

# 最近の住宅投資動向について

——利用関係別の動きを中心に——

## 〔 要 旨 〕

1. 第2次石油危機後低迷を続けたわが国の民間住宅投資は、58年央以降緩やかながら回復過程をたどっている。しかしその内訳をみると、持家が伸び悩む一方、持家と比較して投資規模の小さい貸家着工の回復が著しく、この結果1戸当りの平均投資額が減少傾向にあるため、GNPベース実質投資額でみた回復ペースは、新設住宅着工戸数の回復に比べ緩慢なものにとどまっている。

2. このような持家着工の伸び悩み、貸家着工の好調の背景には人口動態面からみた住宅需要層の変動と最近における家計の持家取得能力あるいは貸家採算の変化などが考えられる。

まず中長期的な人口動態の推移をみると、持家の新規需要層の主体である世帯層(世帯主年齢30歳代の世帯)がこのところ横ばいとなっているのに対し、貸家需要層の中核をなす世帯層(同30歳未満)は56年前後を境に増加に転じており、人口・世帯構成は貸家需要を押し上げる方向に動いている。

次に家計の持家取得能力をみると、56年度以降住宅価格が落ち着いた推移をたどるなかで、民間住宅ローン金利が低下をみていることなどから、住宅購入時点における資金調達は次第に好転している。しかしながら住宅取得後のローン返済負担は、可処分所得の伸び悩みからそれほど軽減されておらず、こうした点をも考慮すれば持家の取得は必ずしも容易化している訳ではない。この間、貸家経営についてその採算をみると、近年建築コストが沈静する一方、家賃が安定的に伸びていることから漸次改善の方向にあり、この点も短期的にみた場合貸家着工増の一因となっている。

3. 住宅投資の先行きについては、物価安定基調を前提とすれば今後貸家採算の一段好転が見込まれ、かつ貸家の主需要層である30歳未満の人口が増加していく状況の下では引続き貸家の新規着工は増加を続けよう。一方持家については、人口動態の推移からみて先行き大きな伸びは期待し難いとしても、景気拡大に伴う可処分所得の増大や住宅ストックの老朽化の進行を反映した更新・増改築需要の強まりが予想されるため、今後緩やかな回復をたどるものと見込まれる。

4. 住宅投資の需要波及効果は従来素材中心の特定分野に偏っていたが、次第に加工組立関連分野を含む多彩なものへと広がりを見せている。したがって住宅投資の安定的拡大は、わが国経済が今後内需主導の成長を確保していく上でもより重要性を増している。そうした点からみても、地価、建築資材価格等の安定を維持することにより、住宅投資回復の芽を育てていく必要があろう。

## 〔目 次〕

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| はじめに                  | (2) 投資環境の変化     |
| 1. 民間住宅投資の推移と最近の特色    | (持家取得能力の上昇)     |
| (回復傾向の住宅投資)           | (重い住宅ローン負担)     |
| (利用関係別の特色)            | (貸家採算の好転)       |
| (1戸当り実質投資額は減少傾向)      | 3. 若干の展望        |
| (緩慢な回復ペースのGNPベース住宅投資) | (今後の新規住宅着工)     |
| 2. 貸家好調、持家伸び悩みの背景     | (期待できる更新・増改築需要) |
| (1) 住宅需要層の変化          | (広汎な住宅投資の波及効果)  |

## はじめに

最近の民間住宅投資の動向について、新設住宅着工戸数をみると、回復傾向が明確化してきている。しかし、その内訳としては、持家と比較して建築費の低い貸家の戸数増加が大きく寄与しており、持家主導の回復と異なって1戸当りの平均投資額が伸び悩んでいるため、GNPベース実質住宅投資額でみた回復ペースは緩慢なものにとどまっている。

本稿は、最近におけるわが国の民間住宅投資の推移とその特徴点について、主として持家、貸家といった利用関係別に概観し、その背景を探るとともに、今後の展望につき若干の考察を試みるものである。

## 1. 民間住宅投資の推移と最近の特色

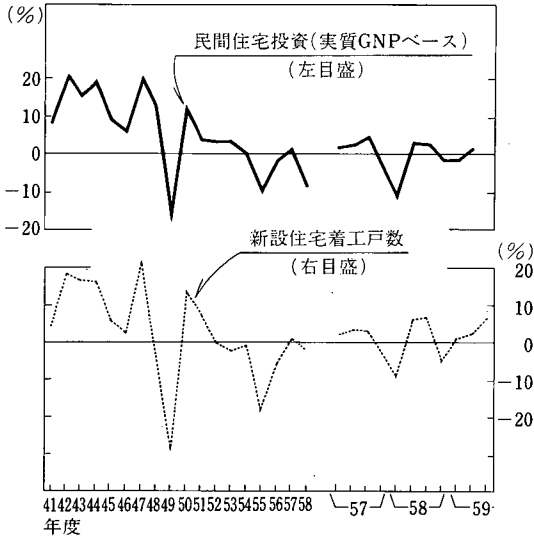
まずはじめに、これまでの民間住宅投資の推移を簡単に跡付けるとともに、最近の動きに現れている特徴をみておこう。

## (回復傾向の住宅投資)

41年度から48年度にかけて平均年率+13.8%という速いテンポで成長してきたわが国の民間住宅投資(実質GNPベース、第1図)は、第1次石油危機直後の49年度には建設コストの急騰などが響き、前年度比-16.3%と戦後初めて前年水準を下回ることとなり、その後50年度から53年度まで年率+5.5%のペースで回復をみたものの、第2次石油危機を契機に54年度以降58年度にかけては同-4.0%と再び減少を余儀なくされた。しかしながらごく最近の動きをみると、58年4～

〔第1図〕

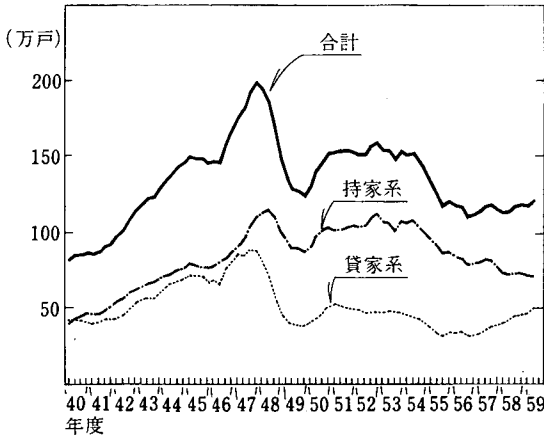
## 民間住宅投資の推移



(注) 前年度比、ただし四半期計数は季調済み前期比。  
(資料) 経済企画庁「国民所得統計」、建設省「建築着工統計」

〔第2図〕

## 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



(注) 季調済み年率戸数の3期移動平均値。  
(資料) 建設省「建築着工統計」

6月に前期比-11.6%の大幅減少をみた後は、7~9月同+2.9%、10~12月同+2.5%と徐々に回復、59年1~3月、4~6月には豪雪等の影響もあって前期水準を若干下回る(それぞれ-1.5%、-1.3%)こととなったものの、7~9月には+1.4%と緩やかながら再び持直してきている。

一方、新設住宅着工戸数の推移(第2図)をみると、傾向としてはGNPベースの実質住宅投資とほぼ同様の推移を示し、40年代を通じて順調に増加、48年のピーク時には年率200万戸の水準(48年1~3月、季調済み年率207.6万戸)に達したが、第1次石油危機直後の49年度には126万戸まで急落、その後50年度から若干回復し、54年度までは150万戸程度を維持したものの、第2次石油危機を契機に55年度以降再び低迷、58年4~6月に年率106.5万戸と110万戸の大台を割込み42年10~12月以来の低水準となった。しかしその後は持直し、豪雪の影響から落込んだ時期(59年1~3月)もあったが、59年4~6月以降は着実な回復基調を

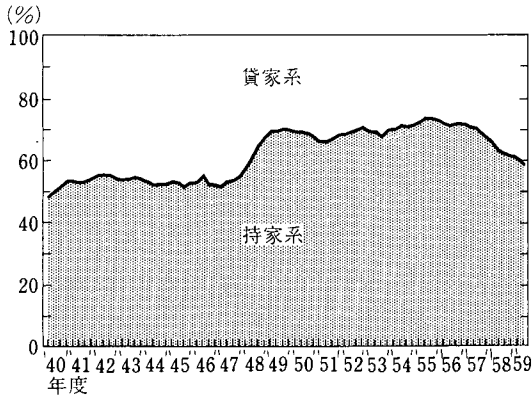
たどっている。この結果59年度を通してみても久方振りに120万戸台をうかがうところ(59年暦年では118.7万戸)まで回復してきている。

## (利用関係別の特色)

次にこのような新設住宅着工戸数の推移を利用関係別にみてみよう(第2図)。

〔第3図〕

## 利用関係別新設住宅着工戸数構成比の推移



(注) 季調済み・3期移動平均値。

(資料) 建設省「建築着工統計」

次石油危機前のレベルにまで持直してきており、伸び悩みを続ける持家系と際立った対照をみせている。

この結果、48年を境に大きく低下した新設住宅着工戸数全体に占める貸家系の構成比は急速に上昇、最近では48年以前の水準に接近するまでになっている(第3

まず持家系(持家+分譲住宅)着工は、57年度住宅金融公庫融資制度改正(注1)前の駆込み着工増の反動もあって58年4~6月に年率68.8万戸と大きく落込み、その後も同70万戸近傍と43年度(65.4万戸)以来の低水準で一進一退を繰り返している。

一方、貸家系(貸家+給与住宅)は57年1~3月の年率31.0万戸を底にほぼ一貫して増加を続け、59年10~12月には同54.6万戸と第2

(注1) 57年度住宅金融公庫融資制度の改正内容は以下の通り。

内需振興策の一環として、57年度公庫融資分持家着工にかかる56年度第4回募集分(募集期間：57年1月28日~3月1日)について、当初58年度に予定されていた貸付限度額の引上げ(一般木造住宅の場合550万円→620万円)を前倒し実施。

また57年10月1日以降受付分から適用の、融資後11年目から適用金利が高まるいわゆる段階金利制及び規模別貸付制度実施を前にした57年度第2回募集分については募集期間を1か月延長(当初募集期間：57年7月27日~8月31日→延長後9月30日まで)。

とくに後者については期間中の申込み数が前年の3倍にも達するなど駆込み需要を誘発し、これが次回以降の募集分について著しい反動減をもたらす結果となった。

## 個人住宅建設(一般貸付)受付状況

(単位・戸)

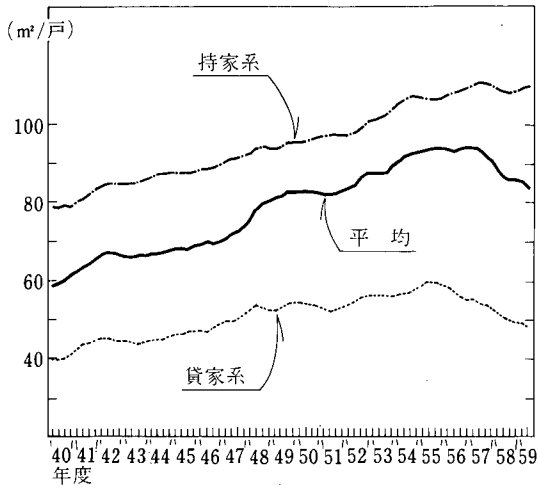
年度回次	受付期間	募集戸数	受付戸数	
56	1	56. 4. 24~ 5. 28	102,000	95,598
	2	56. 7. 20~ 8. 12	50,000	55,859
	3	56. 10. 19~11. 19	70,000	86,140
	4	57. 1. 28~ 3. 1	56,000	105,534
	合 計		278,000	343,131
57	1	57. 4. 26~ 5. 31	110,000	113,980
	2	当 初57. 7. 27~8. 31	76,000	167,043
		延長後57. 7. 27~9. 30	152,000	
	3	57. 11. 10~11. 30	27,000	25,608
	4	58. 1. 26~ 2. 25	45,000	53,372
合 計		334,000	360,003	
58	1	58. 4. 26~ 5. 31	95,000	91,318
	2	58. 8. 15~ 9. 6	50,000	69,740
	3	58. 11. 14~12. 9	68,000	70,357
	4	59. 2. 1~ 2. 29	68,000	65,304
	合 計		281,000	296,719

(注) 募集戸数は建売住宅を含む。

(資料) 住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」

〔第4図〕

## 1戸当り着工床面積の推移



(注) 季調済み・3期移動平均値。

(資料) 建設省「建築着工統計」

## (1戸当り実質投資額は減少傾向)

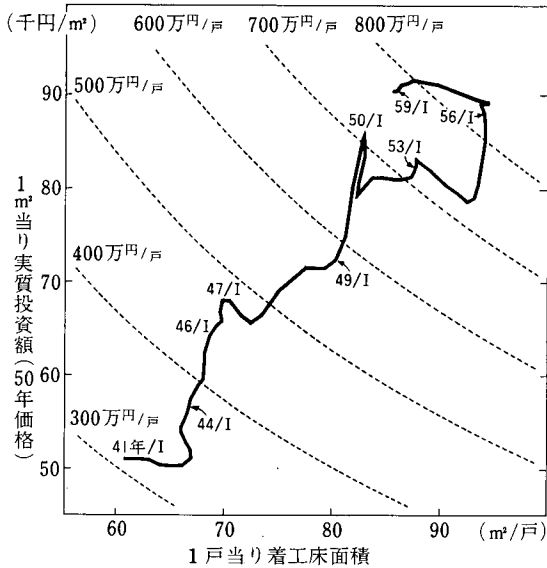
次に1戸当り実質投資額の増減(いわゆる質的向上分)についてみると、上述のように1戸当り建築費の大きな持家系の着工が伸び悩んでいるうえ、貸家系住宅自体の狭隘化が進展していることもあって57年初を境に減少傾向が顕著になってきている。

すなわち、1戸当り実質投資額を1戸当り着工床面積と単位面積当り実質投資額に分解してみると、まず1戸当り平均着工床面積(第4図)は57年度まで増加傾向を続けたが、その後は持家系で伸び悩み、貸家系で狭隘化が進んでいるうえ、前述のように床面積の小さい貸家系(58年度新設住宅の1戸当り着工床面積は持家系108.3m<sup>2</sup>/戸に対し、貸家系50.3m<sup>2</sup>/戸と半分以下)の着工戸数に占めるウェイトが上昇しているため、持家・貸家系両者を合わせた平均では減少に転じている。次に単位面積当り実質投資額(第5図)についてみても、50年初まではおおむね増加傾向をたどっていたが、それ以降は低迷を余儀なくされた。これは地価・建築費の急騰にもかかわらず、持家取得意欲が根強かったこともあって使用資材の質低下を強いられたほか、在来工法からより廉価なプレハブ工法へのシフト等を通じて資金節約を図ったためである。その後54年末から回復に向かったものの、56年以降はほぼ頭打ちとなっている。これはこの時期における1戸当り床面積減少の背景と同じく単位面積当り建築費の低い貸家系の着工戸数に占める構成

図)。貸家系の構成比上昇は、49年央から51年央にかけて、あるいは53年初から同年央にかけてもみられたが、いずれも小幅・短期の変動にとどまっており、これに比べ大幅かつ長期にわたる今回の貸家構成比上昇は注目に値しよう(貸家構成比上昇、49年7～9月→51年4～6月<期間：7四半期、構成比変化幅：5.6%ポイント>、53年1～3月→53年7～9月<同：2四半期、6.5%ポイント>、56年1～3月→59年10～12月<同：15四半期、18.5%ポイント>)。

〔第5図〕

## 質的向上の推移



- (注) 1. 図中の点線は住宅1戸当り実質投資額(50年価格)を示す。  
 2.  $1戸当り実質投資額 = 1戸当り着工床面積 \times 1m^2当り実質投資額$   
 3. 季調済み・3期移動平均値。

(資料) 経済企画庁「国民所得統計」、建設省「建築着工統計」

比上昇が大きく影響しているものとみられる。

こうした結果、1戸当り実質投資額(1戸当り着工床面積と単位面積当り実質投資額の積<第5図>)も57年4~6月の842.4万円(実質<50年価格>)をピークに減少を続け、59年7~9月には同767.4万円とピークを-9%方下回り、ほぼ55年当時の水準にまで後退している。

(緩慢な回復ペースのGNPベース住宅投資)

住宅投資の今次回復局面においては、GNPベース実質住宅投資の回復ペースが、新設住宅着工戸数の伸びに比べると緩慢なものにとどまっている(前掲第1図)<sup>(注2)</sup>。

すなわち、最近時ボトム(58年4~6月)を基準に59年7~9月までの増加率をみると、新設住宅着工戸数が11%増であるのに対し、GNPベース実質住宅投資は4%増と、戸数増が投資増に必ずしも反映していない。

これは、以上みてきたように過去の回復局面と異なり、今回の住宅着工戸数の回復が1戸当り実質投資額でみて持家に比して劣る貸家系中心であることによる面が大きいといえよう。

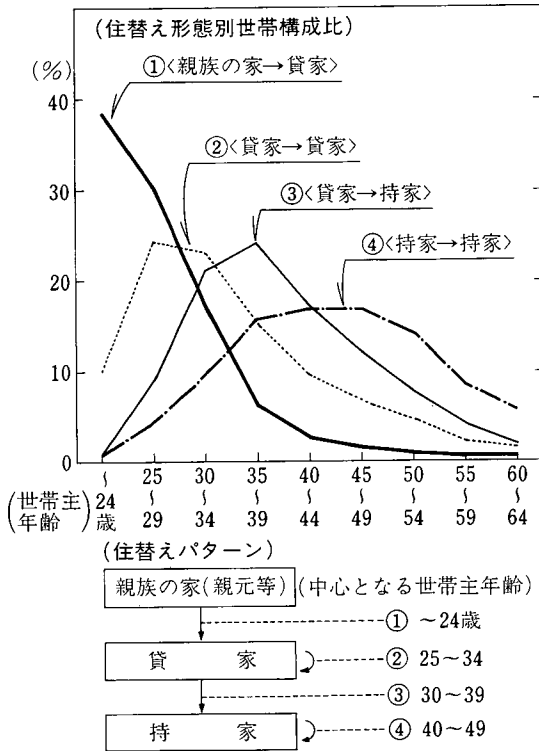
## 2. 貸家好調、持家伸び悩みの背景

これまで述べてきたように、このところ住宅着工の持直し傾向が明確化するな

(注2) 「国民経済計算」上、民間住宅投資は「建築着工統計」をベースにこれを工事の進捗度合に応じ配分したうえで算出される。したがって投資の回復局面においては、着工ベースの計数がGNPベースに先行するかたちとなるが、今次回復局面においては進捗ベースでみても戸数の回復がGNPベースのそれを上回っている。

〔第6図〕

## 住替えのライフ・サイクル



(資料) 総務庁「住宅統計調査報告」(53年)

みることにする。49年以降53年までの5年間になんらかの形で住替えを行った世帯について、各住替え形態毎に世帯主の年齢別構成比をみると(第6図)<sup>(注3)</sup>、各住替え形態の集中している世帯主の年齢層に注目することにより、次のようなライフ・サイクルが想定できる。

- ①20歳代に親元等から独立し、単身世帯を形成(親族の家→貸家)
- ②25~34歳で結婚、新たに世帯を形成し、別の貸家に入居(貸家→貸家)
- ③30歳代で持家を取得(貸家→持家)
- ④40歳代以降、子弟の成長に伴い従前の持家が手狭となり、持家の買替えないし建替えを行う(持家→持家)

以上のことから達観すれば、貸家の新規需要層の中核を成すのは30歳未満の若

かで、持家系着工が伸び悩む一方、貸家系着工の好調振りが目立っている。こうした背景には、①人口動態面からみた住宅需要層の変化、②最近における家計の持家取得能力と貸家採算の変化などが考えられる。

## (1) 住宅需要層の変化

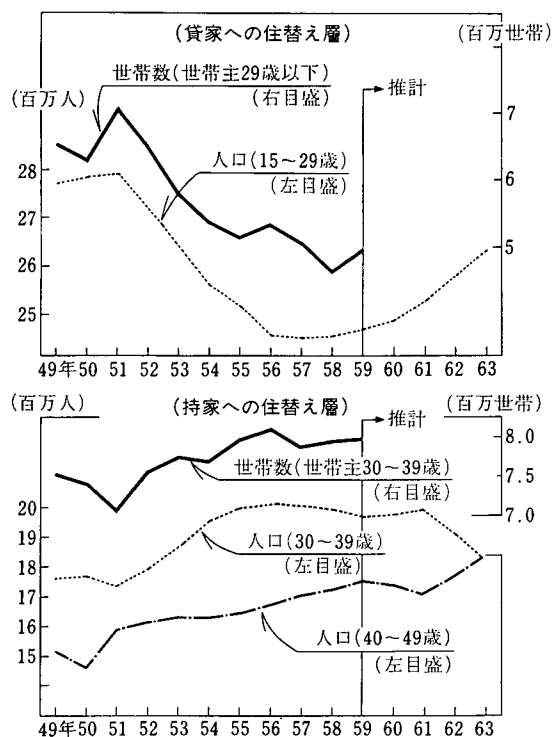
はじめにやや中長期的な視点から人口動態の推移と関連づけて、住宅需要層の変化が利用関係別の住宅着工動向に及ぼす影響について検討してみよう。

そこでまず、人々の各ライフ・ステージにおける住居の住替えパターンを導き出すことにより、持家、貸家それぞれに対する潜在需要層を世帯主の年齢別に抽出して

(注3) 住替え形態としては、第6図に示した「親族の家(親元等)から貸家へ」、「貸家から貸家へ」、「貸家から持家へ」、「持家から持家へ」といった4形態のほかに、「親族の家から持家へ」、「持家から貸家へ」の住替えもある。しかしながら調査期間中の総住替え世帯に占める後2形態の割合は、それぞれ4.4%、3.8%と極めて小さいため、上記考察においてはこれらを捨象した。

〔第7図〕

## 住替え中心世代の人口・世帯数推移



(資料) 厚生省「厚生行政基礎調査報告」、「日本の将来推計人口」

年層であり、持家の新規需要層は30歳代が主体である、との見方が可能であろう。

そこで、これらの年齢層に属する人口・世帯数の動き(第7図)をみると、50年代初にかけて貸家の新規需要層は、戦後出生し人口の膨らみ層となっているいわゆる第1次ベビー・ブーム世代の成人・独立世帯形成により増加傾向をたどったものの、それ以降は同世代の30歳代への移行に伴い著しく減少した。一方、逆に持家需要層は50年代初以降増大する結果となり、これがこの間の相対的な持家好調、貸家不振といった状況をもたらす理由の一つとなった。しかしながら56年頃になると、こうした持家需要層の増大もピークを過

ぎ、替わって貸家需要層が再び増加に転じている。このような人口・世帯数の推移のなかで、貸家への住替え層、持家への住替え層がそれぞれどの程度の住替えを行ったかを跡付けてみよう(第1表)。44年から48年、49年から53年、54年から58年の各5年間について持家への住替え率をみると、持家の主需要層である30～39歳の世帯主層ではほぼ横ばいとなっているのに対し、貸家への住替え率は、中心となる29歳までの世帯主層で最近に至って幾分上昇してきており、かつそのレベルも5割台という高率に達している。

以上のように①住宅需要層の変化、②その枠内での現実の住替えが、ともに50年代央を境に、貸家需要を押し上げる方向に働いており、これが最近の貸家着工好調の一因となっていることは想像に難くない。

## (2) 投資環境の変化

### (持家取得能力の上昇)

家計の持家取得能力(ここでの定義は後述)の構成要素のうち、まず住宅価格は、



(第1表)

## 持家・貸家への住替え率推移(世帯主年齢別)

(貸家への住替え率)

(単位・%)

		44→48年	49→53年	54→58年
世帯主の年齢(歳)	～29	47.3	46.6	52.0
	～24	—	39.9	50.7
	25～29	—	53.4	53.5
	30～39	32.9	25.4	26.6
	40～49	13.7	10.0	10.5
	50～59	7.2	7.2	6.2

(持家への住替え率)

(単位・%)

		44→48年	49→53年	54→58年
世帯主の年齢(歳)	～29	6.8	6.8	5.6
	～24	—	1.4	1.5
	25～29	—	12.3	10.2
	30～39	18.0	20.5	19.8
	40～49	12.3	14.0	13.6
	50～59	8.6	9.3	7.8

(注) 住替え率=期間中住替え世帯数/期間中平均全世帯数

(資料) 総務庁「住宅統計調査報告」(ただし58年については都道府県編による)

地価・建築資材価格とも2度にわたる石油危機時にそれぞれ急騰したが、56年度以降はおおむね落ち着いた推移をたどってきている。この間住宅金融公庫融資について貸付限度額の引上げ(56年度第4回受付以降、一般木造住宅の場合550万円から620万円に引上げ)をみているほか、ここ1～2年民間住宅ローン金利が低下してきていることから、資金調達には漸次容易化している。この結果可処分所得が総じて緩やかな増加にとどまっているなかで、家計の持家取得能力は次第に上昇をみている。

いま、家計の住宅取得資金調達可能額(純貯蓄残高+借入可能額<初年度返済総額が年間可処分所得の25%に収まるようにした場合

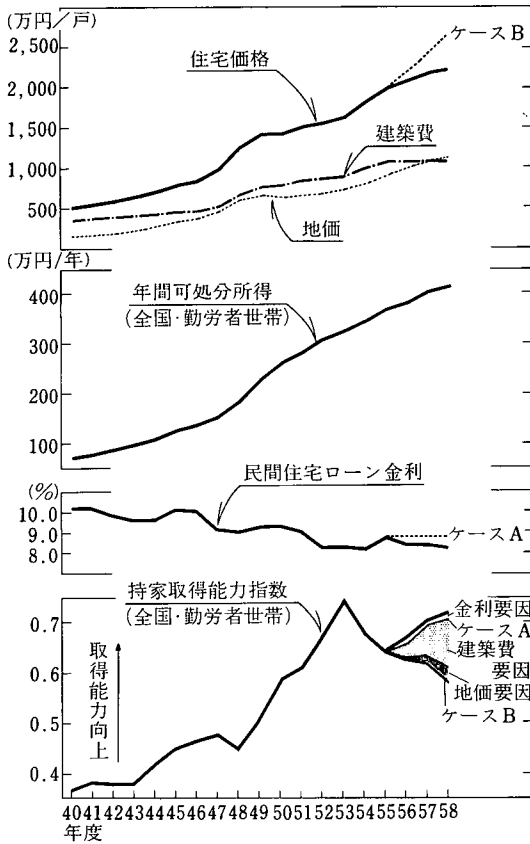
の住宅金融公庫および民間金融機関からの借入可能額。但し、まず公庫融資分を限度一杯借入れることを前提>)と住宅価格との比を持家取得能力と考えて試算すると(第8図)、53年度以降住宅価格の高騰と住宅ローン金利の上昇から低下した持家取得能力指数<sup>(注4)</sup>は、55年度をボトムに上昇に転じていることがわかる(58年度は53年度<ピーク>の水準に接近)。

この間における住宅価格の落ち着きおよび金利の低下が、このような取得能力の上昇にどの程度寄与しているかを定量的に把握するために、住宅ローン金利を55年度の水準に固定した場合(ケースA)と、住宅ローン金利を55年度の水準に固定

(注4) 持家取得能力指数が53年度までかなりのテンポで上昇をみたことには、住宅価格の騰勢鈍化、住宅ローン金利の落ち着き、名目可処分所得の上昇が寄与している。もっとも当該指数算出の前提として全国平均の地価、建築工事費が用いられているため、地域毎の実感、とくに地価が高水準にある三大都市圏の状況とは必ずしもそぐわない面もあるが、“選好み”さえしなければ持家取得が趨勢として容易化してきたということはいえよう。

〔第8図〕

持家取得能力指数の推移



(注)

1. 持家取得能力指数 = 住宅取得資金調達可能額 / 住宅価格

2. 住宅取得資金調達可能額

$$= \left\{ Y/4 - C \cdot \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \right\} \cdot \frac{(1+i)^t - 1}{i(1+i)^t} + C + S - L$$

ただし Y : 可処分所得(全国・勤労者世帯)

C : 住宅金融公庫個人住宅建設資金貸付限度額

r : 住宅金融公庫貸付利率

i : 民間住宅ローン貸付利率

n : 住宅金融公庫返済期間

t : 民間住宅ローン返済期間

S : 期首貯蓄残高(全国・勤労者世帯)

L : 期首負債残高(全国・勤労者世帯)

3. 住宅価格 =  $\alpha \cdot PL + \beta \cdot PH$

ただし  $\alpha$  : 全国市街地価格指数(住宅地、50年度を基準時として指数化)

$\beta$  : 建設工事費デフレータ(住宅、50年度を基準時として指数化)

PL : 基準時地価(50年度、全国平均、641万円 < 267.5㎡ >)

PH : 基準時建設工事費(50年度、全国平均、783.1万円)

4. ケースAは住宅ローン金利を55年度の水準に固定した場合。

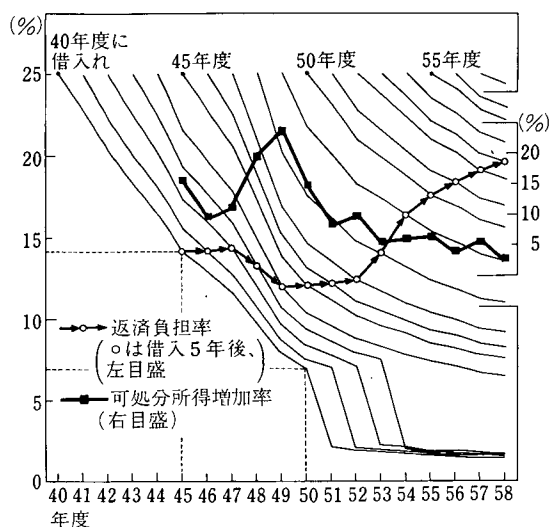
ケースBは住宅ローン金利を55年度の水準に固定し、かつ建築費・地価それぞれを53～55年度の平均上昇率で上昇させた場合。

(資料) 総務庁「家計調査報告」、「貯蓄動向調査報告」、住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」、日本銀行「経済統計年報」、日本不動産研究所「全国市街地価格指数」、建設省「建設統計月報」

し、かつ住宅価格が53～55年度のペースで引続き上昇した場合(ケースB)における取得能力を試算してみよう(最初に試算した実際の能力指数とケースAとの差が金利要因、またケースAとケースBの差が住宅価格上昇による価格要因を示している)。これによれば、金利要因に比べ価格要因の方が取得能力に対してはるかに大きな影響を与えていることがわかる。なお、価格要因を建築費要因と地価要因に分けてみると、前者のインパクトが後者のそれを大きく上回っているとの試算結果となる。これは、55年度以降建築費の上昇テンポが鈍化(53～55年度の年平均上昇率：+10.1%、55～58年度同：+0.4%)している一方、地価は建築費に比べて同期間の鈍化の程度が小幅であった(同：+11.5%、+7.5%)ためであ

〔第9図〕

借入時期別住宅ローン返済負担率の推移



- (注) 1. 右下がりの曲線は、例えば40年度に借入れた世帯の住宅ローン返済負担率は借入当初は25%程度であったが、5年後には14%程度に、10年後には7%前後に低下していくことを示す。
2. 住宅ローン返済負担率=住宅ローン返済額/年間可処分所得
3. 住宅取得資金は、まず低利の住宅金融公庫融資を限度額一杯利用したうえで、民間金融機関から初年度公庫・民間返済総額が年間可処分所得の25%に達するまで借られるものとする。
4. 返済は住宅金融公庫、民間金融機関とも元利均等償還方式によるものとする。

(資料) 総務庁「家計調査報告」、住宅金融公庫「住宅金融公庫年報」、日本銀行「経済統計年報」

る(ちなみに55年度から58年度までの住宅取得能力の上昇に対する金利要因、建築費要因および地価要因のインパクトの比率はほぼ1:9:3である)。

#### (重い住宅ローン負担)

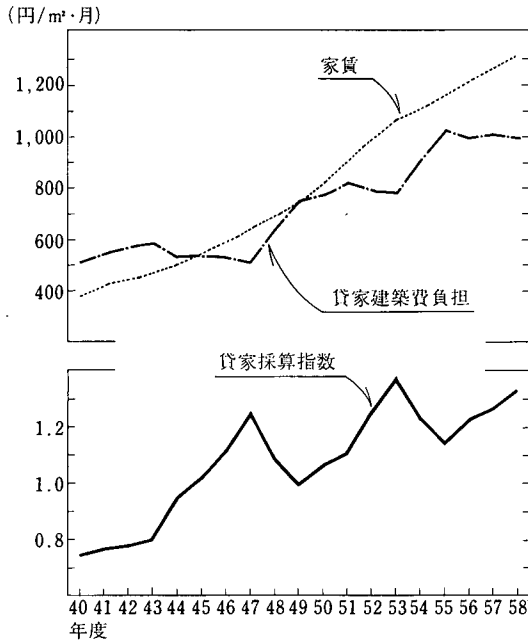
このように持家取得能力が上昇しているにもかかわらず、前述のように現実の持家着工は、はかばかしい回復を示していない。その理由を探るために、住宅取得後のローン返済負担の程度を借入時期別にみてみよう(第9図)。持家取得能力指数算定の際に前提したように、家計が住宅金融公庫融資を貸付限度額一杯利用し、不足分を民間金融機関から初年度返済総額が年間可処分所得の25%に達するまで借入れた場合についてモデル計算を試みると、49年度頃を境に取得後のローン返済負担軽減のテンポがかなり緩慢になっている(第9図で、借入れ後の各年にお

ける返済負担率推移を示す曲線の傾きが漸次緩やかになってきている)。例えば、45年度前後に住宅を取得(ローン借入れを実行)した世帯は5年経過後には既に可処分所得の10%強程度をローン返済に充当すれば良い状況になっているのに対して、53年度に取得した世帯は5年後でもなお可処分所得の20%程度も返済に充当しなければならず、負担軽減度合はわずかなものとどまっている。この背景としては可処分所得の伸びが最近極めて緩やかになってきているという事情が挙げられよう(逆に名目可処分所得の伸びが著しかった48、49年当時は住宅ローン返済負担率は急激に低下している)。

このように、家計にとって住宅取得は、資金の借入能力等購入時点での資金調

〔第10図〕

## 貸家採算の推移



(注) 1. 貸家採算指数 = 家賃 / 貸家建築費負担

$$2. \text{貸家建築費負担} = \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \cdot \text{PH}$$

ただし、PH：建設工事費

$r$ ：民間住宅ローン貸付利率

$n$ ：民間住宅ローン返済期間

(資料) 総務庁「昭和58年住宅統計調査抽出速報集計結果」、「消費者物価指数年報」、建設省「民間住宅建設資金実態調査結果」、日本銀行「経済統計年報」

達面では改善の方向にあるものの、取得後の返済負担をも考慮すれば、必ずしも容易化している訳ではないといえよう。

## (貸家採算の好転)

以上のように持家の取得環境の改善が今一步の状況であるということは、貸家に対する需要を強めていることを示唆しているが、そこで貸家経営についてその採算をみると、55年度以降建築コストが沈静する一方、家賃が安定的に伸びているため漸次改善の方向にある(第10図)。また土地所有者にとっては地価上昇率が緩やかなため、将来の売却益にそれほどの期待がもてないので、更地で保有した場合の税負担をも考慮すれば、貸家経営のメリットは相対的に増大しており(家主にとっては、家賃収入を固定資産税などの支払いに充当することができる)、この点も

短期的にみた場合貸家着工増の一因となっていることは否めない。

## 3. 若干の展望

## (今後の新規住宅着工)

以上みてきたように住宅着工は貸家を中心に回復傾向をたどってきているが、最近の物価安定基調を前提とすれば、今後貸家採算の一段好転が見込まれ、かつ貸家の主需要層である30歳未満の人口が増加していく状況の下では、貸家の新規着工は引続き増加していくものと思われる。

一方、持家については、住宅価格<sup>(注5)</sup>と住宅ローン金利の安定に大きな変化がない限り、持家取得能力の向上は今後も確保され、また、これまで持家取得に

とってのネックとなっていた住宅ローンの返済負担も、景気の拡大基調のなかで可処分所得の伸び率が次第に高まってくれば軽減されていこう。さらに「持家から持家へ」という住替え需要層に限ってみても、近年中古住宅の流通市場が着実に拡大しており(中古住宅販売戸数の持家系住宅総供給戸数<持家・分譲住宅着工戸数+中古住宅販売戸数>に占めるシェア:48年7.2%→58年1~9月17.9%)、今後もこの傾向が続くものとすれば、持家を新築しようとする者にとっては現有住宅の売却が容易になる訳で、こうしたこともプラス要因として働くこととなる。したがって持家に対する新規投資の環境は今後改善していくものと思われる。ただ問題は需要の大枠を規定する今後の人口動態である。昭和40年代出生のいわゆる第2次ベビー・ブーム世代の成人・独立世帯形成、第1次ベビー・ブーム世代の40歳代への移行が進むなか、前述のように貸家に対する需要増は見込めるにしても、持家に対する新規需要が著しく伸びることは見込み難い。このため新規住宅着工については、投資環境の改善からして持家がこれまでのように低迷することはないにしても、貸家主導の回復という状況には大きな変化がないものと思われる。

(期待できる更新・増改築需要)

人口動態の面からみて今後期待できるのは、更新・増改築需要であろう。すなわち、前述のように今後40歳以上の世帯主が漸増するということは、潜在的に持家の建替え圧力が高まることになる訳であり、また貸家に対する主需要層が増加していくということは、既存貸家の更新・増改築に対するインセンティブを高めることとなる。したがって、条件さえ整えばこれらが更新・増改築投資拡大につながる可能性は大きいと考えられる。そこで以下では更新・増改築投資についてやや詳しくみてみることにしよう。

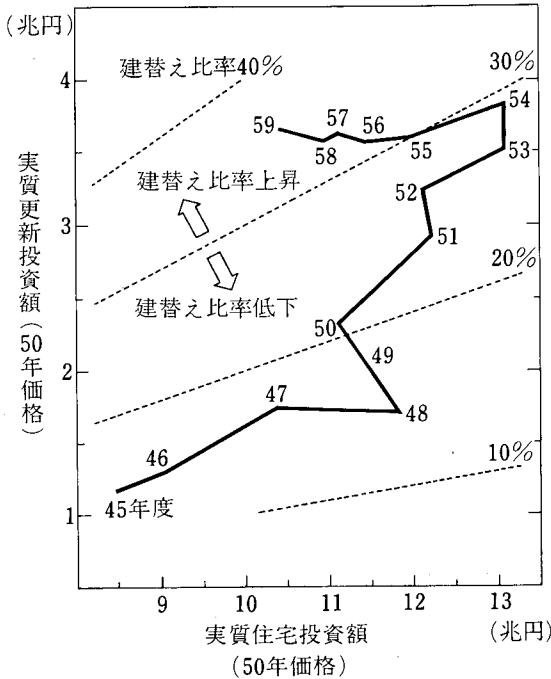
まず更新投資についてみると、わが国全体として1世帯1戸の住宅が確保される量的充足をみた43年頃に、それまで低下を続けた建替え比率(住宅投資額に対する更新投資の比率)が下げ止まった。以後現在に至るまで多少のフレを伴いながらも、更新投資は総じてみれば着実に上昇傾向をたどっており、現在のところおおむね35%程度の水準にある(第11図)。しかしここ数年の建替え比率上昇の主因

---

(注5) とくに建材価格の先行きについては、セメントが生コン・メーカー間の安値受注競争から軟調を避けられず、また当面価格強地合を続けている木材も産地業者の供給余力が十分なため、今後住宅投資が回復していても、為替円安によって輸入材価格が大幅に上昇しない限り価格の安定基調が崩れることはあるまいとの見方が多い。

〔第11図〕

更新投資の推移

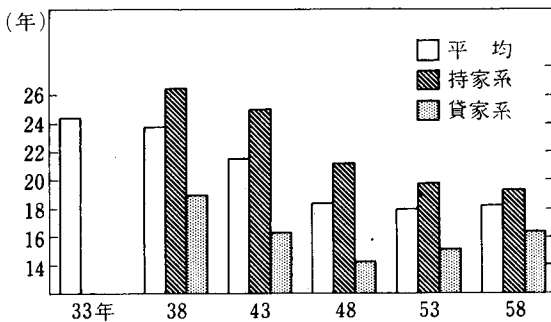


- (注) 1. 住宅投資額、更新投資額はいずれも実質GNPベース(50年価格)。
- 2. 更新投資額は「住宅統計調査報告」等をもとに日本銀行調査統計局推計。
- 3. 年度は前年の10月から当該年の9月まで。

(資料) 総務庁「住宅統計調査報告」、経済企画庁「国民所得統計」、建設省「建築着工・減失統計」

〔第12図〕

住宅ヴィンテージの推移



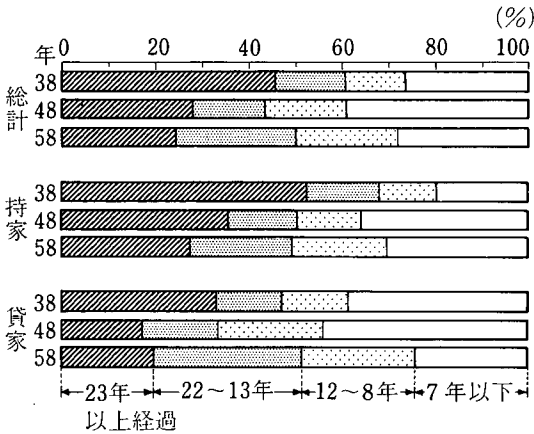
- (注) 「住宅統計調査報告」等をもとに日本銀行調査統計局推計。

(資料) 総務庁「住宅統計調査報告」(ただし58年については抽出速報集計結果による)、建設省「建築着工統計」

は住宅投資全体、すなわち分母の伸び悩みであり、更新投資水準自体はさほどの伸びをみていない。この結果住宅の平均年齢も53年前後をボトムに上昇に転じている(48年18.3年→53年17.9年→58年18.2年<第12図>)。この間の事情を利用関係別にみると、まず持家の平均年齢は53年までかなりのテンポで低下してきたものの最近では明らかに下げ止まりの傾向がみられ、さらに貸家については48年前後をボトムに上昇が続いている。これを築後経過年数別ストックの構成比(第13図)でみると、持家では39年以降48年までの10年間に新設住宅の急増を背景として築後7年以下の若年住宅のシェアが著しく増大した(構成比：38年19.9%→48年36.0%)が、49年以降は、さすがに同23年以上経過した住宅は減少(同：48年35.5%→58年27.3%)が続いているものの、要建替え予備軍ともいえる同13~22年経過住宅の比率は上昇してきている(同：48年14.8%→58年21.9%)。一方、貸家についても、48年まで老齢住宅の比率は減少をみたものの、その後は同23年以上経過住宅の比率が微増(同：48年17.1%→58年19.5%)、同13~22年経過住宅が著しく増加(同：48年16.3%→58年

〔第13図〕

築後経過年数別ストック構成比



(資料) 総務庁「住宅統計調査報告」(ただし58年については抽出速報集計結果による)

31.8%)しており、老朽化の進行がうかがわれる。

他方、現存住宅の腐朽破損の程度(第2表)をみても、53年から58年にかけて「大修理を要する住宅」および「危険又は修理不能の住宅」が、それぞれ536.4千戸から1,778.6千戸、40.2千戸から144.1千戸へと急ピッチで増加し、またそれぞれのストック全体に占める構成比も同じく1.7%から5.1%、0.1%から0.4%へと上昇しており、38年の水準にまで立戻ったか

たちとなっているが、このことは先行きの住宅更新投資増大の可能性を示唆するものとして注目される。

次に増改築件数の推移(第14図)をみると、45年の20万棟(着工建築物全体に占めるシェア19.8%)から58年には28万棟(同33.6%)に増加しているが、前述のとおり老朽ストックが増大している状況下、今後建替えないし改築を迫られる更新需要層が仮りに経済的事情から建替えを断念したとしても相対的に負担の軽い増改築を行う公算は大きい。

以上のように新規住宅着工が貸家を中心に増加していくことに加え、更新・増

(第2表)

利用関係別腐朽破損戸数の推移

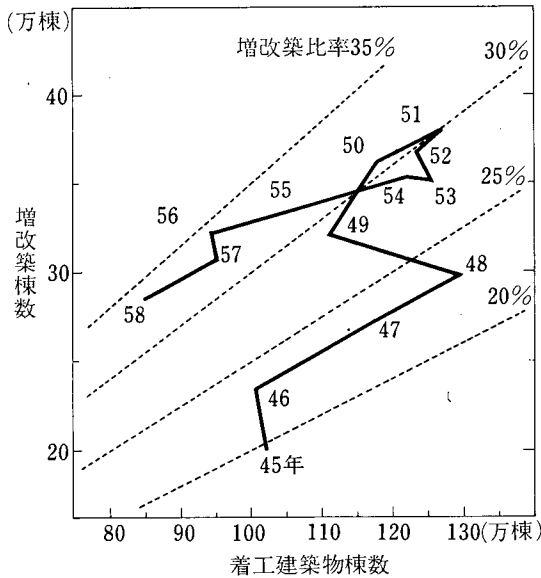
(単位:千戸、%  
構成比はそれぞれ総計、持家、貸家の全ストックに対する当該住宅の比率)

		38年		43年		48年		53年		58年	
		構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比		
総計	大修理を要する	1,163.0	5.7	726.8	3.0	559.5	1.9	536.4	1.7	1,778.6	5.1
	危険又は修理不能	87.5	0.4	59.7	0.2	39.6	0.1	40.2	0.1	144.1	0.4
持家	大修理を要する	780.0	6.0	472.1	3.2	357.3	2.1	301.9	1.6	902.0	4.2
	危険又は修理不能	54.3	0.4	35.0	0.2	24.1	0.1	20.3	0.1	66.7	0.3
貸家	大修理を要する	382.1	5.2	254.7	2.7	202.2	1.7	233.4	1.8	867.8	6.7
	危険又は修理不能	33.2	0.5	24.7	0.3	15.5	0.1	19.8	0.2	76.5	0.6

(資料) 総務庁「住宅統計調査報告」(ただし58年については都道府県編による)

〔第14図〕

## 増改築の推移



(注) 増改築比率 = 増改築棟数 / 着工建築物棟数

(資料) 建設省「建築統計年報」

(第3表)

## 住宅建築の中間投入

		50年	58年	50年→58年 ポイント差
投入比率上昇部門	金属製品	0.0788	0.0937	0.0149
	その他の軽電機器	0.0056	0.0097	0.0041
	紙製品	0.0013	0.0048	0.0035
	その他の繊維製品	0.0093	0.0123	0.0030
	その他の製造品	0.0174	0.0195	0.0021
	民生用電気機器	0.0016	0.0036	0.0020
	一般機器	0.0052	0.0070	0.0018
投入比率低下部門	窯業・土石製品	0.0680	0.0560	▲ 0.0120
	家具	0.0419	0.0334	▲ 0.0085
	製材・木製品	0.1329	0.1249	▲ 0.0080
	鉄鋼・圧延製品	0.0219	0.0163	▲ 0.0056
	鋳鍛鋼品	0.0030	0.0013	▲ 0.0017

(注) 生産に対する比率。

(資料) 日経 NEEDS「産業連関表50—55—58年接続表(55年価格、85部門)」

改築投資も拡大基調をたどっている。

(広汎な住宅投資の波及効果)

わが国経済が今後内需主導の成長軌道を確保していくという観点に立った場合、住宅投資を安定的に拡大させていくことは、従来以上にその重要性を増しているといっても過言ではあるまい。この点に関連してとくに注目すべきことは、最近の住宅投資の需要波及効果が次第に広がりをみせているという事実である。

すなわち住宅建築についてその中間投入の推移(第3表)をみると、窯業・土石製品、製材・木製品、鉄鋼製品等いわゆる従来型の住宅関連産業からの中間投入比率が低下するなかで、人々の居住空間に対するニーズの多様化を背景に、金属製品(給排水・給湯設備、換気設備等)、紙製品(断熱・吸音材原料等)、各種電気機器をはじめとする相対的に付加価値の高い部門からの投入ウエイトが上昇している。

このように従来特定分野に偏っていた住宅建築への中間投入構成は次第に広がりをみせ始め、かつその広がりも素材関連中心から加工組立関連をも含むより多彩なも



---

のとなっている。景気の安定的拡大に占める住宅投資の意義は、その分だけ重みを増している訳であり、そうした点からみても、地価や建築資材価格の安定を維持することにより、このところみられ始めている住宅投資回復の芽を育てていくことが必要であろう。