

持家系の好調も景気を牽引するには力不足

【ポイント】

1. 2003年度の新設住宅着工戸数は、117.4万戸と4年振りに前年を上回った。
2. 郊外の一戸建てや都心マンションを中心として分譲住宅が好調であり、販売価格の下落や金利の低下などを背景に団塊ジュニア世代の一次取得とシニア層の買い替え需要が増加している。
3. 持家系の着工戸数は今後しばらくは増加することが見込まれるが、景気全体を牽引するには力不足である。

1. 住宅着工の現状

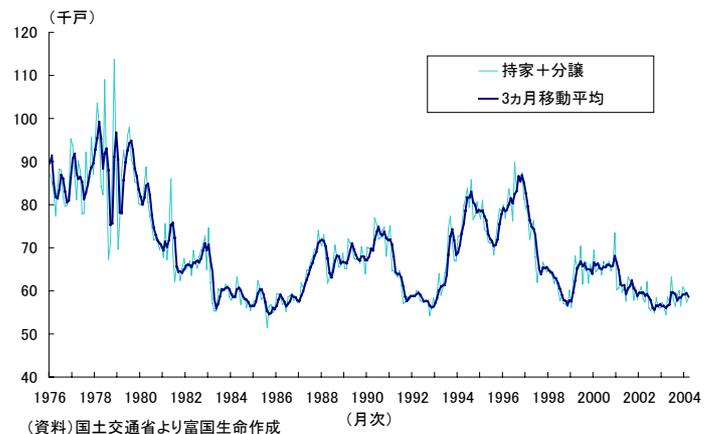
2003年度の新設住宅着工戸数は、117.4万戸と4年振りに前年を上回った。持家、貸家、分譲ともに前年比プラスとなり、特に分譲一戸建ては前年比11.9%増と大幅に増加した。また、地域別では近畿圏がわずかに減少（同0.6%減）したものの、首都圏、中部圏がそれぞれ同7.5%増、同1.0%増となった。月次の水準の推移をみても、一時は年率換算で106.3万戸まで落ち込んだものの、その後持ち直し、12月、1月には120万戸台となるなど回復している。

図表1は持家と分譲（以後持家系）の着工戸数の推移を示したものである。水準は直近のピークである2000年よりも大幅に低いものの、昨年半ば頃から緩やかな回復傾向にある。

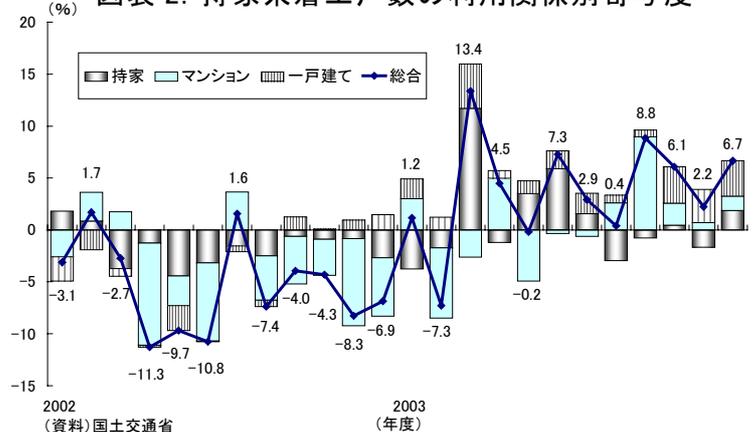
持家系の着工戸数を利用関係別にみると、改正建築基準法（シックハウス対策法）の施行や金利先高観、住宅ローン減税の期限切れを見込んだ駆け込みなどによって、昨年半ばに持家が盛り上がっている。駆け込みの効果が薄れた後は、分譲が全体を支える形で堅調に推移している。

地域別にみると首都圏が7ヵ月連続で前年比プラスとなるなど好調である。首都圏は持家系着工戸数全体の4割程度を占めており、首都圏が好調なことで全体が押し上げられている。このように持家市場は緩やかに回復してきているが、今後も回復傾向が続き水準が上昇するのだろうか。持家系着工回復の背景を分析し、今後の方向性を考える。

図表1. 持家系(持家+分譲)着工戸数の推移



図表2. 持家系着工戸数の利用関係別寄与度

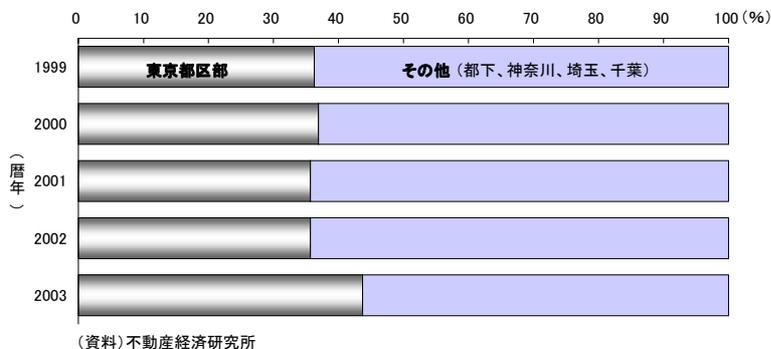


2. 持家系が好調な背景

持家系の中でも、特に分譲住宅が好調である。マンションは5ヵ月連続で前年比増加している。また、一戸建ては16ヵ月連続で前年比増加しており、ここ3ヵ月は同20%近くの高い伸びを示している。

マンションは都心回帰が進んでおり、都心の高層・大型マンションのシェアが拡大している。図表3は首都圏のマンション発売戸数における東京都区部の占める割合を示したものである。都区部の比率は1999年から2002年まで37%前後であったが、2003年には43.7%と7ポイントほど上昇している。また、首都圏マンションの㎡単価は1991年をピークに急落した後、緩やかな下落を続けていたが、2002年後半からはデフレが続く中でも緩やかに上昇しており、このことから相対的に地価の高い都心部に供給が集中してきていることがわかる。

図表3. 首都圏マンション発売戸数の東京都区部比率



一方、一戸建ては郊外の物件が中心である。地価の下落によって販売価格が低下しており、値ごろ感が出てきた。アットホームの調べ(2004年2月)によると、新築戸建完成約価格は11ヵ月連続で下落しており、2004年2月は前年比6.0%下落して3,518万円と過去最低となった。都心への通勤圏内で一次取得者層にも買いやすい物件が多く出回っている。

住宅金融公庫の調査によると、公庫融資利用者の平均年齢は低下してきており、2002年度はマイホーム新築が39.0歳、マンションが36.8歳、建売住宅が36.4歳となった。また、20代と30代の比率は年々増加しており、建売住宅では73.1%に達した。

図表4は30歳代前半の平均可処分所得と住宅金融公庫の融資金利から計算した借入れ可能額(年間の返済額が可処分所得の25%以内で35年で返済が完了する金額)と首都圏建売住宅の平均価格の推移を示したものである。2003年の平均可処分所得は1997年に比べて50万円ほど減少しているが、金利の低下によって借入れ可能額は増加している。また、建売住宅の平均価格も1,300万円ほど下落しており、借入れ可能額の約2倍だったものが1.6倍まで下がっている。ここ数年、民間の金融機関

図表4. 建売住宅の平均価格と金利の推移

年	住宅金融公庫融資金利 (%)	30~34歳(勤労者)可処分所得 (万円)	A借入れ可能額 (万円)	B建売住宅平均価格 (万円)	B÷A
1996年	3.2	504.1	2,620	5,785	2.2
1997年	3.1	518.2	2,750	5,864	2.1
1998年	2.6	508.0	2,880	5,698	2.0
1999年	2.5	504.5	2,930	5,552	1.9
2000年	2.8	485.3	2,700	5,234	1.9
2001年	2.6	488.1	2,800	4,821	1.7
2002年	2.6	481.0	2,750	4,733	1.7
2003年	2.3	469.0	2,800	4,590	1.6

(資料) 住宅金融公庫、総務省、不動産経済研究所

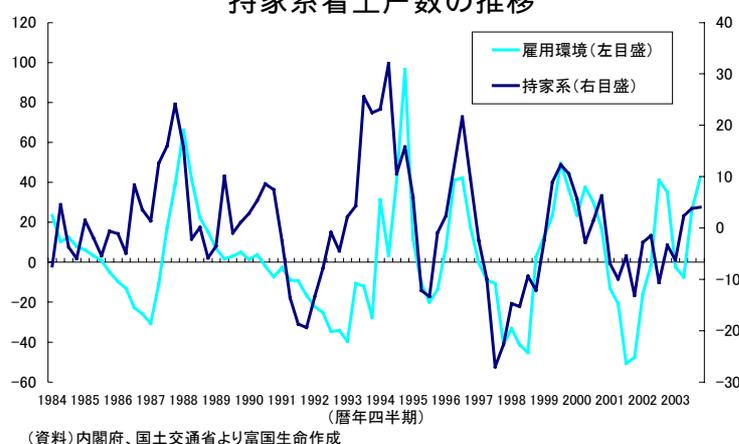
も個人向けの住宅ローンに力を入れており、住宅金融公庫並みの金利で借りられる商品や当初数年間の金利が1%の商品が登場するなど、より借りやすくなってきている。このように、販売価格の下落や金利の低下が所得の減少を補っているため、所得が低く貯蓄の少ない若い世代にも住宅購入が可能となっている。また、2003年の相続時精算課税

制度の創設によって親から住宅取得資金の援助を受ける場合の非課税枠が 3,500 万円まで拡大されたことも若い世代の住宅購入を後押ししている。

一方、マンションは若い世代の他にシニア層の需要が増加している。長谷工アーベストの調査によると、首都圏マンションの 50 歳以上の購入比率は、1997 年の 14.8% から上昇し、2003 年には 23.5% とほぼ 4 分の 1 に達している。50 歳代、60 歳代が住み替えにマンションを選んだポイントは、ともに立地、セキュリティが上位を占め、60 歳以上では維持管理の手軽さ、構造（バリアフリー）も重要なポイントとなっており、利便性を重視していることがわかる。また、住み替えの際、住宅ローン残債が無い人が大半を占めており、約 3 分の 2 の人が前住居を売却していることから、働いているうちにローンの返済を終え、余裕ができた人が買い替えに動いているようだ。住宅金融公庫の公庫融資利用者調査でも、二次取得者における 60 歳以上の割合が年々増加傾向にある。

また、景気回復期待や雇用環境の改善も持家系の着工戸数を押し上げる要因となっている。図表 5 は消費者態度指数を構成する意識指標（雇用環境）と持家系着工戸数の前年比を示したものである。雇用環境がよくなると回答した人数と持家系着工戸数の増減がほぼ同じように推移している。足元雇用環境に改善がみられることや、景気回復期待が高まっていることが、持家系着工戸数の増加につながっていると思われる。

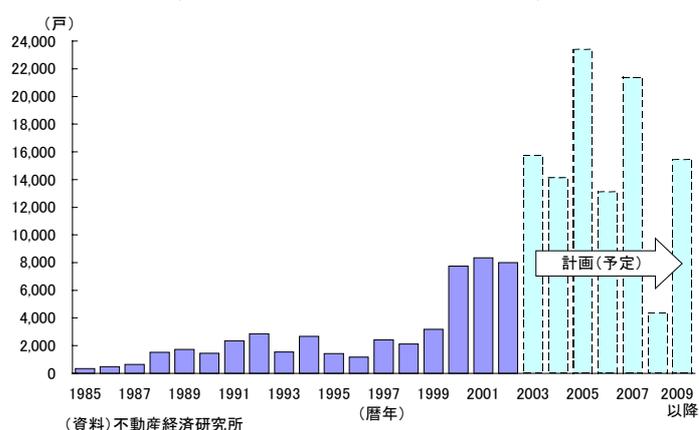
図表 5 . 消費者意識指標(雇用環境)と持家系着工戸数の推移



3 . 今後の動向

不動産経済研究所によると（2003 年 9 月時点）2003 年以降に完成を予定している超高層マンションは 449 棟、13 万 3,040 戸となっている。2002 年 8 月末調べに比べ 2 万 6,402 戸増加している。都心部の大規模用地（工場、商業地、公的セクター）の売却や駅前再開発の進捗、好調な売れ行きなどから超高層マンション計画が激増している（図表 6）。また、超高層マンション計画は首都圏だけにとどまらず地方都市にも拡大しており、名古屋市、静岡県（静岡市、浜松市、三島市）、福岡県、広島市、札幌市、仙台市などで建設中、あるいは計画が進んでいる。2004 年、2005 年は全国で年間 2 万戸を超える超高層マンションが完成する見込みである。超高層マンションの建設は、今後も都市再生特区や大規模工場跡地などによって増加する見込みであり、同研究所によれば 2004 年の首都圏マンションの総供給

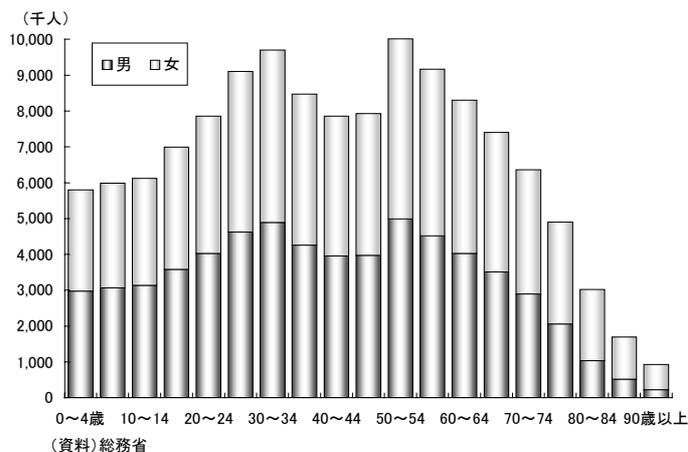
図表 6 . 超高層マンション供給・計画戸数（首都圏、2003 年 9 月時点）



戸数は 8.5 万戸と 6 年連続の大量供給が見込まれている。

図表 7 は 5 歳ごとの人口推計 (2003 年 10 月 1 日現在) である。30 歳前後と 50 歳代に人口が集中しているが、これが団塊世代 (1947~49 年生まれ) と団塊ジュニア世代 (1971~74 年生まれ) である。団塊ジュニア世代は 2004 年には 30~33 歳と、住宅購入の中心である 30 歳代に入ってきており、不動産各社も団塊ジュニア世代をターゲットとした供給を増やしている。また、ここ最近増加しているシニア層による都心のマンションへの買い替え需要も団塊世代がシニア期を迎えることで増加すると考えられる。

図表 7 . 年齢別人口推計 (2003 年 10 月 1 日現在)



以上のように、不動産各社の供給意欲は強く、団塊世代と団塊ジュニア世代による需要増が期待できる。また、販売価格は短期的には安定が見込まれ、雇用環境に改善がみられることや所得の下げ止まりなども需要を後押しすると考えられることから、住宅着工はしばらくは堅調に推移するだろう。

かなり大雑把な試算になるが、国立社会保障・人口問題研究所の世帯推計によると、世帯主が 30 代後半の世帯数は 2004 年が 382.5 万世帯、2010 年が 443.7 万世帯と今後 6 年で 61.1 万世帯増加する見込みである。総務省の住宅・土地統計調査 (1998 年) によると 30 代後半の持家比率は 49.1% であり、これが維持されるとすると 2010 年までに持家世帯は約 30 万増加する見込みである。乗数効果を考慮せずにその効果を考えると、2003 年の持家系 1 戸あたりの名目住宅投資額は約 1,900 万円であり、30 万戸では約 5.6 兆円になる。また、住宅金融公庫の公庫融資利用者に係る消費実態調査 (2003 年度) によると住宅取得後、概ね 1 年以内に購入した (及び購入予定の) 耐久消費財の平均金額は 1 世帯あたり 173.4 万円となっており、30 万世帯では約 5,000 億円強になる。結局住宅着工戸数が 30 万戸増加すると、住宅投資額と耐久消費財購入額合わせて約 6 兆円増加することになる。ただし、年当りでは約 1 兆円の増加であり、これは名目 GDP の 0.2% に過ぎない。これだけでは米国のように住宅投資が成長の源泉となるには力不足であり、そのためにはバブル期に住宅を購入し含み損を抱えた世帯も含めて買い替え需要が顕在化することが欠かせない。しかし、デフレの出口が見え始めただけの状況下でそこまで期待するのは無理がある。

(財務企画部 山崎 智子)