

住宅ローン市場の現状と展望

【はじめに】

堅調な消費支出、消費者物価の安定、金利の低下、地価の急騰、住宅着工増といった環境の下、消費者ローン・住宅ローン等の個人ローン市場は急速に拡大してきた。

なかでも、資金供給側にとって長期安定的な資金運用手段である住宅ローンは、最近になって着実に残高を増加させている。

ここでは、地価急騰という特殊要因もからんだ住宅ローン市場のここ1～2年の動きと、都市銀行の市場への取組み状況、今後の展望等についてレポートしたい。

【要 約】

1. 個人向け住宅ローン残高の伸び率は、S58年以来一桁台に止まっていたが、S61年頃から伸び率が上昇、S62年には前年比+11%とS57年以来の二桁台回復となった。
2. ただ、全ての業態で住宅ローンの残高が伸びている訳ではなく、業態によってはここ1～2年をとっても、横這いもしくは微増のところが多い。そのなかで都市銀行は、新規貸出額及び残高ともに際立った伸びを示しており、その注力振りが窺われる。
3. 都市銀行の住宅ローンの伸びは、
 - ①企業貸出の低迷に伴う、家計部門への営業強化。
 - ②首都圏を中心とした地価高騰（それに伴う貸家着工増）。
 - ③金利低下による金利変動型住宅ローンの有利性。
 - ④他業態の既存住宅ローン市場への攻勢。等による。
4. 住宅ローン増加要因の一つであった地価高騰に伴う貸家の着工増は、S64年以降減少が予想される等、住宅ローン残高伸び率はS62年をピークに徐々に低下してくるものと思われる。
5. ただ、住宅ローンに対する需要は底固いものがあり、今後も残高ペースで5～7%程度の成長を続け、S65～66年頃には100兆円市場に達するものと思われる。

1. 住宅ローン市場の現状

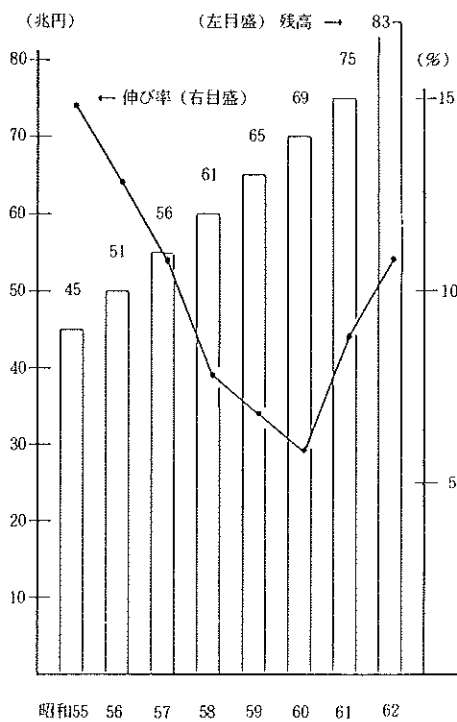
S62年の個人向け住宅ローンは、S48年以來の住宅ブームを反映し、新規貸出額は、

23兆円、残高の増加額も8兆円と、共に過去最高の増加となった。

なかでも、都市銀行の個人リーテイル部門への取り組みが急速に活発化しており、日本銀行の調べによると都市銀行のS62年度個人向け住宅ローンの新規貸出額は6.5兆円（前年比47.2%増）、S63年3月残高は、14.1兆円（同31.5%増）と、際立った伸びをみせている。都銀は、わずか1年間で3.4兆円も個人向け住宅ローンの残高を膨らませたことになり、企業貸出の低迷や首都圏を中心とした地価高騰などの環境変化を受けて、「個人のメイン化」にこれまでになく精力を傾けているように見受けられる。

公的機関及び民間金融機関の個人向け住宅ローン残高は、S50年代初めには年間20%台の高い伸び率を示していたが、その後の住宅着工戸数の減少等によりS55年頃か

図-1 住宅ローン残高・伸び率推移



ら伸び率が低下、一桁成長が続きS60年の前年比伸び率は6.0%まで低下した。

ところが、S61年から残高の伸び率が上昇に転じ、S62年の伸び率は11.0%とS57年以来の10%台回復となった（図-1）。

S61年以降の住宅ローンが堅調に伸びてきた要因を、ローンの供給者及び外部環境の変化に分けて列挙すると、およそ次の点に集約される。

<資金供給者（特に銀行）側の要因>

- ①企業貸出の低迷と低収益化。
- ②住宅ローンの高収益性。
- ③マル優廃止に伴い、顧客の一行集中化が促進されるなか、個人（家計）を取り込もうとする銀行の戦略強化。

④BIS規制では、住宅ローンのリスクウエイトが企業向け融資の半分とみなされる点。

<外部環境の変化>

- ①首都圏を中心とした地価高騰。

⇒相続税や固定資産税対策としての貸アパート・マンション建設の急増（住宅着工戸数の急増を支えたのは、持家よりも貸家*）。

*但し、アパート・マンション建設では個人向けの大型不動産担保ローンや事業資金貸付といった資金供給形態も取られており、すべてが住宅ローンの増加につながったと言いき難い面もある。

⇒住宅価格の急激な値上がりによるローン借入額の増加。

(S62年の都銀12行の住宅ローン1件当たり貸出金額は前年比30.1%増加)

②全般的な金利低下。

ただ、住宅ローンを提供している全ての業態において残高が急増している訳ではない。増加が目立つのは、都市銀行、地方銀行、住宅金融公庫、住宅金融専門会社等で、信託銀行、生命保険会社、農業協同組合等の残高はほとんど増えておらず、純減のところもある。つまり、全体の市場規模が拡大するのと並行して、一部の業態が都銀あ

表-1 業態別住宅ローン残高シェア推移 (%)

	S59年	S60年	S61年	S62年	S59→62年
都銀	12.9	13.9	16.2	18.8	5.9
地銀	10.6	10.1	9.8	9.7	▲0.9
相銀	5.6	5.6	5.3	5.2	▲0.4
信金	8.4	7.9	7.3	6.8	▲1.6
信託	5.1	4.4	3.9	3.5	▲1.6
農協	3.6	3.3	3.0	2.6	▲1.0
生保	6.3	4.5	5.6	5.0	▲1.3
住専	8.6	8.4	8.8	9.0	0.4
公庫	34.2	35.4	35.7	35.2	1.2
他	4.7	6.5	4.4	4.0	▲0.7

(資料) 「日銀・経済統計月報」、
「住宅金融公庫年報」より作成
(住都公団、信販等の数値を除く)

たりの肩代わり攻勢を受けている可能性が強い。

すなわち、都銀はS59年以降圧倒的な伸び率を示し、残高全体に占めるシェアもS59年度の12.9%からS62年度には18.8%にまで高まってきている。直近4年間の業態別残高シェアの推移をみると、都銀だけがシェアを急速に伸ばし、他の業態はすべて横這い又はマイナスといった状況であり、都銀が競合する他業態の市場に攻勢をかけていることが判る(表-1)。

2. 住宅ローン増加構造の特徴

(1) 件数と金額

各業態の最近4年間の住宅ローンの「件数」と「一件当たり金額」の関係を新規貸出ベース、残高ベースに分けて見ると、およそ次のような状況にある。

〈新規貸出ベース〉(表-2)

⇒新規貸出ベースでは、S61年度に件数(+22.0%)、一件当たり金額(+17.7%)共に急増し、S62年度は件数の伸びが鈍化(+11.9%)する一方で、一件当たり金額が+21.9%と更に大きく伸びている。

⇒業態別では、都銀のS60年～61年にかけての件数大幅増と、S62年の一件当たり金額の急増(+30.1%)が目立っており、公庫もS61年に一件当たり金額を伸ばした。特に、S62年は、件数が頭打ちの信金・生保・住専でも一件当たり金額は大きく伸び

表－２ 住宅ローン主要業態別新規貸出推移

(件数：千件、一件当たり金額：万円)

年 度		S55	S 59		S 60		S 61		S 62	
都 銀	件 数	147	142	(10.9)	233	(64.1)	378	(62.2)	428	(13.2)
	一件当	742	852	(6.2)	1,015	(19.1)	1,170	(15.3)	1,522	(30.1)
地 銀	件 数	169	136	(▲ 1.4)	163	(19.9)	207	(27.0)	250	(20.8)
	一件当	556	634	(8.0)	689	(8.7)	746	(8.3)	900	(20.6)
相 銀	件 数	85	94	(▲ 2.1)	120	(27.7)	142	(18.3)	166	(16.9)
	一件当	614	683	(8.1)	663	(▲ 2.9)	656	(▲ 1.1)	709	(8.1)
信 金	件 数	157	129	(▲ 7.2)	138	(7.0)	153	(10.9)	167	(9.2)
	一件当	576	671	(7.2)	677	(0.9)	728	(7.5)	830	(14.0)
生 保	件 数	68	83	(7.8)	66	(▲ 20.5)	65	(▲ 1.5)	67	(3.1)
	一件当	748	906	(▲ 2.7)	930	(2.6)	1,018	(9.5)	1,285	(26.2)
住 専	件 数	76	45	(▲ 13.5)	40	(▲ 11.1)	39	(▲ 2.5)	40	(2.6)
	一件当	1,307	2,444	(22.1)	3,520	(44.0)	6,529	(85.5)	8,102	(24.1)
公 庫	件 数	514	459	(▲ 3.2)	430	(▲ 6.3)	469	(9.1)	544	(16.0)
	一件当	511	659	(4.1)	661	(0.3)	741	(12.1)	887	(19.7)
合 計	件 数	1,388	1,225	(▲ 1.0)	1,331	(8.7)	1,624	(22.0)	1,818	(11.9)
	一件当	614	761	(6.3)	830	(9.1)	977	(17.7)	1,191	(21.9)

(資料) 「住宅金融公庫年報」「日銀・経済統計月報」より作成

(注) ・カッコ内の数値は前年比伸び率→単位：%

・「信金」には全信連の数値を含む

・「合計」欄はその他機関を含むが、一部の公的機関は除いた数値

表－３ 住宅ローン主要業態別残高推移

(件数：千件、一件当たり金額：万円)

年 度		S55	S 59		S 60		S 61		S 62	
都 銀	件 数	1,169	1,340	(2.1)	1,409	(5.1)	1,535	(8.9)	1,655	(7.8)
	一件当	527	562	(1.6)	605	(7.7)	697	(15.2)	851	(22.1)
地 銀	件 数	1,287	1,399	(8.1)	1,400	(0.1)	1,389	(▲ 0.8)	1,408	(1.4)
	一件当	420	441	(▲ 4.8)	444	(0.7)	466	(5.0)	514	(10.3)
相 銀	件 数	586	651	(▲ 1.1)	677	(4.0)	695	(2.7)	727	(4.6)
	一件当	470	501	(1.4)	506	(1.0)	508	(0.4)	533	(4.7)
信 金	件 数	947	964	(0.3)	949	(▲ 1.6)	924	(▲ 2.6)	914	(▲ 1.1)
	一件当	459	506	(1.8)	512	(1.2)	525	(2.5)	558	(6.3)
生 保	件 数	328	518	(10.7)	532	(2.7)	531	(▲ 0.2)	514	(▲ 3.2)
	一件当	643	711	(0.7)	701	(▲ 1.4)	699	(▲ 0.3)	725	(3.7)
住 専	件 数	400	458	(▲ 1.7)	421	(▲ 8.1)	370	(▲ 12.1)	322	(▲ 13.0)
	一件当	810	1,099	(5.7)	1,221	(11.1)	1,571	(28.7)	2,089	(33.0)
公 庫	件 数	4,031	5,402	(5.4)	5,630	(4.2)	5,784	(2.7)	5,908	(2.1)
	一件当	276	369	(5.7)	385	(4.3)	409	(6.2)	448	(9.5)
合 計	件 数	10,056	12,082	(3.7)	12,355	(2.3)	12,514	(1.3)	12,655	(1.1)
	一件当	401	465	(2.4)	479	(3.0)	514	(7.3)	591	(15.0)

(資料)、(注) 表－３に同じ

ている。

〈残高ベース〉（表－3）

⇒残高ベースで見ると、件数の伸びはS59年以降年々低下。新規貸出が増えたS61年およびS62年度も、件数はそれぞれ+1.3%、+1.1%しか増えていない。但し、件数が伸び悩むなかで一件当たり残高金額はS61年度（+7.3%）から上昇し、S62年になると前年比15.0%増と更に大きく伸びている。

⇒業態別推移で特徴的なのは、S60年～61年にかけて殆どの業態で件数が伸び悩むなか、都銀のみが順調に件数を増加させている点である。一件当たり残高金額は、都銀、住専の伸び率が突出しているが、件数が減少している業態でも増加してきている。

以上から言えることは、

- ①住宅ローンはS61年から全体的に伸びてきているが、特に一件当たり金額の伸びが大きい。
- ②S61年の新規貸出件数は全体で前年比+22.0%と高い伸びを示したにもかかわらず、残高ベースで大きく増加したのは都銀のみである。つまり、各業態の既存顧客が、かなり都銀に流れたことをうかがわせる。特に、地銀・相銀・信金のような地域金融機関では、新規貸出が大幅に増えたにもかかわらず、残高件数は横這いもしくはマイナスとなっており、大量の繰り上げ償還があった可能性を示している。
- ③住宅ローンが全体として伸びたのはS61年からであるが、都銀は1年早いS60年から増加傾向が出ている。特に新規貸出件数はS60年に前年比+64.1%という急増ぶりで、都銀はS60年頃から他業態の既存顧客の獲得も含めた積極的な住宅ローン攻勢に出たと思われる。

(2) 大都市と地方（表－4）

S61年～S62年にかけての住宅ローンの伸びを支えたのは、首都圏をはじめとする都市部であったと言える。なかでも、首都圏における「地価高騰」現象が住宅ローン残高増加の主因となった。

都市部における地価高騰は住宅価格の上昇とともに、節税対策としての貸アパート・マンションの建設を促した。この影響を受けて、住宅ローンも都市部を中心に伸びている。

都市部を中心に店舗展開している都銀と、地域金融機関である地銀・相銀・信金の住宅ローン伸び率を比較すると、都銀の伸びが圧倒的であることから都市部の優位性がうかがわれる。

更に、住宅着工戸数の伸び率を首都圏と全国平均で比較すると、首都圏での貸家着工の伸びは全国平均を大幅に上回っている。特に、千葉・埼玉、神奈川の貸家着工伸

表－4 都市と地方の比較（住宅地価・着工・ローン）
(%)

		S59年	S60年	S61年	S62年
・住宅地価 変動率 (前年比)	三大都市圏 (東京圏)	2.6 (2.2)	2.0 (1.7)	2.7 (3.0)	13.7 (21.5)
	地方都市	3.5	2.4	1.7	1.2
・住宅着工 戸伸び率 (前年比)	首都圏 持家 貸家	▲ 1.6 21.8	▲ 1.0 25.9	2.6 42.1	10.6 38.6
	全国 持家 貸家	▲ 1.9 13.9	▲ 1.1 13.5	2.7 22.5	14.5 33.2
・住宅 ローン 増加率 (前年比)	都銀 新規 残高	17.8 3.9	95.5 13.1	87.1 25.6	47.2 31.5
	地銀 相銀 信金	3.6	20.4	25.8	34.1
	残高	2.1	1.3	2.5	9.1

(資料) 「国土庁・地価公示」「日銀・経済統計月報」「建設統計月報」より作成

表－5 首都圏（一都三県）住宅着工戸数推移

(千戸、%)

		S59年	S60年	S61年	S62年
東 京	総数 (伸率)	158 (3.2)	166 (5.2)	197 (18.8)	235 (19.4)
	持家 (伸率)	32 (2.4)	31 (▲ 0.7)	31 (▲ 0.6)	36 (13.8)
	貸家 (伸率)	80 (17.1)	98 (23.1)	130 (31.6)	166 (27.7)
埼 玉	総数 (伸率)	62 (6.1)	71 (14.9)	90 (25.2)	127 (42.2)
	持家 (伸率)	27 (▲ 3.9)	27 (▲ 1.1)	28 (2.5)	30 (8.2)
	貸家 (伸率)	21 (31.1)	28 (30.9)	43 (54.6)	70 (63.2)
千 葉	総数 (伸率)	54 (▲ 0.8)	60 (11.7)	76 (25.9)	104 (37.0)
	持家 (伸率)	23 (▲ 4.5)	22 (▲ 2.8)	24 (6.9)	28 (16.7)
	貸家 (伸率)	18 (25.0)	24 (34.3)	38 (59.4)	56 (46.1)
神奈川	総数 (伸率)	93 (11.6)	106 (10.6)	125 (20.9)	150 (20.6)
	持家 (伸率)	28 (▲ 1.3)	28 (0.1)	29 (2.7)	30 (4.4)
	貸家 (伸率)	34 (26.5)	43 (25.2)	64 (48.5)	90 (39.6)
首都圏 合 計	総数〔割合〕	367 (30.9)	401 (32.5)	488 (35.7)	617 (35.7)
	持家〔割合〕	110 (23.4)	109 (23.5)	112 (23.4)	124 (22.0)
	貸家〔割合〕	153 (33.0)	193 (36.7)	275 (42.6)	381 (42.9)

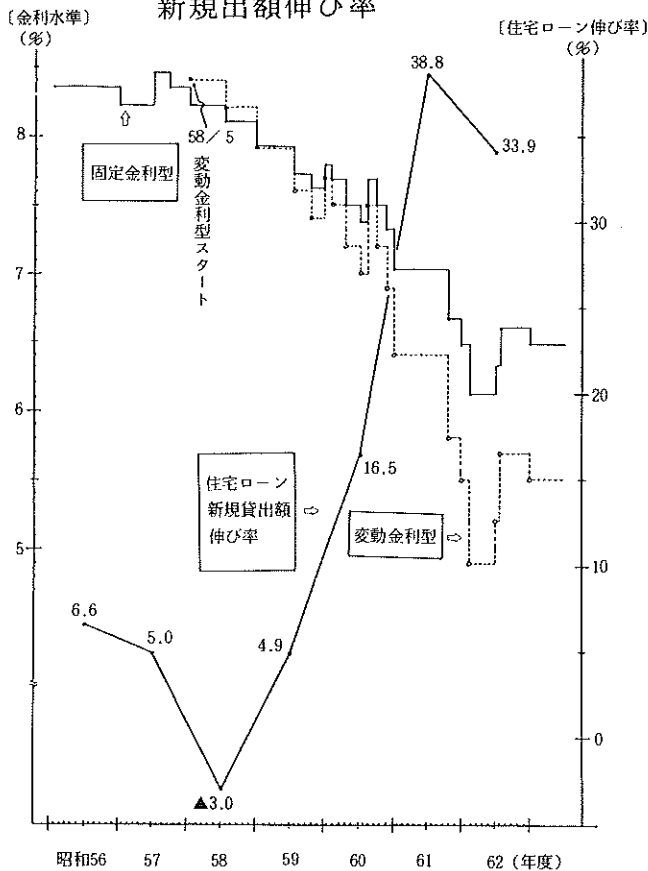
(資料) 「建設統計月報」より作成。

(注) 合計欄の〔割合〕は全国総戸数占率。

び率は3県合計でS61年→53.0%、S62年→48.2%と驚異的な伸びを示している。これによってS62年の首都圏（一都三県）の住宅着工戸数は全国の35.7%を占めるに至っ

ており、貸家に限って言えば全国の42.9%が首都圏で建てられている（表-5）。

図-2 住宅ローン金利推移と住宅ローン新規出額伸び率



(3) 金利水準

民間の住宅ローン金利は長期プライムレートの水準に合わせて決められているが、ここ2～3年低金利続きで固定型と変動型の金利差は、一時に比べ拡大してきている。

S58年当時には固定型の方が低い時期もあったが、S60年の中頃から変動型が下がり始め、S62年6月には「固定型」－「変動型」の金利差が1.22ポイントまで開き、顧客の“固定離れ”現象を誘発する結果となった（図-2）。

(4) 都市銀行住宅ローンの急増

住宅ローン増加の主な要因である地価高騰は、首都圏をはじめとする大都市での現象であり、都市部を中心に店舗網を持つ都銀に有利な結果となった。また、S62年頃

からの一段の低金利が、金利変動型ローンの販売を有利に導いた。

また、都銀では、地価高騰に伴う顧客のニーズをいち早くとらえ、相続税対策を中心とする税務面からのアプローチによるローン販売を積極的に行った点も見逃せない。

今般の都銀住宅ローンの伸びが、貸家を中心とした一件当たり金額の大幅な増加に支えられていることは既に述べたが、このようないわゆる「アパ・マンローン」を増やせた要因として、上述の①税務面でのコンサルティングに加え、②アパート、マンションの収支計画策定や、③不動産業者や住宅メーカーからの情報収集、④既存優良取引顧客へのアプローチ、⑤住宅ローン新商品の開発等、細かな対応を行った結果と言えよう。

このように、都銀の住宅ローン急増は、市場環境の変化（追い風）と、各行がそれに積極的に対応した点大きい。このところの企業貸出の低迷や、マル優廃止、自己資本充実への要請といったことが、都銀各行の中長期計画のなかで「個人・家計のメイン化」を最重要課題の一つとして掲げさせているが、そのための最も高収益で安全性の高い商品である「住宅ローン」の販売攻勢が、うまく時流に乗ったと言える。

3. 今後の見通しと市場規模予測

(1) 今後の住宅ローン市場

住宅ローン残高は、業態によって伸び率の差はあるものの、総額ではこれまで一貫して増え続けている。

住宅ローンの伸び率に影響を及ぼす要因として、①住宅着工戸数、②土地価格の動向、③金利動向、④世帯収入と負債の動向、⑤住宅ローン供給者の営業努力、等が挙げられる。上述したように、特にS60年以降の急激な地価上昇とそれに伴う貸アパート・マンション等の増加は住宅ローン残高を急速に膨らませる大きな要因となった。同時に、勤労者世帯の住宅土地負債もここ数年、年収の伸びを大幅に上回る水準で伸びてきている。

今後の住宅ローン市場はどのように推移していくのか。住宅ローン残高そのものは今後も伸びていくと考えられるが、伸び率は今後徐々に低下していく可能性が強い。

その主な理由として以下の(a)~(d)のような点が挙げられる。

(a) 市場規模の増大に伴う頭打ち現象

S62年度末の民間金融機関や公的機関の個人向け住宅ローン残高は約83兆円に達している。この額は10年前のS52年度の3.2倍に相当する。年間住宅着工戸数が、S52年の151万戸という水準をこのS62年になるまで超えることが出来なかったことを考えると、首都圏での地価高騰があったとはいえ、住宅ローンの伸びがいかに大きかったかがわかる。

また、前述したように、これまで件数の伸びに支えられていた住宅ローンがS61年以降は件数よりも一件当たり金額の大幅な伸びによって残高が増えている点を考えても、更なる大幅な伸びは期待出来ないであろう。

つまり、ここまで拡大した住宅ローン市場が、今後もS61・62年のような高い伸び率で更に拡大するとは考えにくく、主要業態の件数伸び率がS59年以降連続して低下してきている点からみても、今後伸び率が低下する可能性が強い。

(b) 家計にみる住宅・土地負債の伸び率鈍化（表-6）

勤労者世帯の住宅・土地負債の伸び率は、S56年以降連続して年収の伸びを上回り、S58~59年には伸び率二桁台に達していた。しかし、S60年以降伸び率が鈍化しS62年は、前年比3.7%と、年収の伸び率を下回る結果となった。

これをうけて、年収に対する住宅・土地購入のための負債の割合は、S61年・62年と2年間頭打ち状態である。勤労者世帯においては、総負債の割合は年々増加しているものの、負債に占める住宅・土地負債の割合はS62年に落ち込んでおり、地価上昇

等により勤労者世帯の住宅取得に影響が出ていることを窺わせている。

表－6 勤労者世帯の収入・負債の現在高状況

		(%)							
		S55年	S56年	S57年	S58年	S59年	S60年	S61年	S62年
年	収の伸び率	8.7	6.7	4.8	4.8	3.6	3.9	3.4	3.8
年	負 債	33.7	34.9	34.7	39.5	43.3	44.2	45.2	46.6
	住宅土地負債	30.6	31.2	31.8	36.5	40.3	41.0	42.1	42.1
住宅土地負債伸率		1.0	8.6	6.9	20.1	14.5	5.4	6.4	3.7
負債に占める住宅土地負債割合		91.0	89.3	91.7	92.3	93.1	92.6	93.1	90.4

(資料) 総務庁統計局「貯蓄動向調査報告」より作成。

(c) 都市部地価上昇の沈静化

首都圏を中心にS60年頃から急速に上昇した地価も、S62年秋頃から沈静化の兆しが現れはじめている。都心の商業地は依然として高止まりで推移しているものの、住宅地では下落しているところが多い。

国土庁がS63年に発表した3カ月毎の首都圏1都3県の地価動向調査によると、特に東京都や神奈川県 of 住宅地価が下落傾向にある(表－7)。

このように首都圏の地価上昇は、商業地で高値安定、住宅地で下落といった傾向が現れており、不動産関係者も「地価上昇は峠を越した感がある。住宅地ではピーク時に比べて20～30%下がっているところもある。」という。

過去の地価変動率をみても、S47・48年の列島改造計画およびオイルショック、S54年の第二次オイルショック時に地価が急騰した局面があったが、上昇後は必ず下落に転じ数年間は安定するといったサイクルを繰り返している。住宅地に限って言えば、

今後は一部の地域で高値安定はあっても、更に大きく上昇する局面は考えにくい。

住宅ローン拡大の大きな要因の一つだった地価高騰がピークを過ぎたことにより、住宅ローンにもブレーキがかかってこよう。

表－7 首都圏の住宅地価変動率 (%)

	S63年 4/1 調査	S63年 7/1 調査	S63年 10/1 調査
東京都	▲ 1.8	▲ 2.1	▲ 2.1
区 部	▲ 1.7	▲ 1.9	▲ 1.6
多 摩	▲ 1.9	▲ 2.2	▲ 2.6
神奈川	▲ 1.6	▲ 3.9	▲ 2.4
横浜市	▲ 3.0	▲ 5.4	▲ 2.6
川崎市	▲ 3.3	▲ 7.1	▲ 5.1
埼玉県	▲ 0.1	1.7	0.9
千葉県	1.7	3.6	2.6

(注) 国土庁調べ。数字は3か月前との比較。

(d) 住宅着工戸数の減少

住宅ローンの増減に最も大きな影響を与えると思われる住宅着工戸数については、S62年の167万戸をピークに、今後は減少に向かうとみる向きが多い。

特に、このところの急増を支えてきた「貸家」については、先行き不透明な要素が

多い。過去のトレンドをみても、貸家の着工戸数は景気等の外部要因に左右されやすく、短期的に大幅な増減が起こりうる性質のものである。

しかも、ここ1～2年の貸家の異常ともいえる急増（S62年度は、前年比33.2%増）は地価の急騰に伴った、

- ①固定資産税や相続税対策、安定収益源の確保といった土地所有者側からの要請。
- ②都銀をはじめとする金融機関が、土地所有者に対し「税金対策」としての貸家建設を勧めた。
- ③住宅メーカーも、土地所有者に各種サービス（入居者募集、管理）付きのアパート・マンション経営を積極的に勧めた。

といったことに因るものであった。

つまり、S61～62年の貸家着工戸数の急激な伸びを支えたのは、貸家に対する需要の増加というよりも、地価高騰に伴う土地所有者側のニーズの変化と、建物やローン提供者による積極的な販売攻勢であった色彩が強い。

従って、特に首都圏においては、地価上昇が沈静化しつつあるなかで、今後土地所有者の貸家建設ニーズが低下すると同時に、S61年～62年に建てられた貸家が供給過剰となる可能性が強い。

また、地価高騰による影響は貸家の供給過剰のみではなく、持家の着工数減少につながる恐れもある。すなわち、平均的なサラリーマンにとって「東京都の場合、S61年の地価上昇により東京都の持家価格は生涯収支差額を超えており、（中略）S62年度における東京圏（1都3県）での地価高騰により、持家取得は東京圏でも困難なものになっている。」（「S63年・経済白書」）ということである。この結果、「サラリーマン世帯では持家取得が困難となり不公平感が強まっているばかりでなく、住宅建設がそれにより大きな影響を受けることが予想される」（同）。このように地価高騰は、持家の着工戸数にも影響を及ぼしつつある。持家はS62年に増加（前年比14.5%増）したもののS57年以前の水準を回復していないという状況にある。

表－8 新設住宅着工戸数推移

(万戸)

年	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62
合計	181	191	132	136	152	151	155	149	127	115	115	114	119	124	137	167
持家	69	77	68	70	71	68	73	70	60	56	58	48	47	46	48	55
貸家	80	70	36	38	48	44	44	41	32	30	32	40	46	53	65	86
他	32	44	28	28	34	39	38	38	35	29	25	26	25	24	24	27

(資料) 建設省「住宅着工統計」に基づく暦年数値。

以上のような状況から判断すると、貸家の着工数減少が主因となって、S64年以降住宅着工戸数が急速に減っていく可能性が強い。

そこで、S64年以降の住宅着工戸数を予測すると表－9のようになり、今後は年▲

5%前後の減少を繰り返しながら、中長期的には120万戸～130万戸程度の水準（S60～S61年の水準）で推移するものと思われる。

表－9 昭和45年～62年住宅着工戸数のトレンドと今後の予測

(万戸)

	ピーク		ボトム		直近3年			予 測				
	年	年	年	年	S60年	S61年	S62年	S63年	S64年	S65年	S66年	S67年
着工数	191	S48	114	S58	124	137	167	160	145	140	135	130
持家	77	S48	46	S60	46	48	55	52	48	47	45	45
貸家	86	S62	30	S56	53	65	86	83	72	68	65	60
分譲他	44	S48	24	S61	24	24	27	25	25	25	25	25

(2) 市場規模予測

以上の様な点から住宅ローン残高伸び率は、表－10のようにS62年度の+11.0%をピークとして徐々に低下していくものと考えられる。

従って、今後の公的機関及び民間金融機関の個人向け住宅ローン市場は、残高ベースで年間5～7%程度の伸び率で推移するものと思われる。つまり、ここ1～2年のような伸びはなく、新規貸出額も徐々に低下していきこう。

表－10 「住宅ローン残高伸び率」等の推移と今後の予測

	実 績			予 測	予 測			
	S60年	S61年	S62年	S63年	S64年	S65年	S66年	S67年
住宅ローン貸出(千億円)	124 (16.5)	172 (38.9)	230 (33.9)	208 (▲ 9.6)	189 (▲ 9.1)	182 (▲ 3.7)	176 (▲ 3.3)	169 (▲ 4.0)
着工1件当たり(万円)	999	1,254	1,378	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
住宅ローン残高(千億円)	692 (6.0)	750 (8.3)	832 (11.0)	905 (8.7)	971 (7.3)	1,035 (6.6)	1,096 (5.9)	1,155 (▲ 5.4)
住宅ローン純増(千億円)	39 (▲ 7.1)	57 (46.2)	82 (43.9)	73 (▲ 11.0)	66 (▲ 9.6)	64 (▲ 3.0)	61 (▲ 4.7)	59 (▲ 3.3)
純増/新親貸出(%)	31.5	33.1	35.7	35.0	35.0	35.0	35.0	35.0

(資料) 昭和62年までの実績は「日銀・経済統計月報」「住宅金融公庫年報」による。

(注) ・予測数値は住宅着工戸数の推定値等を基に、新規貸出額と純増額を予測したもの。

・表中の「住宅ローン」は、公的機関及び民間金融機関の個人向け住宅ローン。

・表中の()内の数値は前年比伸び率。

4. おわりに

かつては年間180～190万戸もあった住宅着工戸数も、S56年～59年までの4年間110万戸台が続き、それに伴って住宅ローン貸出額や残高もつい最近まで伸び率は低迷していた。ところが、これまで述べたような様々な要因が重なって住宅ローン貸出

額がS61年頃から急増する結果となった。

しかしながら、このS64年以降は住宅着工戸数の減少が予想されるなど、住宅ローン市場にとって必ずしも明るいとは言えない。むしろ、S61年～62年にかけての急激な地価高騰や貸家着工増は、長いタームで見ると一時的なものであり、今年以降これらの現象はある程度落ち着きを取り戻してくるだろう。事実、日銀発表数値によると、S63年上半期（4月～9月）の全国銀行の住宅ローン新規貸出額は、前年同期比▲21.0%と大きく減少。また、住宅着工戸数もS63年7月～9月の第3四半期になって前年同期比▲2.3%（内、持家▲10.8%、貸家▲5.0%）と、四半期ベースで久々のマイナスとなる等、頭打ちの徴候が現れはじめている。

ただ、住宅ローンそのものに対する需要は、将来に渡っても底固いものがあることは確かで、加えて

①都市部（特に首都圏）への人口流入率は引き続き上昇している。

→今後も貸アパート、マンションが増える可能性。

②地価の高値安定化

→相続税対策等の貸家建設は、今後も徐々に出てくる。

③都銀をはじめとする金融機関が、リーテイル戦略の目玉として引き続き積極的な住宅ローンの販売攻勢に出る。

といったことが十分考えられ、住宅ローンが大幅に落ち込むことはないと思われる。いずれにしても、今後急激な環境の変化がなければ、S65、S66年頃には、個人向け住宅ローン市場は残高ベースで100兆円の規模に達するものと思われる。

（経済調査部：窪谷 治）