

# 日本の都市化と住宅問題

主任研究員  
小島俊郎

2014年5月10日

株式会社野村資本市場研究所

## 都市化のもたらす効果

非一次産業化による経済拡大

所得の向上

## 都市化の課題

交通網の整備

公害の防止

住宅(持家)の確保

教育の向上

社会インフラ整備

## 持家政策の目的

衛生状況の改善

居住水準の改善

資産蓄積手段の確保

社会の安定

## 日本の成果と反省を踏まえた視点

高齢化を見据えた中長期視点を持った政策の立案・実行

誰でも利用できる住宅金融システムの構築

The logo for NOMURA, consisting of the word "NOMURA" in a bold, red, sans-serif font, positioned in the upper right corner of the page. The background of the top half of the page features a complex geometric pattern of overlapping triangles in various shades of gray, creating a sense of depth and movement.

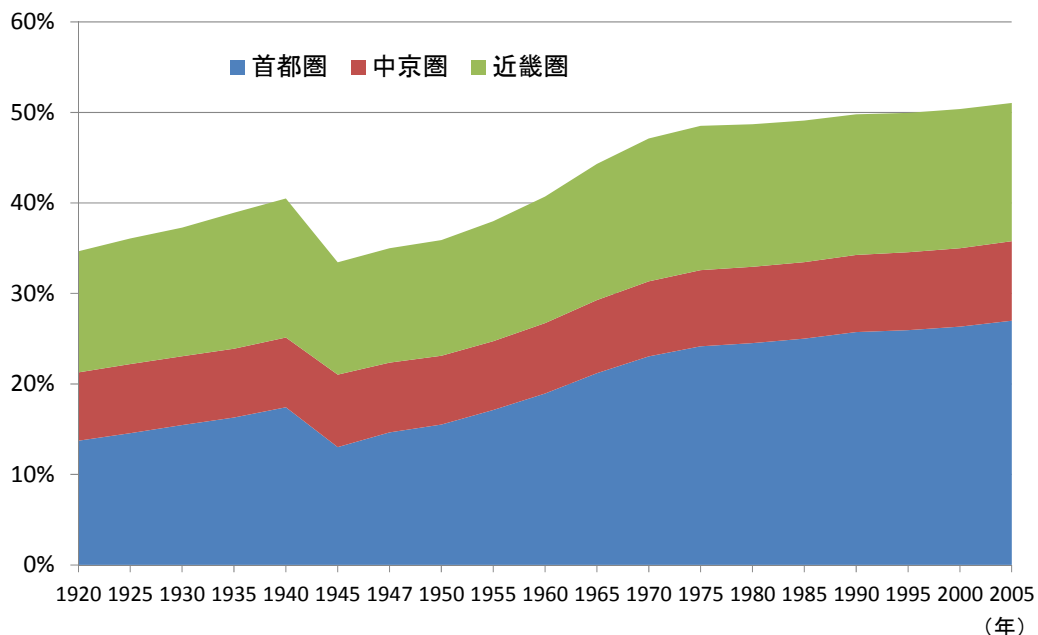
**NOMURA**

**都市化と住宅**

# 日本の都市化

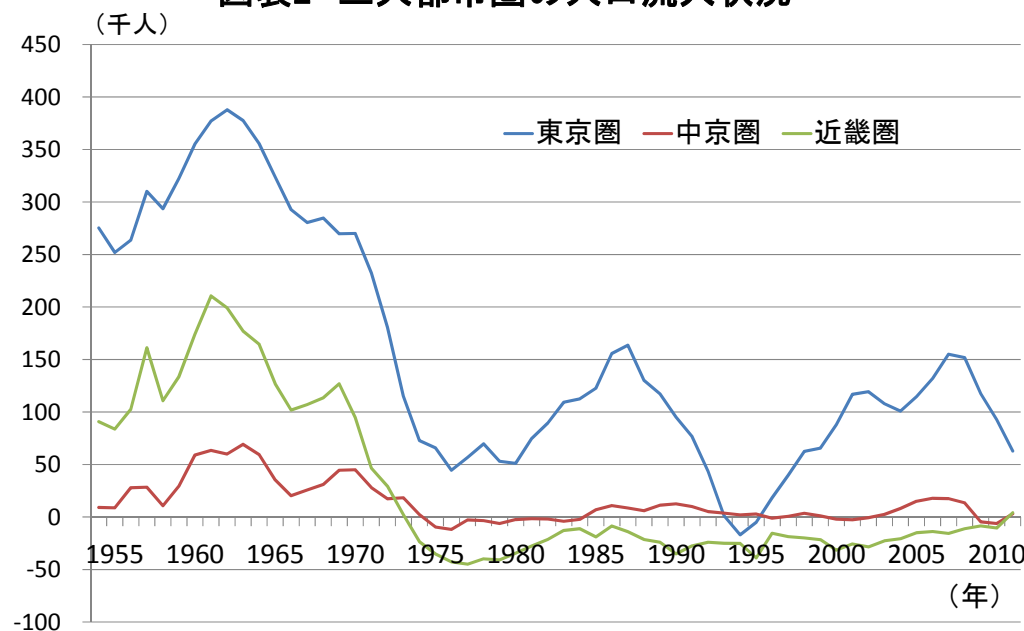
- 三大都市圏の人口割合は終戦時に約35%だったが、近時では半数以上が三大都市圏に居住している。
- 高度経済成長期は東京圏、中京圏、近畿圏に人口集中が見られたが、それ以降は主に東京圏にのみ人口集中が見られ、日本の都市化は東京に一番顕著に表れている。
- 東京圏の人口集中も高度成長期後半からバブル崩壊までの間とその前後の時期とでは異なった特徴が見られる。(後述)

図表1 三大都市圏の人口割合



(出所)総務省「国勢調査」より野村資本市場研究所作成

図表2 三大都市圏の人口流入状況

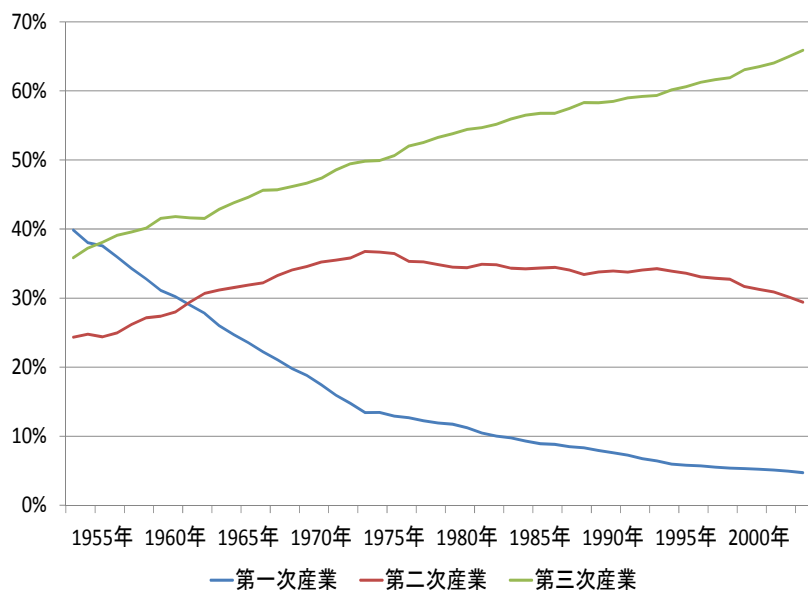


(出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告」より野村資本市場研究所作成

## 都市化と産業構造変化

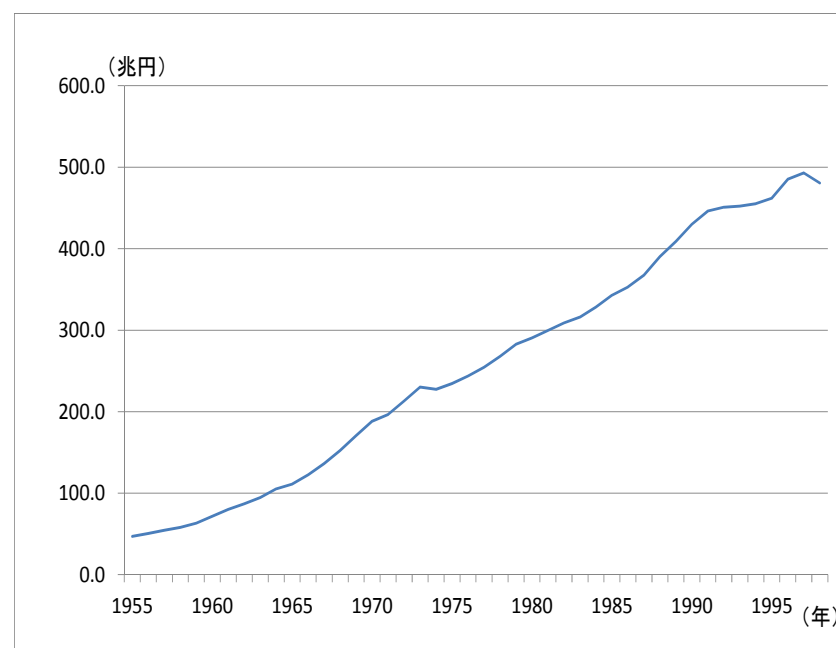
- 1950年6月25日に勃発した朝鮮動乱は、戦後インフレ抑制策により沈滞していた日本の経済の様相を一変させた。「投資が投資を呼ぶ」と言われた投資ブームは産業構造を先進国型と言われる重化学工業中心に転換した。
- 1953年の第一次産業就業者の割合は40%と最大の産業であったが、高度経済成長期が終わる1973年には13%にまで減少した。その後減少のスピードは緩やかになったが、依然と減少を続けている。産業の非一次化は集積の利益を持つ都市部の魅力を高め、産業集中をもたらした。
- 第二次産業就業者の割合は高度成長期には増大したが、それ以降は緩やかな減少を示している。
- 産業構造の変化とともに実質GDPは、1955年の47.1兆円から、1973年には約5倍の230.2兆円に、1991年には約10倍の446.3兆円へと大きな伸びを示した。

図表3 産業別就業者割合の推移



(出所)総務省「労働力調査」より野村資本市場研究所作成

図表4 実質GDPの推移(1990年価格)



(出所)総務省「国民経済計算」より野村資本市場研究所作成

## 地価高騰と人口流入状況

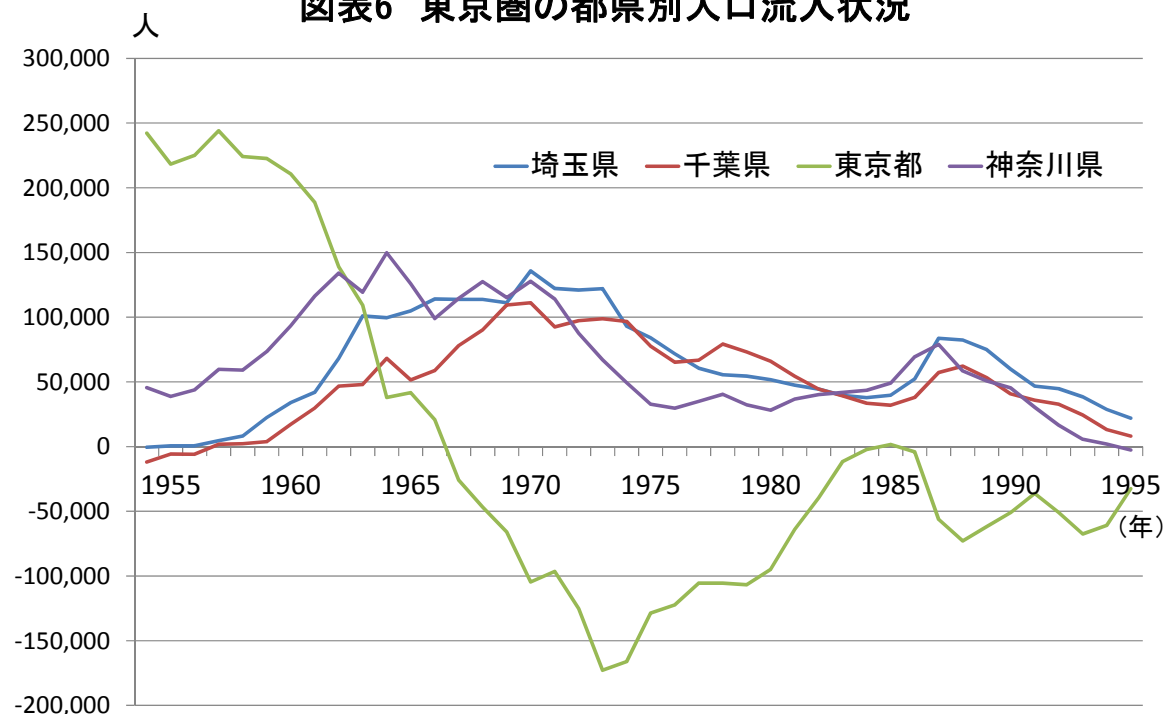
- 経済成長・人口集中により地価は大きく上昇した。1955年から1975年までの間に地価は年率平均2桁で高騰した。こうしたことがいわゆる「土地神話」を醸成し、バブル期へと進むこととなった。バブル期の地価上昇の特徴は大都市の地価高騰が激しいことにある。
- 前述のとおり、東京圏は人口流入が大きいですが、都県別に見ると中心地である東京都は1968年から流出超となっている。これは地価高騰によって住宅価格や賃貸料が上昇したためと考えられ、「ドーナツ現象」や「スプロール(無秩序に拡大)現象」を生じさせた。

図表5 市街地価格指数(住宅地)の年平均上昇率

	六大都市	その他
1960	24.9%	21.8%
1965	27.9%	21.0%
1970	12.1%	15.0%
1975	15.9%	16.1%
1980	8.8%	5.9%
1985	6.0%	6.7%
1990	21.3%	5.9%
1995	-10.5%	-0.2%

(出所)(一財)日本不動産経済研究所「市街地価格指数」より  
野村資本市場研究所作成

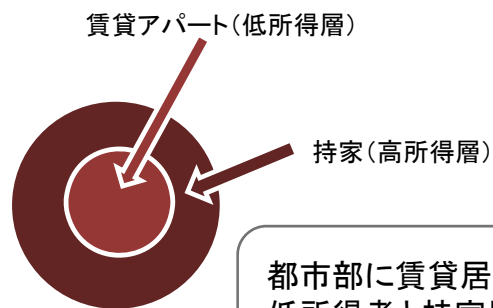
図表6 東京圏の都県別人口流入状況



(出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告」より野村資本市場研究所作成

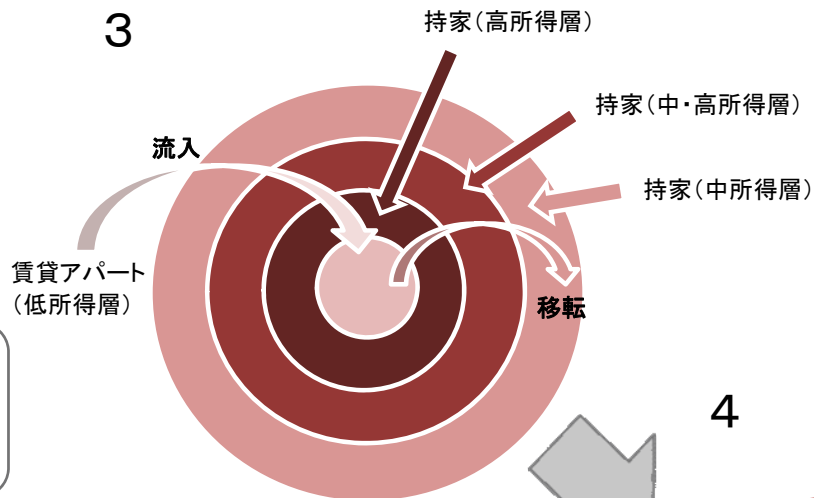
# 日本の住宅郊外化のパターン

1



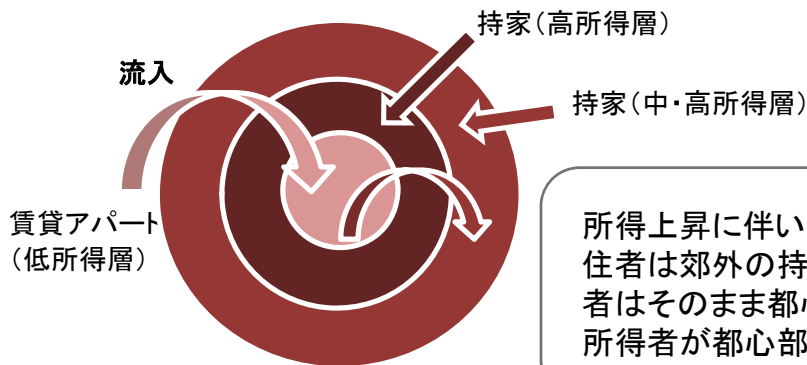
都市部に賃貸居住の低所得者と持家居住の高所得者が混在。

3



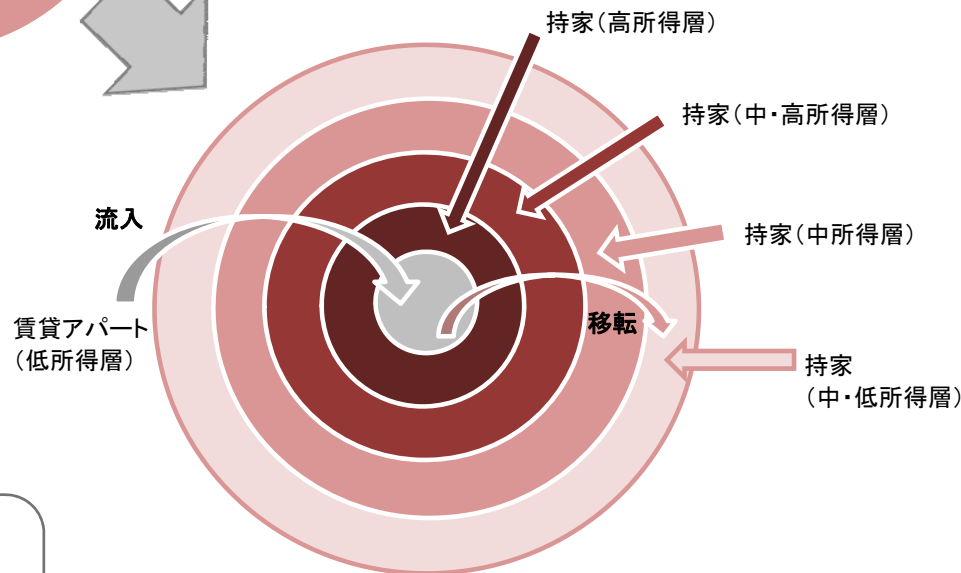
所得上昇に伴い、都市部の賃貸居住者は更に郊外の持家に移転。高所得者、中・高所得者はそのまま居住。新たな低所得者が都心部の賃貸に流入。

2



所得上昇に伴い、都市部の賃貸居住者は郊外の持家に移転。高所得者はそのまま都心に居住。新たな低所得者が都心部の賃貸に流入。

4



所得上昇に伴い、都市部の賃貸居住者は更に郊外の持家に移転。高所得者、中・高所得者、中所得者はそのまま居住。新たな低所得者が都心部の賃貸に流入。

## 距離帯別にみた住宅・世帯の特徴

- 距離帯別に持家と借家の割合をみると、郊外に行くほど持家の割合が高まっており、又距離帯別に世帯収入を比較すると、中心部には低所得者と高所得者が多いのに対し、中所得者は郊外部に多く居住しており、日本の都市化の特徴を裏付けている。
- 日本の高度経済成長期の持家取得過程を表すものに、「住宅すごろく」というものがあった。これは経済の成長が所得を増加させ、住宅取得により資産形成を目指すものであった。

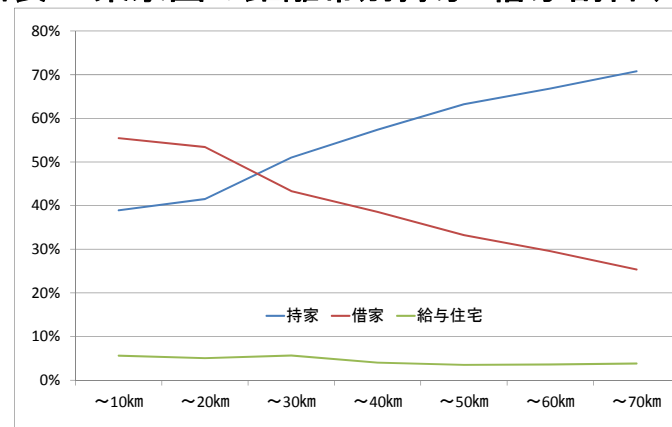
図表7 東京の収入階層別・距離帯別住宅構成比(1973年)

世帯の収入階層	住宅戸数 (千戸)	距離帯別住宅構成比(%)				
		10km未満	10~20km	20~30km	30~40km	40~50km
(平均)		19.0	33.2	19.0	18.1	10.7
~ 49万円	427	23.6	38.0	15.7	13.5	9.3
50万円 ~ 99万円	1,159	22.6	36.0	16.4	14.9	10.1
100万円 ~ 149万円	1,809	17.6	33.0	18.7	19.1	11.5
150万円 ~ 199万円	1,404	16.4	30.7	20.3	21.1	11.4
200万円 ~ 299万円	1,202	16.6	31.0	21.4	20.2	10.9
300万円 ~ 499万円	601	20.2	33.1	20.4	16.7	9.8
500万円 ~	214	29.3	35.2	16.6	11.1	7.8

(注) 背景が赤くなっているセルは各距離帯において平均以上の集中を示しているところ。

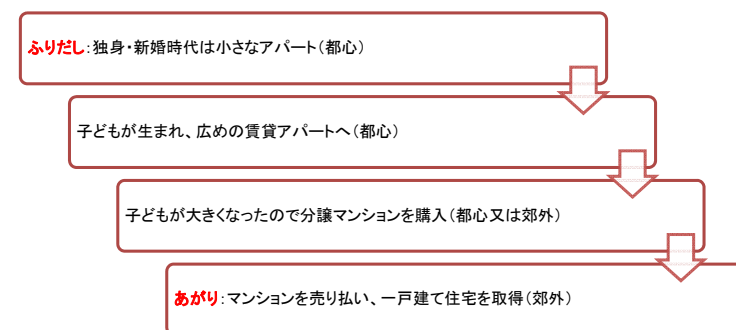
(出所) Lオーア、田中啓一「日本とアメリカにみる所得と住宅問題」ダイヤモンド社より  
野村資本市場研究所作成

図表8 東京圏の距離帯別持家・借家割合(1998年)



(出所) 総務省「住宅土地統計調査」より野村資本市場研究所作成

図表9 住宅すごろく(イメージ)



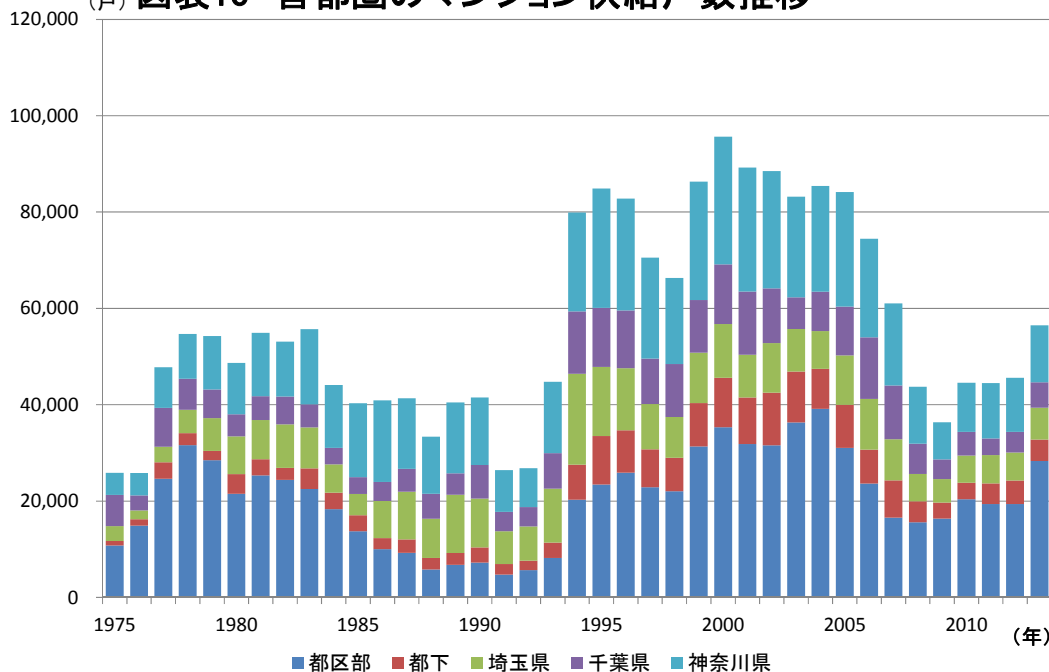
(出所) 野村資本市場研究所作成



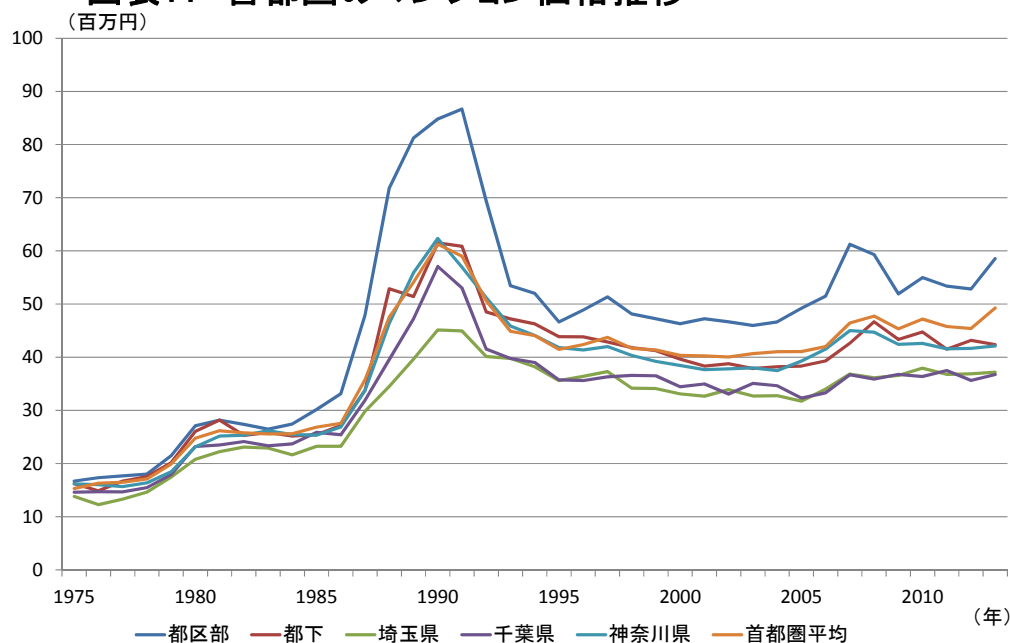
## 首都圏でのマンション市場動向

- 都市部では、一戸建ての住宅価格が非常に高くなったため、マンション購入による持家取得が主流になっている。
- バブル期には都心でのマンション価格の平均が約8,500万円にまで上昇した。住宅価格の高騰のため住宅取得をあきらめた人たちが高級自動車を購入したことから“シーマ現象”と呼ばれる現象が生じた。
- 政府は、都市の不燃化をすすめる目的で、大規模なマンション供給が行われるよう一定の基準を満たすものには容積率（敷地面積に対する建物床面積の上限倍率）の緩和などを行っている。
- バブル崩壊以降、都心での地価が下がったことにより多くのマンションが都心で供給されるようになった。
- 都心の利便性の良さなどから、マンションを終の棲家として考える人が増加し、住宅すごろくの上がりが必要でも、郊外の一戸建てとは言えなくなっている。更に核家族の進展による介護の問題等からサービス付き高齢者住宅への志向も高まっている。

図表10 首都圏のマンション供給戸数推移



図表11 首都圏のマンション価格推移



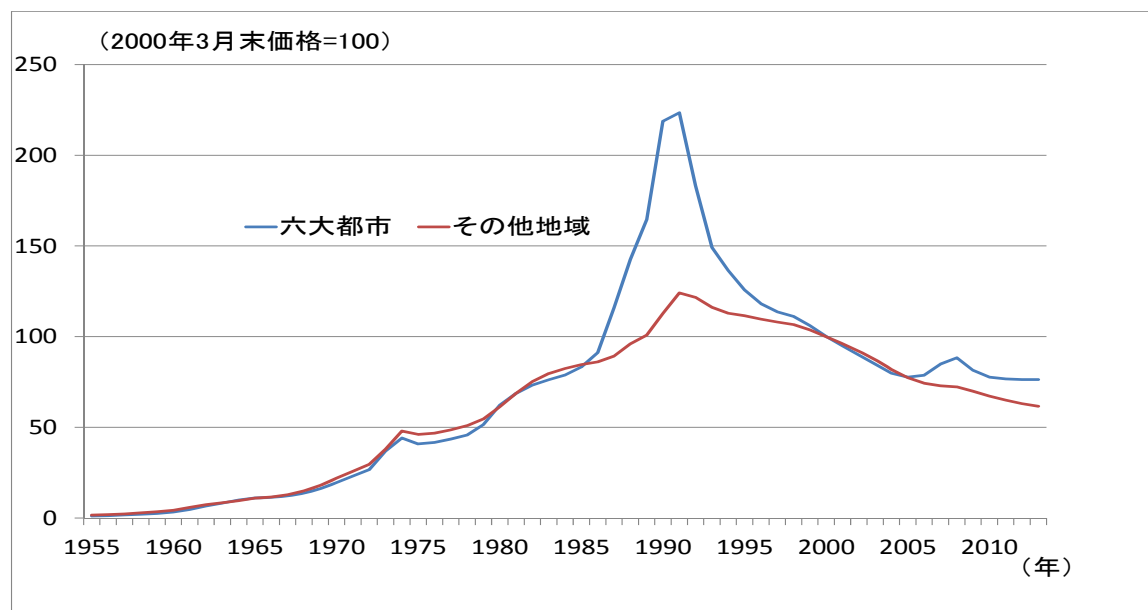
(出所)不動産経済研究所「首都圏マンション市場の動向」より野村資本市場研究所作成

(出所)不動産経済研究所「首都圏マンション市場の動向」より野村資本市場研究所作成

## バブル崩壊後の地価の影響

- バブル期に都市圏を中心に高騰した地価は、バブル崩壊によって一気に下落した。
- 民間企業では地価下落の損失は最終的には倒産という形で整理されるが、公的主体は一般的に倒産という概念が無く、損失を抱え続けることとなり、直接住宅を建設・供給していた公団等の事業にとって大きな足かせとなり、特殊法人改革へとつながっていった。
- 金融機関も担保価値が減少し引当金の積み増しなどが求められたが、住宅ローンの延滞率はそれほど上昇しなかったため、他のローンに比べ金融機関に与えた影響は限定的であった。
- 企業の銀行からの借り入れ依存度の低下が進み、銀行にとって信用リスクの少ない住宅ローンは大切な貸出市場となった。そのため、銀行間の顧客獲得のための金利低下競争が激しくなっている(後述)。

図表12 市街地価格指数(住宅地)の推移

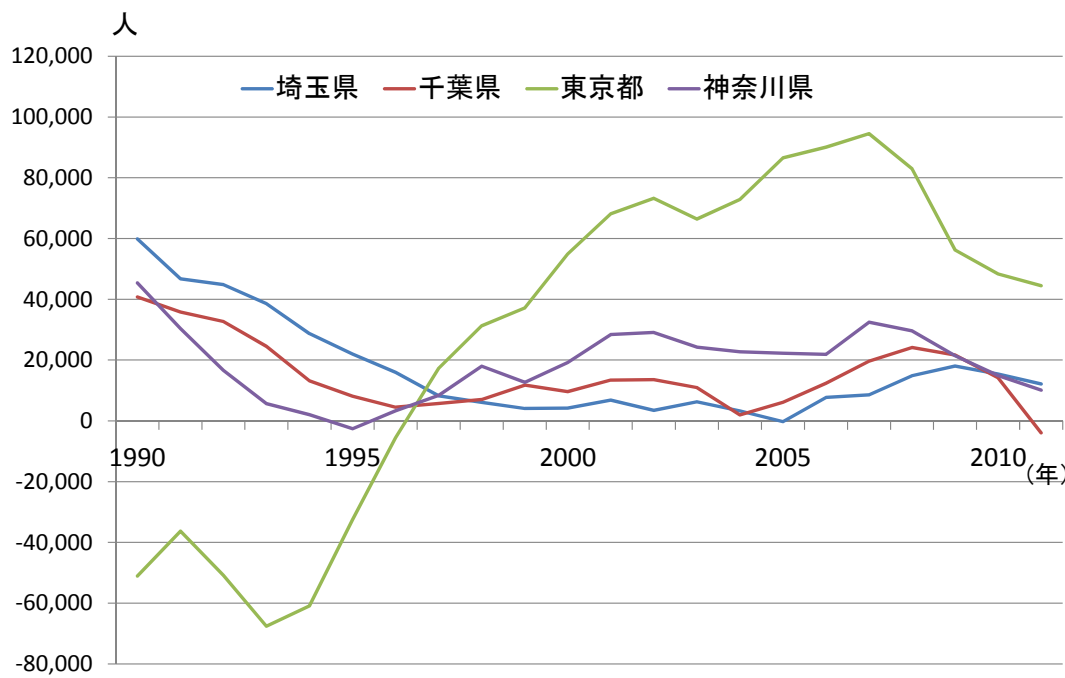


(出所)(一財)日本不動産経済研究所「市街地価格指数」より野村資本市場研究所作成

## バブル崩壊以降の住宅都心回帰

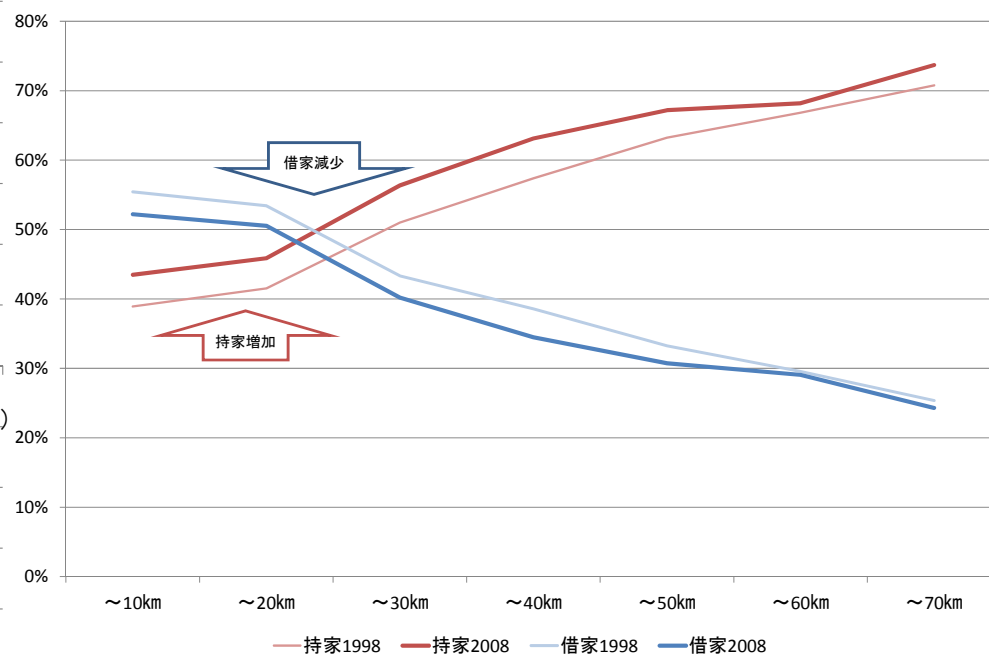
- バブル崩壊以降、都心の地価、住宅価格が下がったため、再び都心への人口流入が増加した。その一方で周辺県への人口流入は減少傾向にある。
- これまで土地神話のため都心部での土地供給は限定的であったが、企業収益悪化に伴い企業が保有する未利用地や社宅等が売却されるようになり、それに伴い都心部での住宅(持家)供給が増加している。
- こうしたことから、郊外部で空き家が増加している。また、持家所有者(高齢者)ほど移動が少ないため、郊外部での高齢化対応が重要な課題となってきている。

図表13 東京圏の都県別人口流入状況(1990年～)



(出所)総務省「住民基本台帳人口異動報告」より野村資本市場研究所作成

図表14 東京圏の持家・借家の構成変化

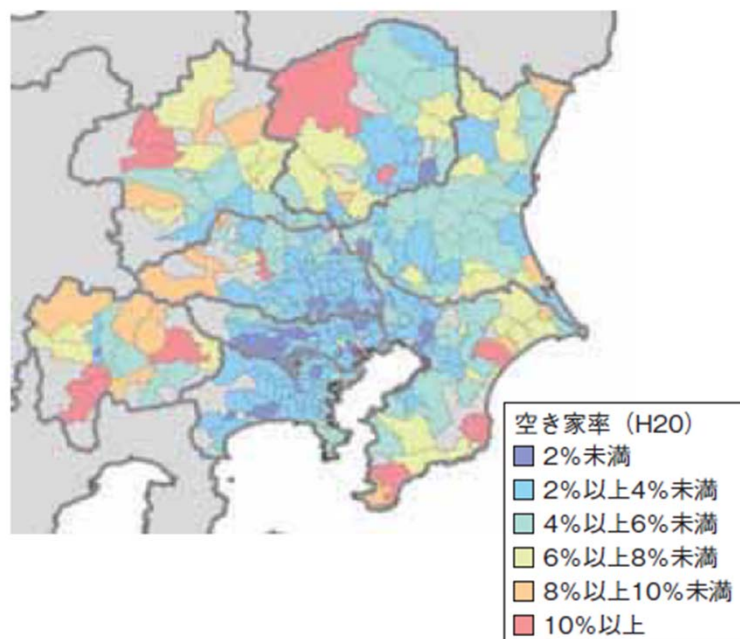


(出所)総務省「住宅土地統計調査」より野村資本市場研究所作成

## 空き家問題

- 賃貸住宅の空き家率をみると、東京都中心部では低く、首都圏郊外部では高くなっている。
- 東京40km圏以遠の地域では、空き家の継続期間が1年以上の割合が49%と、東京都に比べ長くなっている。
- 管理されない空き家の増加は、防災面（倒壊のおそれ等）、景観上の支障（街並みが歯抜けになる等）、衛生上の問題（雑草の繁茂、ゴミの不法投棄等）、防犯上の問題（不審者の居住等）の発生が危惧されている。

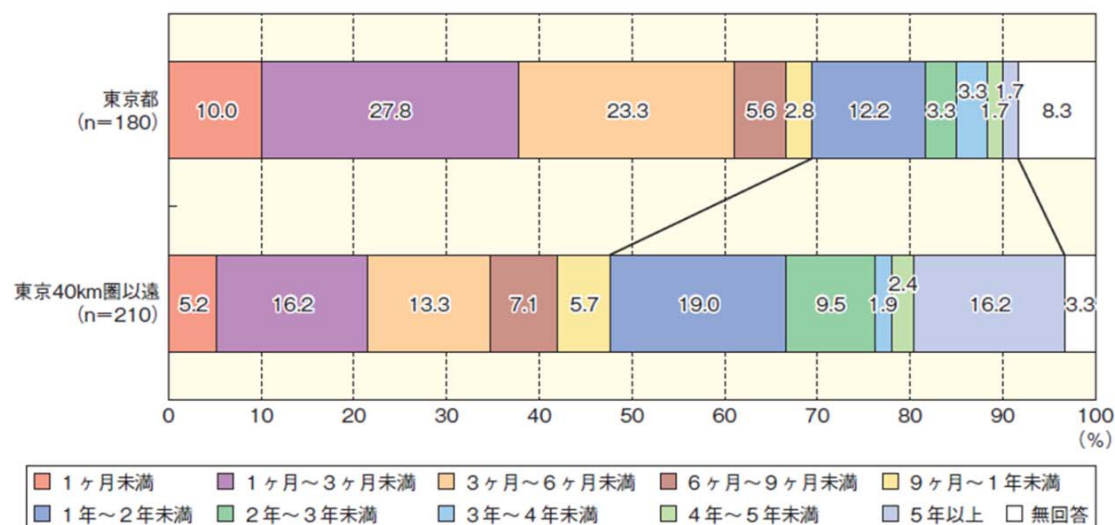
図表15 空き家率(その他の住宅)



(注)「その他の住宅」とは、二次的住宅(別荘等)、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の空き家の住宅で、例えば入院などで長期に不在の住宅や取り壊す予定の住宅など(空き家の区別の困難なものを含む)を言う。

(出所)国土交通省「平成24年度首都圏整備に関する年次報告」

図表16 空き家継続期間



注1：東京都は、区部及び市部で町村を除く。

注2：東京40km圏以遠は、東京都心部（8区）より40km以遠の茨城県、埼玉県、千葉県、神奈川県各市町村。

(出所)国土交通省「平成24年度首都圏整備に関する年次報告」

## 東京圏で著しい高齢化の進展

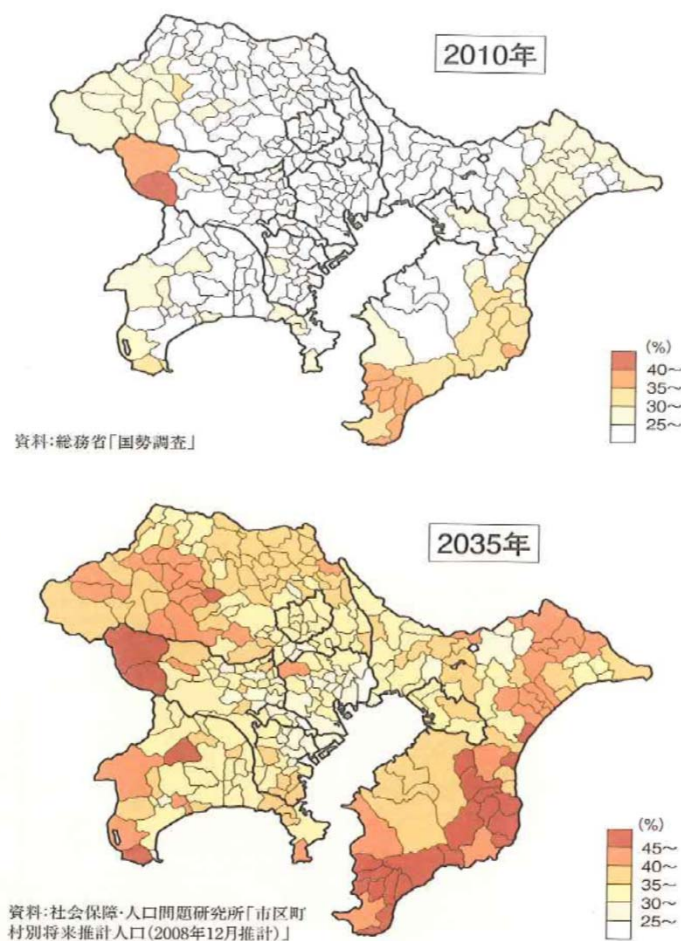
- 東京圏における高齢化は増加数・増加率共に他の都市圏を上回っている。
- 高齢化の割合も、人口流入が少ない郊外の方が高くなると予想されている。

図表17 高齢者人口の増加数と増加率  
(2010年→2040年)

		増加数	増加率
東京圏	65歳～	約103万人	24.9%
	75歳～	約94万人	39.4%
	85歳以上	約190万人	240.4%
中京圏	65歳～	約17万人	12.5%
	75歳～	約18万人	22.0%
	85歳以上	約55万人	191.3%
近畿圏	65歳～	約12万人	5.3%
	75歳～	約25万人	17.9%
	85歳以上	約101万人	207.6%
その他	65歳～	-約16万人	
	75歳～	約12万人	2.0%
	85歳以上	約308万人	136.2%

(出所)国土交通省「第六回都市再構築戦略検討委員会資料」  
より野村資本市場研究所作成

図表18 高齢化率の割合

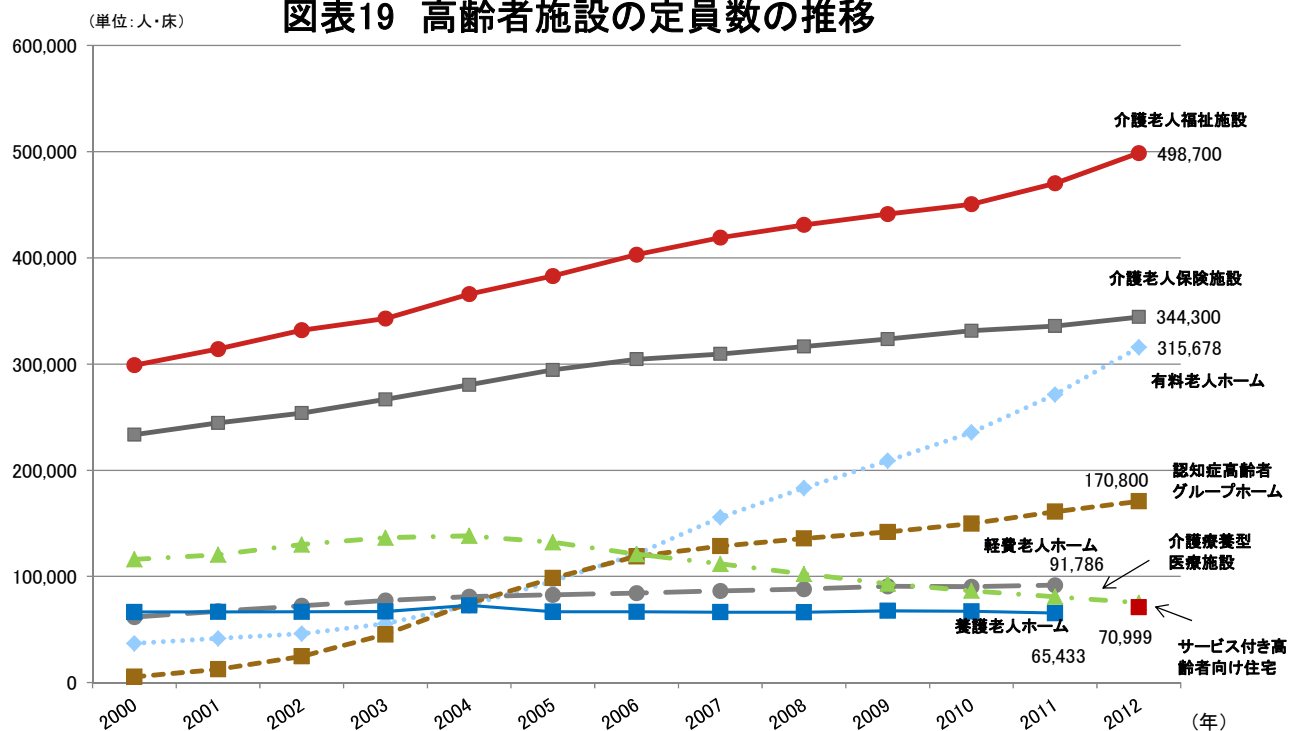


(出所)三浦展「東京は郊外から消えていく」光文社新書

## 高齢者への対応

- 2012年の有料老人ホーム等の施設の定員数は、150万人・床となっている。これに対して、65歳以上の人口は3,072万人、介護等の必要な高齢者は539万人となっている。施設の定員数は、介護の必要な高齢者の約28%に止まっている。
- 今後高齢化が更に進展することから、こうした施設の他に地域社会で高齢者が継続して暮らせるように、地域包括ケアシステム(高齢者が在宅でおおむね30分以内で各種サービス・ケアが受けられるシステム)を推し進めることとしている。
- 低所得な高齢者のために、空き家を高齢者向け借家に転換することが検討されている。
- 国土交通省は、サービス付き高齢者向け住宅(高齢者向けのケアサービスが提供され、バリアフリーなど一定の高齢者向け仕様等が備わった住宅)のなどの建設促進のためヘルスケアリート創設の環境整備を目指しており、2014年6月末までに資産運用会社向けのガイドライン案をまとめる予定。

図表19 高齢者施設の定員数の推移



(出所)厚生労働省「社会保険審議会資料」より野村資本市場研究所作成

## 日本のリバース・モーゲージ市場

- 高齢化の急速な進展により、リバース・モーゲージへの関心が高まっており、メガバンクのみずほ銀行も2013年に商品を提供し始めた。
- 日本のリバース・モーゲージ商品はリバース・モーゲージの基本的3要素であるノンリコース・終身年金融資・期中無返済を満たしておらず、又、都市部で持家の主流となっているマンションが非対象のため、利用する高齢者は僅かである。
- 米国のように政府が関与することにより、基本的3要素を満たし、マンションも対象となれば市場の大きな拡大が期待できる。

図表20 日本の主なリバース・モーゲージ

金融機関等	名称	年齢	年収	マンション	最低必要評価額	限度額	借入方法	利息の支払い	超過融資時の期中返済の有無	担保評価の頻度	信託	実績(累計)	開始時期	
みずほ銀行	みずほプライムエイジ	55歳以上	金融資産を相応に所有し、安定かつ継続した収入の見込める方(年金収入等)	×	4,000万円(土地)	1億円	信用枠型	最終一括	あり	毎年	×	—	2013年	
東京スター銀行	充実人生	50歳以上 80歳以下	120万円以上	○	—	500万円以上1億円(マンションの場合は5,000万円)以内	信用枠型	毎月	あり	毎年	△	2,445件(2012.12末)	2005年	
三井住友信託銀行	三井住友信託のリバースモーゲージ	60歳以上 83歳以下	—	×	8,000万円(2012年3月までは4,000万円)	土地の評価額の50%以内 (60歳以上64歳は土地評価額の10%)	・60歳以上64歳:信用枠型(カードローン) ・65歳以上79歳:年1回又は信用枠型 ・80歳以上83歳:一括型	最終一括	なし	3年ごと	○ 遺言信託	364件(2012.12末)	2005年	
群馬銀行	夢のつづき	60歳以上 85歳以下	年金等収入	×	—	土地の評価額の60%以内で1億円以内	毎年度額	毎月	なし	3年ごと	○ 遺言信託	—	2009年	
西武信用金庫	生き生きライフ	利息払い型	55歳以上 80歳未満	収入があること	×	—	土地の評価額の70%で500万円以上1億円以内	信用枠型(カードローン)	毎月	あり	担保価格の変動による	○ 管理・処分信託	60件(2012.12末)	2011年
		利息元加型	65歳以上 80歳未満	収入があること	×	3,000万円	土地の評価額の35%で1,000万円以上1億円以内	信用枠型(カードローン)	最終一括	あり	担保価格の変動による	○ 管理・処分信託		
世田谷信用金庫	万歳長寿	70歳以上	収入があること	×	—	担保評価額の70%以内又は1億円以内	毎年度額又は信用枠	最終一括	あり	毎年	○ 管理・処分信託	—	2011年	
芝信用金庫	しばしんリバースモーゲージS	55歳以上 75歳以下	年金等収入	×	—	土地の評価額の50%以内で1億円以内	信用枠型	毎月又は最終一括	あり	2年ごと	×	—	2011年	
飛騨信用組合	ひだしんリバースモーゲージ	65歳以上(組合員)	年金受給者	×	—	担保評価額の50%以内又は3,000万円以内	信用枠型	毎月	nあり	担保価格の変動による	×	12件(2012.12末)	2010年	
厚生労働省	不動産担保型生活資金	65歳以上	市県民税非課税かつ均等割賦税程度の低所得者	×	原則1,500万円	土地の評価額の70%程度	年4回定額	最終一括	なし	3年ごと	×	1,121件(2012.3末)	2002年	
	要保護世帯向け	65歳以上	この制度を利用しないと生活保護が必要なる者	○	500万円(土地・建物)	土地の評価額の70%程度 集合住宅の場合は50%	年4回定額	最終一括	なし(生活保護移行)	3年ごと	×	1,209件(2012.3末)	2007年	

(出所)各種資料より野村資本市場研究所作成

## 持家政策と住宅金融



## 絶対的住宅不足からの住宅政策

- 終戦時、日本は空襲による焼失などから4,200千戸の住宅不足の状態にあり、住宅建設促進は喫緊の課題であった。
- 戦前までは、住宅の主流は借家であったが、地代家賃統制令により借家経営が困難になった家主が借家人に払い下げを行ったことから、持家率が一気に高まった。
- 持家率は1958年に71%に達し、その後63年の64%、68年の60%へと低下を見せたが、これは人口移動の増加に対する人口流入に対応して借家供給が高まったことによる。その後はおおむね60%程度の率で推移している。
- 建設省が1948年に組織され、1950年代には住宅政策の法整備が整備された。住宅政策は「住宅金融公庫融資」、「公共団体による公営住宅整備」、「日本住宅公団の集合大規模団地開発」の3本柱で構成された。
- 政府は①資金の効率性、②経済性成長→中所得層の増加→中所得層の持家→持家建設による経済成長の拡大促進、③資産保有による経済・社会の安定性確保、などの観点から持家政策を推進した。

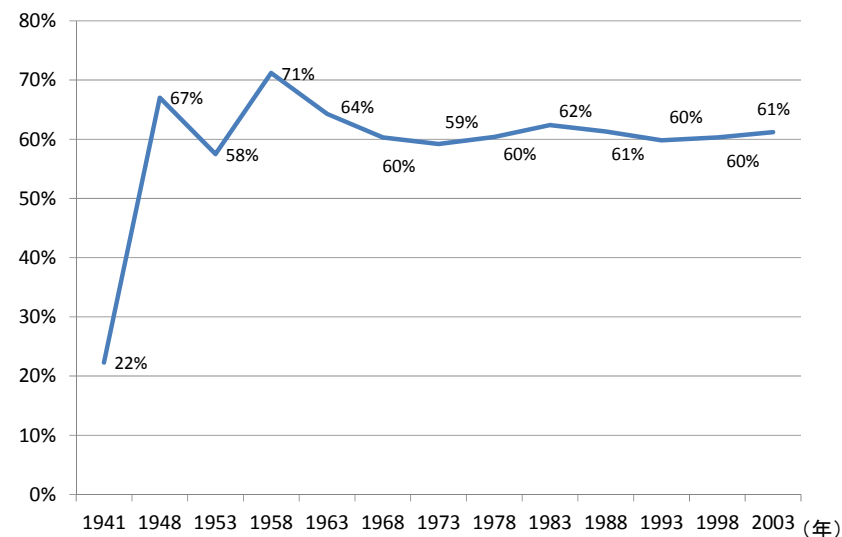
図表21 住宅不足試算(1945年)

(単位:千戸)

(1)戦争による不足	
空襲による焼失	2,100
強制疎開による除却	550
海外引き揚げによる需要	670
戦争中の供給不足	1,180
計	4,500
(2)戦災死による需要減	▲ 300
差引計	4,200

(出所)住宅金融公庫「住宅金融公庫10年史」より野村資本市場研究所作成

図表22 持家率の推移

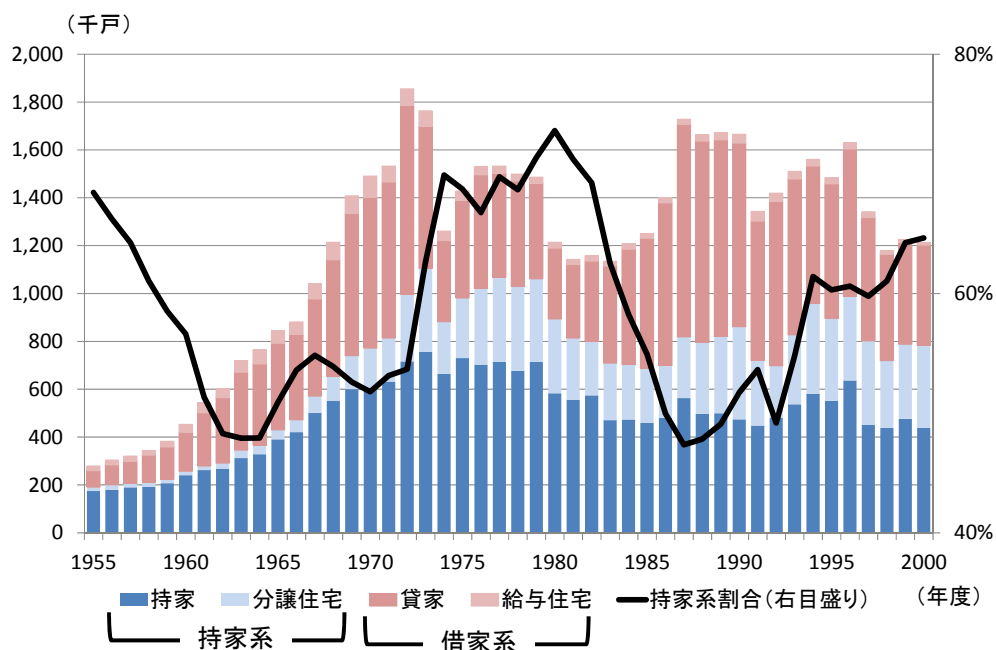


(出所)総務省「住宅土地統計調査」等より野村資本市場研究所作成

## 持家・民間資金が主導した住宅建設

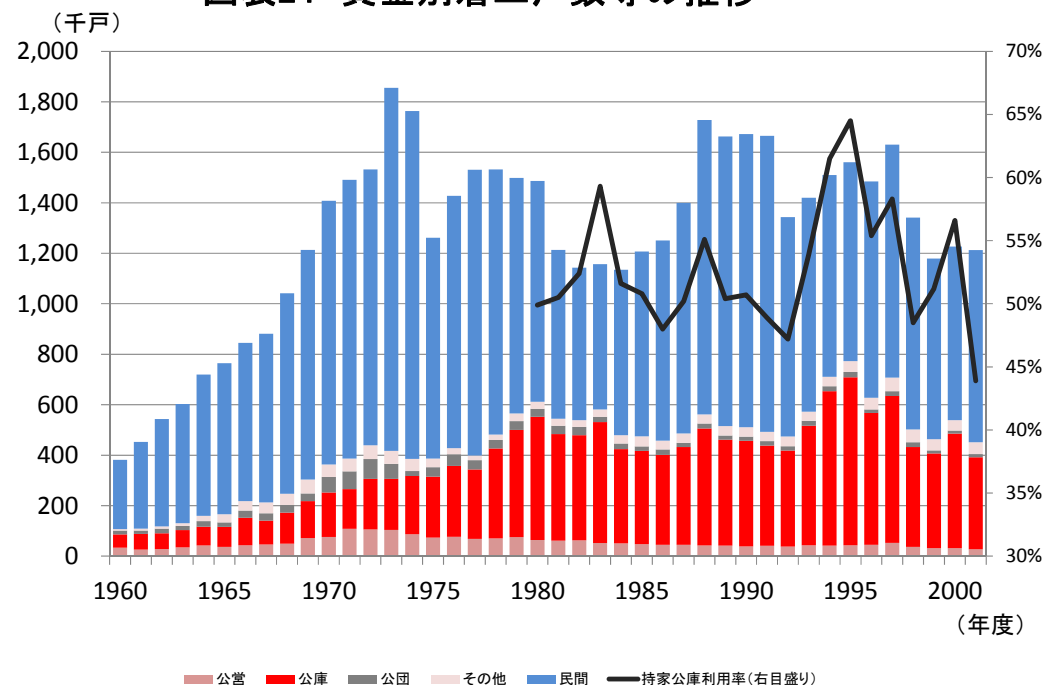
- 戦後から高度成長期は持家が住宅建設の中心であった。バブル期は地価高騰のため、相続税対策としての貸家建設が増加した。
- 住宅建設全体で見ると民間資金で建設された住宅が多くなっているが、持家だけを取り出すと住宅金融公庫の利用率が半分程度を占めており、公的資金が持家建設に大きな役割を果たしていることがわかる。
- 公庫融資を受けるためには、一定水準以上の質の高い住宅を建設する必要がある、このことが日本の住宅の質向上に大きな役割を果たした。

図表23 利用関係別着工戸数等の推移



(出所)国土交通省「住宅着工統計」より野村資本市場研究所作成

図表24 資金別着工戸数等の推移



(出所)国土交通省「住宅着工統計」より野村資本市場研究所作成

## 持家取得の効果

- 持家は借家に比べ衛生設備の設置率が高く、居住面積も広いことからなど、持家取得によって居住水準の向上が図られている。
- 日本の家計資産を見ると、約70%を住宅・宅地資産が占めており、持家取得は家計にとって資産蓄積の大きな手段となっている。
- 資産を保有することで、生活の安定が図られることから、持家取得は社会の安定にも効果を持つと考えられる。

図表25 持家・借家の設備設置率

	持家	借家	民営借家 (木造)
台所専用率	100.0%	99.3%	99.7%
洗面所保有率	96.5%	85.2%	69.9%
水洗(便所)化率	92.2%	96.1%	88.5%
浴室保有率	99.3%	97.2%	92.9%

(出所)総務省「住宅土地統計調査」より野村資本市場研究所作成

図表27 世帯主の年齢階級別家計資産(2009年)

(単位:万円)

	家計資産	金融資産	住宅・宅地資産		耐久消費 財等資産	
			住宅資産	宅地資産		
平均	3,588	947	2,514	523	1,992	127
30歳未満	854	-38	776	265	512	116
30歳代	1,400	-262	1,532	573	960	130
40歳代	2,395	74	2,190	654	1,536	131
50歳代	3,710	927	2,643	540	2,103	140
60歳代	4,925	1,785	3,004	507	2,497	136
70歳以上	5,024	1,860	3,069	380	2,689	95

(出所)総務省「全国消費実態調査」より野村資本市場研究所作成

図表26 持家・借家の居住面積

(単位:㎡)

	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年
持家	106.2	111.7	116.8	122.1	122.7	123.9	122.4
借家	40.6	42.9	44.3	45.1	44.5	46.3	46.3

(出所)総務省「住宅土地統計調査」より野村資本市場研究所作成

## 住宅金融の変遷

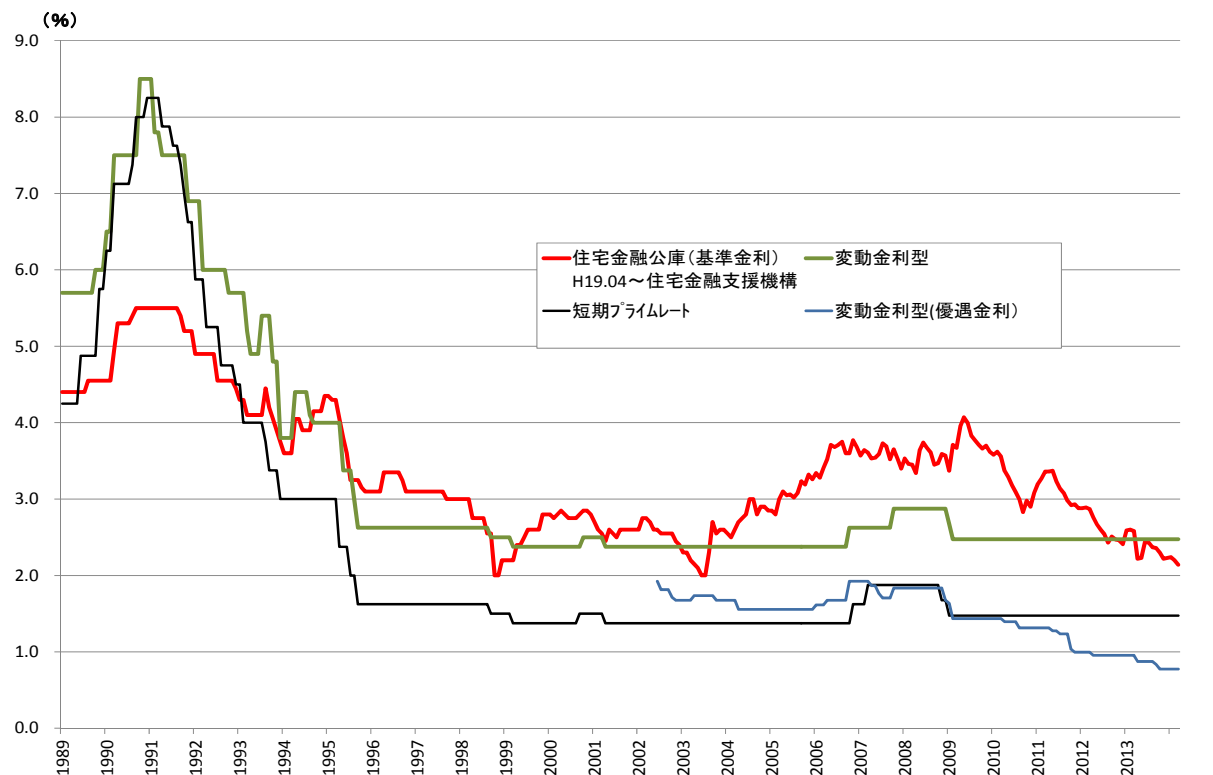
- 民間金融機関が住宅ローンを開始したのは、1960年代からだ、本格的に取り組むようになったのはバブル崩壊後からである。顧客獲得のために優遇金利を用意しており、近年では1%を下まわる水準となっている。
- 1960年代までの民間資金は、割賦方式や自己資金などが主流であった。
- 金融緩和による金利低下と住宅ローン金利の自由化により、住宅金融公庫の金利水準と民間金融機関の金利水準が逆転している。
- 住宅金融公庫は財投から、住宅金融支援機構はRMBSにより長期の資金が調達できるので長期・固定金利で提供しているが、民間金融機関は原資が預金なので変動金利型の住宅ローンが主流となっている。

図表28 住宅ローンの変遷

時代区分	住宅ローンの変遷
住宅ローン創世記	1950年代 労働金庫、農協など組合金融など
	1960年代 住宅金融公庫設立(1950年) 銀行等で積立型ローン(企業との提携ローン) 住宅貯蓄控除制度改正(1969年)により民間金融機関の要件が緩和され、住宅積立預金を拡大 ⇒ 非定型型積立型ローン開始
規制金利下	1970年代 金融制度調査会答申(1973年)を受け、大蔵省(現財務省)示達(1974年) ⇒ 長期プライムレートを指標とする固定金利型商品へ規格統一化 第1次オイルショック直後の金融引き締め期に激減 金融緩和期に住宅ローン拡大の兆し(ただし、原則は企業融資優先)
	1980年代 大蔵省通達(1983年)変動金利を容認 ⇒ 長期プライムレート連動の変動金利型ローンの登場 預金金利自由化(1985年)短期プライムレートに連動する変動型ローンの登場
金利自由化(競争激化)	1990年代 大蔵省通達(1994年)「住宅ローンの商品性及び金利の自由化」明確化 ⇒ 固定金利期間選択型などのローン登場 金利低下局面での借り換え需要増大 ⇒ 住宅金融機構の財務悪化 早期是正措置(1998年)自己資本比率の導入 ⇒ 住宅ローンがリスクウェイトで優位な位置づけ
	2000年代 住宅金融公庫がRMBSを発行開始(2000年) フラット35登場(2005年) 住宅金融公庫廃止・住宅金融支援機構設立(2007年)

(出所)住宅金融支援機構資料などより野村資本市場研究所作成

図表29 住宅ローン金利の推移

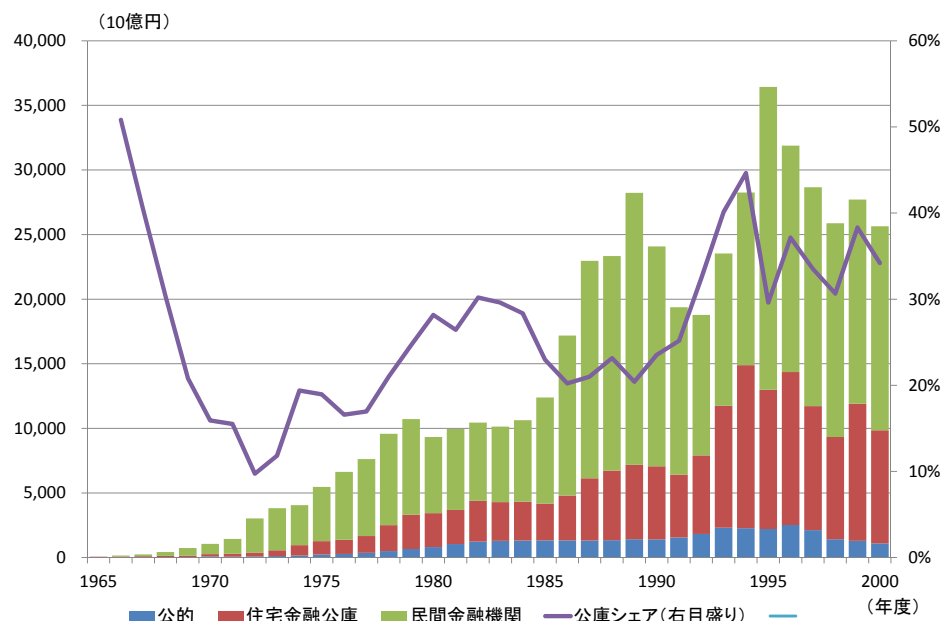


(出所)(一財)住宅金融普及協会「ポケット住宅データ」などより野村資本市場研究所作成

## 住宅ローンの推移

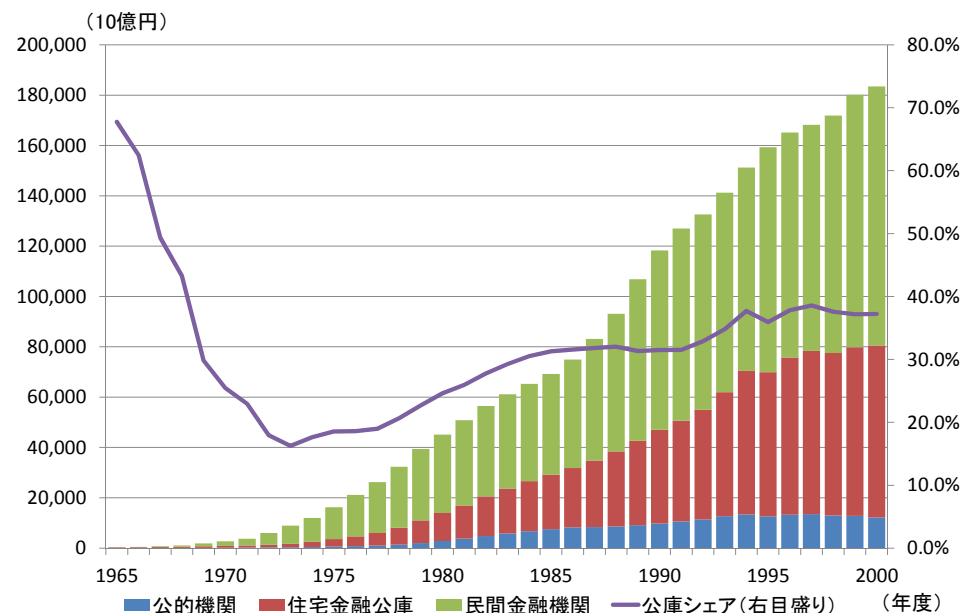
- 住宅ローンの新規貸し出しは1995年まで増加傾向にある。バブル崩壊以降、公庫のシェアが高まっているが、これは経済対策により制度が改善されたことによる。
- 残高ベースでも増加を続けており、2000年度には180兆円規模となっている。公庫のシェアも約35%と高い水準を示しており、住宅建設に占める公庫の役割の大きさを示している。
- 公庫は住宅ローンの原資を財政投融资を通じて調達しており、当時の借り入れの条件は期間23年（元金均等償還）、金利は10年国債金利と同じという非常に有利なものであった。加えて、ローン融資金利上限が法律で5.5%に設定されており、調達金利が5.5%以上となった場合は、金利差を一般会計から補填されるため、住宅ローン借入者には長期固定の低金利ローンが提供された。

図表30 住宅ローン新規貸出額の推移



(出所)住宅金融支援機構「業態別住宅ローンの新規貸出・貸出残高の推移」  
より野村資本市場研究所作成

図表31 住宅ローン貸付残高の推移



(出所)住宅金融支援機構「業態別住宅ローンの新規貸出・貸出残高の推移」  
より野村資本市場研究所作成

## 政府の住宅分野に関する予算額

- 政府が住宅対策に使用した額は、一般会計ベースで、予算総額の僅か0.8%~1.6%程度にすぎなかった。
- これに対し、財政投融资に占める住宅分野へのシェアは増加し、バブル期には約30%を占める規模となった。金額的ベースでもバブル終了直後には年間14兆円の規模となっている。
- 公庫の融資率は、50~60%程度のため、不足分は自己資金や借入金など民間資金が充当されたため、総投資額は財投規模の2倍と更に大きなものとなった。
- 戦後の住宅建設に対する財政投融资の役割は非常に大きなものであった。

図表32 一般会計に占める住宅対策費の推移

(単位:10億円)

	1950年	1955年	1960年	1965年	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
公 営 住 宅	3.1	10.6	12.2	32.8	74.5	200.2	316.3	275.9	343.6	411.8	433.4	223.1
住 宅 公 団	0.0	6.0	0.0	0.3	0.0	0.0	65.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
住 宅 金 融 公 庫 (A)	5.0	0.7	0.0	0.2	7.1	52.7	177.6	341.3	354.0	410.9	447.5	387.2
そ の 他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.0	103.6	59.0	70.7	230.4	194.4	208.5
住 宅 対 策 費 計 (B)	8.1	17.3	13.0	36.5	95.4	294.6	754.3	757.7	844.1	1,107.9	1,075.3	818.8
一 般 会 計 予 算 総 額 (C)	661.4	991.5	1,569.7	3,658.1	7,949.8	21,288.8	42,588.8	52,499.6	66,236.8	70,987.1	84,987.1	82,182.9
(A)/(C)	0.8%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	0.4%	0.7%	0.5%	0.6%	0.5%	0.5%
(B)/(C)	1.2%	1.7%	0.8%	1.0%	1.2%	1.4%	1.8%	1.4%	1.3%	1.6%	1.3%	1.0%

(出所)財務省「財政金融統計月報」等より野村資本市場研究所作成

図表33 財政投融资計画額の推移

(単位:10億円)

年度	計画額合計	住宅	
		金額	割合
1955	300	42	13.8%
1960	625	79	12.6%
1965	1,777	255	14.4%
1970	3,580	690	19.3%
1975	9,310	1,997	21.4%
1980	18,180	4,762	26.2%
1985	20,858	5,289	25.4%
1990	34,572	8,366	24.2%
1995	48,190	14,193	29.5%
2000	43,676	12,762	29.2%
2005	17,152	1,278	7.5%

(出所)財務省「財政金融統計月報」等より野村資本市場研究所作成

## 重層的な主な日本の持家政策・制度

- 日本では、持家政策を推進するために重層的な政策・制度が存在した。民間企業も優秀な社員獲得のため持家取得の援助を行っていた。
- バブル崩壊以降多くの制度が中止され、現在では住宅ローン減税が持家政策の中心となっている

### 住宅金融公庫融資(主に持家)

・財政投融资資金及び政府から利子補給により、長期・固定・低利の住宅ローンを提供

### 公団住宅(持家・借家)

・日本住宅公団が、都市郊外部に住宅を建設し、持家又は借家として提供

### 年金融資(持家)

・年金福祉事業団が年金資金を財源として年金被保険者に長期・固定・低利な住宅ローンを提供

### 財形融資(持家)

・財形貯蓄を行っている勤労者に対し、財形貯蓄を原資に長期・低利の住宅ローンを提供

### 地方公共団体融資(持家)

・地方公共団体が、地域金融機関と提携して当該地域の住民に対して長期・固定・低利な住宅ローンを提供

### 住宅ローン減税(持家)

・持家を取得する際に住宅ローンを利用した者に、残高の1%(年40万円限度、10年間)の金額を所得税から控除する制度

### 社内融資(民間資金・持家)

・福利厚生のために、企業が社員の退職金を担保(限度)に住宅ローンを提供

### 公営住宅(借家)

・地方公共団体が地方公共団体の予算で低所得世帯向けに借家を建設し提供

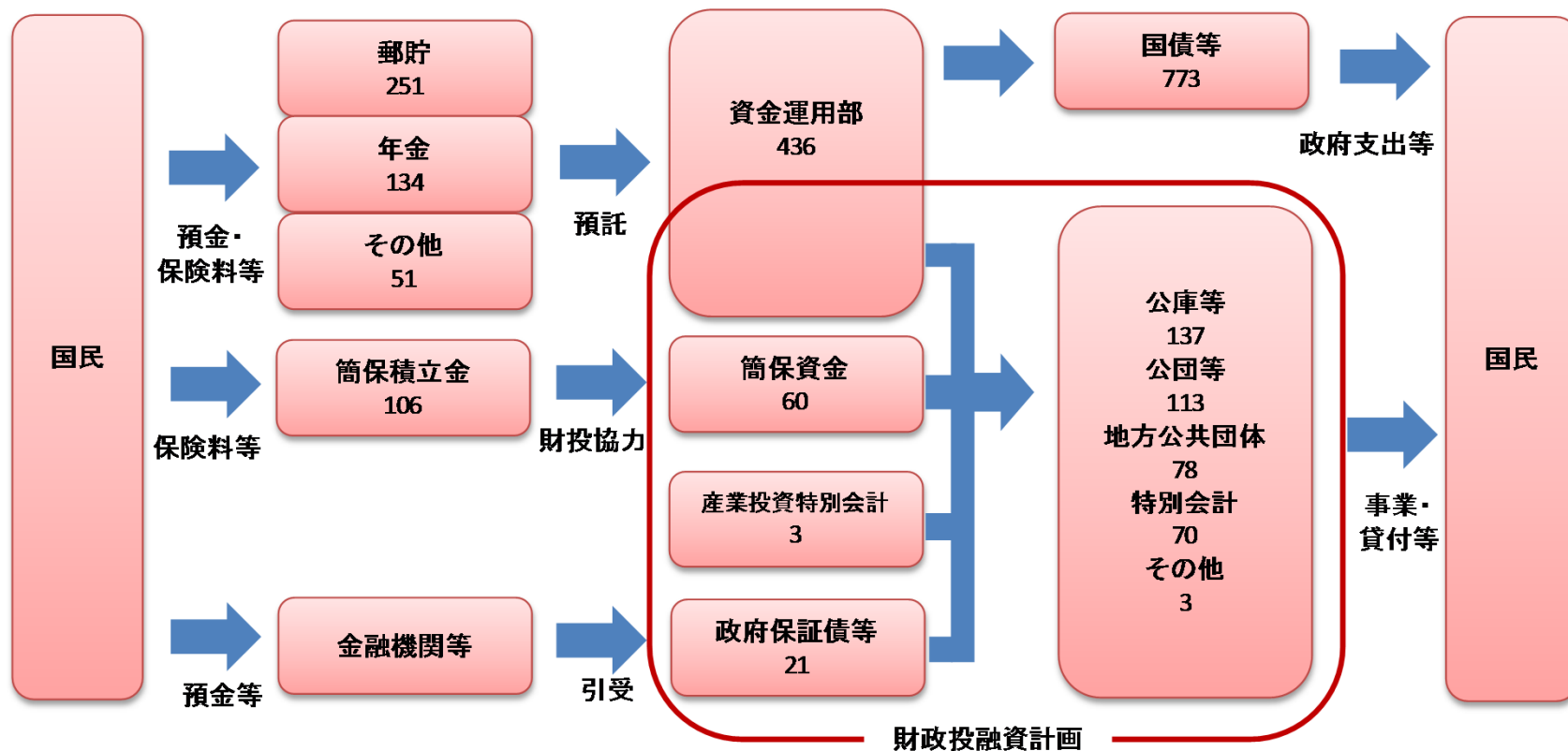
### 社宅(官舎)制度(借家)

・企業・政府・政府機関等がその社員・職員のために借家を低家賃で貸与

## 財政投融資制度の概要(2000年度以前)

- 財政投融資制度とは、大蔵省資金運用部(現 財務省)が郵便貯金や年金積立金などの資金を全額預かり、資金運用部から特殊法人(公庫や公団など)に融資する制度。
- 財政投融資が、金融市場を経ずに多額の資金を各種分野に提供したことから金融市場を歪めており、事業の信用力がマーケットで評価されないことから非効率な事業が継続されると言った批判から、2001年度以降は新しい枠組みとしてスタートした。

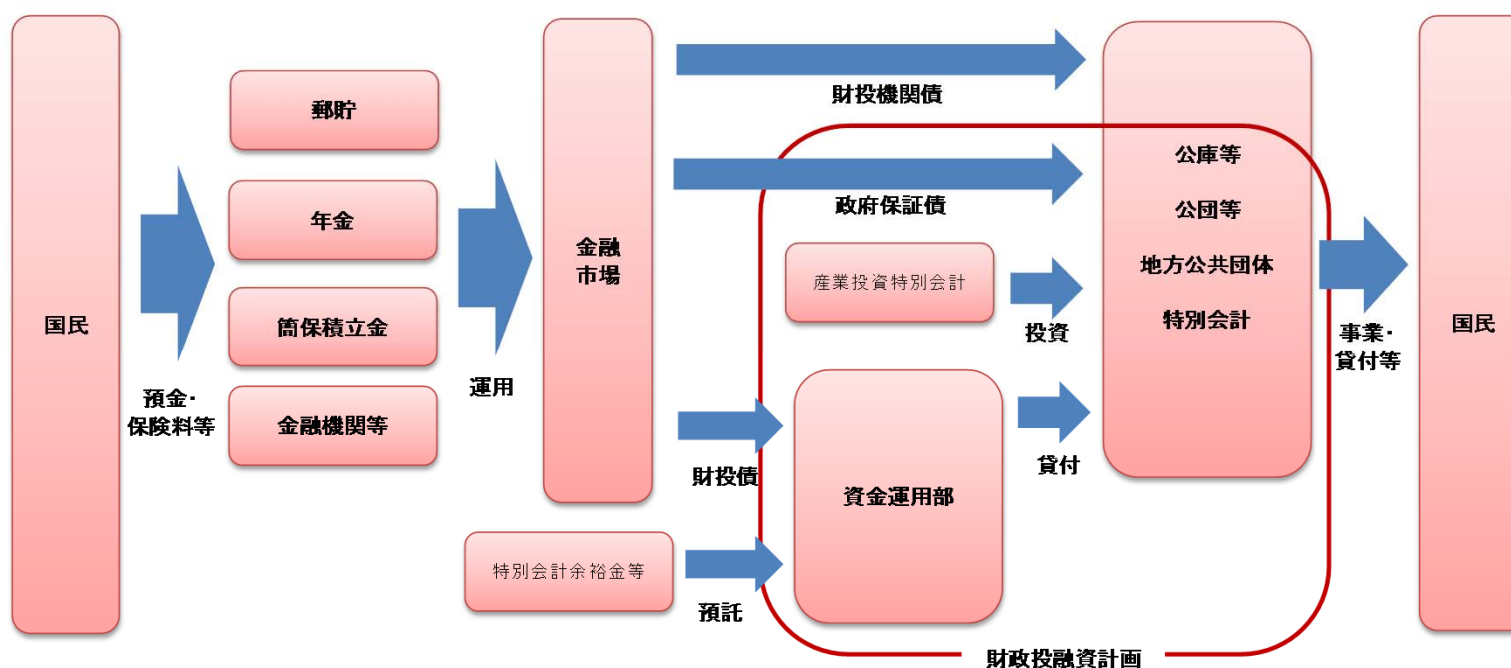
単位: 兆円  
1999年3月末





## 財政投融資制度の概要(2001年度以降)

- 財政投融資とは、租税負担に拠ることなく、独立採算で、財投債(国債)の発行などにより調達した資金を財源として、政策的な必要性があるものの、民間では対応が困難な長期・固定・低利の資金供給や大規模・超長期プロジェクトの実施を可能とするための投融資活動(資金の融資、出資)をいう。
- 財政投融資の資金は、基本的に市場を經由して調達されることとなった。
- 財投機関債は明示的な政府保証が無い債券で、基本的には発行体の信用力に依存する債券である。一般的に、政府の格付けより1-2ノッチ程度格付けが低い。財投機関債を含め、これまで政府関係機関等が発行した債券がデフォルトした例は無い。
- 住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)が発行する財投機関債は証券化(RMBS)の手法を取り入れAAAの格付けを取得し、2013年末には発行残高が10兆円を超える市場規模となっている。また、償還元金を債券の元金支払いとリンク(パススルー)しており、住宅ローンの大きなリスクである繰上償還リスクを市場に転嫁している。



## 財政投融资の効果

### 租税負担の抑制

- 財政融資は財投債の発行等によって国の信用に基づき低利で調達した資金を用いていますが、その償還・利払いは財政融資の貸付先からの償還・利払いによって賄われています。従って、財政融資は租税負担を伴わない政策手段であると言えます。また、財政融資を活用して政策金融機関や独立行政法人等が事業を実施する際には、同時に一般会計等から補助金・補給金等が支出されている場合があります。このような場合においても、補助金・補給金等のみによって事業を実施する場合と比べて、租税負担が抑制されることとなります。

### 事業の効率的な実施

- 政府が特定の事業を政策的に支援する場合、補助金を渡すよりも融資を行う方が、貸付金の返済を通じてコスト意識を高め、事業の効率的な実施につながる場合があります。具体的には、中小企業対策、ODAなどにおいては、融資の形態による支援の方が適切となる場合があると考えられます。

### 受益者負担の実現

- 空港、高速道路などの社会資本の整備においては、受益者が特定できるため、租税のみでその負担を賄うよりも、受益者に一定の負担を求める方が公平の観点から妥当だと考えられる場合があります。このような場合には、受益者負担を実現する一つの方法として、有償資金を用いた財政投融资の活用が考えられます。