

日本の住宅市場は回復するか

【ポイント】

1. 改正建築基準法施行を契機に落ち込んだ新設住宅着工戸数は、その後回復していない。
2. 住宅投資を活発化させる二つの税制改正が動き出し、一定の需要喚起が期待できる。
3. 土地価格が下落に転じ、金利も低下している。住宅市場は明るさを取り戻しつつある。

1. 縮小に転じた住宅市場

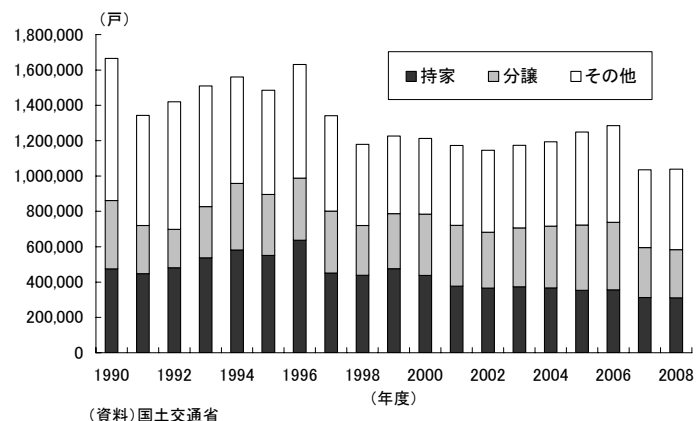
日本の住宅市場は、縮小均衡の傾向が強まっている。国土交通省が発表している新設住宅着工統計では、2007年度の住宅着工戸数はおよそ103万戸、辛うじて100万戸の大台は維持したものの、前年度比▲19%と1998年度以来およそ10年振りの2桁減少を記録した。2003年度から2006年度まで4年連続で増加してきたことを考えると、落ち込み幅が際立つ結果となった。

振り返ってみると、2007年6月に改正建築基準法が施行され、建築確認手続きが厳格化されたことが、住宅市場縮小のきっかけとなった。この法改正は、2005年11月に発覚し、社会問題化した構造計算書偽造事件、いわゆる耐震偽装問題の再発防止を目的としたものであったが、建築確認の審査期間長期化や提出する添付書類の増加、完成度の高い設計図が求められるなどしたため、建築確認業務の現場が混乱、着工作業に大幅な遅れが生じ、住宅投資を冷え込ませた。特に、高さが20mを超えるマンションのような大型建築物には第三者機関による二重チェックが義務付けられたため、利用関係別でみた「持家」（前年度比▲12%）よりも、分譲マンションが含まれる「分譲」（同▲26%）の減少幅を拡大させる一因となった。

こうした建築確認の停滞を受け、国土交通省は2007年11月に「建築基準法施行規則の一部改正」を公布し、添付書類の軽減や計画変更時の取り扱い緩和など円滑な確認業務に向けた取り組みを示したことから、2008年には新設住宅着工も回復に向かうと期待された。

実際、2008年1月以降の減少率は1桁台に落ち着く月が多くなり、7月以降は前年の反動もあって2桁増のペースが続くようになった。しかし、2008年9月の米国大手証券会社破綻をきっかけに広がった世界的な規模での景気後退の煽りを受け、新設住宅着工戸数にも急ブレーキが掛かり、12月以降は再び減少に転じている。結局、2008年度は前年度比僅か

図表1. 新設住宅着工戸数推移



0.3%の増加に留まり、2007年度の改正建築基準法による落ち込みをカバーするまでには至らなかった。

2. 二つの追い風

日本経済が急速に悪化する中、景気を下支えするため、政府は2009年度の税制改正で、過去最大規模の住宅ローン減税の導入を決めた。これは、2008年12月31日までとしていた住宅ローン控除の適用期限を2013年12月31日の居住開始まで、5年間延長するもので、毎年末の住宅ローン残高の1%に相当する金額を所得税から控除できる。

税制改正前の2008年中の入居では、10年間の減税額合計が最大160万円だったのに対し、2009年と2010年の入居では、最大500万円（一般住宅の場合）まで拡充される。この最大減税額は入居開始年が遅れるに従って減り、2013年の入居では200万円まで低下する。つまり、住宅ローンの残高や年収にもよるが、2009年か2010年に入居した方が、減税のメリットをより多く享受できる内容になっている。

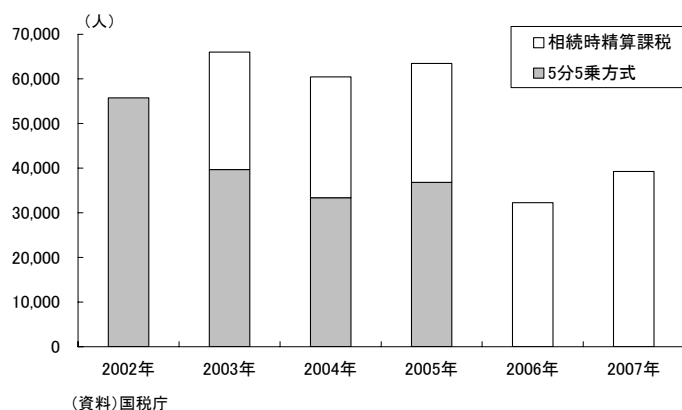
加えて、4月10日に政府・与党は追加経済対策を正式決定し、その中で贈与税の非課税枠（現行110万円）を住宅購入や増改築に限り別枠で500万円用意し、年間610万円まで引き上げる税制改正案を打ち出した。2009年1月から2010年末までの2年間の時限措置ではあるが、高齢者に偏る金融資産をスムーズに若い世代に回し、前述の住宅ローン減税拡充策との相乗効果で、特に今後2年間の住宅投資を活発化させ、景気の悪化を食い止めるのが狙いであるとみられる。

現行の贈与税課税には、「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つの方法があり、いずれかの選択制になっている。「相続時精算課税」には、現在、住宅取得資金等の贈与を受けた場合、3,500万円まで贈与税を非課税（ただし、その名の通り相続時に贈与された分を含め「相続税」を課税）にできる特例があるが、「暦年課税」での特例は2005年末をもって廃止された経緯がある。この特例措置は、住宅取得に係る贈与を550万円まで非課税（贈与税の計算方法から5分5乗方式と呼ばれていた）とするものであったため、今回の追加経済対策における贈与税減免措置は、ほぼこの特例の復活と考えられる。

住宅取得資金の贈与を受け、非課税の特例を受けた利用者の推移を示したのが図表2であるが、5分5乗方式の利用者は、制度が廃止された2005年でも4万人近く存在していた。5分5乗方式の非課税枠は2001年に300万円から550万円に引き上げられたが、図表1のように、その後の新設住宅着工戸数は増加基調を辿っており、日本経済が景気回復過程にあったとはいえ、5分5乗方式の特例は、住宅市場活性化に一定の効果を発揮したと認められる。

もし、追加経済対策に盛り込まれた税制改正案が実現すれば、前回の非課税枠引き上げ時同様、住宅需要を押し上げる方向に働く公算が大きいと考えられる。

図表2. 住宅取得資金贈与の利用者数推移



3. 明るさを取り戻しつつある住宅市場

雇用者所得の減少、失業率の上昇、大手マンションデベロッパーの破綻等ネガティブなニュースばかりが目につき、住宅市場を取り巻く環境は悪化しているように見受けられる。

(社団法人)住宅生産団体連合会が会員法人に対して実施した「経営者の住宅景況感調査報告」でも、2009年度の新設住宅着工戸数の見通しは100.7万戸で、2008年度実績の103.9万戸よりさらに減少する厳しい予測となっている。果たして住宅市場は本当に回復しないのであろうか。

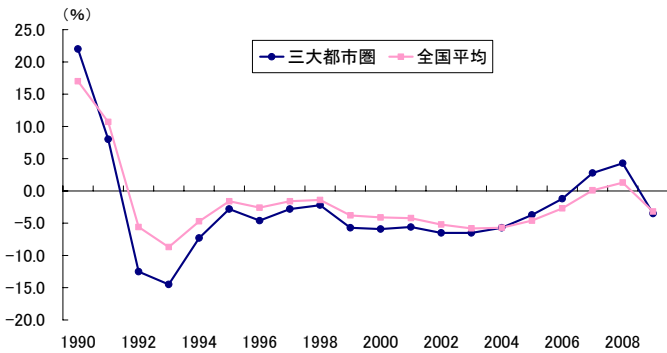
2007年度における住宅需要低迷の最大の要因は、改正建築基準法施行に伴う現場の混乱にあった。しかし、ここ数年みられた不動産バブルともいえる土地価格の上昇も見逃せない要因の一つである。図表3にあるように、2007年、2008年と2年連続で住宅地の地価が上昇し、割高感が広がっていたところに金融危機が追い討ちをかけ、住宅購入意欲の減退、買い控えに繋がった。

2009年の公示地価が示すように、足元の土地価格は下落に転じているうえ、金利も低下している。住宅価格、住宅ローンに対する割安感が、これまで購入に二の足を踏んでいた潜在需要層を本格的に動かす可能性が高いとみられる。事実、首都圏の中古マンション成約件数は3月には、昨年9月以来6ヵ月振りに前年比プラスに転じているし(図表4)、内閣府が公表している景気ウォッチャー調査の住宅関連DIは、現状、先行きともに年明け以降3ヵ月連続で改善している(図表5)。僅かずつではあるが、住宅市場は明るさを取り戻しつつあるようにみえる。

前述した通り、今年と来年は二つの税制面での後押しも期待でき、住宅への投資環境は整いつつある。住宅市場の回復局面は意外に早く訪れるのではないだろうか。

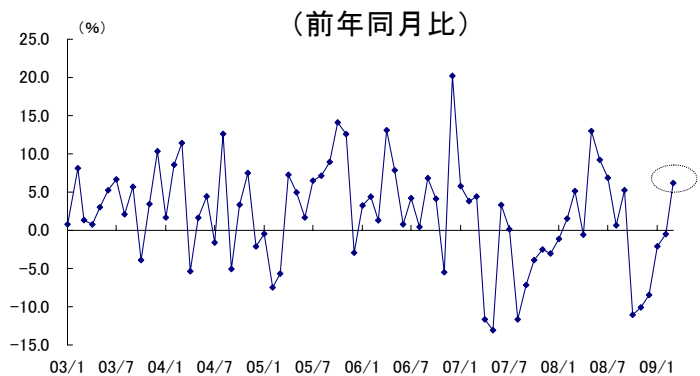
(株式投資グループ 若林 祐二)

図表3. 公示地価(住宅地)前年比変動率推移



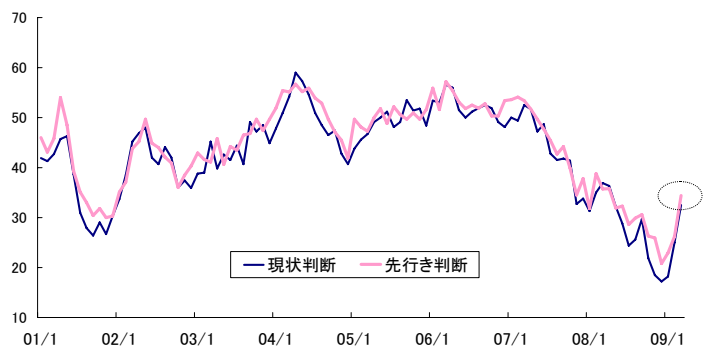
(資料)国土交通省

図表4. 首都圏中古マンション成約件数推移



(資料)財団法人 東日本不動産流通機構

図表5. 景気ウォッチャー調査・住宅関連DI推移



(資料)内閣府