

住宅市場の現状と長期展望

理事研究員 渡部喜智

〔要 旨〕

- 1 2009年度の新設住宅着工戸数は45年ぶりに80万戸を割り込む歴史的低水準となった。中期的に持ち直しが期待されるが、人口・世帯数などの要因や住宅ストックの充足など長期的に見て新規の住宅需要にとっては逆風となるものが多い。それらの環境要因を検討しながら、住宅着工など住宅市場の長期展望を行うこととしたい。
- 2 30～44歳層は主要な住宅取得年齢層であり、新設住宅では取得全体の半分程度を占める。したがって、この年齢層の人口動向は住宅市場に重要な影響を与える。
- 3 しかし、この年齢層から「団塊ジュニア」世代が抜けて行く一方、新たにこの年齢層に入ってくる人口は少子化により減少するため、30～44歳層人口は今後10年間で約15%減少する。また、少子高齢化の進行に伴い、世帯数も10年代半ばから小幅ながら減少に転じると推計されている。
- 4 持ち家系の空き家だけでも300万戸を超過するなど住宅ストックはすでに充足状況にあるが、世帯数のピークアウトなどに伴い新たな住宅需要は減少し、住宅ストック純増の必要性は低下する。
- 5 一方、建替え時期に差し掛かっている住宅は増大し、住宅着工の下支え要因となることが期待されるが、現状の建替えの動きは鈍い。これは住宅の耐久性向上で建替え時期が先送り可能となっていることのほか、所得環境の悪化や高齢者世帯の増加も影響していると思われる。
- 6 また、住居を移動する人口移動は賃貸住宅を中心に住宅需要に影響するが、80年代から90年代半ばに650万人前後で推移していた人口移動は、09年に530万人まで減少。若年人口の減少等により10年代後半には500万人を割り込むと見込まれる。
- 7 以上のように、住宅市場をめぐる人口・世帯数などの環境要因は逆風となるものが多い。「新成長戦略」に盛り込まれたこともあり、制度整備や取引情報の拡充などにより中古（既存）住宅の流通・売買が促進されることが期待されるが、新築・中古を合わせた全体的な住宅取得数の低迷は避けられないだろう。
- 8 前述の環境要因や景気（成長）・金利を説明変数とする回帰分析の推計式に基づいたシミュレーションでも、10年代後半は人口要因のマイナス作用が大きいほか、成長率の再低下やローン金利の上昇などもあり、2019年には70万戸割れの69万戸という試算結果となる。建替えの顕在化により住宅着工が底上げされる期待はあるが、長期的な見通しは厳しい数値となっている。

目次

はじめに

1 高度成長期以降の住宅市場の推移

- (1) 09年度着工は45年ぶりの低水準へ落ち込み
- (2) 民間借入は増加しているが総住宅借入金残高は伸び止まる

2 住宅市場（需要）の影響要因

- (1) 30～44歳層が住宅取得の主要年齢層
- (2) 主要取得年齢層の人口減少に加え世帯数も減少へ

- (3) 住宅ストック（戸数や空き家）等の動向

- (4) 建替えニーズの動向

- (5) 人口移動の減少見通し

3 住宅市場の長期展望（試算）

- (1) 回帰分析による影響要因の統計的検証
- (2) 住宅着工のシミュレーション等住宅市場の見通し

おわりに

はじめに

2009年度（09年4月～10年3月）の新設住宅着工の戸数は77.5万戸にとどまった。80万戸を下回ったのは1964年度以来45年ぶりのことだ。住宅着工は用途別に、①建替えや所有地への新築などの持家住宅、②マンションや建売などの分譲住宅、③賃貸目的の貸家、および④社宅等の給与住宅に分けられる。このうち、「持家」と「分譲」がおおむね個人の自己居住用住宅となり住宅ローンの取組対象となるが、これら両用途の合計着工戸数も09年度は45万戸と66年度以来の低さとなった。

この落ち込みには、世界同時不況に伴い収入が減少するなか、家計の心理が悪化し新築・購入・建替えという「住宅取得」^(注1)についての慎重姿勢が強まったことが影響したことは確かだ。景気の持ち直しが持続し、所得・雇用環境が改善することにより、

家計の心理も好転し住宅の取得に踏み切る前向きの判断が後押しされることへの期待は大きい。

ただし、住宅市場をめぐる環境・背景は長期的に見て2010年代に入り、さらに厳しい方向へ変化している。人口・世帯数要因や住宅ストックの蓄積など、長期的な住宅需要にとって逆風となるものが多い。景気循環的な圧迫要因が解消すれば、住宅需要もかなりの水準まで回復するという見方をするには、厳しい要素があることを注視すべきだろう。

「新設住宅」に「中古（既存）住宅」の取得を合わせたものが、住宅市場の動きとなるが、本稿では主に新設住宅着工の動きを追うこととし、住宅市場の現状とその環境要因を検討しながら、住宅市場と住宅ローンの需要についての長期展望を行うこととしたい。

(注1) 以下、住宅取得とは新築・購入・建替えを合わせたものを基本的に指す。中古の取得も含む。

1 高度成長期以降の住宅市場の推移

(1) 09年度着工は45年ぶりの低水準へ落ち込み

まず、新設住宅着工（以下「住宅着工」という）の長期動向を振り返ることとする（第1図）。

住宅着工戸数は、高度成長期末期の72年度にピーク（年間着工戸数187万戸）を付けた後、第1次オイルショックで急減した。その後70年代後半は150万戸前後の水準へ回復したが、80年代前半には120万戸を割り込んだ時期があった。それを経て、「バブル」に駆け上がる80年代後半以降は再び盛り返し、160万戸台を越す高水準の時期が続いた。

90年代に入りバブル崩壊後には全体の住宅着工は減少を見せたものの、住宅価格の下落進行や景気対策として住宅ローン減税が逐次拡充されたこと、加えて阪神大震災などの復興に伴う着工や消費税率引上げ前

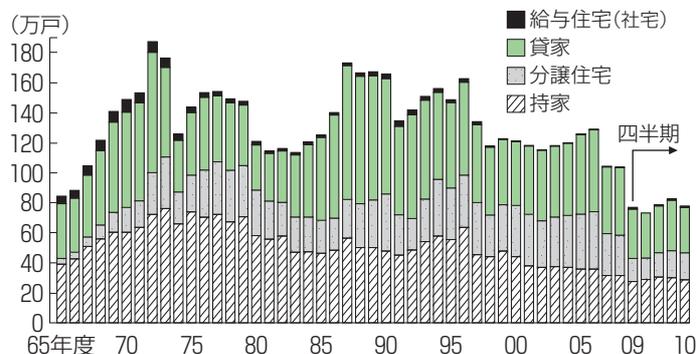
の駆け込み需要もあったことから、96年度には全体着工が163万戸に回復。そのうち自己居住用住宅となる「持家」と「分譲」の合計も100万戸に迫るなど底固く推移した。

しかし、90年代末からは住宅着工の減少傾向が続いた。主要な住宅取得年齢層である30～44歳層の人口が「団塊ジュニア」のこの年齢層への流入により反転していたものの、経済の長期低迷などに伴う家計の所得環境悪化や住宅ストックが充足に向かったことが要因としてあげられよう。このような人口要因や住宅ストックの変化については後述する。

その後は03年度から景気回復期だった06年度まで、貸家や分譲住宅がリード役となり4年連続で増加し、住宅着工は129万戸まで持ち直した。しかし、07年度には、耐震偽装事件等を受けた07年6月の改正建築基準法の施行によって建築確認事務の大混乱という問題が起こり、103.5万戸へ急減。08年度も景気の急速な悪化のもとで103.9万戸と低迷する結果となった後、09年度は前述のような歴史的な住宅着工の不振・低水準に直面したわけである。

09年度の住宅着工は、夏場（09年7～9月期）には一時、年率ペースで70万戸強の低レベルまで減少した。ここを最悪期に立ち直りを見せ、10年1～3月期の住宅着工は年率ペースで83.7万戸へ回復したが、年度明け後の10年4～6月期の住宅着工は年率ペースで76.0万戸と不調であり底離れとは言いがたい厳しい状況

第1図 住宅着工戸数（利用用途別）の長期推移



資料 日経NEEDS FQ(国土交通省)データから作成
 (注) 09, 10年度のみ四半期データ, ほかは年度データ。

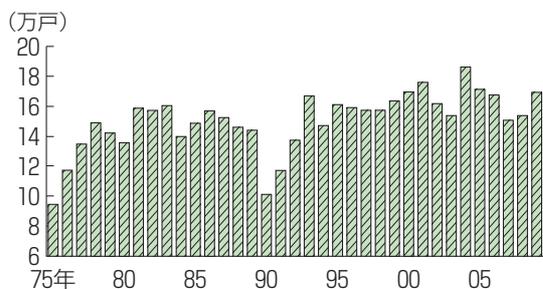
である。

また、中古（既存）住宅市場についてであるが、その動向把握を目的とする統計は基本的にはない。そのためもあり、中古市場の規模・動向は見えにくい。そこで5年ごとに行われる総務省『住宅・土地統計調査』の中古住宅入居の世帯数のデータを参照する^(注3)。それを踏まえれば、過去10年の中古住宅取得は15万戸から18万戸程度の間で推移してきたとみなされる（第2図）。

中古住宅ストックの蓄積が進み、かつ中古住宅の質も向上してきた一方、新築に比べれば価格は低い。また、利用はきわめて限定的だったが、02年度ごろから住宅性能表示制度や既存住宅保証制度など中古住宅流通の制度的な改善が行われ、中古住宅購入者の安心感を高める方向への行政サイドの動きもあった。このような要因が、前述のように新設住宅着工が低迷したことに比べ、中古住宅の取得が底固く推移した背景になったと考えられる。

なお、着工の変化の背景として、住宅価格・地価の変動に対する住宅取得者の心理面での反応も存在する。本稿では人口・世

第2図 中古住宅の取得戸数の推移



資料 総務省『住宅・土地統計調査』から作成
(注) 「住宅・土地統計調査」(5年ごと)の調査年数値(1~9月)は単純年率換算。また、09年は指定流通(レインズ)住宅売買成約数の伸びを基に算出。

帯数を住宅需要の要因として重視しているが、住宅価格の先行き見通しや中期的な住宅価格変動に基づく割安・割高感の感覚により住宅取得の盛り上がりと逆に買い控えが形成される。そこにマンションや建売などの分譲住宅を中心に仮需（需要過大視の着工増加）や過剰在庫の発生もあったと認識しておくべきだろう。

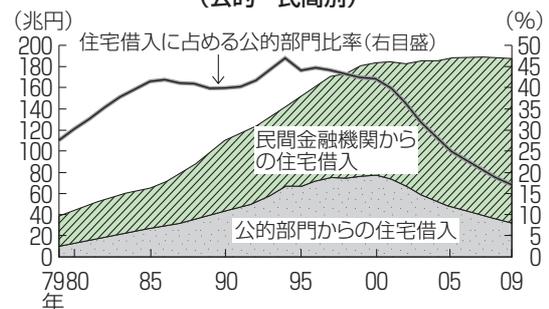
(注2) 戦後の1947~49年前後に生まれた団塊世代の子供の世代を指して「団塊ジュニア」と称する。明確な生年等の定義はないが、70年代前半に生まれた世代層が一般的に言われる。

(注3) 法務省『登記統計』の売買による建物の移転登記件数も参照されるデータの一つである。近年は27~28万件で推移しているが、これには個人の中古住宅取得に該当する登記以外に、①非住宅不動産の登記、②業者・法人間の売買と個人から業者等へ売却が含まれる。一定の前提に基づき①、②を除くと、近年の個人による中古住宅取得に該当する登記は22万件程度と試算される。本稿では「住宅・土地統計調査」のデータを用いる。

(2) 民間借入は増加しているが総住宅借入金残高は伸び止まる

以上のような住宅着工の推移のもとで、家計（個人）の住宅借入金残高がどのように推移したかを見ることとしたい。なお、日銀『資金循環統計』の住宅借入金データ関係から79年以降のものとなる（第3図）。

第3図 家計の住宅借入金残高の推移
(公的・民間別)



資料 日銀HP(資金循環統計)から作成

住宅借入金残高は、住宅ストックの積み上がりと住宅価格の上昇に沿って増えてきた。

80年度の家計の住宅借入金残高は43.8兆円だったが、85年度には65.1兆円へ増加し、90年度には109.6兆円と100兆円台に乗った。さらに95年度150.8兆円となり、00年度には183.3兆円へと至った。ちなみに、家計の住宅借入金残高の対名目GDP比率は、80年度には17.7%だったのが、00年度には36.4%へ倍増した。

しかし、前述のように00年代に入ると、住宅着工が低位の時期が多かったことに加え、1戸当たりの住宅建築予定額が比較的安定していたこと、および土地価格の下落が続く、マンション等分譲住宅の販売価格^(注4)も低下したことなどに伴い、新設住宅のローン需要額はそれまでと比べれば弱かった。そのため、住宅借入金残高は180兆円台前半で推移し、伸び悩みを見せた。特に、08、09年度は住宅着工の大幅減少を受け、金融機関は新設住宅にかかるローンの実行で約定弁済分を吸収できなかった。この結果、住宅借入金残高は2年連続で減少した。

次に、以上の住宅借入金残高の動向を民間金融機関と公的部門に分けて見ることとしたい。

民間金融機関は90年代から個人（リテール）金融戦略を強化し、その柱に住宅ローンを据えた。住宅ローンセンターなど専担チャンネルの増設や人員の増員配置などへ経営資源の配分を行い、金利面を含め多様な住宅ローン商品を開発・販売していった。

民間金融機関による固定金利型商品の品揃え拡充に加え、政策金利の低下（90年代末から日銀が政策的に誘導するコール翌日物金利が「ゼロ金利」に近い水準で推移する期間が長期化）のもとで民間金融機関が提供する変動金利型住宅ローンの選好増加も家計サイドで見られた。

このような動きを受け、80年度に30.6兆円だった民間金融機関からの住宅借入金残高は一貫して増加を続けた。99年度に100兆円台（103.8兆円）に乗った後、00年度以降も旧住宅金融公庫からの借換えも積極的に取り込みながら残高は純増を続け、09年度末には155.7兆円となっている。

一方、旧住宅金融公庫を中心とする公的部門の住宅貸付の金利条件の優位性は80年代まできわめて大きかった。たとえば、住宅金融公庫の個人向け基準金利は民間住宅ローン金利（固定金利型）に比べ2.5%以上低いことが常態であった。また、90年代に入っても金利条件の優位性が残っていたことに加え、郵便貯金等の「財政投融资」資金が膨張していたもとで景気対策の一環として貸付枠が拡大されることが多く^(注5)、その公的部門からの住宅借入金残高は増加基調をたどった。その結果、家計の住宅借入金残高に占める公的部門の比率は94年度には47%台まで上昇した後ピークアウトしたが、その借入金残高は00年度の76.9兆円まで増加を続けた。

しかし、その後は高金利時に取り組まれた住宅金融公庫借入金の借換えが行われ繰上償還が進む一方、01年度からの「財政投

融資改革」の流れのもとで、「特殊法人合理化計画（01年12月に閣議決定）」で業務縮小・住宅金融公庫廃止（06年度末）が明確になったことから、公的部門からの住宅借入金残高は00年度の76.9兆円をピークに連続して減少してきた。09年度末には31.5兆円となっており、家計の住宅借入金に占める公的部門の比率は16.8%まで低下した（前掲第3図）。

（注4）（株）不動産経済研究所の調べでは、首都圏・近畿圏を合計したマンション販売価格は90年代が平均4,426万円だったのに対し、00～05年度は3,804万円へ14%低下した。

（注5）93年度から00年4月にかけて「ゆとり償還」に改称し制度運用。貸出当初5年間の元利金返済を軽減するため返済期間を本来より長期にして計算、6年目以降に本来償還期間に戻して計算するため返済額が増加。また11年目以降は金利が引き上げられる商品内容であった。また、98年2月から02年3月にかけて自己資金2割の原則を撤廃し、実質上頭金ゼロを認めることとなった。

なお、旧住宅金融公庫は逆ザヤ等による損失を埋めるため、補給金+交付金を受けた。81～00年度の累計は8.4兆円にのぼる。

2 住宅市場（需要）の影響要因

(1) 30～44歳層が住宅取得の主要年齢層

ここでは、住宅取得の年齢構成や住宅ストックの蓄積、建替えニーズ、人口移動の状況など、住宅市場に影響すると思われる環境要因の内容について見ていく。

住宅市場は新設住宅と中古住宅に分けられるが、その両者において30歳代（30～39歳）層、およびその年齢層を上にも5歳広げた30～44歳層は、主要な取得年齢層となっ

ている。

『住宅・土地統計調査』のデータによれば、調査時点で若干の相違はあるものの、新設住宅の取得において30～44歳層の占めるウェイトはおおむね45～50%程度となっている（第4図）。

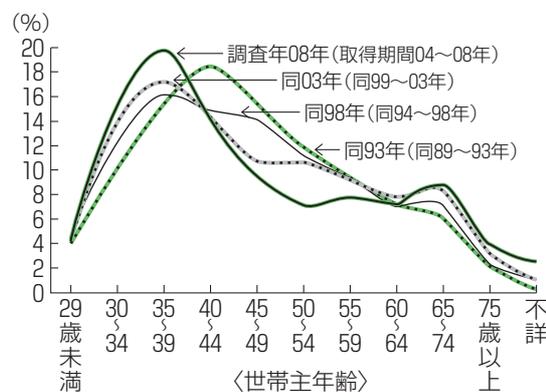
また、中古住宅の取得では、50歳代以降の構成比が新設住宅に比べて大きい。これは中古住宅の取得を通じた住み替え需要を反映している部分があると思われるが、30～44歳層の比率も全体の4割強を占め、主要な取得年齢層であることに変わりはない。

したがって、30歳代およびその年齢層を上にも5歳広げた30～44歳層の人口動向が、新設と中古の住宅取得に影響を与えることが理解されよう。

また、時系列で比較すれば、住宅取得は若齢化の傾向にある。

世帯主年齢が30歳代前半（30～34歳）の取得者の構成比が上昇し、35～39歳層がピークの年齢層となっている。03年調査では20歳代を含む30歳代層までの構成比が29.6%

第4図 住宅の取得（新築・購入・建替え）世帯の世帯主年齢の分布（構成比）



資料 第2図に同じ

だったのが、08年調査では39.1%へ10ポイント近く上昇している。^(注6)また、このような若齢化だけが理由ではないが、雇用者所得の減少もあり、住宅取得者の年収の分布は低年収方向へシフトする傾向が見られる。

(注6) 住宅産業団体連合会の「戸建注文住宅の顧客実態調査」でも、世帯主の年齢層では30歳代層の増加傾向が示されている。08年度調査では45.3%を占めており、01年度比13.5%上昇している。

(2) 主要取得年齢層の人口減少に加え 世帯数も減少へ

前項で述べたように30～44歳層は住宅取得の主要年齢層であり、住宅需要を考えると場合に注目すべきものである。

しかし、先行き10年の間、30～44歳層の人口は減少をたどる。この年齢層から、人口構成上のボリューム・ゾーンの一つとなっている「団塊ジュニア」と言われる世代が、その年齢上昇に伴い抜けて行く。その一方で、80年代からの少子化の影響^(注7)が反映され、新たにこの年齢層に入ってくる人口は少ない。この結果、30～44歳層の人口は大きく減少する。

バブル崩壊後の過去20年間の30～44歳層の人口動向を振り返ると、「団塊ジュニア」のこの年齢層への流入によって90年代半ばに増加に転じ、00年度以降の10年間で約200万人増えたと推計される。

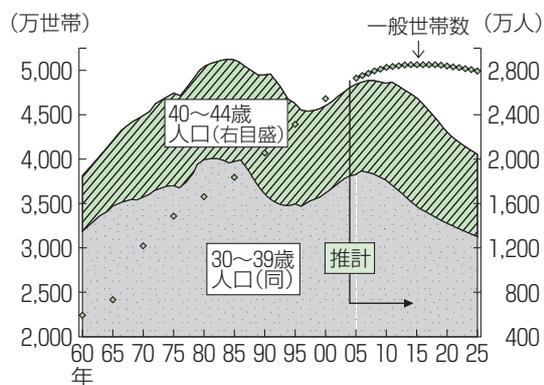
しかし、国立社会保障・人口問題研究所の予測によれば、それが今後10年間は30～44歳層の人口が大幅減少に向かう。すでに減少が始まっている30～39歳層の人口は、09年度の1,839万人から19年度には1,444万

人へ2割超、実数にして400万人近く減少する。同様に、30～44歳層の人口も30歳代人口の減少を主因に、09年度の2,700万人から19年度には2,298万人へ約15%、実数にして400万人程度減少すると予測されている(第5図)。

また、世帯数も10年代半ばからピークアウトし減少に転じると予測されている。現状は親世帯からの独立が依然多く増加基調を維持しているが、世帯数の増加率は鈍化している。国勢調査によれば、1960年に2,254万世帯だった一般世帯数は、05年には4,906万世帯へ約2.2倍弱増加(この間の年平均増加率は1.7%)した。ただし、年間の増加率は90年代前半に団塊ジュニア世代の世帯独立の増加に伴い一時1.5%前後にいったん高まった後、近年は1%程度まで下がってきたと推計^(注8)される。国立社会保障・人口問題研究所の予測によれば、一般世帯数の増加の鈍化傾向が続いた後、15年の5,060万世帯をピークに小幅ながら減少に転じると見込まれる(同図)。

このような人口構成の変化や世帯数減少

第5図 30～44歳人口と世帯数の推移と推計



資料 総務省「国勢調査」「人口推計」、推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」から作成

による住宅需要への悪影響は避けられない。特に10年代後半以降は、主要な住宅取得年代層である30～44歳層人口の減少が大きくなるとともに、世帯数も減少に転じるという見通しを踏まえれば、住宅取得数の低迷傾向が強くなる可能性は大きいと考える。

(注7) 出生数は、「団塊ジュニア」が属する70年代の平均189.4万人から、80年代は平均143.4万人へ46万人減少。さらに90年代は平均120.5万人へ減少し00年代は平均111.6万人となっている。

(注8) 一般世帯は居住と生計を一緒にしている集まりおよび単身者で外国人世帯を含む。なお、病院・自衛隊宿舎・矯正施設・寄宿舍等に居住する者は含まない。現在の住民基本台帳法に基づく世帯数は外国人を含まない。

(注9) 総務省発表の「住民基本台帳に基づく世帯数」の増加率は直近09年でも1.3%である。これを踏まえれば、国立社会保障・人口問題研究所の予測よりも一般世帯数が減少に転じるのはもう少し先になる可能性がある。

(3) 住宅ストック（戸数や空き家）等の動向

『住宅・土地統計調査』（5年ごとの調査

実施）により、高度成長期以来の住宅戸数や空き家などマクロ的な住宅ストックの動向を見てみよう（第1表）。

68年調査で2,559万戸だった全国の住宅戸数は、世帯数の増加を背景に、08年調査では5,759万戸へ2.25倍の増加となった。これに対し一時的現住者等を除く居住戸数は68年の2,420万戸から4,961万戸へ増加したが、住宅戸数の増加が居住戸数を上回り空き家戸数は増える形となっている。

68年、73年の調査には持家と賃貸住宅等に分けた空き家戸数の調査データがないが、その当時に全体で5%台だった住宅全体の「空き家率＝空き家÷総住宅戸数」は08年には13.1%へ上昇している。

持ち家等の空き家率も緩やかな上昇をたどっており、試算できる78年調査以降で見ると、78年には3.4%だったのが、08年には6.2%となっており、持家等の空き家も300

第1表 住宅戸数や空き家などの住宅事情推移

(単位 万戸, %)

	総住宅数	空き家住宅						居住世帯数				
				うち持家等		うち賃貸・売却用住宅		うち持ち家		うち賃貸住宅		
		戸数	空き家比率	戸数	空き家比率	戸数	空き家比率	戸数	比率	戸数	比率	
68年	2,559	103	5.5	-	-	-	-	2,420	1,459	60.3	960	39.7
73	3,106	172	5.5	-	-	-	-	2,873	1,701	59.2	1,172	40.8
78	3,545	268	7.6	110	3.4	157	11.0	3,219	1,943	60.4	1,269	39.4
83	3,861	330	8.6	140	4.0	183	12.4	3,471	2,165	62.4	1,295	37.3
88	4,201	394	9.4	150	4.0	234	14.3	3,741	2,295	61.3	1,401	37.5
93	4,588	448	9.8	170	4.2	262	14.3	4,077	2,438	59.8	1,569	38.5
98	5,025	576	11.5	211	4.8	352	17.4	4,392	2,647	60.3	1,673	38.1
03	5,389	659	12.2	242	5.2	398	18.8	4,684	2,866	61.2	1,716	36.6
08	5,759	756	13.1	306	6.2	443	20.0	4,961	3,037	61.2	1,774	35.8

資料 第2図に同じ

(注) 空き家比率＝空き家÷総住宅戸数
 ・持ち家等空き家比率＝持ち家等住宅空き家÷(持ち家世帯数+持ち家等住宅空き家)
 ・賃貸・売却用住宅空き家比率＝賃貸・売却用住宅空き家÷(借家世帯数+賃貸・売却用住宅空き家)
 ・持ち家比率＝持ち家÷居住世帯数
 ・賃貸比率＝賃貸住宅戸数÷居住戸数
 なお、所有関係不詳の戸数が増えている。
 ・総住宅数－(空き家+居住世帯数)の差は、一時的現住者および建築中住宅。

万戸を超えている。

08年調査と前回（03年，以下同じ）を比べると，居住戸数は277万戸増加したが，住宅戸数はそれを上回る370万戸増えた。その結果，空き家数は前回に比べ97万戸増加し，約756万戸となり，計算上，空き家比率は前回12.2%から一段上昇し，前述のように13.1%となった。ちなみに，賃貸・売却用住宅は08年調査で443万戸となり，同空き家比率＝「空き家÷（借家世帯数＋賃貸・売却住宅空き家）」は20.0%。そのうち賃貸住宅の空き家に限れば409万戸であり，その空き家率は前回より1.0ポイント強上がり18.7%となった。このような2割近い空き家率は，入退居のタイミングのズレを考慮しても，賃貸住宅の経営採算ラインを割り込む水準である。個別経営での差異は大きいものの，平均的に見て空き家率の上昇傾向は，賃貸住宅経営のマクロ的な需給悪化を示している。

以上の推移から見て，住宅戸数の面に限れば，わが国の住宅ストックは充足状況を迎えているといえよう。

当面は，人口構成上のボリューム・ゾーンとなっている団塊ジュニア世代の住宅取得需要が残存することから，住宅着工を下支えすると考えられる。しかし，15年以降には少子化等の影響から世帯数が減少に転じると予想される。したがって，親世帯からの独立→単身世帯生活（賃貸住宅居住）→結婚・家族増加などによる住宅ニーズの強まり→自己住宅の取得という，これまでの図式に当てはまるような住宅需要は減少

していくと見るのが妥当だろう。

住宅余剰の到来と単純には言えないとしても，人口や世帯数の減少により長期的に住宅ストック純増の必要性は低下していく。一方，中古住宅ストックが今後も着実に増えていることにより，その流通が国民経済的にも資源と資産の有効活用という点から重要課題となる。

（注10）当調査には空き家に関する建築経過年数や設備等の情報がないので設備・居住性などから実際に居住可能か，は不明。また，実地調査での誤謬，推計上の誤差もある。

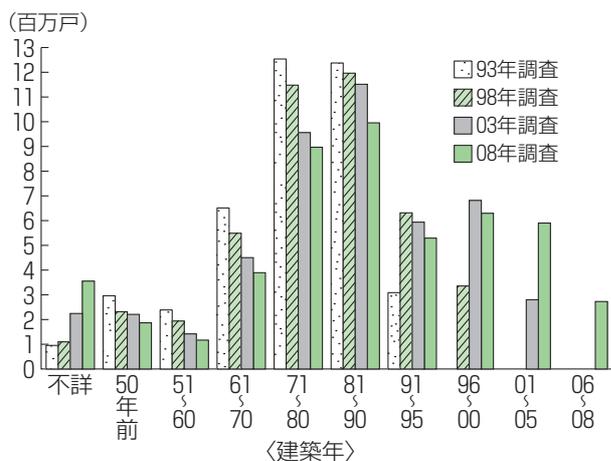
（4）建替えニーズの動向

各種調査によれば，戸建住宅の建替え前築年数は平均30年強と言われてきた。したがって，鉄骨系を除き築後30年を経年した住宅が増えることは一般的に潜在的建替えニーズの増大につながると考えられてきた。

『住宅・土地統計調査』によれば，築後30年を経過した住宅戸数の増加がうかがわれる。たとえば，98年調査時点においては70年以前に建築され築後28年以上を経た住宅戸数は合計で9.7百万戸，そのうち築後38年以上経た住宅戸数は4.2百万戸だった（建築年不詳は含まない）。それが，直近調査の08年調査時点では80年以前に建築され築後28年以上を経た住宅戸数は15.9百万戸，そのうち築後38年以上を経た住宅戸数は6.9百万戸となっている（第6図）。

以上から，これまでの見方からすれば，建替え時期に差しかかると思われる住宅ストックは増大しているわけであるが，建替えの動きは現状きわめて鈍い。たとえば，

第6図 建築時期別住宅戸数



資料 第2図に同じ
 (注) 調査年は1～9月累計。

国土交通省『住宅着工による再建築状況の概要』^(注11)によれば、住宅を新設するにあたって同一敷地内で建替えのため従前の住宅を取り壊し(除却)着工する「再建築」戸数、建替え戸数は減少傾向にある。よって、再建築住宅の住宅着工戸数に占める割合である「再建築率」も低下している。

全体の再建築戸数は90年度に36.1万戸あり、同再建築率も90年代前半まで2割台前半で推移していた。しかし、08年度の再建築戸数は11.2万戸へ減少し、同再建築率も10.8%へ下がっている。持家の再建築に限って見ても、同再建築戸数は90年度前半では16～22万戸という高い水準で推移し同再建築率も3割台半ばだったが、08年度は5.7万戸、同再建築率も18.4%となっている。築後30年以上を経過した住宅ストックは増加しているものの、必ずしも再建築、建替えに結び付いていない。

以上の建替え減少の背景に、建替え前住宅の築後経過年数の長期化があげられる。

かつては住宅性能の向上にしたがってスクラップ・アンド・ビルドのペースが速かった住宅建築において変化が生じている可能性がある。(社)住宅生産団体連合会の『戸建注文住宅の顧客実態調査』で見ても、00年度に29.6年だった建替え前住宅の築年数は、07年度には33.3年まで延び、08年度も33.0年と高止まりしている^(注12)。また、築後40年以上経過の建替えのウェイトが増え、その割合は4分の1を上回っている。

建替え前住宅の築後経過年数が長期化している理由として、耐久性向上により建替え時期の繰延べ・先送りが可能になっている傾向があげられるだろう。

また、所得の長期低迷、高齢化の進行に伴う高齢者(夫婦ないし単独)居住世帯の増加も建替えを顕在化させない要因になっていると思われる。

『賃金構造基本調査』によれば、正社員層に当たる「一般労働者」の年収平均は00年の498万円から09年は471万円へ5.5%減少した。また、『住宅・土地統計調査』によれば、持ち家世帯のなかで世帯主が65歳以上である夫婦および単独の世帯比率は88年に13.6%だったのが、98年は16.9%へ上昇し、さらに08年は23.1%へ2割を超えてきた。

前述のように築後30年以上を経過している住宅ストックの増加により、建替えの潜在的ニーズは増大しているはずである。長期的には高度成長期以降に建築されたマンション等の集合住宅の建替えニーズも顕在化すると予想される。中期的には所得環境に多く影響されるところも大きいのが、景気

回復に伴い繰り延べされた建替えニーズが顕在化することも期待される。とはいえ、前述の住宅の耐久性向上や高齢化の進行などの面からは建替えの顕在化は慎重に見ていくべきだろう。

逆に居住住宅を耐久資産として維持管理していく必要性は強まる。その点で、ライフステージ・家族構成の変化などに合わせ住宅リフォームのニーズもさらに高まっていくと思われる。それは賃貸住宅でも同様である。08年実施の『住宅・土地統計調査』によれば、居住住宅のなかで何らかの腐朽・破損のある住宅は438万戸、全体の8.8%（持ち家では7.1%，賃貸住宅では11.6%）ある。また、過去5年間で増改築・改修工事等を行った住宅は全体の6割超（3,032万戸）にのぼる。腐朽・破損の有無にかかわらず、リフォーム工事が行われていることが分かる。小規模改修も多いと思われるが、住み続けるための一定規模以上のリフォームは増えてくると想定され、リフォーム・ローンは一層重要な貸出機会となると見るべきだろう。

（注11） 住宅の取り壊しのため除却申請後、時間を置いて建築確認を申請した場合には、この再建築の統計に入っていないと考えられ、除却——新築のタイムラグの差も影響する。

（注12） また、やや古いですが、住宅金融公庫・利用者調査の02年度（新築融資編）での建替え前住宅の築年数は31.7年だった。

（注13） 国土交通省が08年度から開始した『建築物リフォーム・リニューアル調査』では、住宅リフォームにかかる受注額は約3.15兆円と推計している。また、同市場規模について菅政権の「新成長戦略」では家具・内装替えを含め6兆円という数字を置いている。

（5）人口移動の減少見通し

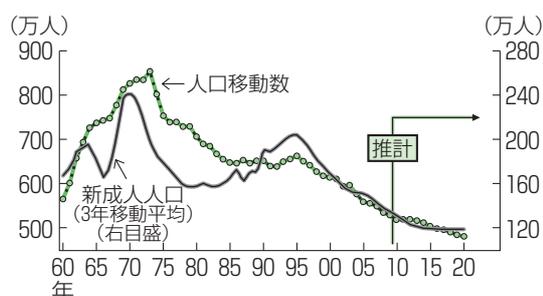
持ち家（自己所有）住宅需要への影響は中期的に少ないが、賃貸住宅への直接的影響を含め、長期的には住宅需要全体に影響することから、住居を変更する人口移動の動向について見ておくこととしたい（第7図）（参考1：推計方法）。

人口移動数は、高度成長期末期の70年代前半に年間850万人レベルへ増加した後、減少傾向をたどったが、80年代半ばから90年代半ばにかけては年間650万人前後で安定推移の時期が続いた。しかし、90年代後半からは再び減少傾向となり、02年に年間600万人を下回り、09年には同530万人へ減少してきた。人口移動数が人口全体に占める割合である移動率（＝人口移動数÷人口）も90年代は5%台前半だったが、09年は4.2%へ低下した。

人口移動は進学・就転職・結婚・住宅取得など様々な要因があげられるが、それには若年人口の変化と景気動向が影響を与えていると考えられる。

そこで、若年人口の指標として新成人（20歳）人口の動向を見ると、01～05年平

第7図 人口移動と新成人(20歳)人口の推移



資料 総務省「住民基本台帳・人口移動報告」「国勢調査」「新成人推計」、厚生労働省「生命表」から作成

(参考1) 人口移動の推計

人口移動を回帰分析するに当たり、人口要因として新成人人口（3年移動平均）の前期数値、景気要因として当期と一期前の実質GDP成長率と、一期前の人口移動数を説明変数とする。推計期間は61～09年度で行う。

$$\text{人口移動数} = \text{定数項} + a \times \text{一期前の人口移動数} + b \times \text{一期前の新成人人口（3年移動平均）} + c + d \times \text{一期前の実質GDP成長率}$$

時系列変数の変数間に「共和分」の関係（1%有意）が示されたことから、通常回帰分析を行うことが出来ることが確認された。

推計結果については、各係数の正負は想定されるものであり、t値がそれぞれ有意である。Wald検定により複数回帰係数の統計的信頼性（線形制約）についての問題も小さいことを確認できた。

D.W.比の数値は、1.75であり系列相関の可能性は小さいが、決定係数や残差項・標準偏差（σ）からは一定の信頼性を置くことができると思われる。

人口移動の推計式結果

被説明変数	推計期間:70～09年度	
	係数	t値
定数項	34.888	△2.44**
一期前の人口移動数	0.814	30.70***
新成人人口(3年移動平均)	0.393	4.57***
実質GDP成長率	2.22	3.49***
一期前の実質GDP成長率	2.364	3.70***
調整済決定係数	0.985(F検定=717.3***)	
D.W.比 / Wald検定	17.5 / 96.79***	
残差項・標準偏差(σ)	10.558	

(注) ***、**、*は、それぞれ1%水準、5%水準、10%水準で有意（帰無仮説が棄却）であることを示す。

均が152万人だった新成人（20歳）人口は、06～10年は平均138万人へ減少。さらに、10年代は120万人台前半から緩やかな減少が続き、10年代後半は120万人を割り込む見通しである。

新成人人口や成長率（景気）を説明変数とする回帰式を基に、シミュレーションすると、景気が持ち直して成長率が高まれば人口移動が促される側面もあるが、前述のような若年人口の減少により人口移動の低下傾向はさらに進行すると予測される。

経済成長率が大きく回復しない限り、若年人口の減少の影響を受け、人口移動数は低迷し、10年代後半以降は500万人を割り込む水準（480万人前後）まで減少すると試算される。

3 住宅市場の長期展望（試算）

(1) 回帰分析による影響要因の統計的検証

高度成長期以降の住宅着工戸数を、人口的要因、景気要因、金利コスト要因等から回帰分析し、それら要因の影響力を検証する。それを踏まえ、シミュレーション（将来推計）を参考までに行う。^(注14)

推計式は、人口的要因として、①主要な住宅取得年齢層である30～44歳層の人口、②居住戸数を規定する一般世帯数の変化（5年前との差）、景気要因として、③実質GDP成長率、住宅取得コスト要因として、④住宅ローン金利（旧住宅金融公庫の個人向け基準金利および都銀・変動性住宅ローン金

利), および07年度の改正建築基準法施工の影響と09年度の世界同時不況の影響(ダミー変数)を説明変数とする。また, 住宅着工の慣性的性質を考え, ⑤一期前の住宅着工戸数を説明変数として入れる。

「住宅着工戸数」

$$= \text{定数項} + a \times \text{一期前の住宅着工戸数} + b \times \text{30~44歳層の人口} + c \times \text{一般世帯数の変化} + d \times \text{実質GDP成長率} + e \times \text{住宅ローン金利} + \text{ダミー変数}$$

簡単に推計の過程と結果を説明する。

「見せかけの回帰分析(Spurious Regression)」

の可能性を検証するため, 前述の変数の「単位根テスト」^(注15)を行った。ディッキー・フラー(Dickey-Fuller)検定により, 30~44歳層人口は1%基準で有意であり単位根仮説が棄却され定常変数であることが結論されたものの, 他の住宅着工戸数, 世帯数変化, 実質GDP成長率, 住宅ローン金利は単位根を持つ非定常変数であることが示された。そこで推計式に用いる変数間に「共和分」の関係が見られるかを複合仮説検定すると, 弱いながら

共和分の関係(10%有意)にあることが示された。これにより, 通常回帰分析を行うことが出来ることが確認された。

推計期間は1961~09年度を行うとともに, 高度成長期が終わった後の80~09年度でも行った(第2表)。

推計結果の表の①, ②については成長率, 住宅ローン金利や二つのダミー変数の係数のt値がやや低いものの, 各係数の正負は想定されるものであり, かつ有意である。よって, その個別の説明変数の係数が

第2表 住宅着工戸数の回帰分析の推計結果

非説明変数	推計期間:60~09年度=①		推計期間:80~90年度=②	
	係数	t値	係数	t値
定数項	-72.190	-2.99***	-321.361	-4.88***
前年度住宅着工戸数	0.623	7.25***	0.404	3.53***
30~44歳人口(5年移動平均)	0.043	4.01***	0.140	5.50***
世帯数変化(5年前比)	0.676	2.67**	2.753	4.16***
実質経済成長率	2.717	3.87***	2.837	2.68**
住宅ローン金利	-4.625	-2.55**	-13.004	-4.95***
07年度ダミー(改正建築基準法ショック)	-26.461	-2.20**	-21.284	-2.30**
09年度ダミー(不況ショック)	-25.874	-2.30**	-24.838	-2.39**
調整済決定係数	0.888(F検定=46.57**)		0.902(F検定=29.18**)	
D.W.比 / WALD検定	1.88 / 39.09***		2.50 / 62.46***	
残差項標準偏差(σ)	10.98		8.06	
被説明変数	推計期間:60~09年度=③		推計期間:80~90年度=④	
	係数	t値	係数	t値
定数項	-162.932	-5.29***	-389.182	-5.05***
30~44歳人口(5年移動平均)	0.0982	8.96***	0.171	5.08***
世帯数変化(5年前比)	1.894	6.68***	0.440	7.66***
実質経済成長率	1.441	1.42*	2.913	2.91***
住宅ローン金利	-3.944	-1.46**	-12.823	-4.01**
2007年度ダミー(建築基準法ショック)	-22.890	-1.34	-12.882	-1.18
09年度ダミー(不況ショック)	-39.367	-2.27**	-17.915	-1.44
調整済決定係数	0.745(F検定=20.46**)		0.847(F検定=21.33**)	
D.W.比 / WALD検定	1.83 / 122.77***		1.50 / 127.951***	
残差項標準偏差(σ)	16.39		9.87	

資料 筆者作成

(注) ***, **, *はそれぞれ1%水準, 5%水準, 10%水準で有意(帰無仮説が棄却)であることを示す。

示す影響度には一定の信頼性を置くことができると思われる。また、Wald検定により複数回帰係数の統計的信頼性（線形制約）についての問題も小さいことを確認できた。D.W.比の数値は、②に比べ、①においては系列相関の可能性が小さいことを示している。

しかし、残差項・標準偏差（ σ ）は両者の期間ともに、かなり大きい値となっている。前者の期間に比べて後者の期間の方が小さいが、95%信頼区間（ $\pm 2\sigma$ ）は前者で45.8万戸、後者でも35.4万戸と大きい。

なお、07～09年度に住宅着工は急激に落ち込んだが、07年度の建築基準法改正に伴う混乱や09年度は世界同時不況に伴うショックの影響をダミー変数の係数によって見ると、建築基準法改正に伴う混乱のショックが26.4万戸、世界同時不況に伴うショックが25.8万戸と、下振れの効果がそれぞれあったと理解される。

表面的な推計結果は、前者①の期間の推計より後者②の期間の推計には良い面があるように思われる。しかし、後者期間の推計結果では定数項がきわめて大きいマイナス数値となっているため、人口要因がマイナスに作用するようになると、シミュレーションで予測数値がマイナスに転じてしまうなど、実際には起こりえない問題が見受けられる。

次に、一期前のラグ変数である前年度住宅着工戸数を除いた形で推計③、④を行った。係数についてのt値が低下ないし有意でない結果となるなど、その推計式の信頼

性は低い。

以上から参考として行うシミュレーションでは61～09年度の期間での推計式①^(注16)を使うこととする。

(注14) 計量分析ソフトウェアは、OxMetrics社のPcGiveを使用。

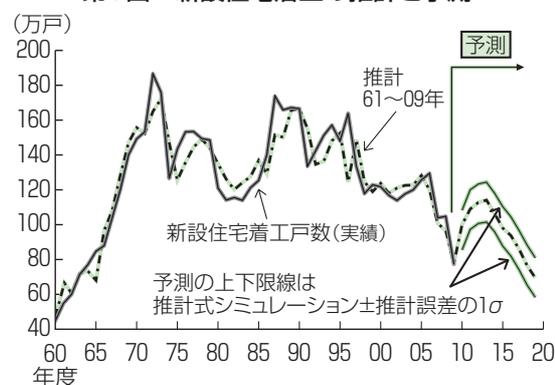
(注15) 単位根がある時系列変数は平均や分散などの確率的性質が時間経過とともに変化し、一定の値から離れていくトレンドを持つ。このため回帰分析を行った場合、見せかけの当てはまりの良さなどを示す問題が生じる。ただし、単位根がある変数でも変数間の長期的関係が安定均衡的で時間経過でも乖離が拡大しない＝「共和分」であれば、回帰分析を行うことが許容される。「PcGiveによる時系列分析入門」参照。

(注16) 表中には出していないが、88年度、96年度の消費税導入および税率引上げ前の駆け込み需要の可能性についてダミー変数を入れた推計を行ったが、想定に反して、そのt値は有意でなかった。よって、第2表には消費税引上げ前の駆け込み着工のダミー変数は推計式には入れていない。

(2) 住宅着工のシミュレーション等 住宅市場の見通し

以上を踏まえ、先行き10年の30～44歳年齢層の人口や世帯数、経済・金融見通しを前提に回帰分析の推計式に基づくシミュレーションなどを行う（第8図）。

第8図 新設住宅着工の推計と予測



資料 推計式に、国立社会保障・人口問題研究所の人口・世帯数予測、成長・金利シナリオを外挿し予測。

住宅着工戸数のシミュレーションを行うにあたって、その前提となる経済・金融の見通しのシナリオ（数値）は第3表のとおりである（参考2）。

シミュレーションでは、中期的に110万戸台のレベルへ回復すると予測される。しかし、10年代後半からは30～44歳人口の減少継続と一般世帯数などの人口要因がマイナス作用として働くとともに、成長率の低迷や金利が現在より上昇することが影響し、19年度には70万戸割れの69万戸という

試算結果となる。

推計誤差（ $\pm 1\sigma$ ）を勘案しその上下の幅を見ても、10年代後半は不況によるショックの影響を受ける現状を下回る可能性がかなり大きいと考えられる。

以上が推計式に基づくシミュレーション結果ではあるが、住宅着工の長期見通しは厳しいものとなっている。

なお、上記のシミュレーションでは建替え需要の顕在化は織り込まれていない。70年代後半以降に建てられた木造住宅のほ

（参考2） 経済・金融の見通し

1 マクロ経済シナリオ

中期的（3～4年間）に、日本経済は需給ギャップ（5%程度）解消の過程で潜在成長率（1%程度）を上回る2%台の成長が続くシナリオをベース・ライン予測とする。

世界経済は景気回復過程をたどってきており、日本経済も海外需要の回復の好影響により持ち直しの過程にある。景気回復ペースの鈍化・踊場形成の観測も見られるが、金融、財政の両面でのてこ入れもあり、景気回復が大きく崩れることはないということを基本的な想定とする。

とはいえ、企業は雇用拡大に慎重であり、中期的な雇用姿勢は弱い。これは、海外展開の進展やコスト管理強化、IT利用等による労働の効率化などの経営戦略に基づくものであり、労働市場は冷え込みから脱しきれないという見方にならざるをえない。雇用の好転は限定的と見ておくべきだろう。また、アジアなど新興国経済の成長の取り込みによる外需拡大の期待はあるが、国内生産・輸出の形態から海外生産へのシフトが進行すると見込まれることは、日本経済へのマイナス作用として認識しておく必要がある。

以上から内需主導の安定成長軌道に乗るには雇用・所得の回復を後押しする材料が乏しく力強さに欠け、中期的に2%台の低成長の水準にとどまるという想定になる。

長期的な潜在成長力へ影響・懸念される要因として、主要な働き手層である15～64歳層人口である「生産年齢人口」の減少がある。生産年齢人口は95年をピークに09年までに累計ですでに6.7%の減少となっているが、今後10年間に関しては、さらに1割近い減少が見込まれる。生産年齢人口の大幅減少に伴い労働力人口の減少は避けられないが、就業環境や制度の整備・改善による労働力率の引上げで補える部分もあり、経済成長の決定的なボトルネックにはならないと想定する。

一方、企業の設備投資は世界同時不況に伴う急減から底打ちしつつあるものの、依然低迷状態にある。しかし、中長期的には省力化・コスト節減・高機能化などの投資に加え環境規制対応・省エネルギー指向の投資が増加し、資本ストックの更新が日本経済の成長と生産性向上の両面について寄与をすると想

第3表 マクロ経済と金利の前提（シナリオ）

			見通し												
			08年度	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
(実質)GDP 前年比	上限	(%)	-	-	3.0	3.2	3.5	3.5	2.5	1.5	2.5	2.0	1.5	1.5	
	ベース	(%)	△3.7	△1.9	2.3	2.6	2.5	2.5	1.5	1.0	2.0	1.5	1.0	1.0	
	下限	(%)	-	-	1.0	1.2	1.5	1.5	0.5	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	
金利見通しとその前提	短期プライムレート (期中平均)	上限	(%)	-	-	1.475	1.675	1.875	2.375	2.625	2.625	2.625	2.625	2.625	
		ベース	(%)	1.742	1.475	1.475	1.475	1.675	1.875	2.125	2.375	2.375	2.375	2.375	2.375
		下限	(%)	-	-	1.475	1.475	1.475	1.475	1.675	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875
新発10年国債利回り (期中平均)	上限	(%)	-	-	1.60	1.80	2.00	2.20	2.40	2.60	2.80	3.00	2.80	2.80	
	ベース	(%)	1.46	1.36	1.43	1.59	1.75	2.00	2.20	2.40	2.50	2.50	2.25	2.25	
	下限	(%)	-	-	1.20	1.30	1.40	1.50	1.60	1.70	1.80	1.90	1.90	1.90	
無担保コールレート コアCPI	ベース	(%)	0.31	0.10	0.10	0.10	0.25	0.50	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	ベース	(%)	△1.2	△1.6	△1.3	△0.7	0.2	0.5	0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	

定する。したがって、2010年代半ば以降にかけても、1%程度の潜在成長率の水準の成長はかろうじて維持できるものと考ええる。

なお、財政悪化に歯止めをかけるため、歳出の緊縮と税引上げが中期的に具体化される可能性が大きい。景気への悪影響が懸念されるとともに、住宅減税の圧縮や消費税率引上げなどを通じ住宅取得意欲への影響もあるが、本稿ではその実施時期が不透明であることもあり、その影響を織り込まない。また、本文1（1）で述べたように住宅価格、地価の変動に伴い住宅購入の盛り上がりと逆に買い控えが形成され、それによって住宅需要の動きが拡幅される可能性は見通し上織り込まない。

2 金利環境

金融政策に影響する物価の状況については、需給ギャップを背景に、デフレ圧力は強い。また、円高の高進・定着によるデフレの下押し作用も懸念される。

このような状況を受け、日銀は10年10月の金融決定会合で、消費者物価の1%程度までの上昇が見通せるまで政策金利を「0~0.1%」とする等の追加緩和策を決めたが、消費者物価（全体から生鮮食料品を除く）が前記水準までに戻るには3年前後要すると予測する。したがって、現行の政策金利が少なくとも12年度中までは継続すると見込む。

13年度以降は、低成長ながら成長率が盛り返し安定化するとともに消費者物価がプラスに浮上することから、政策金利の引上げプロセスに入っていくと予測する。これに伴い、長短市場金利も緩やかに上昇していくことから、住宅ローン金利も小幅上昇することが想定する。

日本の財政状況の悪化は当面進行するが、日本国債への信認が崩れ国内投資家に支えられた需給が極度に不安定化して、長期金利が大きく跳ね上がるリスク・シナリオは想定しない。

2010年代後半は、デフレ状態からは脱するが、低い潜在成長率近辺での景気にとどまることから、政策金利は横ばい圏内で推移すると想定する。

か、それ以前の高度成長期の建築のマンション等の集合住宅の建替えも進むと想定されることは、住宅着工の底上げ要因として期待される。

一方、「新成長戦略」に明記されたような制度の改善・整備などが進むことに伴う中古住宅の流通増大、リフォーム工事の活発化による住宅寿命（耐用年数）の長期化は、個人住宅の需要・投資という点では同じ面があるにせよ、新築住宅から中古住宅のシフトをもたらす住宅着工の抑制要因になる可能性もある。

以上のような上振れ・下振れの要素はあるが、住宅取得の主要年齢層人口や一般世帯数の減少などの人口的要因に照らして考えれば住宅需要の低迷は避けられないし、さらに所得・雇用創出に係る景気（成長）低迷要因も住宅投資を抑制する方向に作用すると考えるのが妥当だろう。

おわりに

すでに90年代半ばから主要な働き手層である15～64歳の生産年齢人口の減少は始まっており、マクロ的実証分析の上から成長抑制要因として作用していたといわれる。しかし、少子・高齢化の進行が目に見える形で日本経済へのダメージとして強く表れてくるのは本当のところ、これからである。その一つとして、住宅市場も無縁ではない。

住宅取得の主要年齢層である30～44歳層人口が大幅減少へ向かうとともに、世帯数

は頭打ちから10年代半ばからは減少に転じると予測されている。これらによって住宅需要の低迷は避けられないだろう。現状の住宅着工の落ち込みは世界同時不況のショックに伴う異例のものであり、中期的に住宅市場には回復の動きが見込まれるようだが、10年代後半は再び低迷を迎える懸念が大きい。

住宅ローン需要も中期的には立ち直りを見せるものの、10年代後半は再び縮小すると考えられる。とはいえ、新築、中古を合わせた住宅ローンの取組みニーズは長期的にも15～20兆円規模を維持する大きな貸出マーケットであり、良質な住宅ローンを獲得するための推進は引き続き重要である。

一方、一定の耐久性・質を持つ中古住宅ストックは着実に増えている。それを資源・資産として維持管理し、流通（売買）を活性化して有効活用していくことが求められている。菅政権の新成長戦略にも取り上げられたように、中古住宅ストックの活用に向けて行政サイドの支援は強化されることは明らかであり、それに合わせた中古住宅ローンやリフォーム・ローンの取組強化がリテール金融の一つの課題として認識する必要があるだろう。

住宅ローンは顧客との生涯取引の収益獲得に欠かせない商品である。住宅ローンを獲得することが出来るか否かが、その後の取引深耕の可能性に大きな影響を与える。

住宅ローン市場ではさらなる競合激化が予想されるが、長期にわたる住宅ローン取引からの他金融取引への波及・総合取引へ

の展開のメリットも大きく、今後も重要な
リテール推進のかなめであることは間違い
ない。

<参考資料・参考文献>

- ・D.F.ヘンドリー, J.A.ドーニック (2006)『Pc
Giveによる時系列分析入門 (訳・解説 市川博也)』
日本評論社
- ・佐藤和男, 大垣晏己, 高頭秀雄 (2009-2010)「戦後
住宅税制史概説」『土地総合研究』2009年夏号,
2009年秋号, 2010年冬号
- ・沼上幹 (2009)『経営戦略の思考法』日本経済新聞
出版社

- ・渡部喜智「中古(既存)の現状と課題」『金融市場』
2010年10月号
- ・総務省『住宅・土地統計調査』
- ・国土交通省「住宅着工統計による再建築状況の概
要」
- ・国土交通省「住宅市場動向調査」
- ・「特殊法人等改革推進本部参与会議」(8回, 9回)
資料
- ・(社)住宅生産団体連合会「戸建注文住宅の顧客実
態調査」
- ・2010年6月18日付閣議決定「新成長戦略について」
- ・農林中金総合研究所「2010~11年度経済見通し」

(わたなべ のぶとも)

発刊予定のお知らせ

農林漁業金融統計2010

A4判, 160頁
頒価 2,000円(税込)

農林漁業系統金融に直接かかわる統計のほか, 農林漁業に
関する基礎統計も収録。全項目英訳付き。

<頒布取扱方法>

編集…株式会社農林中金総合研究所

〒101-0047 東京都千代田区内神田1-1-12 TEL 03(3233)7744

FAX 03(3233)7794

発行…農林中央金庫

〒100-8420 東京都千代田区有楽町1-13-2

頒布取扱…株式会社えいらく営業第一部

〒101-0021 東京都千代田区外神田1-16-8 TEL 03(5295)7580

FAX 03(5295)1916

<発行予定> 2011年1月