

## 回復が続く住宅投資

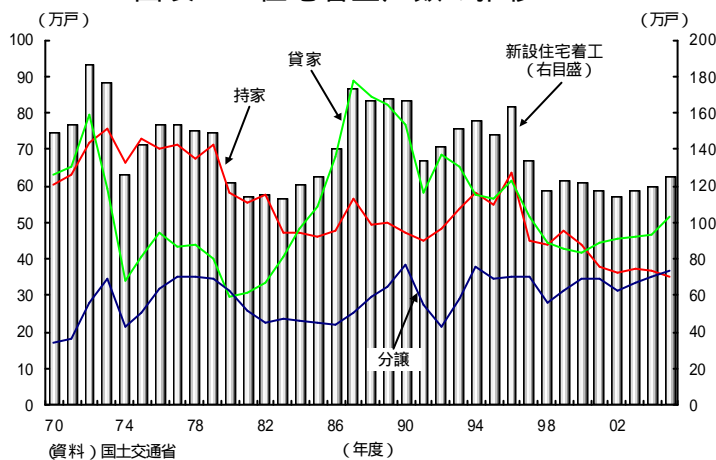
### 【ポイント】

1. 住宅着工戸数は3年連続で増加するなど、貸家と分譲に牽引されて回復が続いているが、年間120万戸台と長期的にみると低い水準にある。
2. 景気という循環的な回復要因がある中、金利上昇等で駆け込み需要も顕在化することで、今後も短期的に住宅着工は拡大する見込みである。
3. ただし、年間150万戸のような水準回復には至らないだろう。それには循環面に加えて、構造的な変化が必要であり、老朽化した住宅の建て替え等が進展するような、もう少し踏み込んだ政策による後押しが不可欠となる。

### 1. 住宅着工戸数の推移

バブル景気を上回る期間の景気拡張期が続く中、新設住宅着工戸数は持ち直し、2005年度には3年連続プラスと回復を続けている。ただし、直近のボトムである2002年度から増加しているのは、貸家と分譲であり、特に貸家はそのボトムから6.3万戸水準が上がっている。にもかかわらず、住宅着工戸数全体では124.9万戸と漸く120万戸台を回復したにすぎず、80年代後半～90年代前半のような年平均で150万戸程度着工されていた頃と比較すると、かなり見劣りする。97年4月の消費税増税前の駆け込み需要が剥落した後は、概ね年間120万戸前後の推移となっているが、今後もこの水準から抜け出すことができないのだろうか？足元の動向を利用関係別に確認した上で、今後の動向を展望したい。

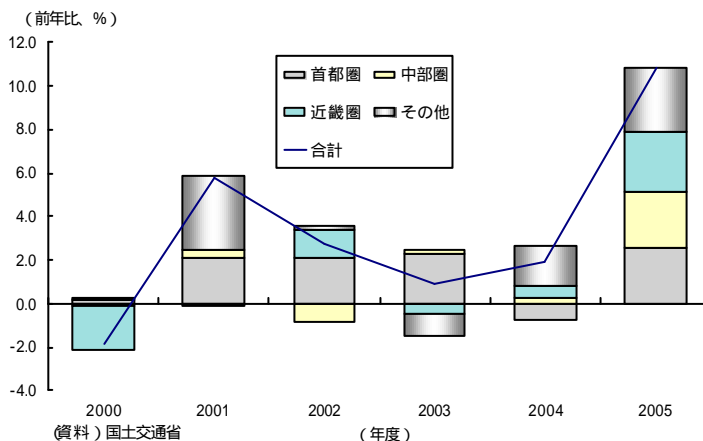
図表1. 住宅着工戸数の推移



### 貸家の動向について

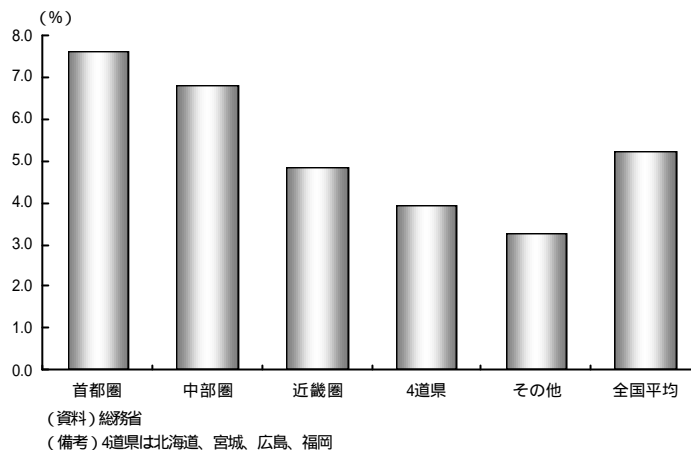
貸家は2000年度をボトムに増加基調となっており、2005年度は前年比10.8%増と二桁の伸びとなった。図表2で貸家の地域別寄与度をみると、首都圏が2.6ポイントのプラスとなり、近畿圏、中部圏が、それぞれ2.8ポイント、2.6ポイント押し上げている。また、その他地域もプラス寄与となっており、すべての地域が万遍な

図表2. 貸家の地域別寄与度の推移



く押し上げている。一方、2000年度と比べると2005年度は約10万戸増加しているが、その3分の2は3大都市圏の押し上げによるものだ。その他の地域でも政令指定都市のある地域を中心に増えており、北海道、宮城、広島、福岡の4道県で貸家増加戸数分の2割強を占める。図表3で示したように、3大都市圏や政令指定都市のある地域に人口が集中し、単身世帯を中心に世帯数が大幅に伸びており、それがその地域内での貸家の供給意欲を高めている。

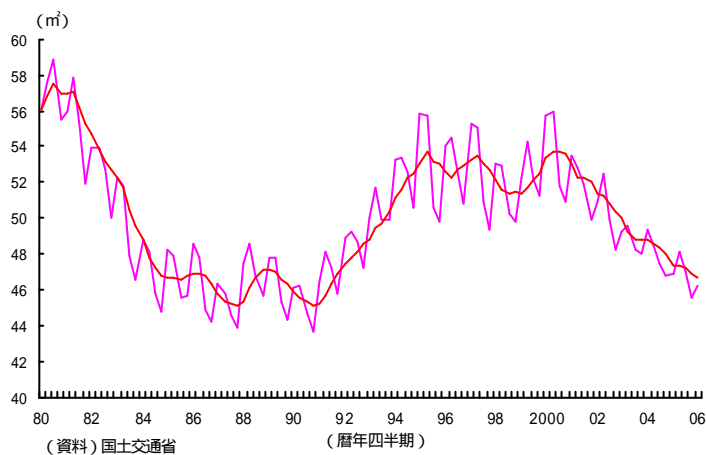
図表3．地域別の世帯増加率（対2000年）



この世帯数の増加に加えて、金利水準が極めて低く、銀行預金では利子が殆ど付かない状態が長く続いたことやペイオフ解禁を契機に、富裕層が資産分散や利回り上昇を求めて、不動産投資意欲を徐々に高めたことが貸家の増加に結びついているようだ。

また、これまでの地価下落や低金利から投資採算性が向上する中、将来の年金不安などから安定した家賃収入を期待し、サラリーマンが都心部のワンルームマンションを購入するなど、投資家のすそ野も拡大している。1990年前後のバブル期を振り返ると、地価の値上がり期待や世帯数の増加から、ワンルームタイプの投資マンションが盛んに建設され、貸家一戸あたりの平均面積が縮小した。足元でも同様の動きがみられ、2001年以降、面積が縮小傾向となり、面積の広いファミリータイプに比べて、ワンルームタイプが増加している。住宅を規模別にみても、21～30㎡の物件の多くは貸家に該当するが、前年比10.5%増と小規模住宅の増加が目立っている。

図表4．貸家の一戸あたり面積の推移



このように 都市部及び地方の政令都市で世帯が増加していること、超低金利が続く中、家賃が下げ止まって投資採算が向上したこと、都市部における地価の下げ止まり及び反転したことなどが、貸家着工が好調に推移する要因となっている。

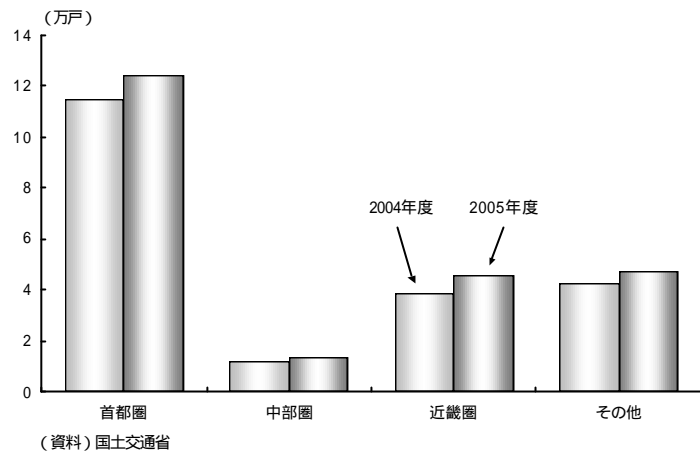
#### 分譲住宅の動向について

貸家に次いで堅調なのは分譲住宅である。2005年度の方譲住宅は前年比6.1%増加し、着工戸数は1994年度以来となる37万戸台となった。一戸建てとマンションに分けてみると、一戸建ては、地域の経済が好調な中部圏やその他の地域で増加したものの、首都圏や近畿圏がマイナスとなり、同1.2%減と3年振りにマイナスに転じた。一方、マンションは同11.2%増と二桁の伸びとなっており、分譲はマンションに牽引されている。

マンション着工を地域別にみると、首都圏が同8.6%増加しており、東京都が引き続き

高水準を維持する中、埼玉県が同33.3%増、千葉県が同48.2%増となっている。リストラに伴った工場跡地などの売却が一巡して、土地取得が困難になりつつある東京都は、シェアが低下する一方で、埼玉・千葉などの東京に隣接する市や通勤が便利なエリアに徐々にシフトしている。また、中部圏では、地価がプラスに転じた愛知県が同35.1%増となったことで二桁増となり、近畿圏も大阪を中心に増加して同19.4%増と都心で活況である。分譲マンションの8割は3大都市圏で建設されているが、その他地域においても、政令指定都市などのある地方で徐々に着工戸数は増加している。

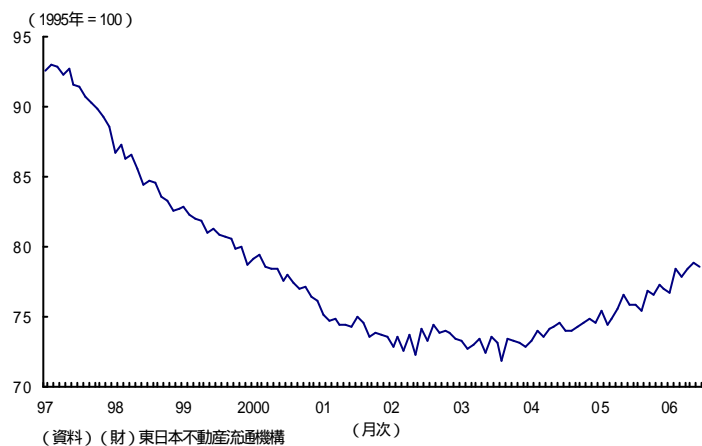
図表5 . マンション着工戸数の地域別シェア



人口動態的には、団塊ジュニアが住宅購入時期にあたる30歳代となっており、マンションの一次取得者層が拡大している。それに加えて、高齢者世帯が利便性を求めて、郊外の一戸建てから中心部へ転居するケースもみられる。こうした動きが地方へも波及し、札幌や仙台などの中核都市ではマンションブームが起きている。中古住宅の状況を見ると、2003年半ばを底に流通価格は上昇しており、成約率も持ち直している。このように中古住宅に動きが出ていることも、二次、三次取得者が、住み替えに動くことを後押ししていると言えるだろう。

図表6 . 東京圏中古マンション流通価格の推移

こうした状況から、業者側の供給意欲は衰えていない。不動産経済研究所の全国マンション市場動向によれば、2006年の発売戸数は、大規模化、超高層化が進んで、同4.0%増と3年連続の増加が予測されている。地域の経済が好調で人口流入が著しい中部圏では同10.8%増となり、また、地方の中核都市においても、マンションが増加すると見込まれている。



### 持家の動向について

2005年度の持家は前年比4.0%減と2年連続でマイナスとなった。新潟中越地震の復旧工事が顕在化した北陸を除く、すべての地域で前年割れとなるなど、全国的に持家需要は低迷している。住宅の再建築(既存の住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内において住宅を着工した)動向をみても、2005年度の持家の再建築率は21.1%と前年より落ち込んでおり、建て替えも遅れている。2006年4月以降は2ヵ月連続で前年比プラスとなり、4、5月累計で見ると同3.6%増と回復の兆しがでていますが、趨勢的には減少傾向になる可能性が高い。持家が中心となる地方から分譲・貸家の割合が大

きい都市へと人の流れが顕著となることで、持家ニーズが低下することやマンション人気の高まりなど住宅の多様化が要因である。

## 2. マンションを中心に住宅投資は回復が続く

2005年度の住宅着工は、貸家と分譲マンションに牽引されたが、それぞれ持続力はあるのだろうか？貸家については、2005年に人口が初めて減少に転じたものの、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、世帯数は核家族化、晩婚・非婚化、高齢化などの影響もあって都市部を中心に増加傾向が続く見通しである。特に、単身世帯の増加が著しく、それが引き続きワンルームマンションの供給意欲に繋がるだろう。また、投資対象地域となる都心部で地価の上昇が続けば、保有資産の価格上昇に伴って、投資ブームが続く可能性もある。

分譲マンションについては、購入層の厚みが増す中、循環面でも需要拡大が見込まれる。国土交通省の住宅市場動向調査結果をみても、分譲住宅を購入する上で影響を及ぼす要因をみると（プラスの影響 - マイナスの影響）依然として、地方では地価下落が続いていることから、「従前住宅の売却価格」はマイナスの影響が残っているが、これまでマイナスの影響の方が大きかった「家計収入の見通し」、「景気の先行き感」は、平成17年には概ねゼロ前後まで改善している。それ以外は、概ねプラスの影響となっており、住宅を購入する上での悪条件はほぼなくなっている。

足元では、既に住宅ローン金利が上昇傾向となっており、日銀がゼロ金利解除に踏み切ったことで、金利はますます先高観が強まっていくだろう。また、既に住宅ローン減税制度は、税額控除金額が年々縮小しているが、平均的な借入金額である約2,400万円（平成17年度の住宅市場動向調査、分譲購入者）で試算すると、2005年居住分が170.5万円（最高額360万円）に対して、2006年居住分が162.5万円（同255万円）と、減税効果にそれほど違いはない。この制度も2008年居住分を最後に優遇制度が途切れ、この金利と減税制度の二つの要因が駆け込み需要を顕在化させるとみられる。

以上のように、所得水準の回復や景気の先行きに対する明るい見方などの循環的な要因や金利先高観による駆け込み需要によって短期的には住宅着工戸数は拡大が見込まれる。ただし、年間150万戸のような水準まで回復するには、老朽化した住宅ストックの建て替えが進展するような構造的な変化が生じ、持家が本格的に回復してくることが必要である。2006年の税制改正では、旧耐震基準（1981年5月31日以前）で建築された住宅の改修には、耐震改修促進税制が創設（所得税額の特別控除や固定資産税の減額）されたが、減税見込額が初年度で20億程度とその規模は小さい。抜本的に良質な住宅ストックを形成するには、老朽住宅の建て替えを促進するような、もう少し踏み込んだ政策による後押しが不可欠であり、それによってはじめて年間150万戸レベルの水準回復が期待できる。

（財務企画部 森実 潤也）

図表7. 住宅の建築・購入の際の影響

（プラスの影響 - マイナスの影響）

