

## 住宅取得能力の地域差について（予報）

— 個人住宅建設資金利用者調査結果から —

鹿児島大学農学部 肥 後 芳 尚

### 1. はじめに

昭和55年からの引続く住宅着工の減少は、関連業界に大きな影響を与えているが、中でも製材業界への打撃は深刻である。製材需要の維持、拡大を図るためには、先ず住宅需要の実態と変化の動向を的確に把握しなければならない。住宅着工量減少の要因としては、婚姻件数の減少に伴う世帯数の増加率の低下、都市への人口流入率の減少、世帯数に対する住宅ストックの量的充足の基礎的要因に加えて、建築費、地価、所得及び住宅金融の動向等の経済的要因と経済の先行が厳しいという心理的要因が考えられる。これら諸要因の中で、地価の上昇、所得の伸び悩みから、住宅価格と国民の住宅取得能力の乖離が主因といわれている。

住宅取得能力については様々な定義があるが、資金調達可能額を住宅価格で除したものであり、所得の4分の1まで借金の返済に当てるとして、平均的な住宅の取得価格に対する勤労者の資金調達可能額の割合で、一応平均的な値は算出されているが、住宅取得のための資金調達の実態についての資料は乏しい。建設省の「民間住宅建設資金実態調査」と共に、建設資金に関する貴重なデータとされている住宅金融公庫の「個人住宅建設資金利用者調査報告」<sup>1)</sup>によって、地元九州地方の住宅取得資金調達について全国、大都市圏の対比して考察する。

### 2. 持家建設における公庫資金の役割

住宅金融公庫は、わが国における住宅金融の草分けであり、国民のための良質な住宅の建設、購入と宅地の取得造成に必要な資金を融資して、住宅建設推進に大いに貢献してきた。公庫の業務は毎年のように拡充・改善されているが、その中心となるのは個人住宅貸付けで、57年度では事業資金の82%がそれに当てられており、中でも個人住宅建設に重点がおかれている。この報告で対象とする持家だけについてみると、公庫資金による建設戸数は50年には29%を占めていたが、53年に飛躍的に増加、57年には59%を占めるまでに伸びて、持家建設における公庫資金の役割はますます大きくなってきている。

### 3. 個人住宅建設資金について

住宅金融公庫が個人住宅建設資金利用者の実態を把握し、業務運営の基礎資料を得る目的で毎年実施しているこの調査は、調査票を兼ねている借入申込書によって行われている。利用者の社会的属性、建設される住宅に関する事項、建設資金の調達に関する事項等について記載するようになっていたが、56年度の場合、調査票の任意抽出48,483件（56年度は個人住宅建設28万戸の貸付けが行われている）の集計によっている。

公庫融資は、公共性に支えられた国庫資金によるものであるから、融資の制約があるが、個人住宅建設資金融資には、住宅床面積が50㎡以上120㎡以下、敷地面積は原則として100㎡以上等の制約がある。また、一般融資は建設資金のみの融資で、土地資金の融資は含まれていない。このような制約のもとに建設される住宅建築についての資金利用者の調査であるが、実際に住宅取得のためにどのような資金を調達したかが具体的に示されており、敷地面積、価格についても一応記載されているので、建築+宅地の取得能力の類推も可能である。

表-1は、九州地域を全国、大都市圏と対比してみたものである。建築面積については、51年から殆んど変化はみられないが、建築費は約1.5倍に上昇している。手持金については、三地域で建築費と同様10%の差がみられ、5カ年間で1.65倍に増加している。公庫からの借入金については、53年、55年に急増しているが、三地域間の比較では夫々5%程度の差がみられる。これは建設地域による融資額の差を示すものであろう。公庫以外からの借入金は、地域によって借入先の相違は認められないが、年金融資を受ける者の数が51年の14%から56年の39%へと伸びて、公的資金への依存の強まりを物語っている。世帯月収の伸びは建築費の伸びより低く、5カ年で1.3倍の伸びを示している。その結果、建築費の年収倍率は5カ年間に約20%増加しており、返済額の月収に占める割合も年々僅かながら増加し、55年から三地域とも20%に達した。前述の如く、この融資は建築資金だけの融資で土地資金の融資を含まないので、三地域における差異がそれ程顕著に表われていないが、建築費だけの資金調達に対する月

表-1 地域別建築資金調達状況

年度	区分	建築費		手付金	公庫からの借入金	公庫以外の借入金(%)							世帯月収	建築費の年収倍率	1か月の返済額の月収に占める割合	敷地面積			
		床面積	金額			全体	民間金融機関		勤務先		その他					所有地	借地	借地価格	
							予定あり	予定あり	予定あり	予定あり	予定あり	予定あり							
51	全国	103	826	234	370	222	278	248	273	267	148	179	23.9	2.8	4.4	18.6	267	303	689
	九州	104	774	205	350	219	270	243	264	262	141	170	22.4	2.8	4.2	18.7	311	339	503
	大都市圏	99	892	259	393	240	301	272	284	280	162	213	25.5	2.9	4.9	19.2	210	253	971
52	全国	105	890	259	375	256	313	274	300	306	166	192	25.5	2.8	4.7	18.4	264	303	709
	九州	105	827	222	353	251	300	276	349	302	151	185	23.6	2.8	4.4	18.5	310	349	500
	大都市圏	101	960	288	400	271	337	296	297	329	182	236	27.3	2.9	5.1	18.3	207	253	1,002
53	全国	106	955	280	415	259	336	301	319	324	207	211	26.9	2.9	4.9	19.7	251	299	839
	九州	107	890	247	390	253	323	291	318	318	184	214	24.6	2.9	4.5	19.7	309	340	616
	大都市圏	102	1,019	309	442	266	358	323	331	330	231	254	28.9	2.9	5.4	19.8	200	250	1,120
54	全国	109	1,064	317	430	315	392	341	359	364	207	248	28.7	3.0	5.2	19.7	256	298	961
	九州	109	973	274	399	299	371	331	349	354	184	245	26.0	3.0	4.7	19.8	299	341	700
	大都市圏	106	1,135	350	457	329	417	476	434	369	231	295	32.9	3.0	5.7	19.8	201	247	1,293
55	全国	108	1,229	379	485	364	451	375	415	407	249	273	32.0	3.2	5.9	20.1	250	293	1,174
	九州	110	1,128	332	456	338	426	363	409	391	226	297	28.3	3.3	5.3	20.5	308	346	847
	大都市圏	105	1,306	415	511	380	479	404	437	414	275	302	34.4	3.2	6.4	20.0	198	250	1,600
56	全国	108	1,265	391	490	382	471	383	427	411	271	292	31.4	3.3	5.8	20.2	237	295	1,370
	九州	109	1,161	340	460	361	447	372	411	390	241	312	28.0	3.4	5.2	20.3	296	351	990
	大都市圏	104	1,336	422	515	398	497	406	448	415	308	328	33.8	3.3	6.3	20.4	183	245	1,870
対全国比	九州	101	92	87	94	94	95	97	97	95	89	107	89	103	90	100	125	119	72
	大都市圏	96	106	108	105	104	106	106	105	101	114	112	108	100	109	109	78	83	138
	全国	105	153	167	132	172	169	154	156	134	183	163	131	118	132	109	89	97	199
対51年比	九州	105	150	166	131	165	168	153	157	149	171	183	125	121	123	109	95	104	197
	大都市圏	105	150	163	131	166	165	149	158	148	190	154	133	114	129	106	88	97	193
	全国	105	153	167	132	172	169	154	156	134	183	163	131	118	132	109	89	97	199

資料：住宅金融公庫「個人住宅（一般貸付け）建設資金利用者調査報告」より  
注：1. 公庫以外の借入金の%は該当者の割合

々の返済金が20%に達し、一応の限度とされる月収の4分の1に接近している。

敷地面積については、九州地域は全国、大都市圏に比べ夫々1.3倍、1.6倍と広がっているが、この比較は貸付対象（敷地面積100㎡以上）のみについてのもので、大都市では敷地面積100㎡以下の住宅が多い。建設省の調査によると<sup>2)</sup>、56年に新築された1戸建住宅のうち、敷地面積が100㎡未満のものの比率は全国で10.9%、地区別では東京都区部41.7%、大阪府41.8%となっていて、大都市での敷地の狭小さを示している。

#### 4. むすび

九州地域を全国、大都市圏と比較した場合、特徴として次のことが挙げられる。

- ①住宅床面積はやや広いが、1戸当建築費についてはそれ程の差は認められない。建築費の年収倍率についても同様である。
- ②敷地面積は床面積に比べて差が大きい。敷地価格は平方米当り単価に大きな差がみられ、1戸当り敷地価格で全国は1.4倍、大都市圏1.9倍となっている。

③地域間の所得格差縮小傾向の中で、所得均等化の方向にある。

④返済額の月収に占める割合も三地域に差は認められないが、建築資金の借入だけで20%台まで増加したことで、土地購入資金借入れの余裕のないことを示している。

このような情勢から、住宅を買えない若齢、低所得層の賃貸住宅への関心の高まりがみられる。持家率も60%をこし、地価の高騰によって持家への需要が弱くなっていることは否定できない。しかし、地価が高く持家に手が出ないのは大都市であり、地方では持家は可能であり、さらに土地手当の必要のない建替えと増改築の資金需要は高まるであろう。

#### 引用文献

- (1) 住宅金融公庫：個人住宅（一般貸付け）建設資金利用者調査報告 昭和51年度～56年度
- (2) 国土庁：昭和58年版 国土利用白書 35, 1983,