

資料

最近の民間住宅投資の動向について

〔目 次〕

はじめに

1. 民間住宅投資の拡大と循環

—昭和31～45年における民間住宅投資の推移—

- (1) 民間住宅投資の推移
- (2) 住宅着工戸数の増大
- (3) 住宅の質的改善の遅れ
- (4) 住宅投資増大の内容

2. 今次景気調整下における民間住宅投資の低迷

—その現状と原因—

- (1) 最近の民間住宅投資低迷の状況
- (2) 新設住宅着工の調整局面への到達
- (3) 建築価格および宅地価格の高騰
- (4) 住宅ローン引締めの影響
- (5) 民間住宅投資の変動要因分析

3. 今後の見通し

はじめに

一昨年後半から始まった今回の景気後退局面において、民間住宅投資は著しい伸び悩みを示した。その背景をさぐると、可処分所得の伸び悩みや、金融引締めに伴う住宅ローンの抑制などの短期循環要因に加えて、昭和30年代における高水準の住宅着工の結果としての量的充足に伴い新設住宅着工が調整局面を迎えたことや、宅地価格、建築価格の高騰に伴い住宅建設がしだいに困難化してきたことなど、かつての民間住宅投資の高成長トレンドを屈折させるような構造的要因も作用しているよううかがわれる。こうした構造的要因の存在は民間住宅投資の今後の回復に対して抑制作用として働くことを意味しており、40年代後半における民間住宅投資の増大テンポに相応の影響を与えることが考えられる。ここでは、昭和30年代以降の民間住宅投資の拡大と循環の過程をさぐ

ることによって、今次景気調整下における低迷の原因を分析し今後の展望を試みることにする。

1. 民間住宅投資の拡大と循環

—昭和31～45年における

民間住宅投資の推移—

(1) 民間住宅投資の推移

民間住宅投資は、昭和30年代以降の日本経済の高度成長期において高い伸びを示してきた。すなわち、昭和31～45年の15年間において、民間住宅投資(実質)は年率15.1%と、この間の実質GNP成長率(年率)10.4%を大幅に上回る急増を遂げてきた。この結果、民間住宅投資の対GNP構成比は、31年の3.5%から45年には6.0%に達した(第1図)。一方、政府住宅投資もこの間に年率12.8%と実質GNP成長率を上回る増大を示しており、総住宅投資の対GNP構成比は、31年の3.9%から45年には6.5%まで高まっている(注1)。

(注1) 主要国の民間住宅投資(実質)増加率(1955年～68年、年率)を対比させてみると、わが国の増加率がずば抜けて高かったことがわかる。この結果、わが国の民間住宅投資の対GNP構成比は、1968年において欧米主要国と比べても相当の高水準に達している。

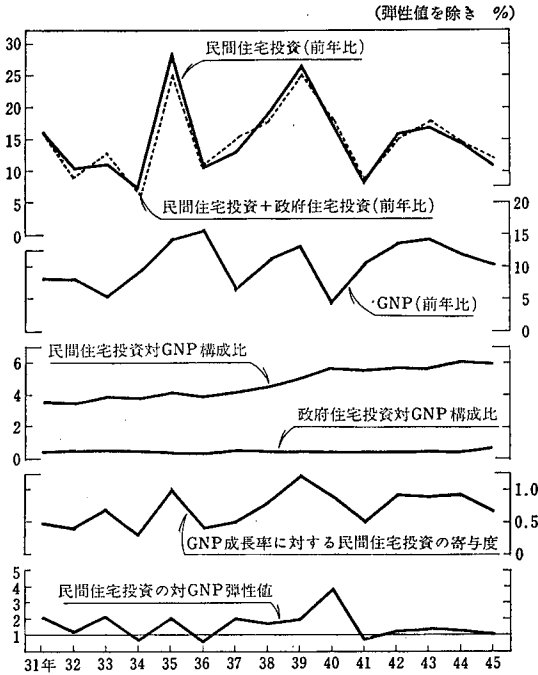
(単位・%)

	GNP 増加率	民間住宅 投資 増加率	民間住宅投資の 対GNP構成比	
			1955年	1968年
日 本	10.1	15.5	3.2	5.8
米 国	3.8	△ 0.4	5.8	3.1
英 国	2.7	4.7	3.1	3.9
西ドイツ	5.6	3.7	6.1	4.9
フランス	5.4	8.3	4.5	6.4

(注) OECD統計(1963年価格)、日本は国民所得統計(1965年価格)。

〔第1図〕

30年代以降の民間住宅投資およびGNPの推移



(注) 国民所得統計、実質ベース。

次に、民間住宅投資の拡大過程を、第1期昭和30年代前半、第2期30年代後半、第3期40年代前半の3期間に区別すれば、第2期における急増のあと第3期には増勢の鈍化が顕著である(第1表)。また対GNP弾性値も第3期にはいって大幅に低下しており、民間住宅投資は、実質GNP成長率の1.6~1.7倍にも達した昭和30年代の高度成

民間住宅投資およびGNPの推移

(増加率、年率・%)

	昭和 31~45年	第1期 (31~ 35年)	第2期 (36~ 40年)	第3期 (41~ 45年)
G N P	10.4	8.9	10.0	12.2
住宅投資	14.9	13.8	17.3	13.5
民間住宅投資	15.1	14.4	17.4	13.3
政府住宅投資	12.8	6.9	15.9	15.9
民間住宅投資の 対GNP弾性値	1.45	1.62	1.74	1.09

(注) 1. 国民所得統計、実質値。民間住宅投資の対GNP弾性値は実数。
2. 第1期、第2期、第3期の期間区分は以下の各表において同じ。

長期を経て、第3期には実質GNP成長率にほぼ見合った拡大へと伸び率を低下させ、ここに安定拡大局面を迎えたといえよう。一方、政府住宅投資は、第1~2期において民間住宅投資よりは低めの増加テンポにとどまっていたが、第3期には増勢鈍化を示した民間住宅投資の伸びを上回り、住宅投資全体としての成長トレンドの屈折をいくぶん緩和する役割を果たしている。

民間住宅投資は、こうした拡大過程をたどるとともに経済全体の景気循環を映じて、明りような循環変動をも示してきた。昭和30年代以降の民間住宅投資の推移をみると(第1図)、おおむね三つの高成長局面と成長鈍化局面とを指摘できるが、こうした循環変動は、昭和30年以降における三つの不況局面(33年、37年、40年)とそれに続く好況局面に、ほぼ対応するものであった(第2表)。

ところで、景気循環過程において民間住宅投資は、どのような役割を果たしてきたのであろうか。各不況局面における民間住宅投資と実質GNPの推移を対比させると(第2図)、民間住宅投資は、実質GNPの変動に対して遅行的な動きを示すのが通例であった。したがって不況局面においては、若干の景気下ざさえ効果を果たしたものの、従来対GNP構成比が小さかったという事情とあいまって、景気回復を先導する力とはなりえなかった。

このように民間住宅投資が景気変動に対して遅行的であった原因は、後述するような昭和30年代

(第2表)

民間住宅投資の循環

(増加率、年率・%)

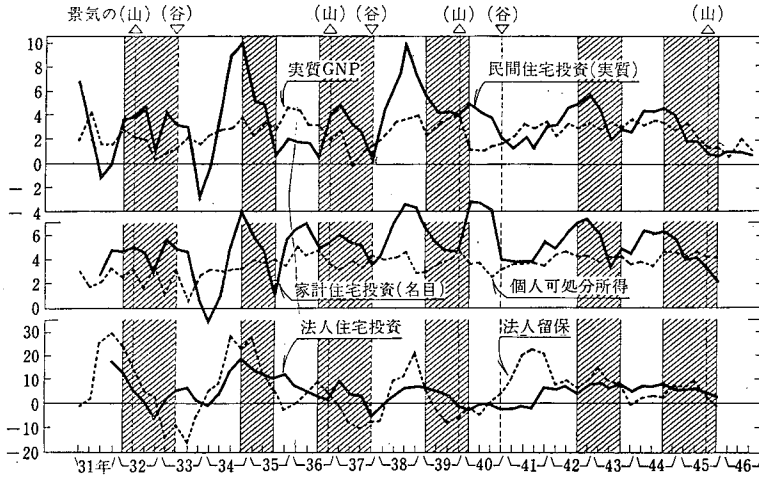
	昭和 32~34年	36~37年	41年
成長鈍化局面	9.5	12.1	8.2
高成長局面	35年	38~40年	42~44年
	28.2	21.0	15.9

(注) 国民所得統計、実質値。

〔第2図〕

景気循環と民間住宅投資

(季節調整済み、3期移動平均値、前期比・%)



(注) 1. 國民所得統計。
2. 斜線部分は金融引締め期、以下の図においても同じ。

における個人向け民間住宅金融の未発達に求められよう。従来、民間住宅建設の大宗をなす家計部門の住宅建設資金調達において、民間金融機関の住宅信用の占めるウェイトは低く、金融の繁閑が住宅ローンの抑制・緩和を通じて家計部門の住宅建設動向に影響を及ぼすようなメカニズムが有効に機能する余地は乏しかった。したがって、景気変動が家計部門の住宅投資に影響を及ぼす経路は、主として個人可処分所得の変動を媒介とした一般世帯の住宅建設資金調達力の変動に求められるが、個人可処分所得の変動は景気変動に対して運行的な性格を持っているだけに、家計部門の住宅投資は、従来において運行的な変動を示すことになったと考えられる。一方、法人企業の社宅建設資金調達は、家計部門に比べて民間金融機関の住宅信用に依存する度合いが高く、また住宅建設資金のいま一つの調達源である法人留保は、景気変動を即座に反映するところから法人企業の住宅投資は、景気変動とかなり一致した動きを示した。

しかしながら、民間住宅投資の中で法人企業の住宅投資の占める比率は小さく、民間住宅投資

は、その大宗を占める家計部門の住宅投資の変動を映じて、おおむね運行的な変動を示すにとどまってきた。

ところで、40年代における民間住宅金融機関の個人向け住宅信用の拡充は、家計部門の住宅資金調達構造に変化をもたらし、金融の繁閑が民間住宅投資に影響を及ぼす市場メカニズムは、しだいに整備されてきた。この結果、民間住宅投資の景気変動に対する運行的性格も、しだいに変化してきている。

(2) 住宅着工戸数の増大

昭和30年代以降、総住宅投資が高い伸びを示したことの背景はなんであったろうか。住宅着工統計によれば、新設住宅着工戸数は、昭和31年の309千戸から45年の1,485千戸へと、年率11.9%で急増を示しており、この間の総住宅投資増加(年率14.9%)の大半は、住宅着工の量的拡大によるものと考えられる(第3表)。新設住宅着工の増大過程を期別にみれば、総住宅投資と同様に第2期の高水準の伸びのあと、第3期にはいって増勢鈍化を示しているのが特徴的である。

(第3表)

住宅着工戸数の推移

(増加率、年率・%)

	昭和31~45年	第1期	第2期	第3期
住宅着工戸数	10.6 (100.0)	7.1 (100.0)	12.9 (100.0)	11.2 (100.0)
新設住宅	11.9 (90.7)	8.3 (82.8)	14.7 (90.4)	12.0 (93.5)
その他	0.9 (9.3)	1.5 (17.2)	0.6 (9.6)	0.8 (6.5)

(注) 1. 住宅着工統計。
2. カッコ内は構成比(%), 昭和31~45年については、期間平均値、各期については、期末年の構成比。

新設住宅着工戸数の推移を利用関係別に概観すると、昭和31～45年において貸家が年率15.2%、分譲住宅が年率15.0%と高成長を遂げた反面、持家は年率9.2%、給与住宅(法人の社宅、公務員住宅等)は年率11.2%と相対的に低い伸びにとどまった(第4表)。この間の事情をやや詳しくみると、貸家の増加は30年代における都市地域への急

新設住宅着工戸数の利用
関係別、建設資金別推移

(増加率、年率・%)

		昭和 31～45年	第1期	第2期	第3期
利用 関係 別	持家	9.2 (46.8)	6.6 (55.0)	10.1 (44.8)	10.3 (41.6)
	貸家	15.2 (40.2)	14.6 (34.4)	20.3 (43.7)	10.8 (41.5)
	給与住宅	11.2 (6.3)	10.1 (7.1)	16.8 (6.6)	9.4 (5.9)
	分譲住宅	15.0 (6.7)	△10.2 (3.5)	22.6 (4.9)	31.7 (11.0)
建設 資金 別	民間自力 資金住宅	12.5 (75.9)	— (75.1)	14.5 (74.3)	12.4 (75.6)
	公的 資金住宅	10.8 (24.1)	— (24.9)	15.4 (25.7)	10.8 (24.4)

- (注) 1. 住宅着工統計。建設資金別戸数は、昭和34～45年における増加率(年率・%)。
2. カッコ内は、新設住宅の内訳別構成比(%)。ただし、昭和31～45年については期間平均値、各期については期末年の構成比。

(第6表)

分譲住宅の内訳戸数

(単位・戸、カッコ内は前年比・%)

	分譲住宅	一戸建住宅	共同住宅	住宅公団等	民間分譲 共同住宅	マンション (非木造)
昭和35年	14,939(—)	11,212(—)	3,727(—)	—	—	—
36年	15,954(6.8)	11,708(4.4)	4,246(13.9)	—	—	—
37年	22,017(38.0)	14,939(27.6)	7,078(66.7)	2,848(—)	4,230(—)	2,849(—)
38年	29,132(32.3)	20,536(37.5)	8,596(21.4)	1,746(△38.7)	6,850(61.9)	5,819(104.2)
39年	36,412(25.0)	24,154(17.6)	12,258(42.6)	3,137(79.7)	9,121(33.2)	7,058(21.3)
40年	41,332(13.5)	26,585(10.1)	14,747(20.3)	3,183(1.5)	11,564(26.8)	8,479(20.1)
41年	47,449(14.8)	32,592(22.6)	14,857(0.7)	2,888(△9.3)	11,969(3.5)	9,800(15.6)
42年	61,309(29.2)	46,470(42.6)	14,839(△0.1)	3,329(15.3)	11,510(△3.8)	9,501(△3.1)
43年	97,746(59.4)	67,866(46.0)	29,880(101.4)	5,579(67.6)	24,301(111.1)	21,728(128.7)
44年	129,141(32.1)	79,559(17.2)	49,582(65.9)	6,935(24.3)	42,647(75.5)	39,037(79.7)
45年	163,774(26.8)	106,888(34.4)	56,886(14.7)	8,284(19.5)	48,602(14.0)	43,073(10.3)

(注) 不動産銀行調べ。

速な人口流入を映じたものであり、第3期にはいってからは人口移動の鎮静化(第5表)に伴い増勢は著しく鈍化している。一方、分譲住宅は逆に第3期にはいって顕著な増勢を示している。これは一戸建分譲住宅の堅調な伸びに加えて、42年にいったん落ち込んだ共同分譲住宅が、大衆マンション・ブームを映じて再び急増を示したことによるものであるが(第6表)、こうした最近における分譲住宅のめざましい増大の原因は、①従来の個別注文生産方式による住宅と比較して供給価格の上昇抑制と、質的改善にある程度成功したこと、③40年代に発展した民間金融機関の住宅ローンと

(第5表)

都市地域の人口増加の状況

(単位・千人、カッコ内は前期比・%)

		第1期	第2期	第3期
京 浜 地 域	総数	2,440(—)	3,153(29.2)	2,955(△6.3)
	自然増	877(—)	1,294(47.5)	1,545(19.4)
	社会増	1,563(—)	1,859(18.9)	1,410(△24.1)
阪 神 地 域	総数	1,235(—)	1,710(38.5)	1,477(△13.6)
	自然増	537(—)	789(46.9)	791(0.3)
	社会増	698(—)	921(31.9)	686(△25.5)

(注) 建設省「国土建設の現状」による。ただし第3期については日本銀行調査局推計。

の結合によって需要層の拡大を実現したこと、などに求められよう。

次に給与住宅は、第2期に年率16.8%と比較的高水準の増加を示したものの、第3期にはいと一応の量的充足に加えて、法人企業の社員福祉政策がしだいに社宅給与から持家取得助成へと転換していることもあり、伸び率は鈍化傾向にある。また持家は、期を追って伸び率上昇を示してきたものの、在来型の持家建設から、分譲住宅取得へのシフトがみられることもあって、第3期においても年率10.3%と相対的に低い伸びにとどまっている。なお、30年代における都市への急速な人口流入に対して持家建設等の対応が十分でなかったことが、さきにみた貸家建設の第2期における急増の背景をなしたといえよう。

次に、新設住宅着工戸数を建設資金別^(注2)にみると、昭和34～45年において、民間自力資金住宅は年率12.5%と公的資金住宅(年率10.8%)を上回る増加を示しているが、期別の推移では、いずれも第3期にはいって増勢鈍化となっている。なお、新設住宅着工総戸数(昭和34～45年)の中で、民間自力資金住宅の構成比は75.9%と圧倒的であり、わが国の住宅建設の大半は民間自力資金に依存してきたことが示されている(前出第4表)。

(3) 住宅の質的改善の遅れ

住宅着工戸数は、昭和31年以降高水準の伸びを示してきたが、この間に住宅の質的改善はどの程度進められたであろうか。まずフロー面での質的改善の指標として、住宅着工統計における新設住宅の1戸当り床面積をとると、昭和31～45年の間に年率1.1%の微増にとどまっている(第7表)。これを利用関係別にみると、「持家」が年率2.3%の増加を示してきたのに対して「貸家」は年率1.5%、「給与住宅」は年率0.8%と改善のテンポは相

(第7表)

新設住宅1戸当りの床面積の推移

	昭和31～45年増加率 (年率・%)	1戸当り床面積(m ²)			
		30年	35年	40年	45年
新設住宅	1.1	58.1	59.0	58.9	68.1
持家	2.3	67.5	75.6	80.9	94.8
貸家	1.5	34.9	32.1	36.6	43.4
給与住宅	0.8	54.4	63.2	59.8	61.2

(注) 住宅着工統計。

(第8表)

1人当り量数の増加状況

(単位・畳)

	全 国		東 京		大 阪	
	38年	43年	38年	43年	38年	43年
持家	5.42	6.27	4.54	5.31	4.69	5.60
公的借家	3.41	3.78	3.38	3.68	3.42	3.94
民営借家 (設備専用)	3.74	4.07	3.24	3.56	3.47	3.78
民営借家 (設備共用)	2.75	3.27	2.44	2.89	2.50	3.04
給与住宅	4.13	4.65	3.84	4.22	3.95	4.48
総平均	4.91	5.56	3.92	4.45	4.02	4.63

(注) 住宅統計調査、建設省調べ。

当遅れている。この結果、昭和30年においてみられた持家に対する貸家、給与住宅の質的較差は、いっそうの拡大をみた。

一方、新設住宅全体の1戸当り床面積の期別の推移をみると、第1期微増(0.9m²)のあと、第2期には木質アパート、文化住宅等と呼ばれる低水準の貸家急増を映じてわずかながらも低下(-0.1m²)を示したが、第3期にはこうした低水準の貸家建設の増勢鈍化と持家の床面積増大にさきえられて9.2m²の拡大をみている。

住宅ストックの質的改善の度合いは、住宅統計調査(総理府)によって概要をは握できる。昭和38年と43年の住宅統計調査を比較すると、全国平均

(注2) 住宅着工統計における「民間自力資金住宅」と「公的資金住宅」の区分は建設資金調達方法による区分であり、取得主体によって区分されたGNP統計の「民間住宅投資」、「政府住宅投資」とは一致しない。

の1人当り畳数は、4.91→5.56畳に改善されているが、その程度はわずかで、しかも改善の中心は「持家」に集中しており、「借家」、「給与住宅」の改善の遅れが目だっている(第8表)。なお、東京、大阪地区は全国平均に比べて一段と水準が低く、大都市周辺での居住水準の低劣さが如実に示されている。

このように、住宅の質的改善は目だった進捗を示しておらず、さきにもみた高水準の住宅着工も質的には多くの問題を伴っていたことは明らかである。

建設省は、住宅統計調査に基づき一定水準以下の住宅に居住する世帯を「住宅難世帯」とみなしているが、住宅難世帯数は、昭和38～43年の間に711.1千世帯の減少をみたものの、大都市周辺を中心として依然として、3,595.7千世帯残存しており、この解消が今後の住宅政策の最大の課題となっている(第9表)。

(第9表)

住宅難世帯数

(単位・千世帯、カッコ内は構成比・%)

	昭和38年	43年	38～43年 増減(Δ)
非住宅居住世帯	143.0 (3.3)	176.4 (4.9)	33.4
同居世帯	596.0 (13.8)	312.6 (8.7)	Δ 283.4
老朽住宅居住世帯	436.4 (10.1)	277.7 (7.7)	Δ 158.7
狭小過密住宅 居住世帯	3,131.4 (72.8)	2,829.0 (78.7)	Δ 302.4
総計	4,306.8 (100.0)	3,595.7 (100.0)	Δ 711.1

- (注) 1. 住宅統計調査、建設省調べ。
2. 「非住宅居住世帯」とは、工場、旅館などの一部に居住しているもの、「狭小過密住宅居住世帯」とは、9畳未満2人以上、12畳未満4人以上が居住しているものをいう。

(4) 住宅投資増大の内容

これまで、民間住宅投資および政府住宅投資の急増の背景としての住宅の量的拡大と質的改善の度合いをみてきたが、総住宅投資の増大に対して、①新設住宅着工戸数、②1戸当り床面積、③単位床面積当りの実質投資金額、④増改築分

が、どのように寄与してきたかを試算すると第10表のようになる(なお、第3図も参照)。昭和31～45年における総住宅投資の増加に対して、新設住宅(第10表)

住宅投資増加に対する要因別寄与率

(単位・%)

	昭和31 ～45年			
	第1期	第2期	第3期	第3期
新設住宅着工戸数の寄与率	81.5	64.2	85.9	89.5
1戸当り床面積の寄与率	9.7	8.4	Δ 0.0	22.9
単位床面積当り実質投資金額の寄与率	13.9	33.0	21.0	Δ 10.2
増改築分の寄与率	Δ 5.1	Δ 5.6	Δ 6.9	Δ 2.2

(注) 新設住宅の着工戸数をH₁、床面積をS₁、実質投資額をIH₁、増改築住宅の実質投資額をIH₂、総住宅投資額(実質)をIHとすれば、統計上の誤差を除き次式が成立する。

$$IH = IH_1 + IH_2$$

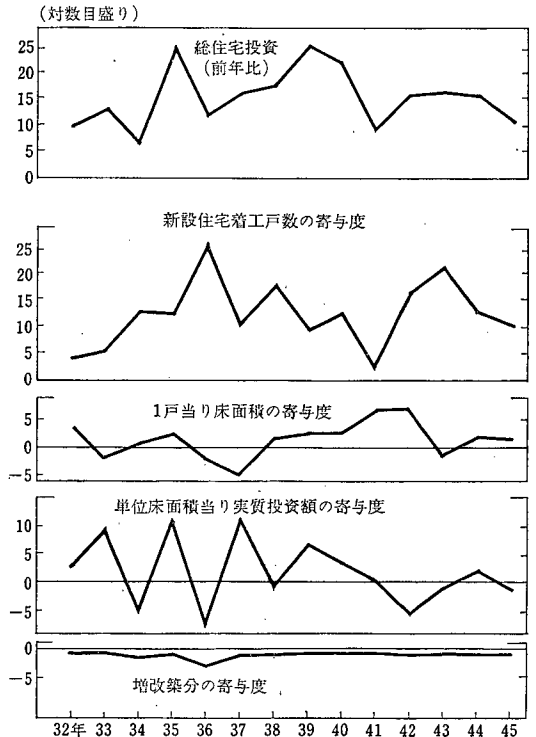
$$= H_1 \times \frac{S_1}{H_1} \times \frac{IH_1}{S_1} \times (1 + \frac{IH_2}{IH_1})$$

(新設住宅) (1戸当り) (単位床面積当り) (増改築住宅分)
着工戸数 床面積 実質投資額 のウェイト

両辺を対数変換することにより、寄与率および寄与度(第3図)を計算。ただし、IH₁とIH₂の分割は、おのおのの床面積比による。

〔第3図〕

住宅投資増加の要因分析



宅着工戸数の寄与率は81.5%と圧倒的に大きく1戸当り床面積は9.7%、単位面積当りの実質投資金額は13.9%の寄与率を示したにすぎない。また期別の推移をみると、新設住宅着工戸数の寄与率が期を追って増大を示し、1戸当り床面積も第3期にはいくぶんの寄与を示しているのに対して、単位床面積当りの実質投資金額は、しだいにその寄与率を低下させ第3期にはマイナスに転じているのが注目される。さきに指摘した総住宅投資の第3期における増勢屈折の原因は、**第1**に、**新設住宅着工戸数の増勢鈍化**に求められるが、**第2**に、住宅の質的改善が目だった進捗を示さず、むしろ最近になって**後退ぎみである**ことも重要な原因として指摘しうる。

2. 今次景気調整下における民間住宅投資の低迷——その現状と原因——

(1) 最近の民間住宅投資低迷の状況

一昨年後半から始まった景気調整過程において民間住宅投資は著しい伸び悩みを示している(前出第2図)。最近の民間住宅投資(GNPベース、実質)の推移をみると、42年第3四半期に始まる金融引締め期において小さな増勢鈍化局面を経過したあと、44年中は高水準の伸びを続けてきたが、44年第3四半期の金融引締めを契機として、以後急速な増勢鈍化を示した。その後、45年第4四半期からの金融緩和による住宅金融面からの下ごさえ効果もあっていくぶんの回復を示してはいるものの、その増勢は依然としてゆるやかなものにとどまっている(第11表)。

一方、民間住宅投資のトレンド値からの乖離率をみると、44年第3四半期をピークとして、以後急速な落込みを示しており、46年末には-17.6%と37年不況後の-13.3%を大きく下回り、過去最大の落込みであった33年不況後の-17.7%とほぼ同水準にまで低下してきている(第4図)。民間住

(第11表) 最近における住宅投資の推移

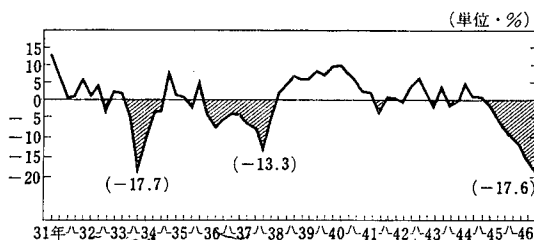
(季節調整済み、前期比・%)

		45年				46年			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
民間住宅投資	名目	5.8	4.4	2.6	0.9	2.3	2.2	1.4	1.1
	実質	3.6	2.3	0.0	0.5	1.5	1.2	0.3	0.6
政府住宅投資	名目	5.7	16.4	6.2	6.2	5.8	—	—	—
	実質	4.9	13.1	3.6	6.3	6.0	—	—	—

(注) 国民所得統計。46年II、III期は速報、46年IV期はQ/E法による推計値。

(第4図)

民間住宅投資のトレンド値からの乖離率



(注) 民間住宅投資のトレンド式は以下のとおり。

$$\log I H = 2.60538 + 0.01605t$$

$$(376.500)(84.474)$$

カッコ内はt-value

$$R^2 = 0.992 \quad SE = 0.026 \quad DW = 0.650$$

31年II期 $t = 1$

IH: 民間住宅投資(GNPベース、実質、季節調整済み年率、単位・十億円)

宅投資のトレンド値からの乖離率は、第2期後半に著しい上方バイアスを示したあと、第3期には前述したような40年代における民間住宅投資の増勢鈍化を映じて全般に下方バイアスを示しており、今回景気調整過程に先んじて民間住宅投資がトレンド値からの下方乖離を示したのは、金融引締めを契機とした短期循環的な落込みが、40年代にはいつてからの成長トレンドの低下によって加速されたためと考えられる。

この結果、今回の不況局面における民間住宅投資の景気下ごさえ効果は著しく弱まっている(第12表)。すなわち、景気の山以降1年間の実質GNP成長率に対する民間住宅投資の寄与度を過去の不況局面と比較すると、今回は0.2%と40年不況時の0.8%、37年不況時の0.5%と比べて著しく

(第12表)

景気の山前後1年間における実質GNP
増加率に対する民間住宅投資の寄与度

(単位・%)

	前々回 (景気の山 36年Ⅳ期)		前回 (景気の山 39年Ⅳ期)		今回 (景気の山 45年Ⅲ期)	
	36Ⅳ/ 35Ⅳ	37Ⅳ/ 36Ⅳ	39Ⅳ/ 38Ⅳ	40Ⅳ/ 39Ⅳ	45Ⅲ/ 44Ⅲ	46Ⅲ/ 45Ⅲ
民間住宅投資の 寄与度	0.5	0.5	1.0	0.8	0.4	0.2
GNP増加率	15.0	2.5	10.0	3.8	12.7	4.6

(注) 1. 国民所得統計、実質値。

2. 民間住宅投資の寄与度 = $\frac{\text{民間住宅投資の増分}}{\text{基準時GNP}}$

小さくなっている。従来の不況局面では民間住宅投資は景気変動に対して遅行的であったが、今回の調整過程では実質GNPの増勢鈍化に先行したのが特徴的であり、その結果、景気下ざさえ効果は弱化するようになった。

最近の民間住宅投資の低迷は、質的改善の遅れに加えて新設住宅着工戸数の落込みによってもたらされている(第13表)。新設住宅着工戸数は、45年第2四半期から急速に伸び率低下を示してきたが、46年にはいって一段と低下傾向を強め、46年の前年比は-1.4%と30年代以降初の前年比マイナスを示現した。もっとも、四半期別の推移をたどれば、46年第2四半期(前年同期比-9.9%)を

(第13表)

最近における新設住宅着工戸数の推移

(単位・千戸、カッコ内は前年比・%)

	新設住宅 着工戸数	利用関係別内訳				建設資金別内訳	
		持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	民間自力資金	公的資金
45年1~3月	329(22.8)	130(15.5)	143(26.3)	19(14.5)	37(44.8)	249(19.1)	80(36.1)
4~6月	386(11.1)	163(5.2)	163(11.4)	20(30.5)	40(28.8)	321(15.0)	65(△5.0)
7~9月	399(3.8)	179(0.6)	155(△2.0)	23(27.4)	42(38.9)	290(12.7)	109(△14.3)
10~12月	370(6.9)	145(5.9)	154(6.1)	26(20.1)	45(5.9)	263(1.4)	108(23.1)
46年1~3月	335(1.9)	116(△11.3)	158(10.4)	19(1.6)	43(15.7)	231(△7.5)	105(31.3)
4~6月	348(△9.9)	170(4.5)	128(△21.2)	14(△30.9)	35(△11.8)	286(△11.0)	62(△4.6)
7~9月	398(△0.2)	178(△0.8)	162(4.2)	19(△15.6)	40(△5.6)	275(△5.1)	123(12.7)
10~12月	382(3.3)	154(6.3)	154(0.3)	19(△27.7)	55(21.8)	264(0.6)	118(9.7)
45年計	1,485(10.2)	617(6.0)	616(9.3)	88(22.9)	164(26.8)	1,123(11.8)	362(5.8)
46年計	1,464(△1.4)	618(0.1)	603(△2.1)	71(△19.0)	172(5.2)	1,056(△6.0)	408(12.8)

(注) 住宅着工統計。

底として、金融緩和にささえられて徐々に回復への動きを示しているようにうかがわれる。

こうした46年における新設住宅着工の落込みを利用関係別にみると、給与住宅および貸家が前年水準を下回ったことに加えて、分譲住宅、持家も大幅な伸び率鈍化を示しており、総じて低迷状態に陥っている。この原因は、景気停滞に伴う個人可処分所得および法人留保の伸び悩みなしは落込みや、44年秋以降の金融引締めに伴う住宅ローン抑制の影響などの短期循環要因に加えて、いくつかの構造的要因の存在に求められる。すなわち、そうした構造的要因として利用関係別には、貸家については人口移動の緩慢化、給与住宅については法人企業の住宅政策の持家取得促進への転換、また、分譲住宅については都心における高層分譲住宅建設に伴う日照権問題、郊外の分譲地開発に伴うスプロール化現象の惹起などをそれぞれ指摘できるが、全体としての住宅着工の落込みをもたらしている基本的要因は、住宅の量的充足度の上昇に伴う新設住宅着工の調整局面への到達と、宅地価格、住宅建築価格の上昇に伴う一般世帯の住宅建設力の低下に求められよう。ことに宅地価格、住宅建築価格の上昇は新設住宅着工への抑制

作用に加えて、住宅の質的改善を阻害する要因ともなっており、最近の民間住宅投資の低迷をもたらした重要な原因と考えられる。

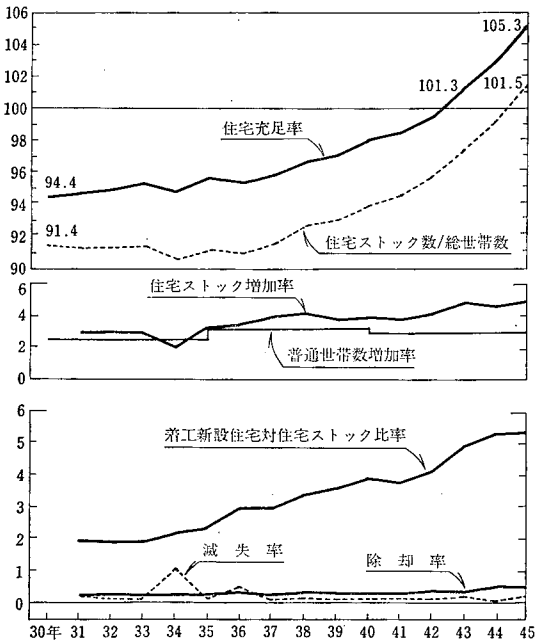
(2) 新設住宅着工の調整局面への到達

最近の住宅着工戸数の低迷の原因として、まず住宅の量的充足度の上昇についてみよう。昭和30年以降の住宅ストック数(推計)と普通世帯数(推計)(注3)とを対比させ、その比率を住宅充足率(=住宅ストック数/普通世帯数)と定義すれば、住宅充足率は昭和30年(94.4%)以降、普通世帯数が核家族化に伴いかなりの増勢(第2期、年率3.2%)を示したにもかかわらず、これを上回る高水準の住宅着工を映じて徐々に上昇してきた(第5図)。さらに、40年代にはいつてからは、普通世帯数の

[第5図]

住宅充足率および新設住宅
対住宅ストック比率の推移

(単位・%)



増勢が年率3.0%へと鈍化したことにより住宅充足率の上昇テンポは急速に高まり、43年に101.3%とはじめて100%をこえたあと、45年には105.3%まで上昇した(注4)。

住宅充足率が、このような高水準に達したことは、戦後の住宅政策の目標であった「1世帯1住宅」が達成され、少なくとも量的には住宅不足の状態がほぼ解消されたことを意味している。したがって、30年代においてみられたような普通世帯数と住宅ストック数のギャップを埋めるための急迫した住宅需要は一段落を遂げ、最近の住宅需要は、①普通世帯数増加に伴う新規の住宅需要、②既存住宅の除却に伴う更新需要、③風水害、火災などの災害により滅失する住宅の補てん需要、④別荘等のセカンド・ハウス需要および⑤人口の社会的移動を円滑化するために必要な空家需要、から構成されていると考えられる。

ところで、年々の滅失戸数は、住宅ストック数の約0.1%と微小なものであったから、最近において普通世帯数の増加を上回る新設住宅着工の増加をささえてきたものは、既存住宅の除却による更新需要と人口の社会的移動を円滑化するために必要な空家需要およびセカンド・ハウス需要に求められよう。しかしながら、更新需要や空家需要およびセカンド・ハウス需要は、普通世帯数の増加に伴う新規需要、ことに従来みられた住宅不足解消のための新規需要と比べて切迫感の乏しい繰延べ可能な住宅需要であるだけに、景気変動の影響を受けやすい性格を持っており、住宅の量的充足とそれに伴う住宅需要の構成変化が、最近の新設住宅着工の落込みに強く影響していると考えられる。

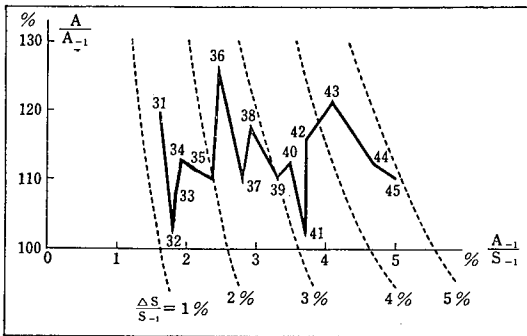
(注3) 住宅ストック数は、住宅統計調査をベースとして、住宅ストック増分=新設住宅-(除却住宅+滅失住宅)として推計。また普通世帯数は、国勢調査をベースとして直線による補間推計。

(注4) 国勢調査において普通世帯とは、①住居と生計をともにしている人の集まりおよび②1戸を構えて住んでいる単身者をさす。なお、単身の下宿人、独身社宅利用者などからなる準世帯を含めた総世帯数と住宅ストック数の比率(=住宅ストック数/総世帯数)をとっても、45年には101.5%と100%を上回っている。

一方、昭和30年代の新設住宅着工戸数が高水準の伸びを続けてきたことにより、新設住宅着工戸数の対住宅ストック比率は、すう勢的な上昇を遂げ、45年には5.1%と31年の1.6%に比較して3倍以上にもなっている。この事実は、新設住宅着工戸数がさして高い伸びを示さなくても、住宅ストックとしては高水準の伸びを続ける局面に達したことを意味しており、この点からも新設住宅着工の伸びに対しては大きな制約要因が働いていた

〔第6図〕

新設住宅対住宅ストック比率
と新設住宅増加率および住宅
ストック増加率の関係



(注) 1. 住宅ストック数(S)、新設住宅着工戸数(A)、除却戸数(B)、減失戸数(C)の間には次式が成立する。

$$\frac{\Delta S}{S-1} = \frac{A}{A-1} \cdot \frac{A-1}{S-1} - \frac{B}{S-1} - \frac{C}{S-1}$$

したがって、除却率(B/S-1)、および減失率(C/S-1)が大きく変化しないかぎりにおいて、住宅ストック増加率(ΔS/S-1)は、前年の新設住宅対住宅ストック率(A-1/S-1)と、当年の新設住宅増加率(A/A-1)によって決定される。

2. 点線は、住宅ストックの一定の増加率を達成するために必要なA-1/S-1とA/A-1の組合せ(B/S-1およびC/S-1は45年水準と仮定した場合)。

3. 新設住宅対住宅ストック比率 = $\frac{A}{S}$
 新設住宅増加率 = $\frac{\Delta S}{A-1}$
 住宅ストック増加率 = $\frac{\Delta S}{S-1}$

(注5) 新設住宅着工戸数の対住宅ストック比率が高水準に達しているところから、40年代後半においては住宅ストック増加率(S)が、普通世帯増加率(H)を過去の各期と同程度に上回ったとしても、除却率がゆるやかな増加にとどまるかぎりにおいて、新設住宅の増加率は大幅に低下するとの試算が可能である。

と考えられる(第6図)。

ここで、40年代後半における新設住宅着工の動向をみると、普通世帯数の増加は、ほぼ40年代前半並みに推移すると予測され、新規需要の急増は見込めないことから、更新需要および空家需要の動向が焦点となろう。しかしながら、かりにこうした需要が順調な伸びを示したとしても、新設住宅着工戸数の対住宅ストック比率が高水準に達していることから、しばらくはこれが新設住宅着工の伸び率を鈍化させる要因として働くこととなる(注5)。

(3) 建築価格および宅地価格の高騰

住宅事情が量的にみて一応の充足段階を迎えた現在、今後の民間住宅投資の伸びをささえるものは住宅の質的改善にほかならない。すでにみたように、現在大都市周辺を中心として大量の住宅難世帯が存在しており、これら低質住宅の更新がすみやかに進捗し除却率の増大と1戸当りの住宅投資額の増大とが実現されるならば、民間住宅投資は依然としてかなりの伸びを続けるだろう。しかしながら、現実には可処分所得の増加率を上回る住宅建設費用の上昇傾向が、可処分所得とのバランスでみた一般世帯の住宅建設力を弱め、既存の低水準住宅の更新による質的改善の可能性を失わせるとともに、こうした価格上昇が新設住宅の質的向上自体もはばんでいる。

不動産研究所の調べによる市街地(住宅地)価格指数は、昭和31~45年の間に全国平均で年率19.9

40年代後半における新設住宅の増加率 (年率・%)

	40年代前半	40年代後半	40年代昭和50年における住宅充足率
$\dot{S} = \dot{H}$	12.0	▲1.2	105.4
$\dot{S} = \dot{H} + 1.0$	12.0	1.4	110.6
$\dot{S} = \dot{H} + 2.0$	12.0	5.8	116.0

(注) 1. 減失率は各年とも0.1%、除却率は46~47年0.6%、48~49年0.7%、50年0.8%と仮定。

2. 第1~3期におけるSとHの実績は以下のとおり。

第1期 S=2.8 H=2.5

第2期 S=3.8 H=3.2

第3期 S=4.5 H=3.0

3. 40年代後半における普通世帯増加率は、人口問題研究所の推計に基づき年率3.0%と仮定。

(第14表)

宅地価格および建築価格と住宅建設力指数の推移

(上昇率、年率・%)

	昭和			
	31~45年	第1期	第2期	第3期
全国市街地(住宅地)価格指数	19.9	21.9	21.3	14.8
6大都市市街地(住宅地)価格指数	22.8	24.8	27.9	12.0
木造建築費指数	7.7	3.8	9.8	9.3
民間住宅投資デフレーター	5.6	4.3	5.6	6.9
都市勤労者世帯可処分所得指数	9.8	7.8	10.6	11.1
住宅建設力指数(平均水準、実数)	126.1	162.0	110.7	105.5

(注) 住宅建設力指数の算定式は以下のとおり。

$$A = \frac{D \times 100}{(0.42 \times B + 0.58 \times C) \times 0.55^*}$$

A: 住宅建設力指数(昭和38年基準)

B: 全国市街地(住宅地)価格指数(昭和30年基準)

C: 木造建築費指数(")

D: 都市勤労者世帯可処分所得指数(")

*: 30年基準指数を38年基準に転換するための修正係数。

ただし、宅地費用と建築費用のウェイトは、昭和38年の三菱経済研究所調査結果に基づく。

資料: 日本不動産研究所、総理府家計調査、国民所得統計。

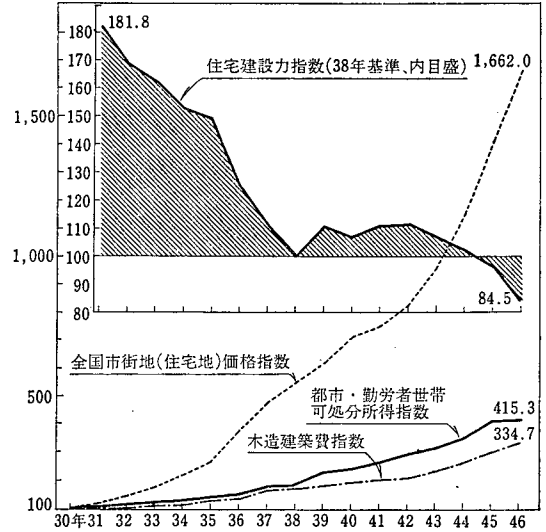
%, 6大都市で年率22.8%の高騰を示した。一方、木造建築費指数もこの間に年率7.7%の上昇を示している。この結果、都市・勤労者世帯の可処分所得が年率9.8%の上昇を示したにもかかわらず、その住宅建設能力は可処分所得と建設費用とのバランスで考えるかぎりにおいては著しく低下してきたといえる(注6)(第14表)。

ここで、38年を基準とした一般世帯の住宅建設力指数を試算すれば、40年代における住宅建設力は、30年代と比べたとき、宅地価格の上昇を主因として著しく低下してきている。もっとも、38年以降可処分所得が相当高水準の伸びを続けたことにより、住宅建設力はいくぶん上昇を示し、40年代当初の住宅ブームをささえる力となったが、40年代当初の住宅着工が比較的高水準に推移したこ

(注6) 一般世帯の住宅建設力は、金融資産と建設費用のバランスでみても低下してきている。すなわち、経済企画庁の消費者動向予測調査によれば、人口5万以上の都市世帯の平均貯蓄保有額は、昭和36~46年において2.9倍の増加を示したが、この間に住宅建設費用は3.2倍(宅地価格4.5倍、建築価格2.4倍)の上昇を示しており、都市世帯の金融資産の蓄積テンポも建設費用の上昇スピードに追いつけなかったことがわかる。

〔第7図〕

住宅建設力指数の推移



とから、宅地価格および建築価格は騰勢を強め、住宅建設力指数は43年から再び下降に転じている。また46年には景気低迷に伴い、可処分所得の伸びが鈍化したため、住宅建設力指数の低下は一段と強まって、46年の住宅着工を大きく落ち込ませる背景をなした(第7図)。

建築価格および宅地価格が騰勢を続けてきた原因は、住宅および宅地需要が、核家族化に伴う普通世帯数の増加や都市への人口移動の増大などを映じて非常におう盛であった反面、供給面における弾力的な対応がなされなかったところに求められる。

すなわち、わが国の住宅生産は前近代的な個別注文生産方式による手工業的建築に依存する度合いが高く、良質・低価格の住宅を大量に供給するような住宅産業の整備と住宅生産の工業化は著しく立ち遅れてきた。

住宅の主要部分を工場生産し、これを現場で組

(第15表)

工業化住宅(プレハブ住宅)の普及率

(単位・%)

	昭和 41年度	42年度	43年度	44年度	45年度 (見込み)
民間自力資金住宅	2.0	2.4	3.0	4.0	5.3
公的資金住宅	5.3	5.9	8.2	10.0	11.7
合計	3.3	3.7	5.0	6.4	7.8

(注) 建設省調べ。

み立てるいわゆるプレハブ住宅の普及率は、40年代において、公的資金住宅を中心として徐々に拡大を示してきたものの、45年度において全体の7.8%を占めるにすぎないし、さらに民間自力資金住宅については5.3%の低水準にとどまっている(第15表)。もっとも、最近における住宅産業への新規メーカーの大量参入の結果、わが国の住宅供給体制は工業化住宅中心体制へと変ぼうし、分譲住宅を中心とした良質・低価格の住宅供給体制を実現することが期待されている(注7)。

一方、宅地供給については自然資源としての絶対的制約に加えて、細分化された土地私有制が宅地開発に対する大きな制約要因となっている。これまでの宅地開発は主として零細な不動産業者の手によって行なわれ、その結果、都市周辺部でのスプロール化現象と呼ばれる無秩序な市街地化をもたらしてきた。これに対して、46年3月に都市計画法改正が実施され、「市街化調整地域」(住宅、工場などの建設を原則的に禁止し、都市のスプロール化を防ぐ地域)の設定により、スプロール化現象には歯止めがかけられたものの、反面宅地開発は大きく抑制されることになった。今後の宅地開発は大規模な地域開発として進められる必要に迫られ、公共団体ないし民間ディベロッパーによる開発が求められているが、宅地供給が需要に対応

できる体制の実現は当面期待しがたく、宅地価格の騰勢持続は住宅投資増大に対する最大の阻害要因として存在し続けるであろう。

建築価格および宅地価格の上昇は二つの側面から民間住宅投資に対して抑制作用を及ぼしている。

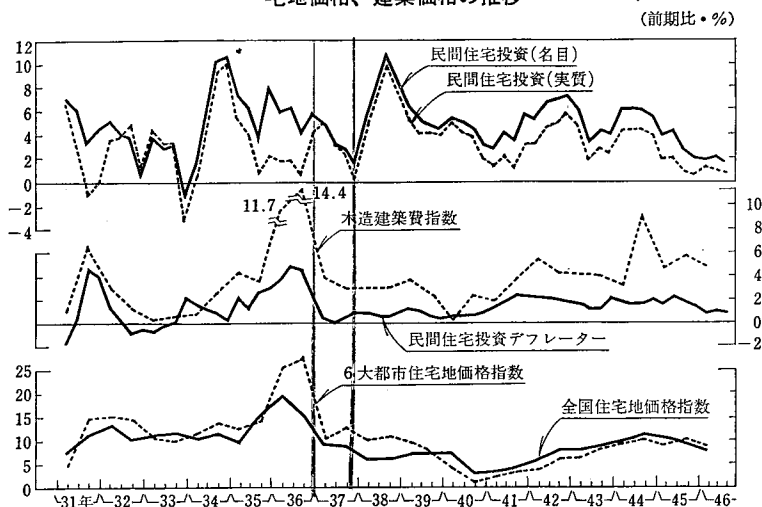
まず第1に、宅地価格の上昇は、宅地価格の上昇率以上に、宅地面積が削減されないならば、住宅建設費用の中で建築費用の占める比率を低下させることになる。ところで、宅地取得費は所得の移転であってGNPベースの住宅投資には計上されないから、宅地価格の上昇は民間住宅投資(名目)の増加を相当程度減殺してきた。

第2に、建築価格の上昇は、民間住宅投資デフレーターの上昇として民間住宅投資の名目値と実質値の乖離幅を拡大させることになる。民間住宅投資の名目額は、その時点での可処分所得や住宅ローン利用可能額によって規定されてくるから、建築価格の上昇は、実質値としての伸び率を抑制する効果をもつと考えられる。ここで、昭和30年代以降の民間住宅投資の名目と実質の乖離幅をみると、昭和35~36年ごろにかけての拡大が著しく、デフレーターの騰勢により実質投資額が大きく抑制されるという局面がみられた。その後建築価格の上昇率はいったん増勢鈍化を示したが、昭和40年代にはいって再びその増勢は強まってきており、名目ベースでの高水準の伸びが継続した反面、実質ベースでの伸び率は相当抑制されてきた。今回の景気調整下においても、可処分所得および住宅ローンの引締めにより名目投資額の増勢が鈍化する一方、住宅投資デフレーターはかなり高水準の上昇を続けたため実質投資額は著しい伸び悩みを示した。もっとも、46年にはいってか

(注7) 通産省は、住宅生産工業化に関する基本計画として「住宅産業振興計画」を策定しているが、これによれば、昭和50年度における工業生産住宅の供給目標は620千戸(全住宅の29.5%)、また工業生産住宅の製造コストの低下目標は20%となっている。

〔第8図〕

宅地価格、建築価格の推移



(注) 「民間住宅投資」、「民間住宅投資デフレーター」は季節調整済み、3期移動平均値の前期比。

らは、住宅着工の落込みを映じて、デフレーター
の騰勢はようやく鈍化してきている(第8図)。

(4) 住宅ローン引締めの影響

宅地価格および建築価格の上昇に伴い、可処分
所得とのバランスで考えた一般世帯の住宅建設能
力は低下傾向を示してきたが、反面、住宅ロー
ンの拡充はこれをいくぶん緩和する役割を果たして
きた。

わが国の住宅金融制度は、欧米諸国に比べて著
しく立ち遅れており、従来一般世帯の住宅資金調
達は、個人貯蓄や知人・親戚などからの借入金な
ど零細な自己調達に依存する度合いが高かった。

(第16表)

個人向け住宅信用(割賦返済方式分)残高における
公的機関と民間金融機関のシェア変化

(単位・%)

	昭和40 年度末	41 年度末	42 年度末	43 年度末	44 年度末	45 年度末
公 的 機 関	62.6	58.7	45.9	39.5	38.9	32.4
民間金融機関	37.4	41.3	54.1	60.5	61.1	67.6
都市銀行	1.7	1.8	2.5	4.2	7.8	9.7
地方銀行	4.0	6.0	7.1	7.4	8.3	9.3
信託・長銀	1.3	2.5	3.8	4.8	6.6	8.3
相互銀行	2.6	3.5	3.3	3.1	3.4	3.9
そ の 他	27.8	27.4	37.4	41.1	35.0	36.4

(注) 45年度末は、地方公共団体を除いたシェア。

資料：住宅金融公庫年報、45年版。

また、昭和30年代における住
宅金融制度の中では、住宅金
融公庫、日本住宅公団等公的
機関のウエイトが大きく、40
年度末の個人向け住宅信用残
高における民間金融機関のシ
ェアは37.4%にすぎなかつ
た(第16表)。

しかしながら、昭和40年代
にはいつてからの民間金融機
関の住宅ローンの拡充はめざ
ましく、42年度末において公
的機関とのシェア関係を逆転
させたのみならず、その後も

逐年シェアの拡大を果たしてきた。こうした民間
金融機関の住宅ローンの拡充は、経済企画庁の推
計による新設住宅資金需給表(昭和40年度および
44年度)にも明りようにあらわれており、住宅取得
主体の大宗を占める家計部門の住宅資金調達にお
いて民間金融機関のウエイトは、40年度の8.3%か
ら44年度には17.6%へと倍増している(第17表)。

もっとも、最近における住宅信用拡充の動きに
もかかわらず、民間金融全体の中で、住宅金融の
占める地位は依然として微少なものとどまってい
る。たとえば、46年末において全国銀行および
相互銀行の総貸出残高に占める住宅信用残高の割
合はわずかに2.0%にすぎない(第18表)。これは、
わが国の金融制度が従来産業資金供給に重点を置
いてきたためであり、住宅信用をも含めた広義の
消費者信用に対する資金配分が十分に行なわれな
かったことを象徴している。

民間金融機関の住宅ローンの拡大により、金融
繁閑が、住宅ローンの抑制緩和を通じて民間住宅
投資に影響を与えるメカニズムはより強く働くよ
うになってきたと考えられる。今回の景気調整下
において、民間住宅投資が引締め開始後いちちはや

く増勢鈍化に転じたのは、そのひとつの証左であろう。今回の景気調整下における全国銀行および

相互銀行の住宅ローンの推移をみると、44年第3四半期の引締め以降、新規貸出は1～2四半期の

タイム・ラグを持ちながら急速に伸び率を低下させ、つれて貸出残高の増勢も鈍化している(第9、10図)。一方、金融緩和後の動きをみると、全国銀行、相互銀行ともに、新規貸出は順調な伸び率の回復を示しており、46年後半にはいつてからは、民間住宅投資に対して金融面からの下ぎさえ効果が相当程度働いているものと考えられる。

(5) 民間住宅投資の変動要因分析

これまで最近の民間住宅投資の低迷をもたらしているさまざまな要因をさぐってきたが、ここで民間住宅投資に関して回帰式による変動要因分析を行なってみると(第11図)、45年度上期からの低迷は金融引締めによるマイナス効果によって主導されたものと

考えられるが、同時に建築価格が44年のブーム以降かなりの上昇を示したことにより、実質ベースでの民間住宅投資額に対してマイナスの価格効果も相当強く働いている。一方、可処分所得は45年度中は順調な伸びを続け、むしろ下ぎさえ効果を果たしてきたが46年度にはいつて伸び悩みを示し、しだいにその寄与度を低下させてきている。また、40年度以降において残差の下方バイアスが顕著にみられることは、すでに述べたような40年代にはいつてからの成長トレンドの屈折によるものであり、最近における新設住宅着工の調整局面

(第17表) 新設住宅建設資金(宅地取得費を含む)需給表

(単位・億円、カッコ内は構成比・%)

資金の出し手	取得主体 家計	民間貸家業者		一 企 業	公 部 門	共 計	合 計
		個 人	企 業				
昭和 40 年度	家計 (個人)	14,670 (78.9)	1,950 (61.1)	—	—	20 (1.0)	16,640 (62.6)
	住宅企業 信用販売業	410 (2.2)	120 (3.8)	60 (42.8)	—	—	590 (2.2)
	一般企業 共済組合	1,200 (6.5)	80 (2.5)	—	1,150 (42.3)	—	2,430 (9.1)
	民間金融 機関	1,540 (8.3)	1,000 (31.4)	60 (42.8)	1,070 (39.3)	310 (16.0)	3,980 (15.0)
	住宅金融公庫等 公共部門	770 (4.1)	40 (1.3)	20 (14.4)	500 (18.4)	1,610 (83.0)	2,940 (11.1)
	合計	18,590 (100.0)	3,190 (100.0)	140 (100.0)	2,720 (100.0)	1,940 (100.0)	26,580 (100.0)
	(住宅取得主 体の構成比)	(70.0)	(12.0)	(0.4)	(10.2)	(7.3)	(100.0)
昭和 44 年度	家計 (個人)	31,800 (69.1)	3,830 (60.2)	—	—	20 (0.6)	35,650 (57.5)
	住宅企業 信用販売業	710 (1.6)	240 (3.8)	280 (51.8)	—	—	1,230 (2.0)
	一般企業 共済組合	3,460 (7.5)	160 (2.5)	10 (1.8)	2,710 (49.6)	—	6,340 (10.2)
	民間金融 機関	8,090 (17.6)	2,000 (31.4)	210 (39.0)	2,010 (36.8)	750 (20.9)	13,060 (21.1)
	住宅金融公庫等 公共部門	1,950 (4.2)	140 (2.2)	40 (7.4)	740 (13.6)	2,820 (78.5)	5,690 (9.2)
	合計	46,010 (100.0)	6,370 (100.0)	540 (100.0)	5,460 (100.0)	3,590 (100.0)	61,970 (100.0)
	(住宅取得主 体の構成比)	(74.2)	(10.3)	(0.9)	(8.8)	(5.8)	(100.0)

(注) 経済企画庁推計。

(第18表)

昭和46年末における住宅信用(割賦返済方式分)
残高の総貸出残高に対する比率

(単位・億円)

	貸出残高 (A)	消費者信 用残高 (B)	住宅信用 残高 (C)	(B)× (A)100	(C)× (A)100
全国銀行・ 相互銀行計	552,499	3,706	11,255	0.7	2.0
都市銀行	268,496	1,558	3,660	0.6	1.4
地方銀行	142,621	1,687	3,309	1.2	2.3
信託・長銀	79,362	51	2,902	0.1	3.7
相互銀行	62,019	410	1,384	0.7	2.2

資料：日本銀行統計局。

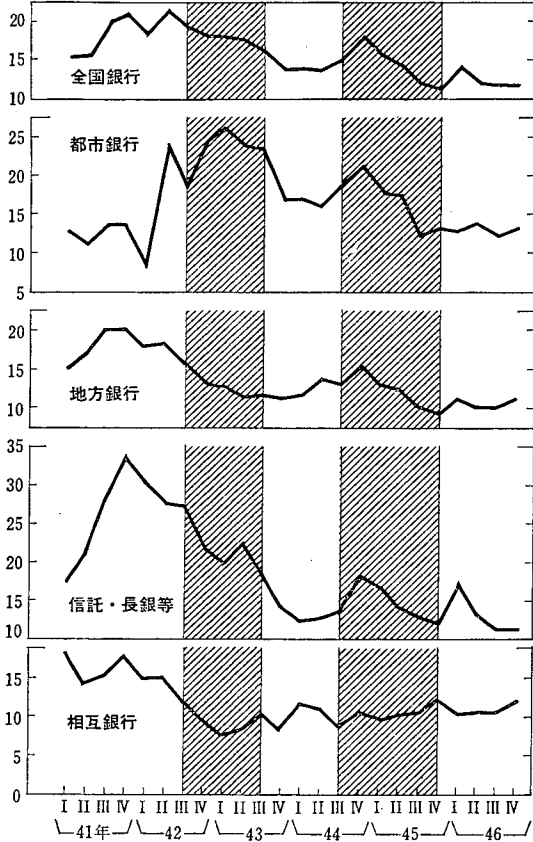
への到達を示唆するものと思われる。

〔第11図〕

〔第9図〕

住宅信用(割賦返済方式分)残高の推移

(季節調整済み、前期比・%)

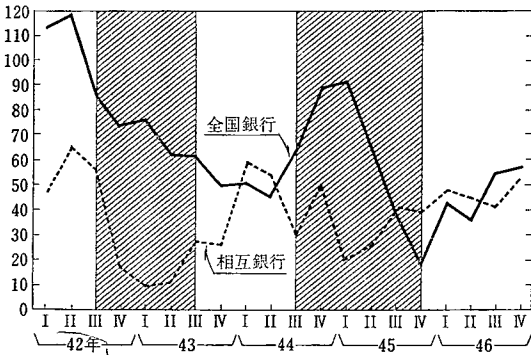


資料：日本銀行統計局。

〔第10図〕

住宅信用(割賦返済方式分)新規貸出額の推移

(前年同期比・%)

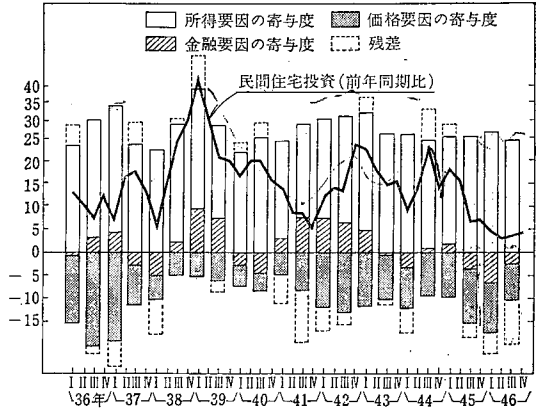


資料：日本銀行統計局。

民間住宅投資の変動要因分析

(対数目盛り)

(単位・%)



(注) 計測式は以下のとおり。

$$\log IH = 2.06541 + 0.53968 \log IH_{-1} + 0.70383 \log YD_{-1} - 0.78294 \log BR_{-1} - 0.67312 \log PH$$

(2.777) (5.653) (4.920)
(3.342) (3.596)

カッコ内は t-value

$$R^2 = 0.996 \quad SE = 0.017 \quad DW = 1.671$$

計測期間 31年I期～46年I期

IH：民間住宅投資(実質、季節調整済み、年率)

YD：個人可処分所得(季節調整済み、年率)

BR：全国銀行約定平均金利(前期末値)

PH：民間住宅投資デフレーター

3. 今後の見通し

今後の民間住宅投資の動向に対する諸要因の影響を考えると、当面の回復をささえるのは金融緩和と基調下における民間金融機関の住宅ローンの伸長である。すでに46年度下期には、金融要因はプラスに転じていると考えられるが、その後の金融緩和下において住宅信用は金利およびアベイラビリティの両面から緩和傾向をたどり、実体面の落込みに対して大きな下ざさえ効果を果たすものと期待される。

一方、政府系金融機関についても、日本開発銀行の民間宅地開発事業に対する融資制度新設(46年度)、住宅金融公庫の民間住宅団地建設資金貸出制度の開設(47年度)決定など、住宅および宅地金融に対する積極的な補助が予定されており、47年度の財政投融资計画において、住宅関連財政投融资は1兆1,517億円、前年度比+33.1%と財投計

面全体の伸び率 +31.6%を上回る積極型計画となっている。また、税制面でも47年度から持家取得控除制度が設けられるなど、住宅投資に対する刺激策が準備されている。

こうした金融・財政面からの刺激効果により、前述のように種々の阻害要因はあるものの、民間住宅投資は、当面徐々に回復への動きを示すものとみられる。