

前者では、積み立てた掛金を持家取得に使用するか、もしくは、払込満了時に持家取得のための住宅ローンの返済に充てることができる。この場合、年金受給開始後、使用した掛金に応じて年金受給額が減るが、年金受給時課税の制度なので、使用済みの額を含めて課税されることになる。

後者の場合、利用者は、建築貯蓄金庫等の金融機関とリースター年金として適格な住宅ローンの契約を行い、返済金は通常のリースター年金の掛金と同様に補助金または所得控除の適用を受ける。返済のための支払いなので掛金の蓄積ではないが、前者の場合と同様に年金を受け取ったものとして年金受給

期間に課税を受ける。

## ② 補助等の内容

リースター年金の主な優遇措置は、以下のAまたはBのうちいずれか有利な措置が制度上適用されることにより行われる。例えば高額所得者では所得控除が有利だが、低所得で子供が多い世帯では補助金が有利となること等が考えられる。

- A. 掛金払込時は所得控除を適用、年金受取時は課税される。所得控除上限額は年あたり、単身者で2,100ユーロ/年、夫婦で4,200ユーロ/年。
- B. 掛金払込時には所得控除は適用されないが、補助金が支給され、年金受取時には課税される。補助金は基礎給付が単身者で154ユーロ/年、夫婦で308ユーロ/年。子女給付(2008年以降誕生した子供の場合)が300ユーロ/子・年となっている。

## 6. まとめ

ここで、建築貯蓄制度の主な特徴・意義を、確認のため、大きく2つにまとめておくことにする。

まず、利用者の積立てを中心とした閉じた資金調達により、市場環境や経済状況から独立して、固定金利である将来の融資金利を積み立て開始時に確定している点である。この点は利用者の将来の資金計画にとってメリットがある。その反面、外部資金への依存度が低いため、積立額に対する融資額は比較的小さくなっている(建築貯蓄金庫で用意する所要額のうち、40%から50%が積立額で、残りが融資額)。また、閉じた資金管理であるため融資を受ける順位

<sup>9</sup> リースター年金制度において持家取得が優遇されている背景は、持家居住の場合、老後に家賃支払いがない分だけ生活費を低減できることにあり、年金の意味を込めて老後に向けて住宅を取得することがドイツでは広く見られるためである(独財務省ホームページ、独連邦交通・建設・都市開発省ホームページ<sup>①</sup>)。

が存在し、融資実行までのつなぎ融資等の補助手段が必要となる。

もうひとつの特徴は、第一順位の銀行融資等の融資率に制約がある状況において、建築貯蓄金庫が第二順位で融資を行うことで、利用者にとって融資を受けやすくしている点である。建築貯蓄金庫による第二順位の融資がなければ利用可能な金融機関の選択肢が狭まる、あるいは、融資条件が悪くなる可能性が考えられる。

このように、建築貯蓄制度は、貯蓄による頭金の準備という自助努力を前提として、住宅取得支援のためのユニークな仕組みとなっており、保守的な融資あるいは借入れ態度が重視される昨今、見直されてもよい制度ではないかと思われる。

※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ものではない。また、本レポートの情報は、参照した各情報の時点や範囲におけるものであり、必ずしも最新の情報あるいは網羅的な情報ではない点にご留意頂きたい。

## 参考文献

Deutsche Bundesbank (独連銀). (2012). Banking statistics May 2012

European Central Bank (ECB). (2009). Housing Finance in the Euro Area

European Federation of Building Societies (EFBS、欧州建築金庫協会). (2012). Bausparen: A success story.

European Mortgage Federation (EMF、欧州住宅金融連盟). (2011). EMF Quarterly Review Q3 2011

Verband der Privaten Bausparkassen e.V. (VDPB、民間建築貯蓄金庫協会). (2012). The "Bauspar" System in Germany.

財団法人日本住宅総合センター. (2010). ドイツにおける持家取得促進税制の変遷と現状～住宅・不動産税制再編の背景と評価～.

## 参考にしたホームページ

EC統計局 (ユーロスタット) ①

[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search\\_database](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database)

EC統計局 (ユーロスタット) ②

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/guip/introAction.do?profile=cpro&theme=eurind&lang=en>

独財務省

[http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Monatsberichte/Standardartikel\\_Migration/2009/01/analysen\\_und\\_berichte/B02-Eigenheimrentengesetz/Eigenheimrentengesetz.html](http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Monatsberichte/Standardartikel_Migration/2009/01/analysen_und_berichte/B02-Eigenheimrentengesetz/Eigenheimrentengesetz.html)

独連邦交通・建設・都市開発省① (リースター年金)

<http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/S-W/eigenheimrente-wohnriester.html?linkToOverview=js>

独連邦交通・建設・都市開発省② (建築貯蓄制度)

[http://www.bmvbs.de/DE/BauenUndWohnen/Wohnraumfoerderung/WohneigentumFinanzieren/Bausparen/bausparen\\_node.html](http://www.bmvbs.de/DE/BauenUndWohnen/Wohnraumfoerderung/WohneigentumFinanzieren/Bausparen/bausparen_node.html)

独連邦交通・建設・都市開発省③（住居建築奨励金）

<http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/GesetzeUndVerordnungen/wohnungsbau-praemiengesetz.html?nn=36266>

独連邦交通・建設・都市開発省④（被雇用者貯蓄還付型補助金）

<http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/GesetzeUndVerordnungen/5-vermoegensbildungsgesetz.html?linkToOverview=js>

独連銀ホームページ

[http://www.bundesbank.de/Navigation/EN/Statistics/Banks\\_and\\_other\\_financial\\_institutions/Banks/Tables/table\\_zeitreihenliste.html?id=9528](http://www.bundesbank.de/Navigation/EN/Statistics/Banks_and_other_financial_institutions/Banks/Tables/table_zeitreihenliste.html?id=9528)

民間建築貯蓄金庫協会

<http://www.bausparkassen.de/index.php?id=90>

# 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 調査部 峰村 英二

## 1. はじめに

わが国の税制では、建物は減価償却資産として、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、木造住宅の場合は22年とされている。

法定耐用年数は減価償却費を算出するための便宜的な定めであり、住宅の物理的な耐用年数や実質的な資産価値と何ら関係がないにも係わらず、実際にはわが国の中古住宅価格の価格決定に大きな影響を及ぼしたり、あたかも新築住宅の建替えサイクルを規定する要因の一つとなっているようである。

その一方で、昨今では、住宅の耐久性能向上を踏まえ、住宅の耐用年数を長期にとらえることにより住宅の資産価値を高めるとともに、住宅ストックの有効活用を図る取組みもなされ始めている。

本論では、住宅の耐用年数の長期化が住宅資産評価などに及ぼす影響などについて、いくつかの前提を踏まえて基礎的な考察を行う。

## 2. 前提条件

本論では、いくつかの前提に基づく簡単なモデルを用いて、住宅の耐用年数を25年と設定した場合と50年と設定した場合とを比較して考察する。

### (1) 住宅価格

住宅価格は、耐用年数25年の住宅で3,000万円、耐用年数50年の住宅では、耐久性能向上に一定の費用が付加されることを仮定して3,300万円とする。

なお、モデル住宅の構造は木造、種別等は一戸建て持家で注文建築とする。

### (2) 家計の税等負担割合

家計の税等の負担については、固定資産税、都市計画税と消費税を考慮する。

固定資産税、都市計画税については、簡単化のために、每期残存価値額の1.7%を負担するものとおく。

また、これとは別に、家計は、住宅取得時に住宅価格の5%に該当する消費税を支出する。したがって、本モデルにおける直接的な住宅取得費用は、耐用年数25年の住宅では住宅取得価格：3,000万円に消費税：150万円を加えた3,150万円とし、耐用年数50年の住宅では住宅取得価格：3,300万円に消費税：165万円を加えた3,465万円とした<sup>1)</sup>。なお、便宜上、住宅ローン減税は考慮していない。

### (3) 減価償却

住宅価格の5%程度を最終的な残存価値とし、減

\*1 今後、仮に消費税率が引き上げられ、何らの措置も行われない場合は、さらに住宅取得費が上昇することにより、本論で示したものよりもやや厳しい評価結果が得られる可能性がある。

\*2 減価償却には、定額法（每期均等額の減価償却費を計上）と定率法（毎期期首未償却残高に定率を乗じた減価償却費を計上）とがある。定額法は毎期一定額の償却費用が生じるが、定率法は当初期の負担が重く、後半期の負担が軽くなる。一般的な企業会計では、早期の費用化により節税になり、同時に投資資金の回収が早まる定率法のメリットが認識されることが多い。しかし、その一方で、建物（平成10年以降の取得のもの）や無形固定資産については定額法を使うこととされている。本論では、長期にわたる家計負担の分析を行う観点から、最終的な残存価値を定めたくて、毎期一定の費用負担となる定額法を採用している。



## Profile

峰村 英二 (みねむら えいじ) 住宅金融支援機構 調査部 調査役 (総括)

早稲田大学政治経済学部を卒業後、筑波大学大学院、多摩大学大学院でベイズ統計学、計量経済学、ファイナンス理論などを学ぶ。日本ファイナンス学会、日本金融・証券計量・工学会各会員。日本証券アナリスト協会検定会員補。公開論文：Minemura, E. (2006), "An Interest-rate Model Analysis Based on Data Augmentation Bayesian Forecasting", Journal of Applied Statistics, 33, (10)., 「階層的ベイズモデルによる金利モデル分析」(2007年6月), 『日本ファイナンス学会第15回大会予稿集』所収 (ほか多数)。

価償却を行うものと仮定する<sup>2</sup>。

### (4) 維持修繕費

償却期間にわたり、毎年の償却後住宅価格の1%を維持修繕費として計上するものと仮定する<sup>3</sup>。

### (5) 割引率

将来的な価値を現在価値に還元し評価する際には割引率を用いることとし、償却期間25年の場合で年2.50%、50年の場合で年3.50%とおく。

## 3. 基本的考察

住宅の資産価値の計測、評価については、ヘドニック関数によるものや資本コストを計測する方法などいくつかの先行的な研究があるが、本論では、住宅取得費に見合う住宅の実質的な価値を毎年の想定キャッシュ・フローに展開して考察を行う<sup>4</sup>。

なお、具体的に、想定キャッシュ・フローについて式で示すと、以下のとおりである。

$$H_0 = \frac{C_1}{(1+r)} + \frac{C_2}{(1+r)^2} + \frac{C_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{C_n}{(1+r)^n}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

ここで、 $H_0$ ：住宅取得費、 $C_i$ ：各期の想定キャッシュ・フロー、 $n$ ：住宅の耐用年数、 $r$ ：割引率である。

本論では上式が成立するときのキャッシュ・フローを考察の対象とする。

なお、住宅取得費と想定キャッシュ・フロー総額を一致させる割引率 $r$ を内部収益率 (IRR) といい、住宅取得の際に設定した割引率との関係において、「IRR>割引率」のときに住宅取得に係るインセンティブが上昇、「IRR<割引率」のときにインセンティブが低下すると考える。本論の考察では、所与の条件として「IRR=割引率」が成立していると想定している。

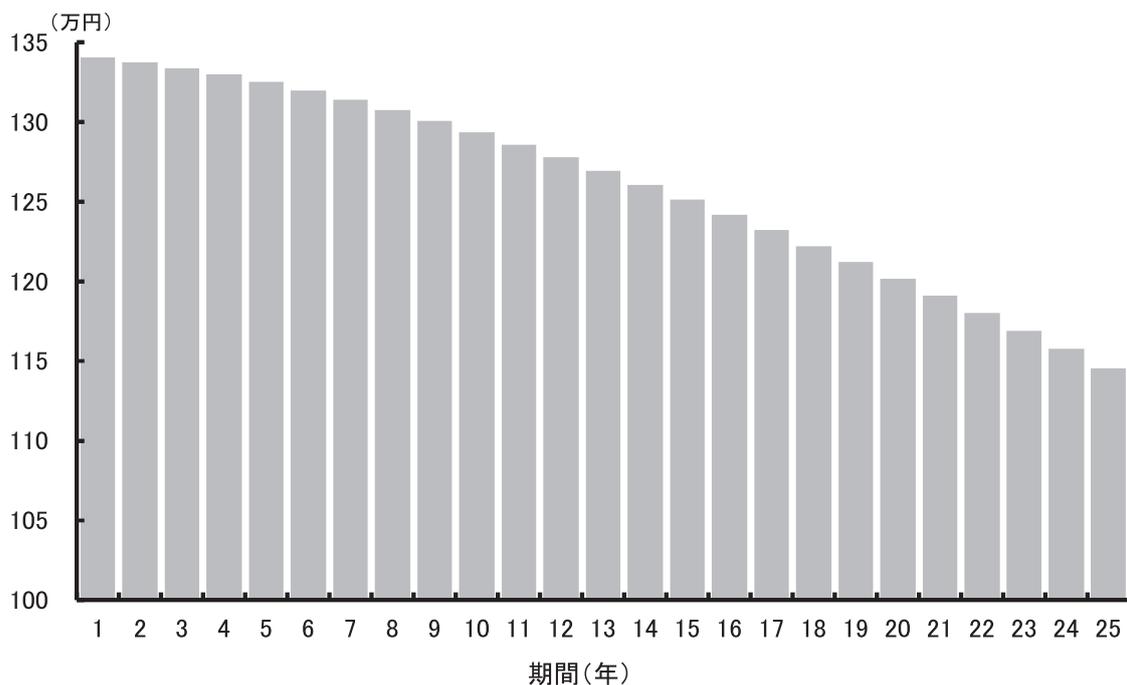
### (1) 耐用年数25年のケース

上述の前提を踏まえ実際に推定を行うと、住宅の耐用年数を25年に設定した場合の想定キャッシュ・フローは、次ページの図1のとおりである (図1)。

\*3 住宅取得後、将来的に発生する修繕費用等では、増改築等のリフォーム以外にも、設備機器 (トイレ、風呂等設備) の交換や躯体 (屋根、外壁、窓枠、塗装の塗替え等) のメンテナンス等で数百万円程度の経費が必要となるため、メンテナンス維持費として毎月一定の積立てが推奨されることが多い。

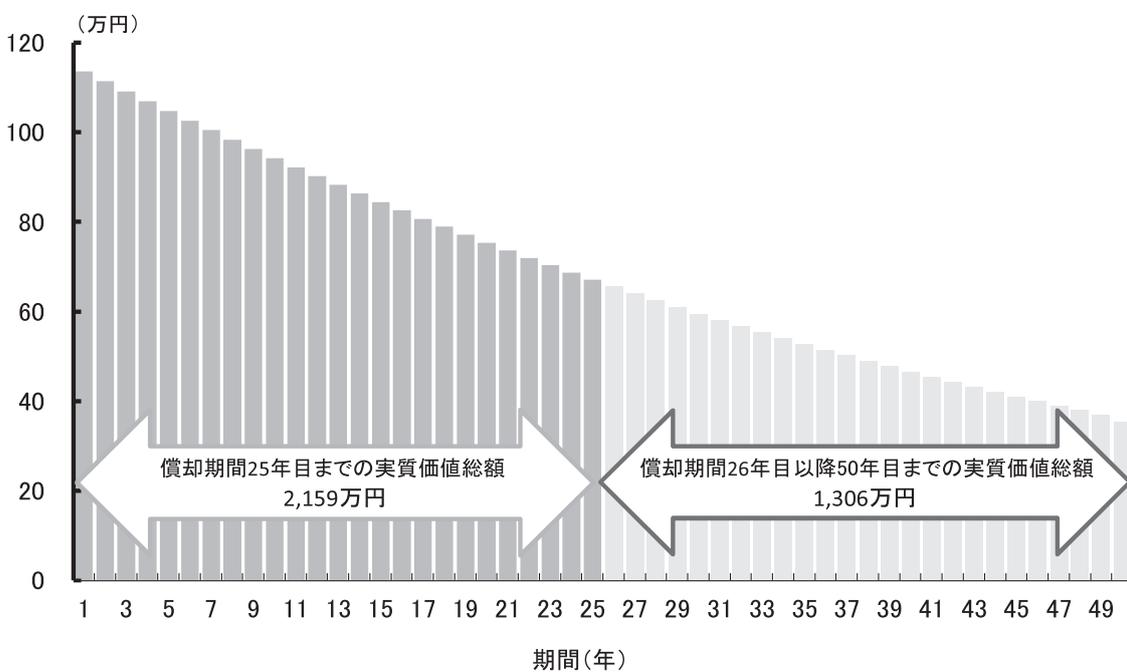
\*4 住宅に住まうことにより、立地環境やインフラ整備、住宅の広さ、設備、性能、築年数等に応じて、居住者は様々な便益を受けることになる。本論の想定キャッシュ・フローは、標準的な住宅に関し、住宅取得費に見合った便益を得るものとして仮定して、当該便益を金額換算した想定値である。

図1 想定キャッシュ・フロー展開（耐用年数25年）



(資料) 筆者試算

図2 想定キャッシュ・フロー展開（耐用年数50年）



(資料) 筆者試算

## (2) 耐用年数50年のケース

一方、耐用年数を50年と設定した場合の想定キャッシュ・フローは、図2のとおりである(図2)。

このケースでは、耐用年数の長期化に伴い、例えば、住宅取得後の償却期間でみて26年目以降50年目までの25年間の実質的価値総額に関して割引現在価値に換算して1,306万円(年平均:約50万円)相当の実質価値を見込むことができる(図2)。

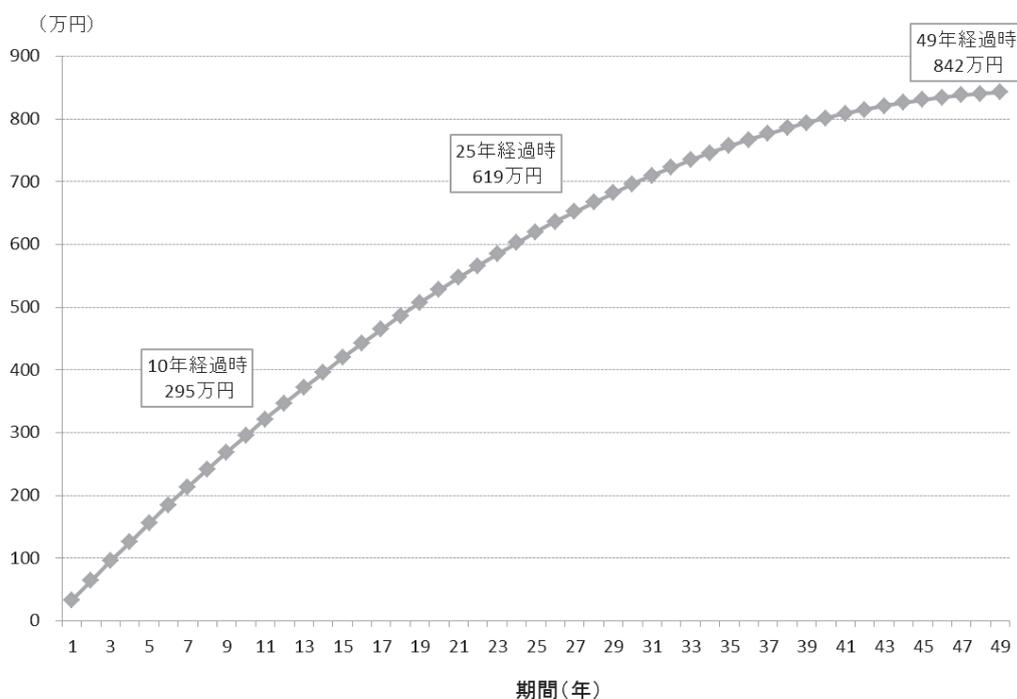
かりに、本モデルの家計世帯主が40歳で持家住宅を取得したとすれば、償却期間26年目には、世帯主年齢がライフサイクルの節目となる65歳超となる。その際、償却期間26年目以降50年目までの25年間に見込まれる毎年50万円程度の実質価値について、リバース・モーゲージ(逆住宅ローン)の利用や賃貸

転用等の方法により実際のキャッシュ・フローに転換すること等ができれば、将来の年金の一部補填や住替えの促進等を含め、様々な住宅資産活用の方策を検討する余地の拡大につながる事が期待できる。

また、このケースにおいては、長期にわたり修繕維持費の積立が進められることから、適宜、住宅の価値を維持するために、ある程度の修繕等を施すことができるようになる。

実際、図3に示すとおり、本ケースでは、累計でみて、住宅取得後10年経過時点で295万円、同25年経過時点で619万円、同49年経過時点で842万円の維持修繕金の積立が可能となり(図3)、住宅価値を維持させるために、この様な「維持修繕金」を空調、

図3 維持修繕積立金の推移(耐用年数50年)



(資料) 筆者試算

水回り、内装、設備等の追加的な改修に適宜用いることができる。

### 3. 割引率再考

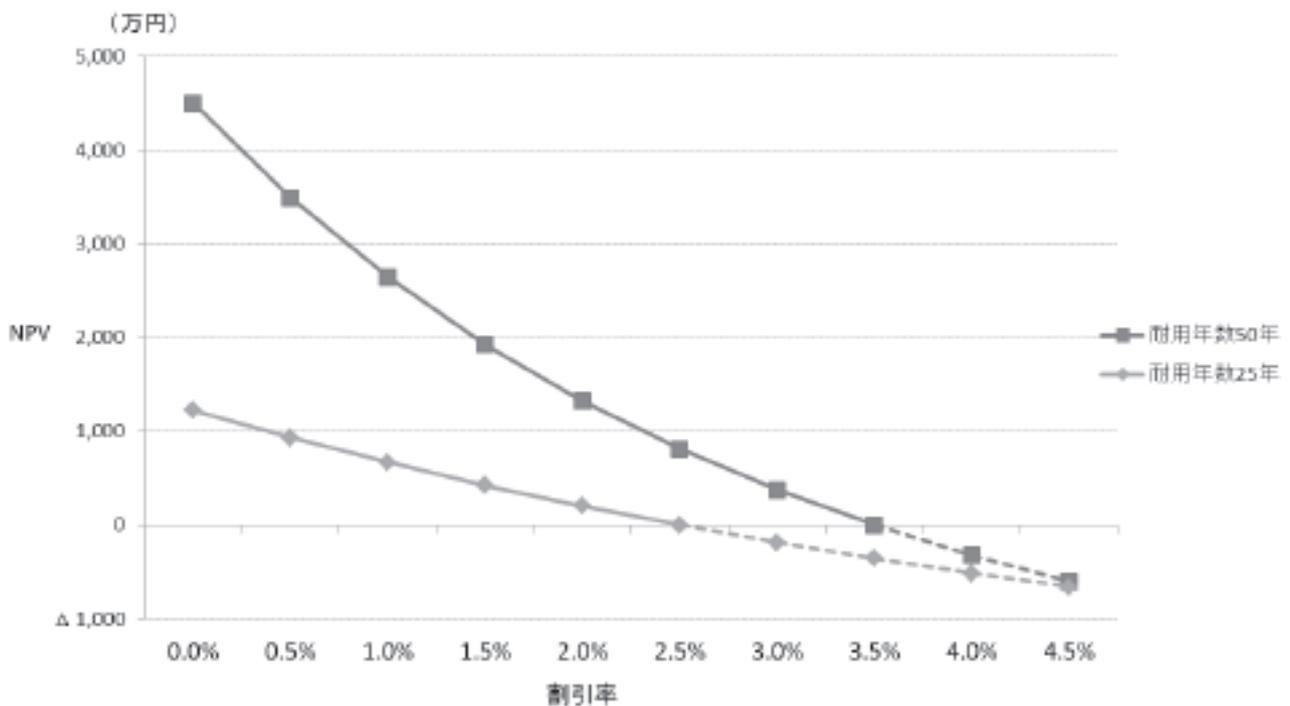
住宅取得する世帯が住宅ローンの借入れを行う場合は、別途、家計の負債行動を踏まえた詳細な分析が必要となる。ただし、きわめて大雑把に家計の負債に関する負担の傾向を把握する場合には割引率を負債コストに置き換えて考察することもできる。

例えば、IRRを家計の負債コストとみなし、家計

が住宅取得費相当額を住宅ローンで調達すると仮定するならば、本論の前提として設定したIRRをゼロにする割引率が家計の損益分岐点を表す指標となる。

なお、設備や性能の向上した住宅の普及を目的として、住宅を新規に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が、IRRと比して実際の割引率<sup>5)</sup>を低下させ、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(図4)。

図4 割引率とNPVの変化



\*5 ここでの割引率は、住宅価格上昇率などを除却した実質値とみることが妥当であろう。

## 4. おわりに

本論では、一戸建て持家（注文住宅）を対象として、昨今の住宅の耐久性能向上等を踏まえつつ、住宅の耐用年数を法定耐用年数以上に設定した場合の基礎的な分析を紹介した。

住宅耐用年数の長期化が住宅資産価値を高め、さらに、前述のとおり、リバース・モーゲージや賃貸転用等による資産活用に繋がる可能性を秘めていることは、少子高齢化社会の到来や内外需のバランスの取れた持続的成長型社会の構築等の課題について検討する際の参考となるものと考えられる。

したがって、今後とも、分析の対象となる住宅の範囲を拡げたり、先行的な研究との比較検討を行いながら、より具体的で精緻な考察を続けていく必要がある、といえよう。

※ 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。