

第3節 家計による住宅取得の動向

住宅建設は、2007年半ばから改正建築基準法の影響を大きく受けてきたが、その後持ち直し、最近はおおむね横ばい圏内で推移してきた。ただし、先行きについては、雇用情勢が悪化しつつあり、所得が弱い動きとなっていること、マンション販売在庫数が高い水準にあることなどに留意する必要がある。

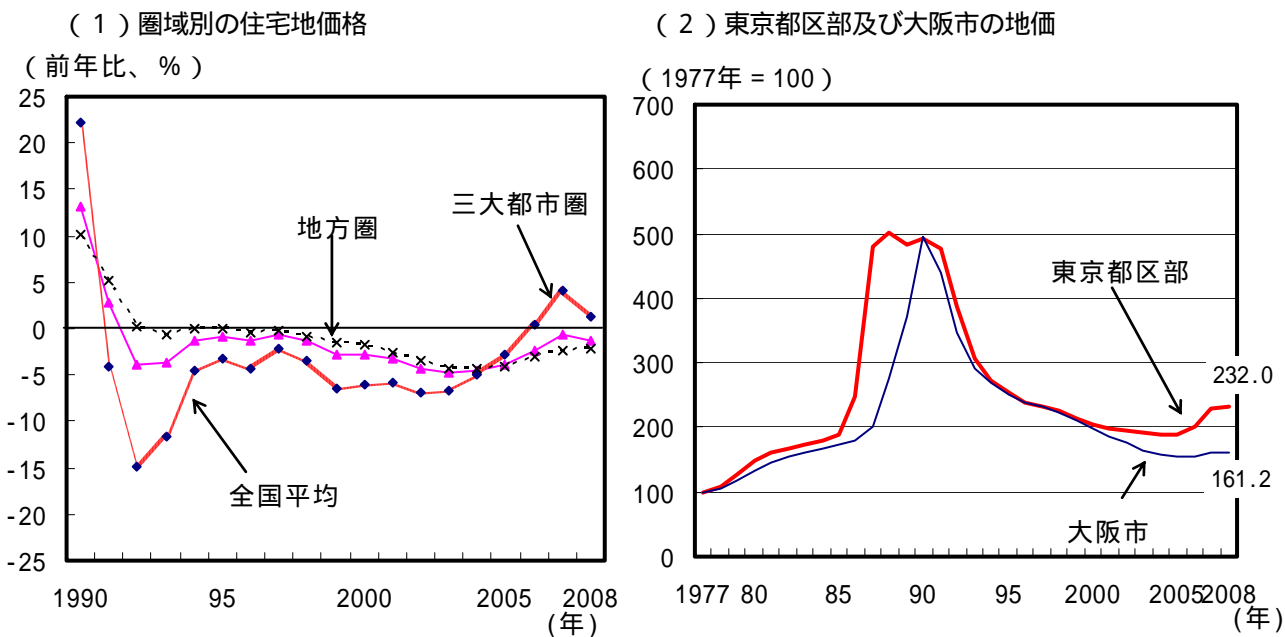
家計が住宅を取得する場合に、一般的に考慮される事項としては、世帯構造、雇用・所得環境、地価、住宅ローン金利、税制などの要因が考えられるが、雇用・所得環境については第2節で詳しくみたので、以下では、地価、住宅ローン金利等が住宅建設にどのような影響を及ぼしているかについてみよう。

(住宅地価格は下落傾向)

住宅地の地価を都道府県地価調査(基準地価)でみると、全国平均では下落幅がわずかながら拡大し、2007年7月時点の-0.7%の下落から、2008年7月時点では-1.2%の下落になった。そのうち三大都市圏では、3年連続しての上昇となったものの上昇幅が縮小し、2007年4.0%の上昇から2008年1.4%の上昇へと減速している。他方、地方圏では、2007年-2.3%の下落、2008年-2.1%の下落と、下落幅はわずかに縮小したものの、依然として下落が継続している。また、東京都区部でも上昇基調に鈍化がみられる(第3-3-1図)。

第3-3-1図 住宅地の地価の推移

三大都市圏や地方の中心都市でも上昇基調が鈍化・下落



(備考) 国土交通省「都道府県地価調査」により作成。

三大都市圏や地方の中心都市でも上昇基調の鈍化や下落がみられた理由としては、景気後退の下で、土地の収益性が低下していることが挙げられる。また、2007年夏以降は、サブプライム住宅ローン問題を契機とする投資・金融環境の悪化や、J-REIT市場など不動産証券化市場の混乱が影響したものと考えられる。

(地価下落は、持家建設にはプラス要因)

次に、地価の動向と持家取得との関係についてみよう。国土交通省「住宅市場動向調査」によれば、持家を建設する者の約6割が購入を通じて敷地を取得しているとのことであるから、地価の動向が、持家の建設に大きな影響を与えると考えられる。地価が下落している場合には、先安感から購入時期を先送りする動きが出てくることも考えられるが、例えば、バブル崩壊後の地価下落局面では、持家建設は増加しており、持家への需要は強かった²³。こうした点から考えれば、住宅地の価格下落は、持家建設に対してはプラスに働くと考えられる。

持家も、貸家、分譲と同様、改正建築基準法施行の影響によって2007年7月以降大幅に落ち込んだが、持家の多くは小規模で建築確認審査が相対的に簡便であったこともあって、比較的早期に持ち直してきた。ただし、建築基準法の影響を受ける前に、これまでの地価の上昇等の影響等から既に弱い動きがみられており、2008年初めに再び弱含む動きがあった(前掲第1-1-11図)。

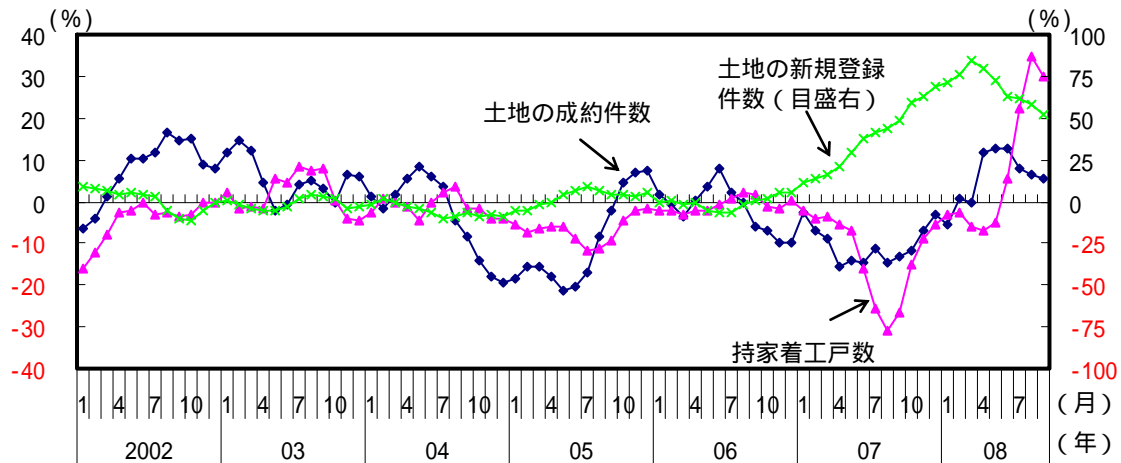
なお、首都圏でみられるように、土地成約件数が持家の着工戸数に先行し、2008年初めから前年比プラスとなっている(第3-3-2図)。土地成約物件の㎡単価をみると、2006年後半から大幅に高まった後、2008年にかけて下落に転じている。また、土地の在庫件数をみても2008年初めにかけて高まった後、伸び率が下がってきている。こうしたことから、住宅地の価格が下がったことにより、住宅地取得の動きが強まり、それが持家の着工の増加につながったことがうかがえる。

²³ その後、減少に転じていくのは、97年ごろからで、第1節で消費と所得の関係でもみたように、所得の減少が一時的なものではないと認識された時期と一致している。

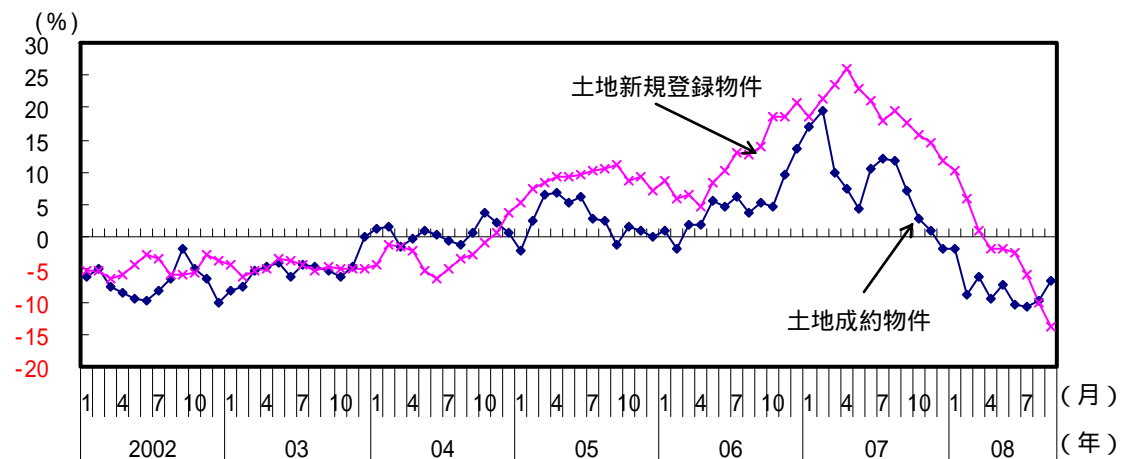
第3 - 3 - 2 図 持家着工戸数と土地取引の関係（首都圏）

住宅地価格の下落は、持家の建設にプラス要因

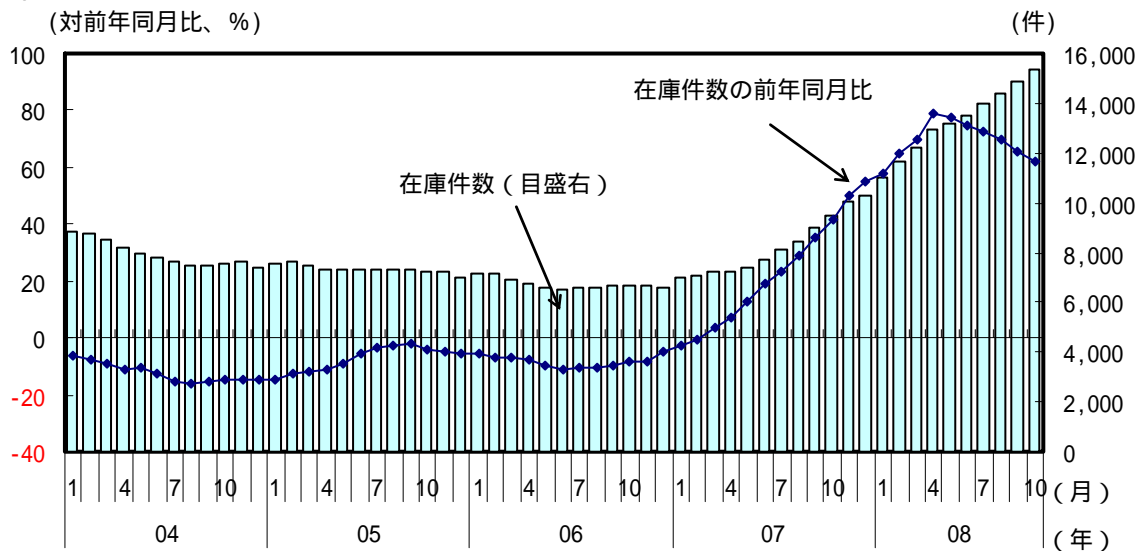
(1) 土地の成約件数・新規登録件数、持家着工戸数の対前年同月比（3ヶ月移動平均ベース）



(2) 土地成約物件・新規登録物件の㎡単価の対前年同月比（3ヶ月移動平均ベース）



(3) 土地の在庫件数の推移
(対前年同月比、%)

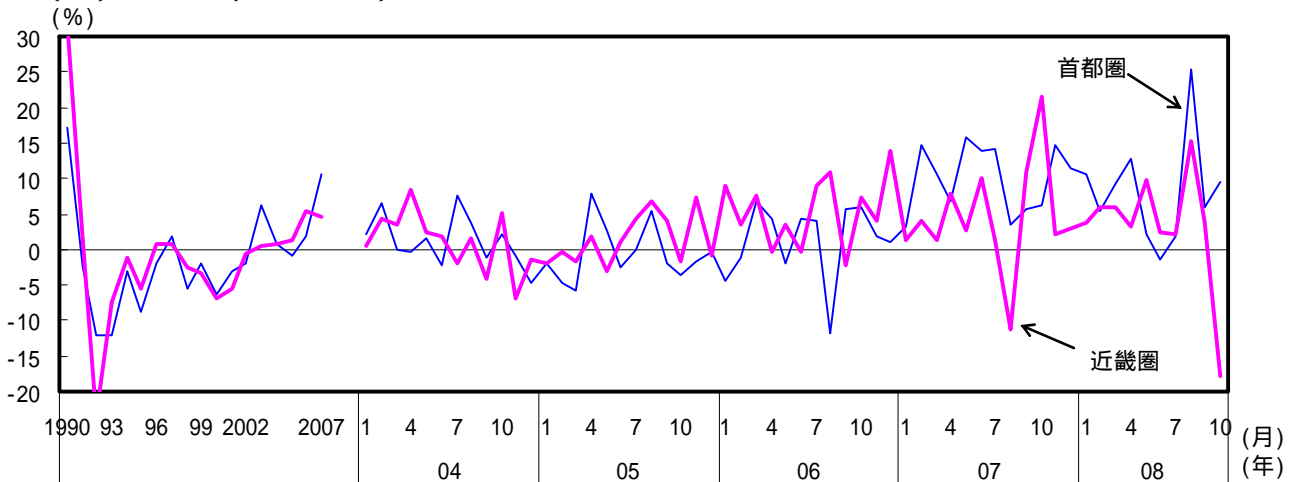


(備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」、(財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」により作成。
2. (1)(2)は、3ヶ月移動平均の対前年同月比を算出。

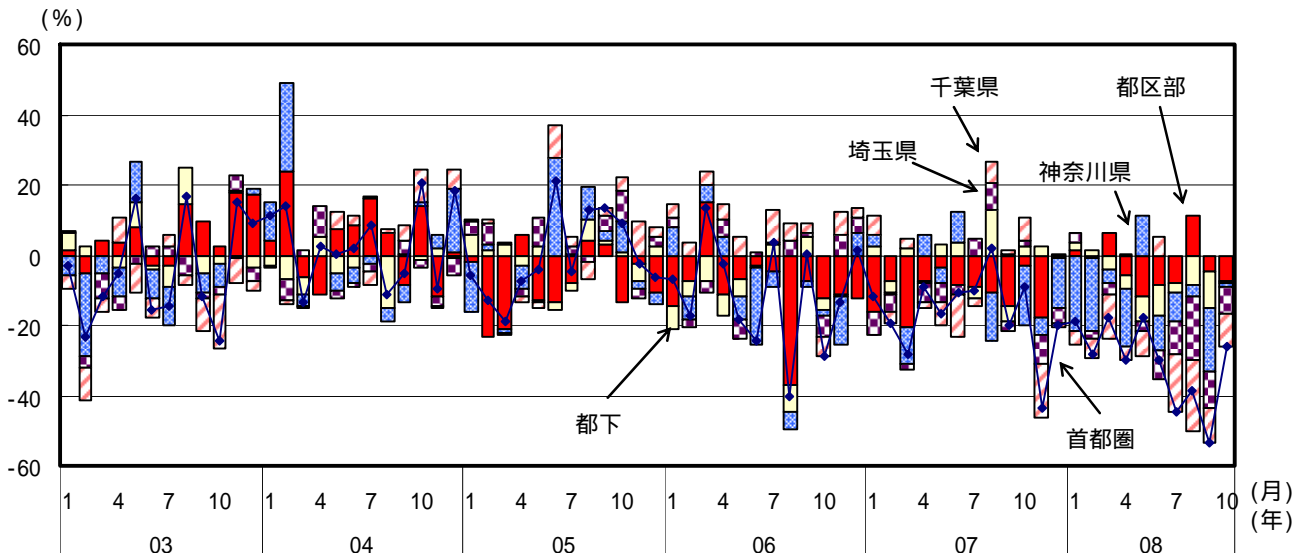
第3 - 3 - 3 図 マンション市場の動向（首都圏、近畿圏）

マンションの販売価格が上昇

(1) 平米単価（前年同月比）の推移



(2) 新規発売戸数（前年同月比）の寄与度分解（首都圏）



(備考) 不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」、近畿圏のマンション市場動向、長谷工総合研究所「CRI」により作成。

(分譲マンション市場は厳しい状況)

マンション市場の動向をみると、販売価格の上昇傾向が続いている(第3 - 3 - 3 図)。背景として、建設コストの上昇や土地の取得時の地価の高さが考えられる。都心部では発売の先送り傾向、埼玉・千葉などの郊外部では在庫処理目的とみられる供給抑制の動きが観察されるが、価格の高騰から、契約率は低い水準にある²⁴。マンション購入の一次取得者層の中

²⁴ 厳しいマンション市況の中、東京都が所有する土地に建てられた定期借地権マンションが注目された。購入者は土地の所有権を持たない代わりに物件を安く取得できることから、住戸抽選に申し込みが殺到した。こうしたことにも、マンションの販売不振が、販売価格の高騰が要因となっている可能性が示されている。

心とみられる団塊ジュニアなどが、価格高騰についていけなくなったものとみられる。

その結果、首都圏の分譲マンション市場では、販売在庫が積み上がっている。地域別にみると、東京では大きく増加しているものの、東京以外の首都圏では2007年末に高い水準になって以降、在庫が緩やかに減少している。しかしながら、在庫の減少は期分け販売や発売の先送りなどの供給抑制をしたことによるものとみられる。また、東京以外の首都圏でも完成在庫（分譲中戸数のうち完成済みの戸数）は増加しており、なかには当初の販売価格を値下げして売り出す事例も出ている。こうしたことから、マンション市場は厳しい環境にあるものと考えられる。

マンション販売の不振から、分譲住宅の着工は、改正法施行前の水準に戻した持家の着工と比較して、弱い動きとなっている。不動産業の倒産が増加し、新規の事業用地の取得を見送る不動産業者もある中で、今後の在庫調整の動きが注目される。

（住宅ローン金利は低下傾向）

住宅ローン金利は、2008年半ばにかけて急上昇したが、その後は落ち着いた動きを示している。

住宅ローンの新規貸出は、減少傾向にあるが、2008年度第1四半期（4 - 6月期）には、前年を上回った。金利のタイプ別のシェアをみると、残高ベースでは、変動型の比率が高く、固定型の場合その期間が比較的短いものが多い（第3 - 3 - 4図、第3 - 3 - 5図）。

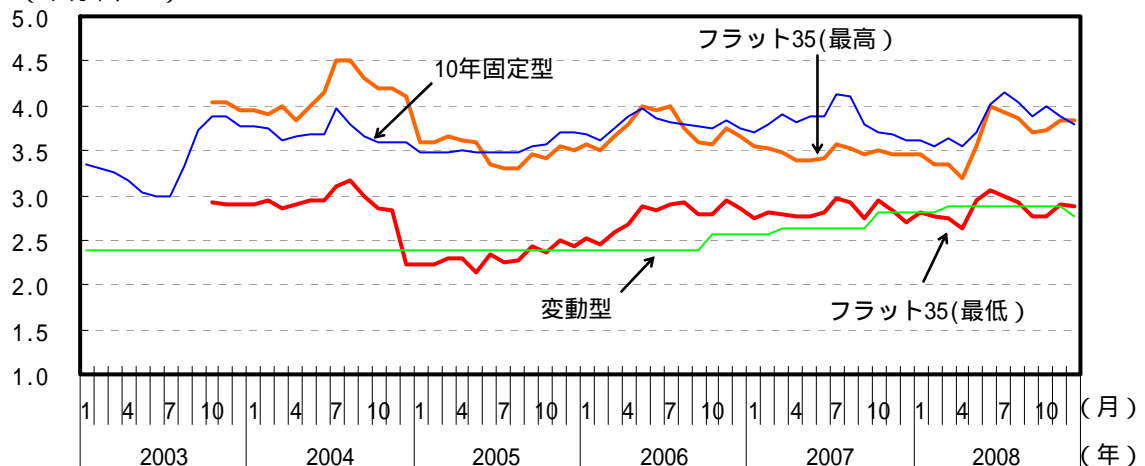
日本銀行が2008年10月末に利下げして以降、変動型の住宅ローン金利を引き下げる動きもみられ、今後、住宅取得の環境を改善する方向に働くと考えられる。

第3 - 3 - 4図 住宅ローンの動向(1/2)

住宅ローン金利は今年半ばにやや高まった後低下、新規貸出は減少傾向だが足下では増加

（1）各種住宅金利の推移

（年利率、％）

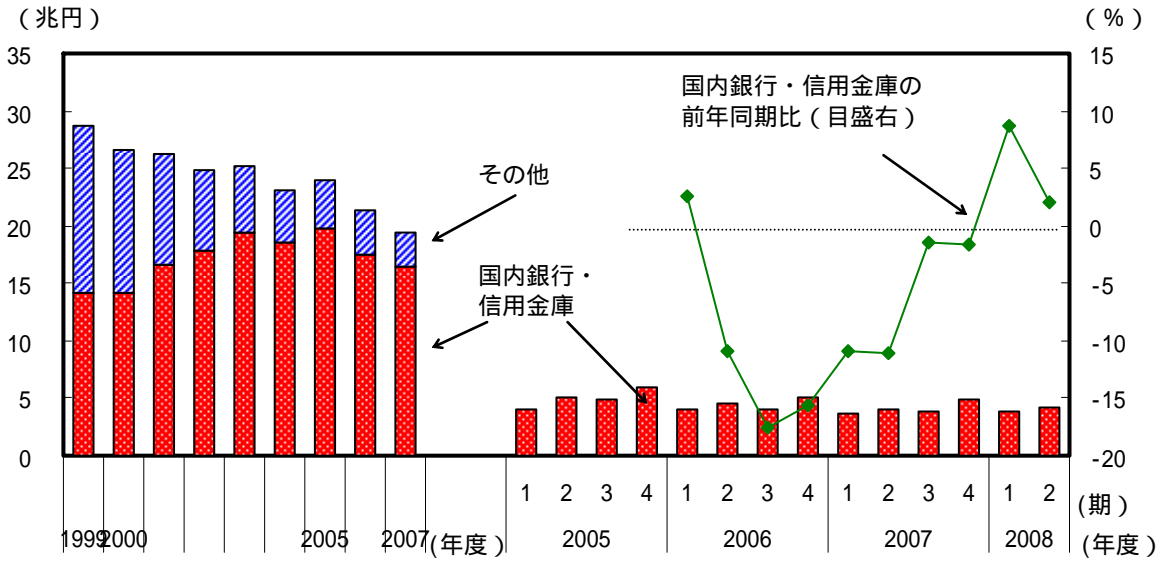


（備考）1．10年固定型、変動型は、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、りそな銀行の金利の平均を記載。

2．フラット35融資金利は、全金融機関の融資金利の最低・最高を記載。
平成19年10月以降は、返済期間が21年以上の場合を記載。

第3-3-4図 住宅ローンの動向(2/2)

(2) 住宅ローン新規貸出



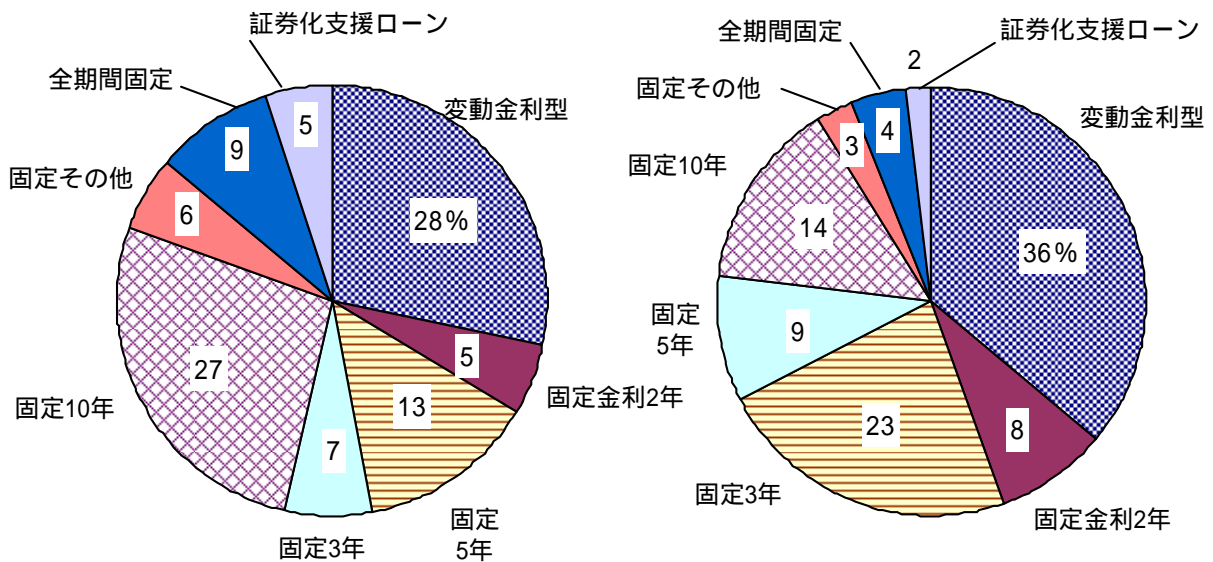
(備考) 1. 日本銀行「日本銀行統計(季報)」, 住宅金融支援機構による集計。
 2. 四半期データが存在しない貸出機関があるため、四半期については国内銀行・信用金庫の数値をグラフにしている。

第3-3-5図 家計の住宅ローンにおける金利タイプ別割合

新規分は変動金利と固定10年が多い

(1) 新規貸出額 (2007年4月~9月)

(2) 住宅ローン残高 (2007年9月末)



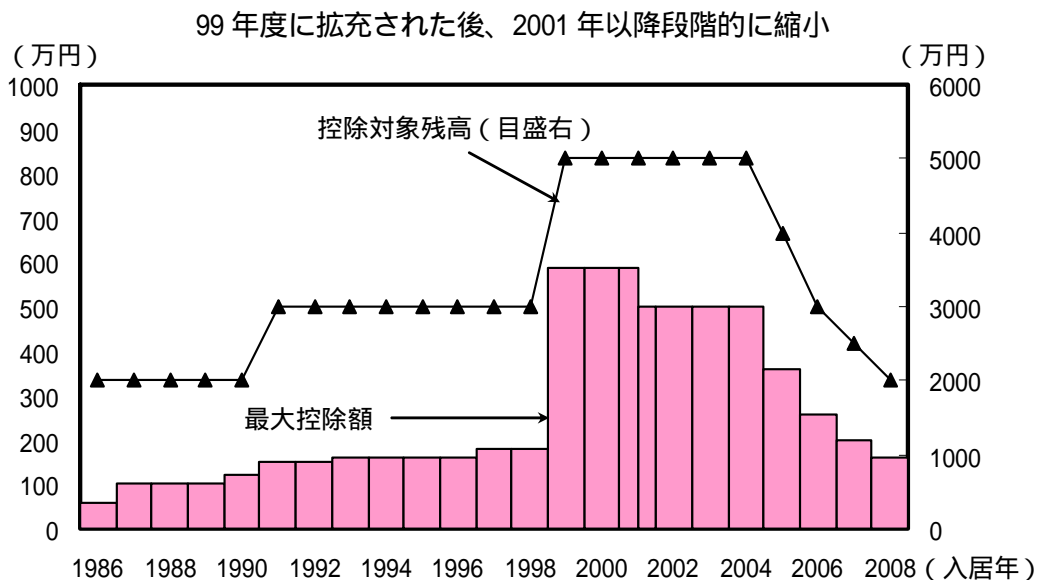
(備考) 国土交通省「平成19年度民間住宅ローンの実態に関する調査」により作成。

(住宅ローン減税の押し上げ効果)

住宅ローン減税は、家計の住宅取得に大きな影響を与えうる。住宅ローンを有する世帯のうち、住宅ローン減税制度の適用を受けた世帯の比率は、注文住宅及び分譲住宅で約80%に上っている²⁵。

これまでの住宅ローン減税のうちで、最大規模のものは、99年度に行われたもので、そのときは借入残高5000万円を上限とし15年間の控除合計額が最大587.5万円となる減税²⁶であった。その後、住宅ローン減税は、段階的に縮小されてきており、現在では、借入残高2000万円を上限とし10年間、又は15年間の控除合計額が最大160万円となっている²⁷(第3-3-6図)。

第3-3-6図 住宅ローン減税制度の推移



(備考) 1. 財務省資料により作成。
2. 2001年は入居時点により適用される制度が変更された。

99年度の住宅ローン減税の拡充の効果を見ると、その他の住宅建設促進策²⁸とあいまって、まず持家の着工増加という形で現れた。マンション建設は、用地取得等に要する期間がかかるためやや遅れたが、99年後半から着工が増加していった。こうしたことから、97年以降低迷が続いていた住宅投資は、景気回復の下支え役を果たした(第3-3-7図)。なお、この

²⁵ 国土交通省「平成19年度住宅市場動向調査報告書」のデータ。

²⁶ 残高に対する控除率は、1-6年目は1%、7-11年目は0.75%、12-15年目は0.5%。

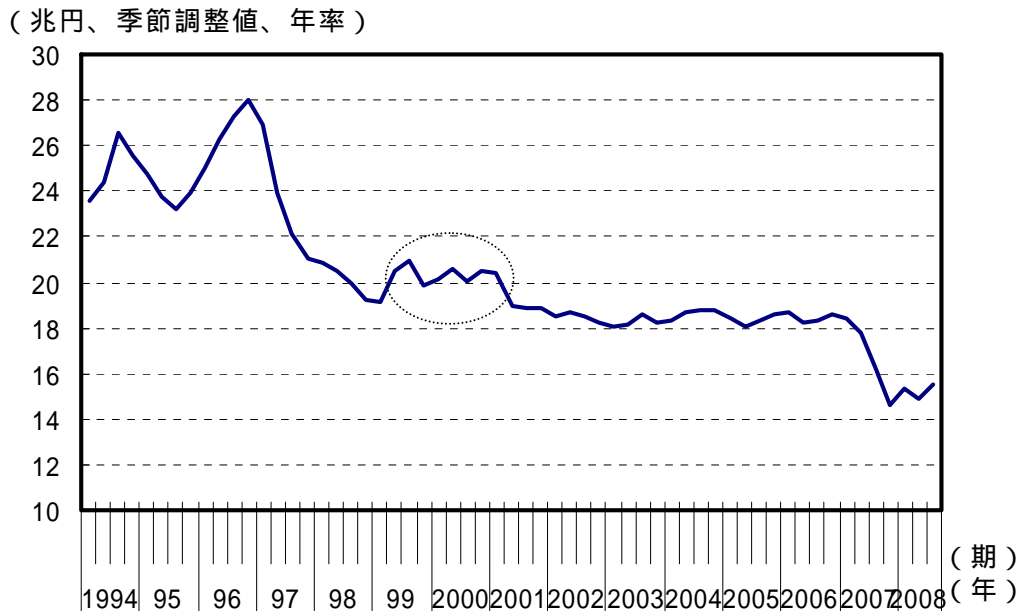
²⁷ 平成20年居住分では、控除率は、期間が10年の場合は1-6年目1.0%、7-10年目0.5%、期間が15年の場合は1-10年目が0.6%、11-15年目は0.4%。

²⁸ 具体的には、98年度以降、住宅金融公庫の金利が低く抑えられていたことなど。99年には基準金利が数次にわたり引き上げられたが、相対的に低くなった民間住宅ローンが増加し、持家の着工はおおむね横ばいの状態が続いた。

間、減税のメリットのない貸家の着工が低迷していたことから、住宅建設促進策の効果が現れていたことが確認できる。

第3 - 3 - 7 図 住宅投資の推移

99年度の住宅ローン減税の拡充が住宅投資を押し上げ



2008年10月31日に政府・与党が取りまとめた「生活対策」では、住宅ローン減税や容積率の緩和等による住宅投資の促進等が盛り込まれた。また、先に述べたとおり、日本銀行は同日、政策金利の誘導目標の引下げを行っており、こうした政策取組により、住宅をめぐる環境もある程度改善していくことが期待される。

(不動産証券化市場の混乱が貸家建設の動向にも影響)

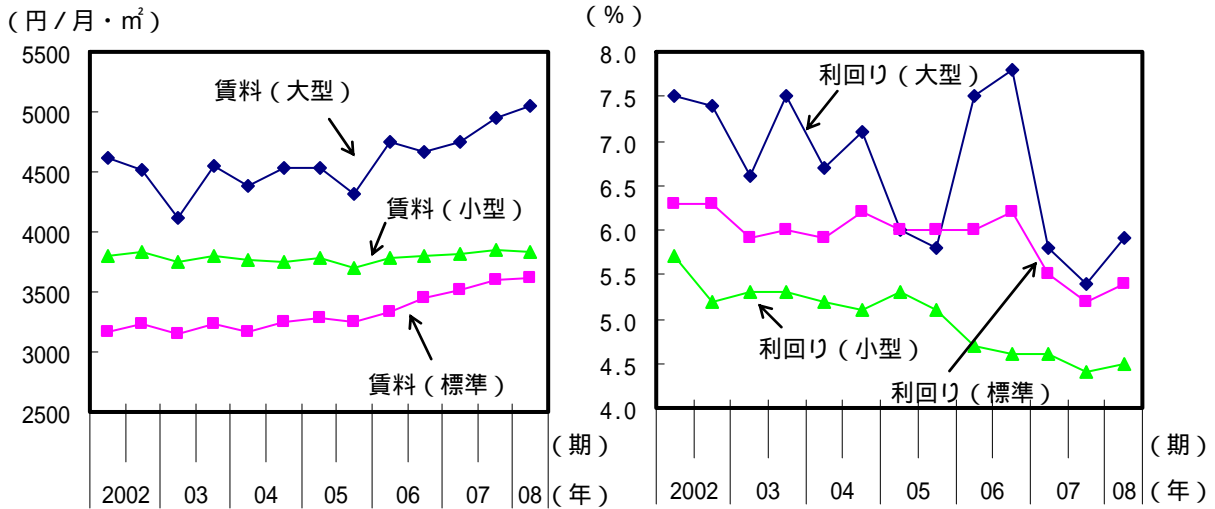
最後に、貸家建設の動向についてみよう。貸家建設は、2006年ごろまでは、都市部への人口の流入、低金利や地価下落による採算性の向上、不動産投資市場の活発化等を背景に、堅調な動きを続けたが、2007年は改正建築基準法の影響もあって、大きく減少した。その後、一時的に持ち直しの動きを示したが、その後再び弱含んでいる。

こうした背景としては、第一に、金利水準が高くなってきたことや建築工事費の高騰により採算性が低下していることが挙げられる。特に都区部では、新築マンションの賃料は上昇しているにもかかわらず、利回りが低下傾向にある。また、貸家建設に当たって、新規に土地を取得する場合は、地価の動向も重要であるが、最近までの都心部での上昇も影響を与えたとみられる(第3 - 3 - 8 図)。

第3 - 3 - 8 図 貸家採算性指数と貸家着工の推移

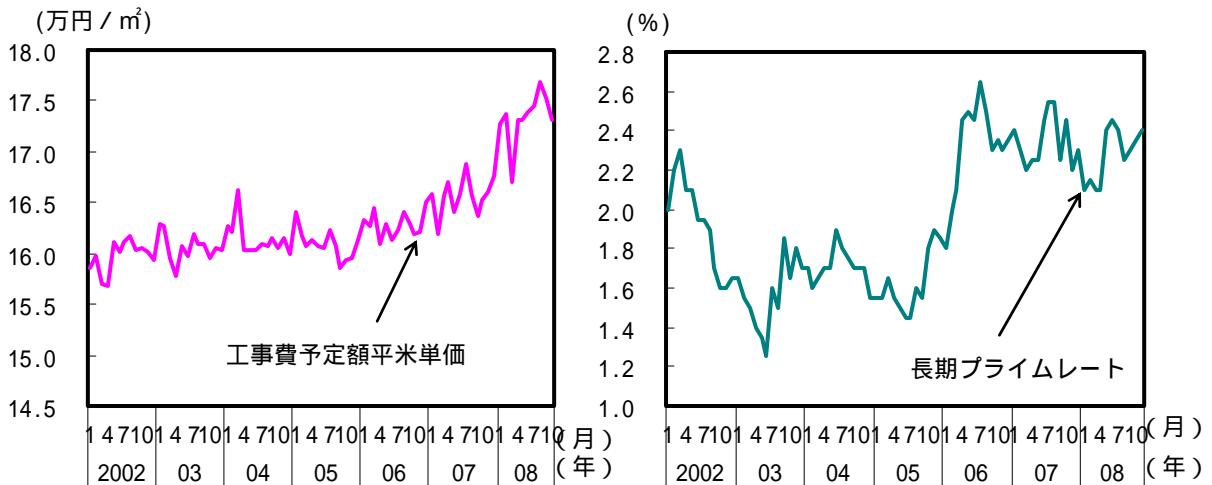
(1) 都区部新築マンションの賃料と利回りの推移

新築マンションの賃料は上昇したが、利回りは低下



(2) 工事費予定額平米単価と長期金利の推移

貸家の採算性が悪化する動き



- (備考) 1. 住宅インデックス・フォーラム「住宅マーケットインデックス」、国土交通省「建築着工統計」、日本銀行資料により作成。
 2. (1) の利回りは、マンション購入価格に対する賃料収入の年当たりの割合。
 3. 賃貸マンションの面積区分として、80㎡以上を大型、40㎡以上80㎡未満を標準、40㎡未満を小型としている。
 4. (2) の工事費予定額平米単価は、建築着工統計における「居住専用+居住産業併用×0.7」の工事費予定額、着工床面積により算出した。

第二に、不動産証券化市場が、金融危機が深刻化するにしたがって大きな変動にさらされていることが挙げられる。東京証券取引所に上場する全銘柄の時価総額を指数化した東証R

E I T²⁹指数をみると、不動産市況の悪化、国内外の景気後退に対する懸念などがあいまって弱い動きを続けていたが、アメリカの大手金融機関の破綻後の世界同時株安の影響を受けて大きく下落している。不動産投資は、一般的にミドルリスク・ミドルリターンといわれるが、不動産証券化商品などに対する投資家の信頼が大幅に低下しているなかで、J - R E I Tからも資金が流出しているものとみられる（第3 - 3 - 9図）。また、配当要件³⁰があるため、借入れを行って物件を取得するJ - R E I T法人も多く、企業側からみた金融機関の貸出態度が厳格化したことや、投資環境の変化により増資が困難になったことなどにより、資金調達環境が悪化しているとみられる。

これまでJ - R E I Tによる物件の取得が不動産市況を活性化してきたことから、こうしたJ - R E I Tの混乱は、賃貸マンション等の着工を通じて貸家の建設の動向にも大きな影響を与えてくるものとみられる。今後、不動産市況が改善していくためには、J - R E I T市場が早期に回復することが重要である。不動産証券化、流動化が、地方都市においても都市開発、地域活性化の手段としての活用が期待される中、不動産証券化商品の適切な市場価値と安定的な価格の形成が期待される。

第3 - 3 - 9図 貸家採算性指数と貸家着工の推移



(備考) 東京証券取引所資料により作成。

²⁹ R E I Tは、多くの投資家に対し証券を発行して集めた資金や金融機関からの借入金を元に、オフィスビル、住宅、商業施設などの不動産を購入し、その賃料収入や物件の売却に伴う売却益を配当原資として投資家に還元するもの。

³⁰ 税制上の優遇措置を受けるためには配当可能所得の90%超を配当する必要がある。

(まとめ)

住宅投資は、GDPに占める割合で見れば4%程度であるが、2007年度には、改正建築基準法の影響で住宅建設が大きく落ち込んだことから、成長率を大きく押し下げることとなった³¹。

今回の景気後退は、金融危機が深刻化し、世界経済の減速が続く中、日本の景気回復の最近のパターンであった外需主導型のシナリオが描きにくくなっている。こうした中では、国内需要の動向が重要であり、住宅投資の回復も一定の役割を担うことが期待される。第1節、第2節でみた家計の所得環境の改善とともに、住宅の取得環境の改善を図ることが必要となっている。

³¹ 2007年度の民間住宅投資は、前年度比 - 13.0%であり、経済成長率を0.5ポイント押し下げた。