

### ●我が国の高齢者が抱える住宅の問題の多くはリフォームで対応可能

我が国において、今後、リフォーム需要が拡大する余地はあるのだろうか。この点について、内閣府「高齢者の生活と意識 第6回国際比較調査」を基に考えてみよう。ここでは、データの得られる日本、アメリカ、韓国、ドイツ、フランスの5か国について、住宅に対する高齢者の意識を検討すると、以下のような推論が可能である（第2-3-9図）。

第一に、「身体機能が低下した場合に住居に問題が生じるか」という問い合わせに対しては、「非常に問題がある」又は「多少問題がある」を合わせた割合は我が国が最も多く、4割を超えてい。しかし、そのための対応として考えられる改築や引っ越し等の手段に対してのスタンスを見ると、我が国は、特に「改築」した上で自宅にとどまりたいとする回答が少ない。住宅に対して問題を認識してはいるが、住宅そのものへの対応には消極的である。その一方で、「改築」せずに自宅にとどまりたい、あるいは、老人ホームや病院に入居、入院したいと考えている者が多い。

第二に、現在の住宅について感じる問題点について、「住まいが古くなりいたんでいる」などのリフォームで対処可能な問題と、「住宅が狭い」などの対処が容易ではない問題にカテゴリ分けを行い、その割合を比較したところ、我が国ではリフォームで対処可能な問題の割合が比較的高く5割強に上ることが分かった。この回答からも、我が国の高齢者はリフォームを通じた改善可能な問題を残したまま、現在の住居に住み続けているケースが多いことが分かる。

第三に、他国について見ると、アメリカ、ドイツ、フランスの欧米諸国は、リフォームで対処可能な問題の割合は2割程度にとどまっており、リフォームでは対処しにくい問題の方が多く残っている結果であった。しかし、韓国については、リフォームで対処可能な問題が多く残されており、我が国と同様の傾向が見られた。

現在の住宅について、身体機能が低下した場合に問題が生じるという意識はあるが、実際に改築等で対応することには積極的ではない。一方で、現時点で感じる問題について、リフォームで対処可能な事項が多い。こうしたことから、現在、我が国では諸外国と比べリフォームに消極的であるが、潜在的な需要は十分に存在するものと推察される。

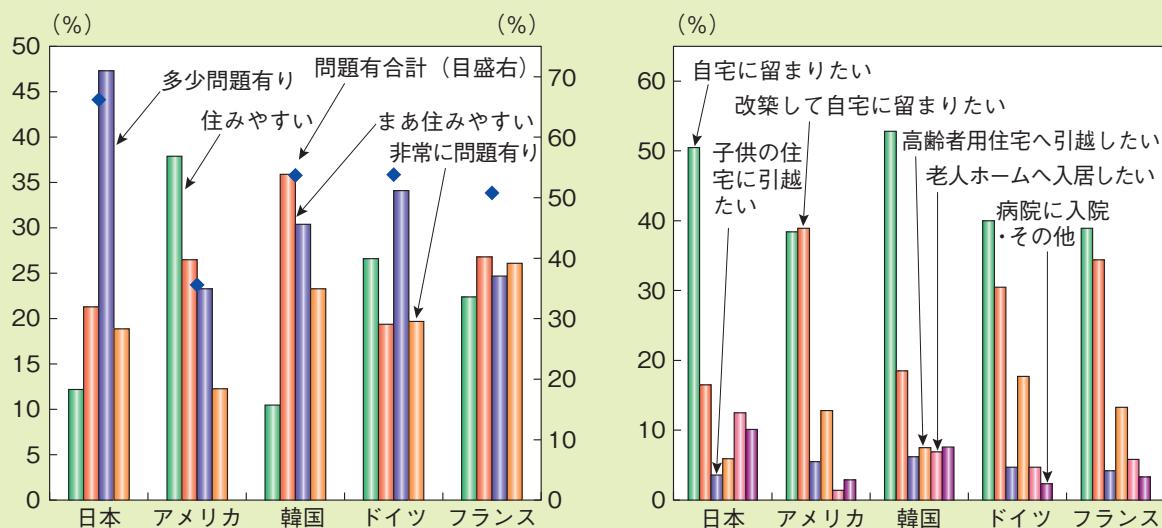
## 2 住宅需要を取り巻く所得・金融環境

これまで、主として高齢化という中長期的なトレンドが住宅投資・リフォームに及ぼす影響について検討したが、次に、やや短期的な視点から、「住宅購入に当たって影響を及ぼした要因は何か」「住宅購入のための所得、貯蓄は十分か」「事業者側の資金繰りに問題はないか」といった論点について調べてみよう。

## 第2-3-9図 住宅に関する高齢者の意識（国際比較）

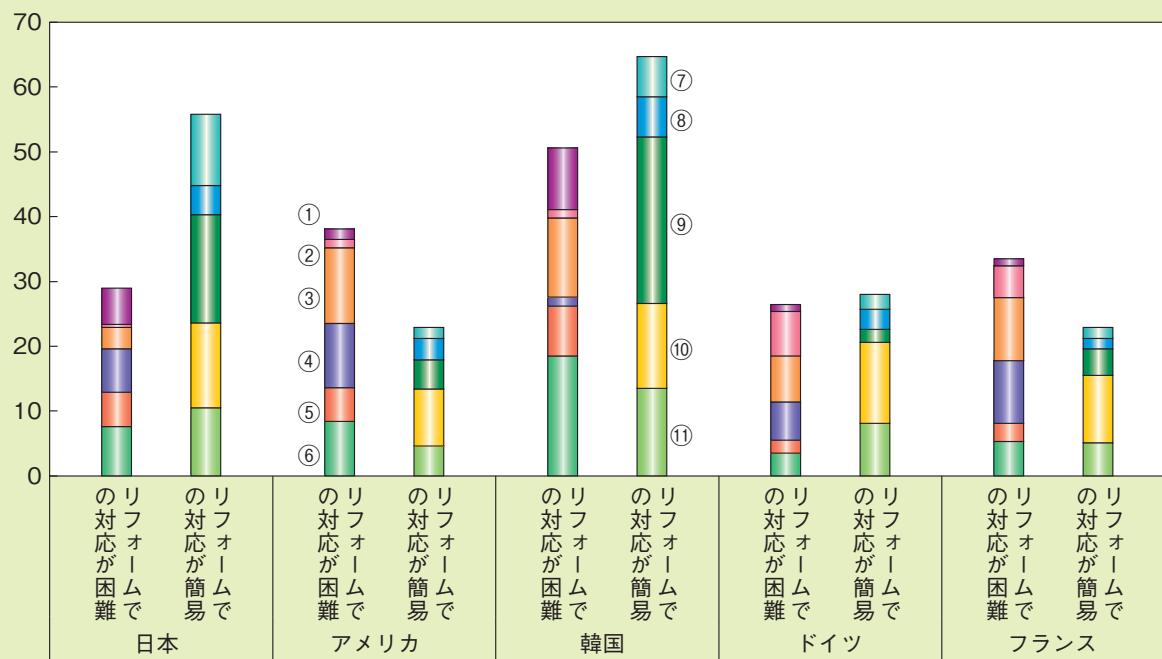
我が国の高齢者の抱える住宅問題の多くはリフォームで対応可能

## (1) 住宅の問題意識と今後の対応希望



## (2) 住宅の問題の内容

(複数回答、 %)



- ・リフォームでの対応が困難
  - ①日当たりや風通しが悪い
  - ②転居を迫られる心配がある
  - ③住宅に関する経済的負担が重い
  - ④住宅が広く管理が大変
  - ⑤部屋数が少ない
  - ⑥住宅が狭い
- ・リフォームでの対応が簡易
  - ⑦地震、火事など防災設備が不十分
  - ⑧防犯設備が整っていない
  - ⑨住まいが古くなりいたんでいる
  - ⑩住宅の構造や作りが高齢者には使いにくい
  - ⑪台所、便所、浴室などが高齢者には使いにくい

(備考) 1. 内閣府「高齢者の生活と意識 第6回国際比較調査」により作成。  
2. データは2005年時点のもの。

## (1) 住宅購入に当たって影響を及ぼした要因は何か

ここではまず、前回の拡張局面を中心に、過去における住宅着工の回復パターンを改めて振り返る。その後、金利や政策の動向を含め、どのような要因が住宅購入に影響を及ぼしたのかを調べる。また、住宅ローン金利の動向について、やや詳しく見ておく。

### ● 2000年代は着工が総じて低調だったが、後半に向け分譲、貸家を中心に増加

新設住宅着工の増減を持家、貸家、戸建分譲、共同建て分譲の寄与に分けた場合、景気拡張局面においてどのような特徴があるのだろうか。ここでは過去の3回の景気拡張局面について、景気の谷からの動きを振り返ってみよう（第2-3-10図）。

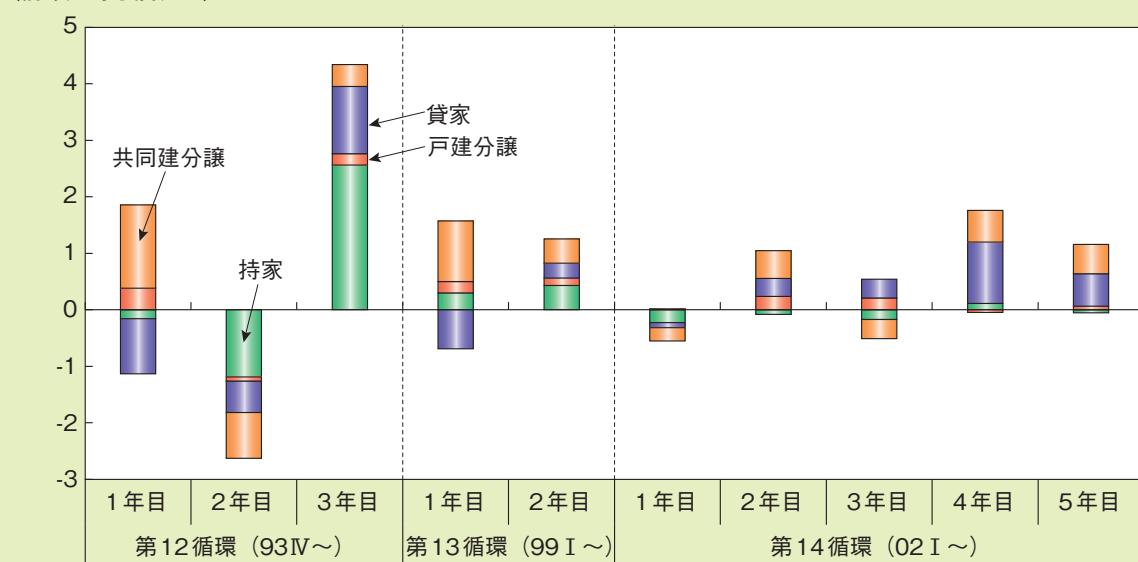
第一に、持家については、ほとんど目立った寄与が見られない。第12循環の2年目に減少し、その反動もあって3年目に大幅に増加に寄与しているが、このような動きは例外的である。持家の購入は、2次取得者による場合が多いのではないかと見られることや、建替も含まれることから、景気動向にはそれほど大きく左右されずに住み替えが可能であり、結果として振れが小さくなっていることが考えられる。

第二に、いずれの景気拡張局面においても、共同建て及び戸建分譲の増加が、特に回復初期を中心に見られる。分譲住宅の着工は、通常、ディベロッパーによって行われる。ディベロッ

第2-3-10図 新設住宅着工と景気循環

2000年代は着工は総じて低調だったが、後半は分譲、賃貸を中心に増加

（前年比寄与度、%）



- （備考）1. 国土交通省「建築着工統計」により作成。  
 2. 四半期の新設住宅着工総戸数の前期比増加率に対する寄与度。  
 3. 景気の谷から1年目、1年目～2年目、2年目～3年目、3年目～4年目、4年目～5年目の変化率。

パーの方が個人に比べ、景気動向をにらみながら資金調達をはじめとした事業計画を機動的に立案、実施することができると考えられる。このため、個人が進める持家の着工と比べ、景気動向に対して感応的になっているのであろう。ただし、第14循環では、回復初期の着工の動きは総じて低調で、4年目から分譲住宅が安定的に増加するようになった。

第三に、貸家については、いずれの景気拡張局面においても増加のタイミングは景気の谷からやや遅れる傾向が見られる。貸家の場合、採算面が強く意識されるとともに、雇用情勢を含めた景気の回復が確認されてからでないと着工しづらいことが、こうした遅行性をもたらした可能性がある。第14循環では、2年目から貸家が増加し始めたが、堅調な伸びを示したのは4年目以降である。

### ●家計収入や地価などと並んで金利動向も住宅投資を後押し

家計から見た場合、どのような要因が住宅の購入を促したと考えられるのだろうか。国土交通省「住宅市場動向調査」を用い、分譲住宅、注文住宅（持家）、中古住宅別に、住宅購入に当たって「プラスの影響を受けた」割合から「マイナスの影響を受けた」割合を差し引いたDIについて、2002年度以降<sup>26</sup>の動きを追ってみよう（第2-3-11図）。特徴的な点は以下のとおりである。

第一に、「家計収入の見通し」については、期間中、総じてマイナスとなっており、購入に對しマイナスの影響を及ぼしてきた。賃金の伸びが弱い状況が続いたが、このことが住宅購入をためらわせる面があったことを示している。マイナスの影響の強さは、注文住宅、分譲住宅の順で強く、平均的に必要とされる資金の多寡を反映していると見られる。なお、ここでは図示していないが、「景気の先行き」は、「家計収入の見通し」と比べ幾分水準が高いものの、動きとしてほとんど同じであった。

第二に、「地価／住宅の価格相場」については、総じてプラスの影響を及ぼしてきた。これは、この間、地価が軟調であったことを反映していると見られる。もっとも、2006～2007年度には首都圏を中心に地価や住宅価格が持ち直す動きがあり、家計もこれに反応したことが分かる。注文住宅の購入は土地を含む場合が多いため、2007年度には強く反応してDIがマイナスとなった。

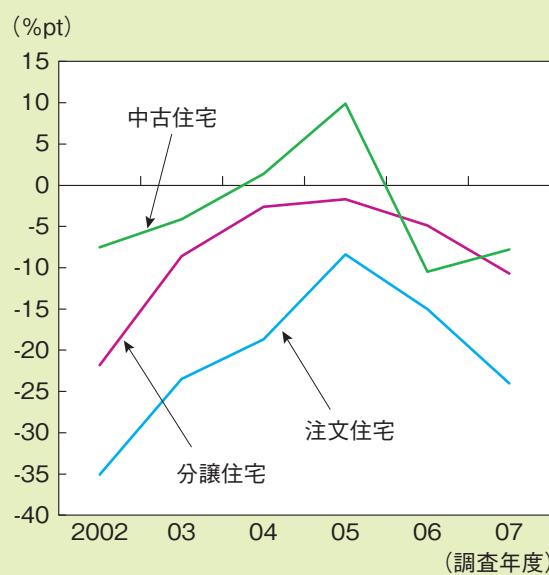
第三に、「金利動向」「住宅施策」はおおむねプラスの影響を及ぼしており、いずれも2003年度の水準が高く、その後はプラス幅が縮小傾向にある。このうち「金利動向」については、2006年度に大きくDIが低下しており、当時の量的緩和解除、ゼロ金利政策解除に伴う市場金利の上昇、先高感が影響を及ぼした可能性がある。「住宅施策」については、平成16年度税制改正により住宅ローン減税が継続されたが、減税額が年々縮小する仕組みであったことから、DIも次第に低下したと考えられる。

注 (26) 国土交通省「住宅市場動向調査」は、基本的に調査年度の1年前に住宅を購入等が行われた人に対して調査を行っている。

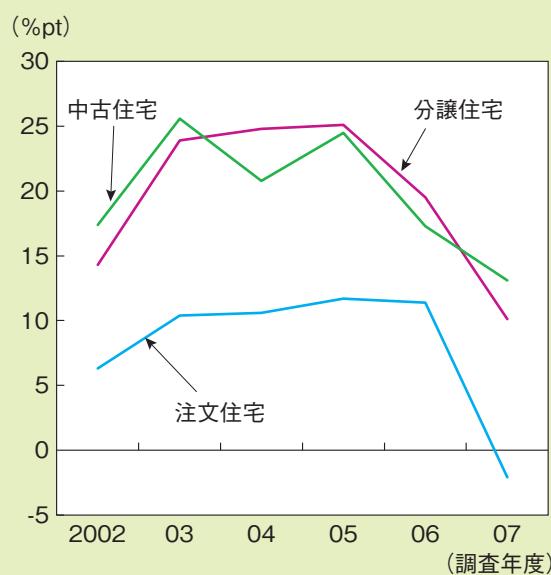
第2-3-11図 住宅購入に際して影響を受けた要因

家計収入や地価等と並び金利動向も住宅投資を後押し

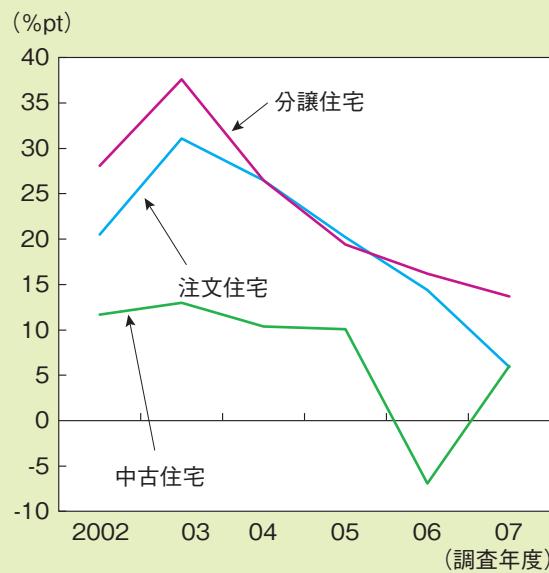
## (1) 家計収入の見通し



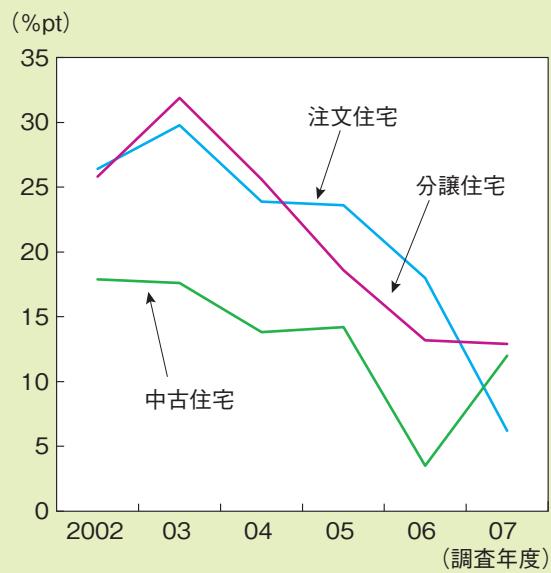
## (2) 地価／住宅の価格相場



## (3) 住宅施策



## (4) 金利動向



(備考) 1. 国土交通省「住宅市場動向調査報告書」により作成。  
 2. DIは、「プラスの影響を受けた」割合から「マイナスの影響を受けた」割合を差し引いて算出した。  
 3. 各図の横軸は、アンケート対象となった人が住宅を建築あるいは購入し、入居した年度とした。ただし、注文住宅の平成17年以前は年度ではなく、年（1月1日～12月31日）の間に建築し入居済の人が対象。

以上から、家計が住宅を購入する際、収入や地価などと並んで金利の動向も意思決定に重要な影響を及ぼしたと考えられる。

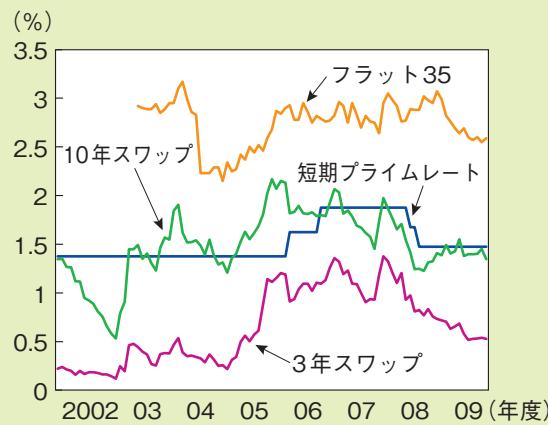
## ● 2006年頃に住宅ローン金利が上昇

住宅購入に当たっては、住宅ローンを組むケースも多いと考えられる。最近は低金利が続い

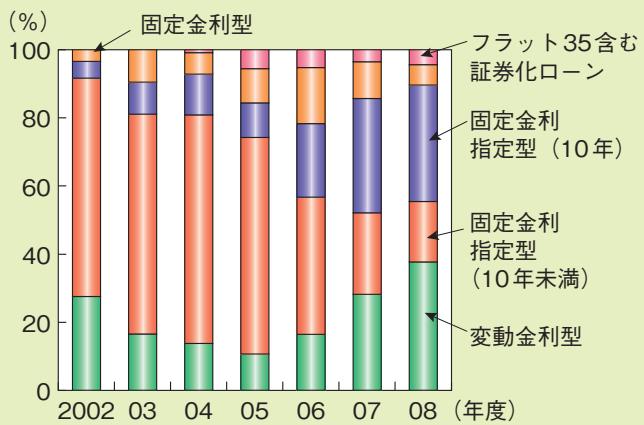
## 第2-3-12図 住宅購入者の金利選好

2006年度以降、短期金利の引下げや低金利政策の長期化を見込んだ  
住宅購入層が変動金利を選択

## (1) 住宅ローン参考金利の推移



## (2) 借入時の金利選択



(備考) 1. (1) は Bloomberg、日本銀行、住宅支援機構により作成。

2. (2) は、国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査」により作成。

2. 対象は、民間金融機関。2006年度までは、旧住宅金融公庫（今回の集計では対象外）の貸出が相応に含まれるため注意が必要。（旧公庫貸出が新規貸出全体に占める割合：2002年度13.7%、2003年度8.7%、2004年度6.6%、2005年度2.2%、2006年度0.6%）。

ているものの、高額かつ長期のローンであるため、わずかな金利の変動でも家計への影響は無視できない。ここでは、住宅金利の推移を確認した上で、家計は固定金利と変動金利のどちらを選好しているかを調べよう。現時点では低金利が続いているが、住宅購入者はどのような金利形態を選択しているのだろうか。この点については、国土交通省の「民間住宅ローンの実態に関する調査」を用い、2002年からの住宅ローンにおける金利選択の選好の変化を確認する（第2-3-12図）。すると、以下の特徴が指摘できる。

第一に、一般の住宅ローンのうち固定金利指定型<sup>27</sup>の金利については、金融機関が金利変動リスクをヘッジしようとするため、円金利スワップレートに沿った動きをすることが多いと考えられる。具体的には、スワップレートに金融機関マージンを上乗せしたものが店頭金利となり、これからキャンペーンなどの金利優遇分が控除されたものが、債務者の実際の金利となる。2002年以降の10年スワップレートの推移を見ると、おおむね1~2%程度の範囲で動いているが、2006年にはピークを付けた。一方、変動金利型の金利については、短期プライムレート+1%から金利優遇分を控除して決まることが多い。短期プライムレートは振れが少なく、金融政策の動きに反応する形で推移している。なお、固定金利は代表的な長期金利である長期国債の金利との連動性が高いと考えられる。

第二に、証券化支援型の住宅ローンとして35年固定の「フラット35」が2003年に創設されたが、当初は10年物スワップレートと同様に大きく変動した。2006年以降は比較的安定して

注 (27) 事前に固定期間を指定し、その期間満了時までは固定金利とされるもの。固定期間満了後は、改めて固定金利指定型を組みなおすか、変動金利型を組むことになる。

おり、2.5～3%程度の範囲で推移している。「フラット35」の金利は、証券化市場の需給に応じて決まるが、市場の厚みが特に乏しかった当初は、金利が振れやすかったと見られる。なお、「フラット35」のうち政策的な優遇を伴う「フラット35S」が2005年度から創設されている。

第三に、変動金利と固定型金利（固定金利指定型、固定金利及びフラット35）の比率を見ると、固定型金利が選択されることが多いことが分かる。これを詳細に見ると、2006年頃から固定金利指定型（10年未満）の割合が急減する一方、固定金利指定型（10年）と変動金利型への2極分化が進んだことが分かる。一方で、この時点では結果的に短期プライムレートはピークを迎えており、短期金利に先安感が出てきたと考えられる。そうしたなかで、変動金利型を選ぶことで、将来の利子負担の軽減を期待する家計が増えたと見られる。他方で、固定金利指定型（10年）が増えた要因として、3年スワップ金利と10年スワップ金利の差が2006年から縮小していたことが挙げられる。すなわち、固定金利の中での10年もの金利負担の割安感が強まり、結果として、固定金利指定型（10年未満）から同（10年）へのシフトが進んだと考えられる。

## （2）住宅購入のための所得、貯蓄は十分か

第1章での住宅取得能力の分析を年収倍率の形に簡素化した上で、家計の所得分布を考慮した分析を行う。また、貯蓄（金融資産）の保有状況との関係でも、家計の住宅購入余力を評価する。

### ●首都圏の30歳代では年収5倍を満たす2人以上世帯は少數

家計所得の面から住宅購入の余力がどの程度あるかを簡単に捉える方法として、住宅価格の年収倍率に着目しよう。ローンを借入れた場合の返済負担を考えると、一般的には、住宅価格が年収の5倍程度の範囲であれば、購入が可能な状況にあると考えられる。もちろん、これは金融資産の保有額その他の要因で変わり得るので、全体的な傾向を見るための一つの近似にすぎないことに注意が必要である。ここでは、住宅の一次取得者が多い首都圏の30歳代世帯について、新築マンション価格の年間収入に対する倍率が4～6倍となる世帯の割合を試算する（第2-3-13図）。

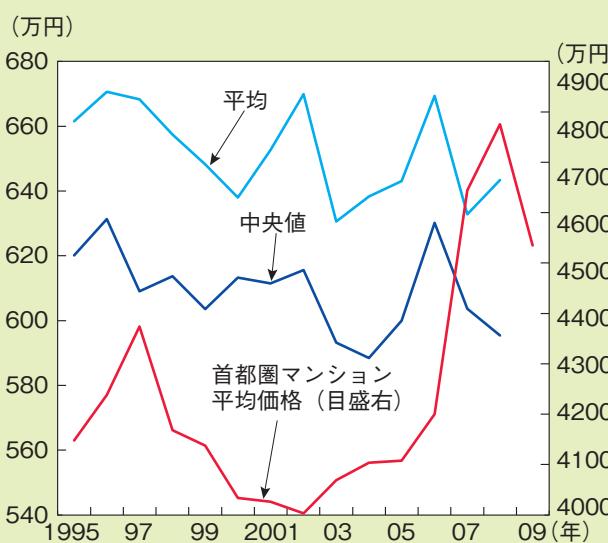
第一に、年収5倍を満たす世帯の割合は、2006年まではおおむね2割前後であったが、2007年には1割程度に低下している。余裕を持って借家から持ち家に移行できると見られる年収4倍を満たす世帯は1割以下の状況が続いている。一方、年収6倍であれば、過去においては3～4割、2007年以降も2割が該当している。

第二に、このように年収5倍の条件を満たす世帯が減少したのは、主としてマンション価格の上昇によると考えられる。年間収入については2007年には前年比で減少しているが、それ

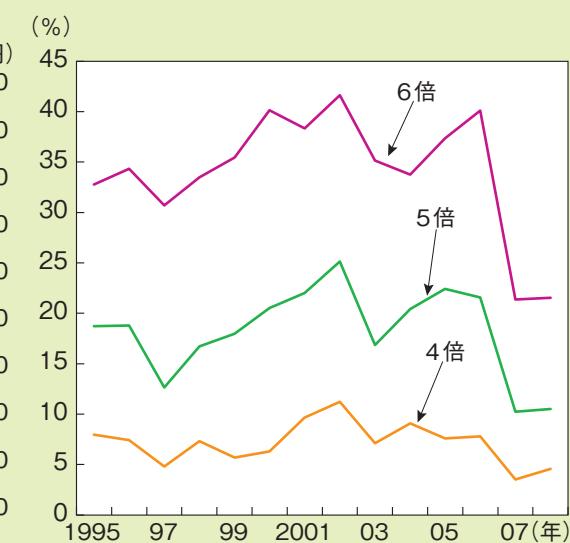
第2-3-13図 住宅価格に対する年収倍率の分布変化

## 年収倍率を満たす世帯の割合が低下

## (1) 30歳代の年収の推移



## (2) 30歳代の年収倍率を満たす割合



(備考) 1. 総務省「家計調査」の特別集計、不動産経済研究所資料により作成。

2. (1) は、首都圏における二人以上世帯のうち勤労者世帯。非農林漁家世帯。借家世帯。

3. (2) は、世帯主が30歳代の世帯における年間収入が、首都圏のマンションの平均価格に対して、4、5、6倍以下である世帯の割合。

4. 首都圏は埼玉、千葉、東京、神奈川。

でも2003～2005年の水準とほぼ同じである。

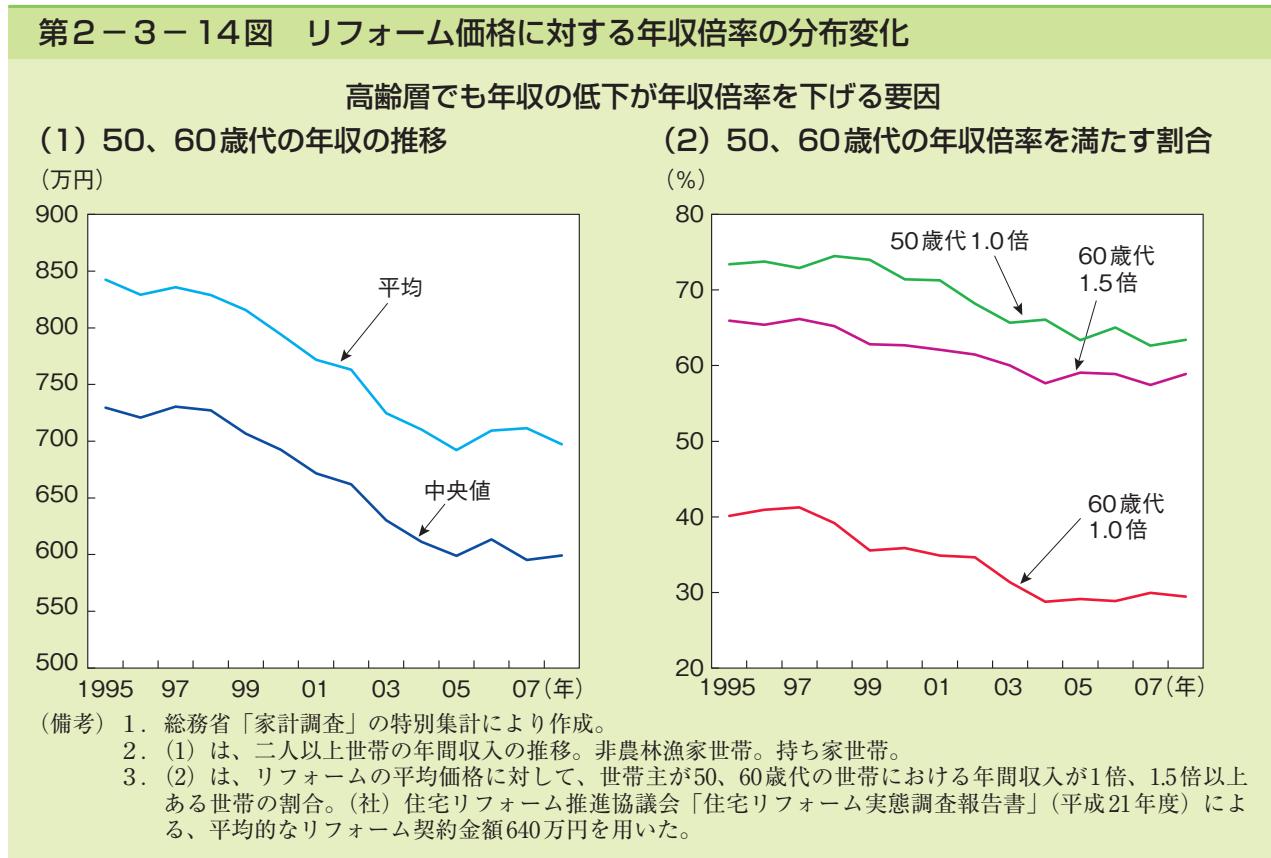
第三に、2009年についてはデータが揃っていないが、景気悪化に伴い年間収入は減少した一方、新築マンション価格はほとんど低下していないと見られる。したがって、年収倍率という観点では新築マンションの購入余力は一層低下している可能性が高い。こうした層は中古マンションに流れ、それが中古マンション価格の押上げ要因となっていると考えられる。

### ●所得面から見たリフォームの余力は2005年以降横ばい

それでは、中高年層が住宅リフォームを行う場合、所得の状況から見た余力はどうなっているのだろうか。ここでは、50歳代、60歳代の持ち家世帯が、平均的な内容のリフォームを実施するとして、その契約額が年収の1倍以下である層の割合を推計した（第2-3-14図）。

第一に、50歳代のうち年収倍率1倍を満たす割合は、90年代後半には7割を超えていたが、2000年代には6～7割の範囲内で推移している。この推計ではリフォームの契約額は一定と置いているので、こうした動きは2000年代にかけて年収が減少したことを反映している。もつとも、割合が6～7割ということは、多くの世帯でリフォーム余力があることを示している。

第二に、高齢時にリフォーム資金を借り入れる場合は退職後の収入も考慮する必要があり、その意味では60歳代での年収倍率がより重要であると考えられる。60歳代の年収は50歳代の7割程度である。したがって、同じ年収1倍でも60歳代にとっては条件が厳しく、90年代後半



には4割程度、2000年代半ば以降は3割程度となっている。

第三に、60歳代の世帯でも、年収倍率を1.5倍にまで条件を緩めれば、多数の世帯がこれに該当することになる。具体的には、90年代後半で65%前後、2000年代後半でも6割前後となる。しかし、高齢層の場合は借入期間をある程度短くすることが必要であり、年収の1.5倍のリノベーション契約は家計を大きく圧迫する懸念がある。

### ●貯蓄面から見た30歳代の住宅購入余力は安定的に推移

住宅購入やリノベーションに当たって考慮すべき家計側の状況として、所得のほかに貯蓄（金融資産）がある。住宅購入等に必要な費用に対し貯蓄がどの程度あるかは、住宅の一次取得者や長期借入の困難な高齢者にとって特に重要である。こうした観点から、30歳代の潜在的住宅購入力と50歳代、60歳代のリノベーション余力を推計してみよう（第2-3-15図）。

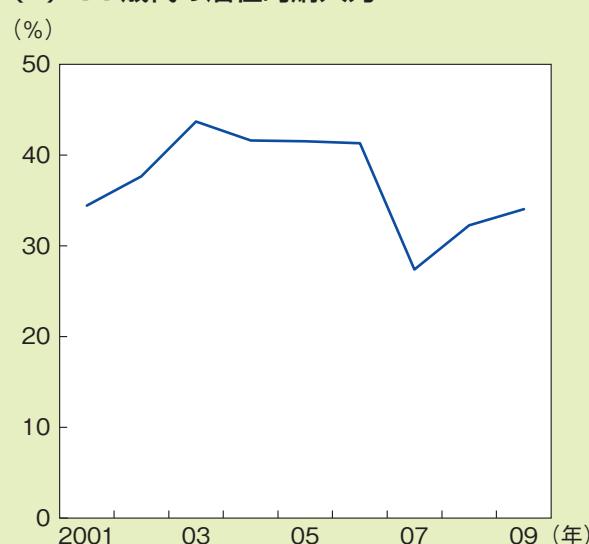
第一に、首都圏マンション平均価格の1割以上の貯蓄がある世帯を、貯蓄面から見たとき「潜在的購入力がある」とすると、30歳代の非持家世帯（2人以上世帯）では3割強がこれに当たる。ここで、「貯蓄」としては、流動性の観点から保険等を除いたものを用いており、30歳代の平均では2009年末時点で500万円である。

第二に、2000年代を振り返ると、2006年までは、30歳代で潜在購入力のある世帯の割合は4割前後で推移している。このように長期にわたり変化が少なかった背景には、所得と違って貯

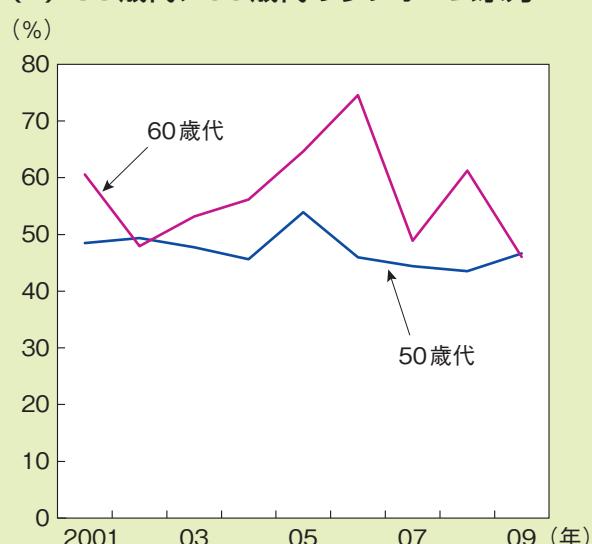
第2-3-15図 住宅購入可能世帯割合の推移

貯蓄面から見た購入余力は安定的に推移

(1) 30歳代の潜在的購入力



(2) 50歳代、60歳代のリフォーム余力



- (備考) 1. 金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査」(2009) の特別集計、不動産経済研究所資料により作成。
2. (1) は、世帯主が30代の二人以上世帯(持ち家なし)に対して、首都圏マンション平均価格の1割以上の貯蓄余力がある世帯の割合。
3. (2) は、世帯主が50代・60代の二人以上世帯(持ち家あり)に対し、640万円以上の貯蓄余力がある世帯の割合。640万円は(社)住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム実態調査報告書」(平成21年度)による、平均的なリフォーム契約金額。
4. 貯蓄余力は、預貯金、金銭信託・貸付信託、債券、株式、投資信託、財形貯蓄の貯蓄残高の合計。

蓄残高の変化が緩やかだったこと、世帯間の貯蓄格差も大きく変化していないことが考えられる。

第三に、50歳代、60歳代のリフォーム余力について同様の試算を行うと、50歳代では割合が5割弱で安定的に推移したが、60歳代では2006年にかけて上昇し7割を超えた後、大きく低下して5割強となっている。これは、60歳代では株式などのリスク資産の保有比率が高く、株式市場等の動向を反映して資産額が変動したためと考えられる。

## コラム

## 2-3 国民経済計算（SNA）におけるリフォームの扱い

リフォームは、国民経済計算（SNA）において、どのように扱われているのだろうか。国連の93SNAで定めている取扱いと、我が国の四半期別GDP速報（QE）におけるリフォームの計上方法を確認してみよう。

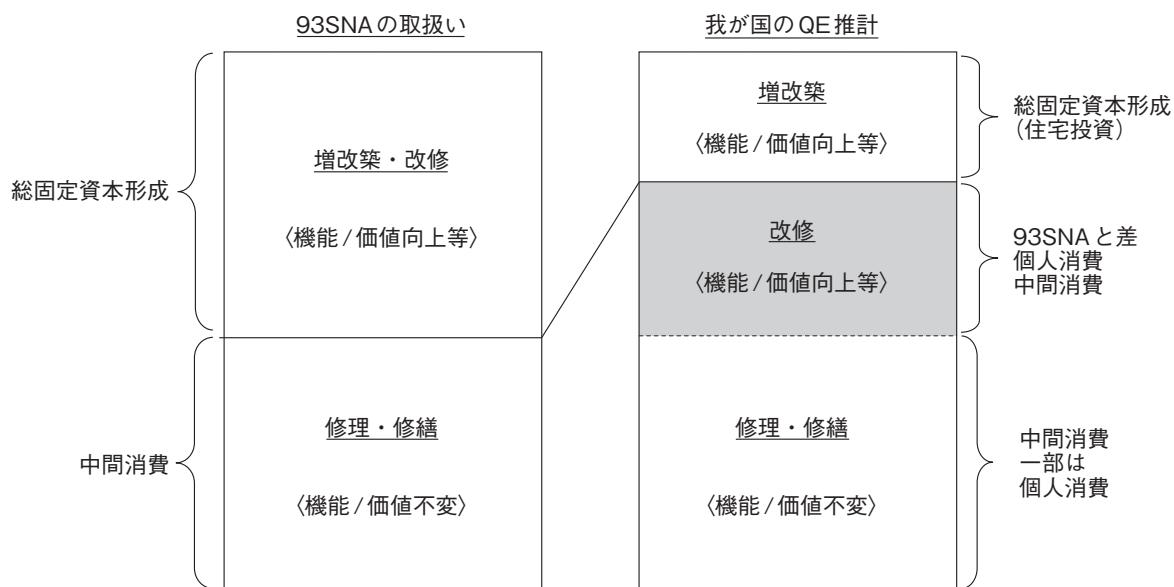
93SNAではリフォームのうち、住宅の機能・価値を高める、又は住宅寿命を大きく延ばすものを“major renovations or enlargements（以下、増改築・改修）”として総固定資本形成に計上する。一方、住宅の機能・価値が変わらない、又は居住を継続するために定期的・経常的に行うものを“ordinary maintenance and repair（以下、通常の修理・修繕）”として、中間消費に計上することとしている。すなわち、93SNAにおいては、増改築・改修はGDPにカウントするが、修理・修繕はGDPには含まれない。なお、両者の区別は明確なものではないとされている。

一方、我が国のQE推計でも増改築は総固定資本形成（住宅投資）に計上している。しかし、改修（断熱改修、太陽光発電システムの導入、バリアフリー改修など）については、通常の修理・修繕との区別の困難性や基礎統計の制約から、個人消費や中間消費に振り分けられ、住宅投資には計上されない。通常の修理・修繕については、基本は中間消費としているが、一部は個人消費に計上されている。

なお、改修は住宅滅失のテンポを緩やかにすることで、長期的には住宅ストックを増加させる可能性があり、これが実現すれば、持ち家の帰属家賃の押上げを通じてGDPが増加することになる。

## コラム2-3図 国民経済計算（SNA）におけるリフォームの扱い

## 我が国のQE推計では、改修は個人消費、中間消費に計上



(備考) 1. UN “System of National Accounts 1993”、内閣府経済社会総合研究所「SNA推計手法解説書（平成19年改訂版）」等により作成。  
 2. 増改築・改修と修理・修繕の違いは、住宅の機能又は価値が向上するか不变かで区分（“System of National Accounts 1993” 第VI章パラ6.159～6.162 参照）。