

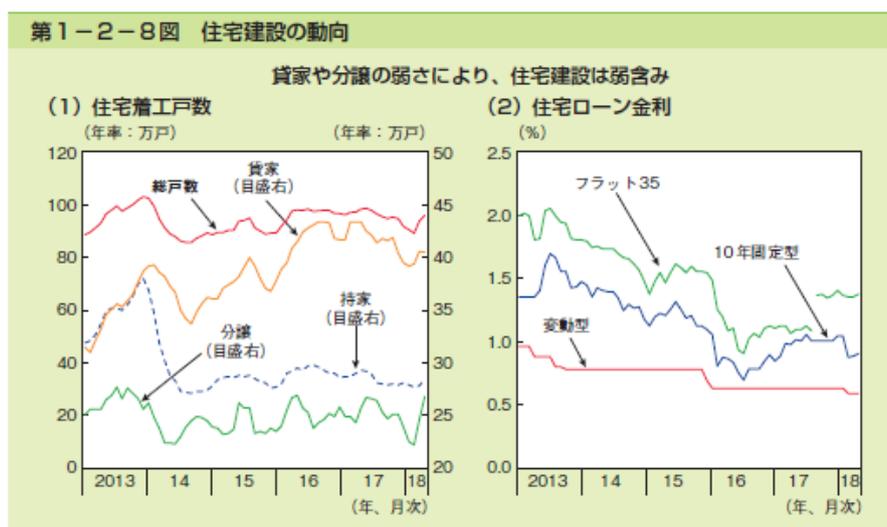
(はじめに)

2018年度の「経済財政白書」は、急速な技術革新が働き方に与える影響に焦点をあて、人工知能などの普及によって事務や経理などの雇用が減ると予想されるため、機械への置き換えが難しいコミュニケーション能力や高度なIT技術を持った人材の育成を急ぐべきと指摘し、こうした人材を育成するため、企業内の訓練に加え、社会人が年齢に関係なく大学や通信教育などでスキルを身につける「学び直し」の重要性を強調した。以下では、経済財政白書が分析した住宅・不動産関連の分析を紹介する。

(住宅関連)

新設住宅着工は2016年には年率換算で100万戸を若干下回る水準で推移した。貸家の着工増の背景としては金利低下による貸家建設の採算改善に加え2015年の相続税に係る税制改正の影響があった(図表1)。

(図表1)



住宅ローン金利の低下は家計の住宅購入を後押しし、2016年の持家や戸建て分譲は増加したが、その結果2016年以降家計の住宅ローン残高の伸びも高くなり、可処分所得に占める住宅ローン残高が高まった(図表2)。

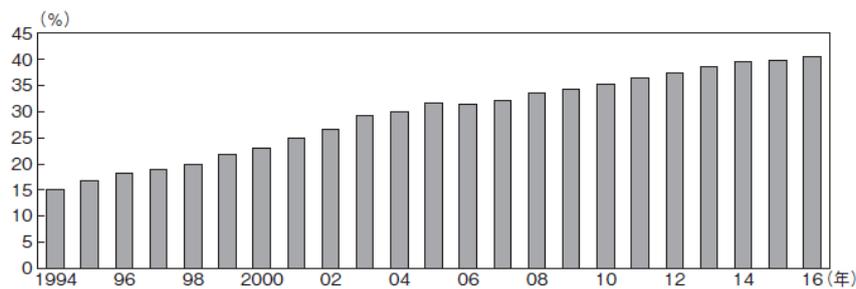
(図表 2)

付図 1-4 家計の住宅ローン残高及び個人による貸家業への新規貸出額

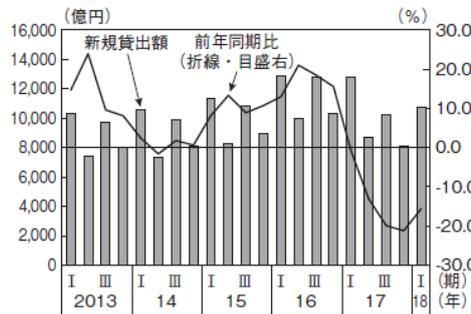
(1) 家計の住宅ローン残高



(2) 可処分所得に占める住宅ローン残高の割合



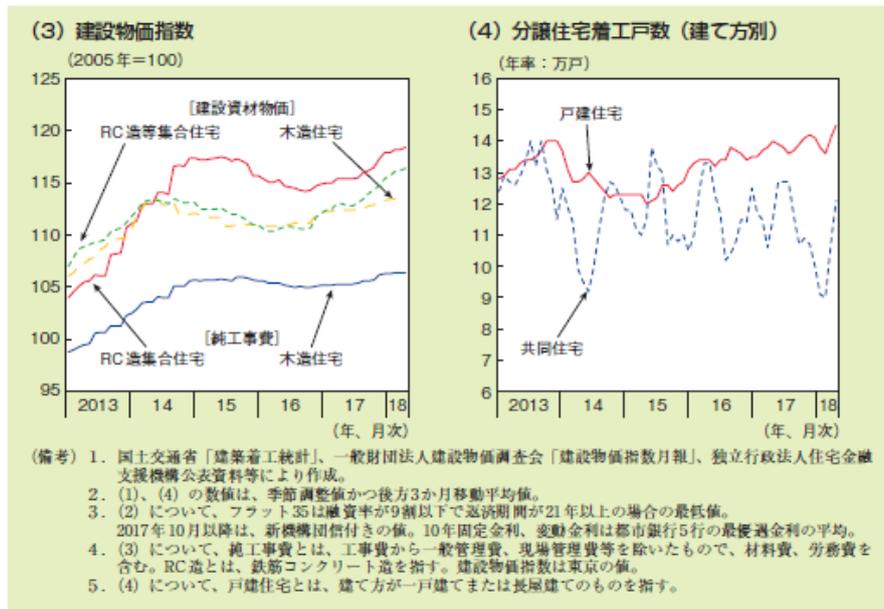
(3) 個人による貸家業への新規貸出額



- (備考) 1. 内閣府「2016年度国民経済計算年次推計」、日本銀行「貸出先別貸出金」により作成。  
2. (1) について、住宅ローン残高は国内銀行の銀行勘定、信託勘定、海外店勘定の合計。  
3. (2) について、住宅ローン残高(各年12月)を各年の可処分所得(純)で除した値。  
4. (3) について、新規貸出額は、国内銀行・信用金庫・その他の金融機関の「設備資金新規貸出額」の和。また、個人による貸家業への貸出とは、個人への賃貸用住宅の建築・購入資金向け貸出(いわゆるアパートローン等)のこと。

2017 年に入り金融機関の個人による貸家業への新規貸出額が前年比でマイナスに転じる中で、2017 年後半以降、貸家着工が緩やかに減少し、住宅着工全体が弱含んでいる。また分譲住宅についても、地価や建設資材の価格上昇、人件費の上昇もあってマンション価格が上昇し、共同分譲住宅着工は弱い動きが続いている(図表 2、3)。

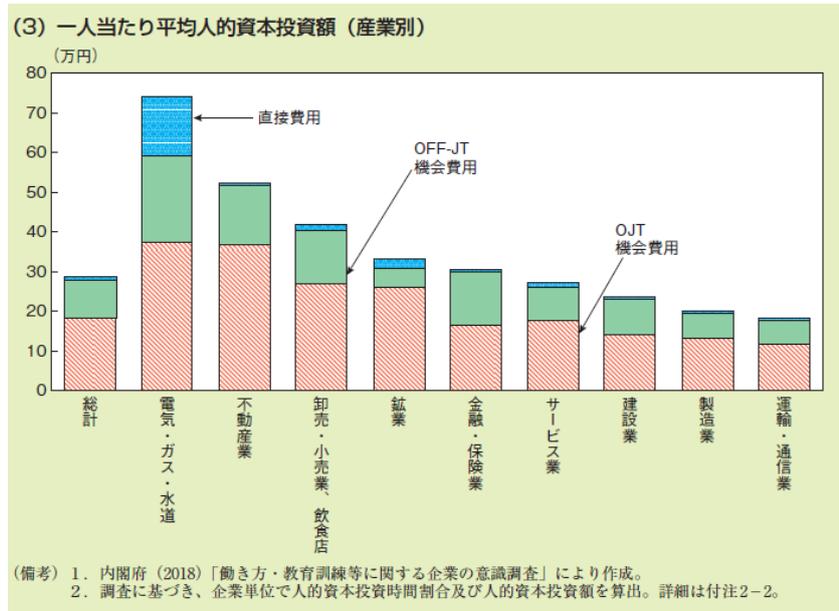
(図表 3)



### (不動産業の人材育成・IT化)

人材育成のために企業が行った一人当たり平均人的資本投資額を見ると 2016 年は平均で 28 万円であり、平均的には大半が OJT、OFF-JT（いずれも人材育成に費やした時間を時給により金額換算）、教育研修費（直接費用）はわずかであった。産業別には、電気・ガス・水道が最も多く約 74 万円が投資されており運輸・通信業では 18 万円と少ない。不動産業は 50 万円強と電気・ガス・水道に次いで多く、特に OJT の割合が大きい（図表 4）。

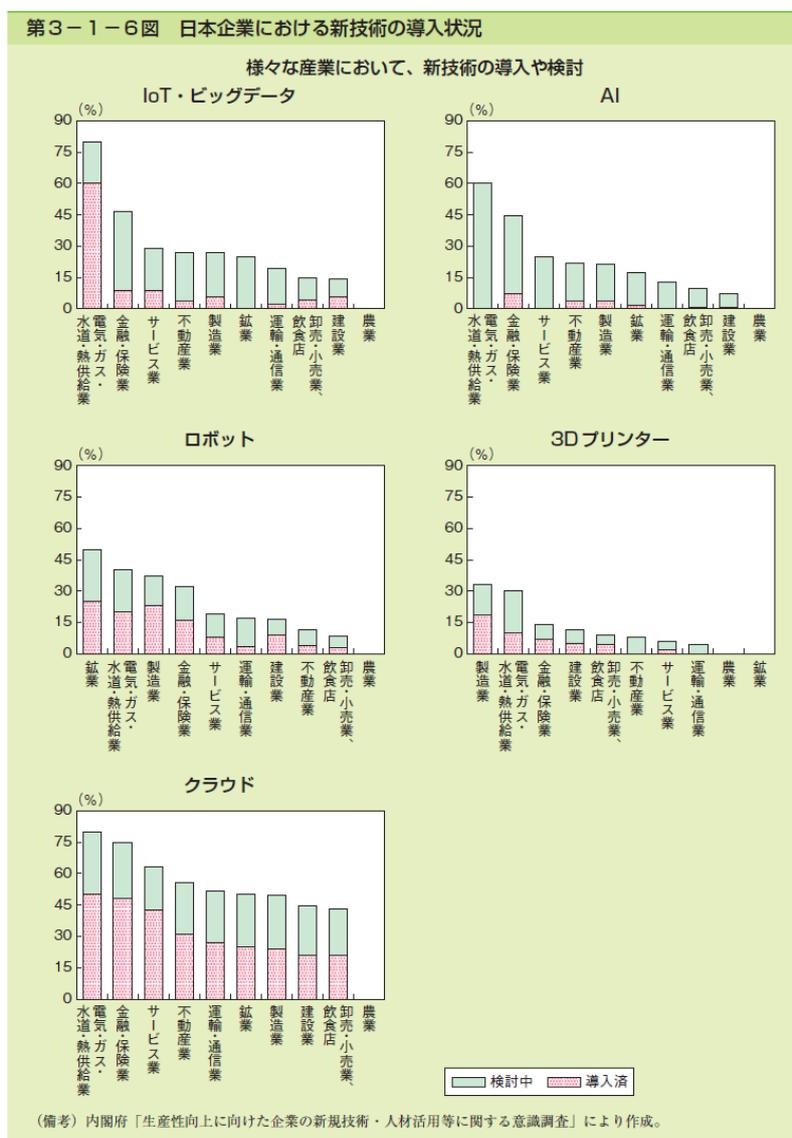
(図表 4)



我が国産業においては、IoT や AI、ロボットなどの新技術を用いて、生産面・サービス供給面での効率改善や顧客へのきめ細かい対応を図る動きが広がっている。2017 年に内閣府が実施した企業意識調査を見ると、ロボットについては、製造業を中心に既に導入が進んでいるほか、クラウドについても製造

業のみならず、不動産業を含む非製造業でも導入が進んでいる。一方IoTやAIは導入を検討している産業は多いものの、導入済みなのは、IoTについては電気・ガスや金融・保険業、AIについては金融・保険業や一部製造業に限られている。不動産業での導入も製造業平均並みであり、今後の導入促進が期待される（図表5）。

（図表5）



### （留意すべき今後の経済のリスク要因）

住宅・不動産を離れて今後の経済のリスク要因を考えると、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動が重要である。第一はアメリカの通商政策やそれに対応した各国の反応の過熱化である<sup>1</sup>。関税の引き

<sup>1</sup> 主な動き

3月：米国、鉄鋼とアルミニウムに関する輸入制限措置決定。これに対し、EU、中国、メキシコ、カナダ等が米国に対抗措置を表明

：米国、中国に対し、知的財産権の侵害を理由に追加関税賦課等を表明

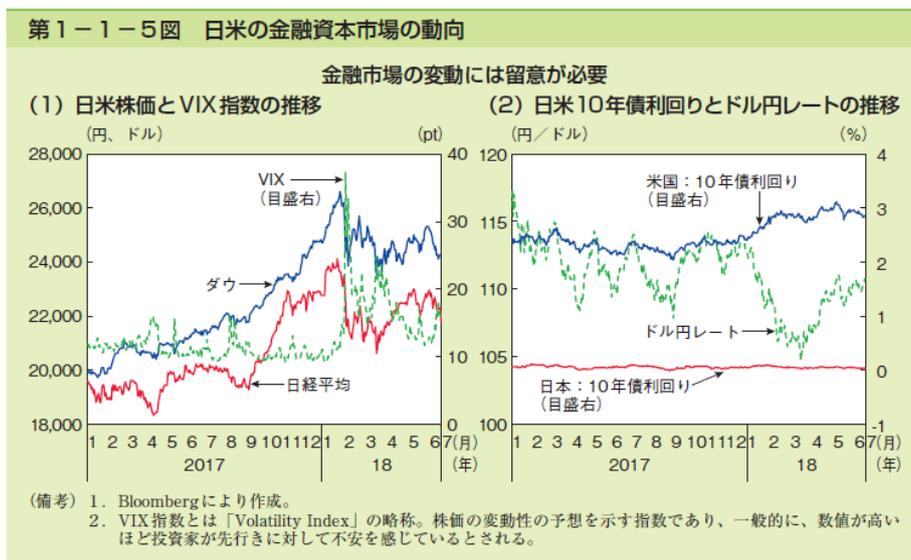
：中国、米国からの大豆、小麦、自動車の輸入に追加関税措置を表明

5月：米国、他国からの自動車及び同部品の輸入が米国の安全保障を阻害するかどうかの調査を開始

6月：米国、中国の知的財産権侵害に対し追加関税措置を表明、中国も米国に対抗措置として追加関税措置を表明

上げやそれへの対抗措置がグローバル・バリュー・チェーンの縮小を通じて我が国に影響が及ぶことが懸念される。第二はアメリカの金融引締めが過度になった場合の金融資本市場への影響である。米国の10年債の利回りやリスクオフの動きから、新興国からの資本流出、円高の進行等に注視が必要である。このほか英国のEU離脱交渉の行方、中国における過剰債務問題や不動産価格の高止まりなどの構造問題、米国によるイラン制裁が原油価格をさらに押し上げる可能性等にも留意が必要である（図表6）。

（図表6）



(荒井 俊行)