

# マンスリー・トピックス

NO. 042

平成27年5月27日

## このところの住宅取得環境について

参事官（経済財政分析—総括担当）付 鈴木 勇紀 ※

佐藤 鍛 ※

参事官（経済財政分析—総括担当）付参事官補佐 八木 智美 ※

### 【概要】

- 1．本稿ではこのところの住宅取得環境について、住宅取得能力指数を用いて評価するとともに、住宅市場活性化施策による効果を考察する。
- 2．持家の着工戸数をみると、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動もあって、2014年年初より減少基調が続いていたが、夏場に底を打ち、最近では持ち直している。首都圏マンションの総販売戸数についても、同様に持ち直している。
- 3．こうした持ち直しの基調の背景には、2014年秋口以降の住宅ローン金利の低下や賃金の上昇等の住宅取得環境の改善が挙げられる。住宅購入者の資金力と住宅価格の比率である住宅取得能力指数をみると、2014年秋口以降上昇しており、消費税率引上げ前の水準まで持ち直していることがわかる。
- 4．住宅ローン減税制度における控除限度額の拡大は、平均的な所得の世帯における住宅取得のための調達可能金額を90万円程度増加させ、住宅取得能力低下の緩和に一定程度寄与した。
- 5．フラット35Sの金利引下げによる調達可能金額の増加額は平均的な所得の世帯であれば100万円程度と推計される。省エネ住宅ポイントや贈与税非課税枠の拡大といった、他の住宅市場活性化施策とともに、住宅取得環境の改善を通じて、住宅投資を下支えしていくことが期待される。

\* 本レポートの内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。

## 1 . はじめに

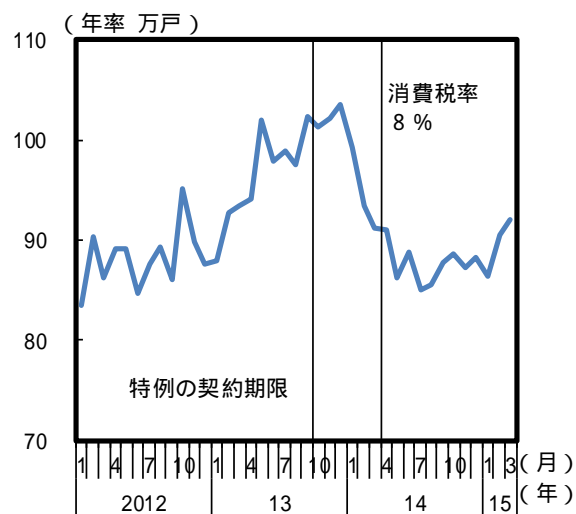
国土交通省「建設着工統計」の住宅着工戸数(季節調整値)をみると、我が国の住宅建設は、2014 年 4 月の消費税率引上げに向けた駆け込み需要によって、2013 年の年初から増加基調で推移した。その反動もあって、2014 年に入ると減少基調に転化した。夏場に底を打ち、最近では持ち直しの動きがみられる。本稿では、まず、消費税率引上げ後の住宅着工戸数の動向を利用関係別に確認する。そのうえで、購入者の住宅取得環境について、住宅取得能力指数を用いて評価する。さらに、各種住宅市場活性化施策が住宅取得能力に与えた影響について考察する。

## 2. 住宅着工戸数の動向

2014年以降の住宅着工の動向を利用関係別にみてみよう(図1)。まず、持家については、消費税率引上げを受けて、年初より減少基調で推移していた<sup>1</sup>が、夏場に底を打ち、最近では持ち直している。貸家については、持家のような年初からの下落はみられず、2014年6月頃まではおおむね横ばいで推移した。こうした背景には、2015年1月の相続税の課税強化によって、節税対策としての貸家の需要が高まっていたことに加え、駆け込み契約の着工時期が平準化された可能性が考えられる<sup>2</sup>。その後、受注残が消化されていく中で、夏場には若干水準を落とすものの、金利の低下に伴う投資環境の改善もあって、最近では底堅く推移している。分譲住宅については、若干の振れはあるものの、2013年と比較して2014年以降は低い水準となっており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動が生じていたことに加えて、資材価格や建設労働者の賃金の上昇などが影響していると考えられる。

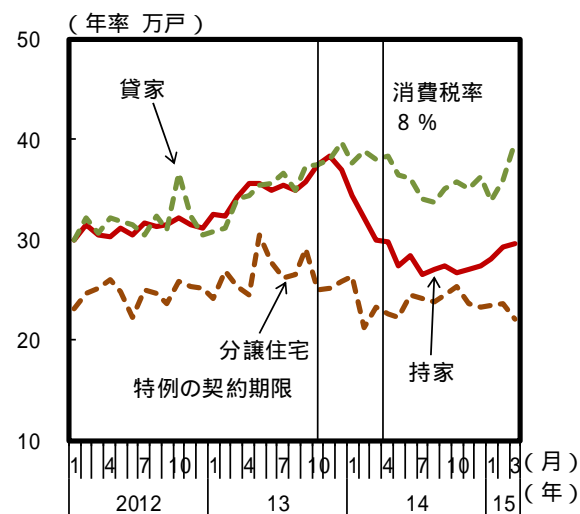
図1 住宅着工戸数

(1) 住宅着工戸数



(備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」により作成。

(2) 利用関係別着工戸数

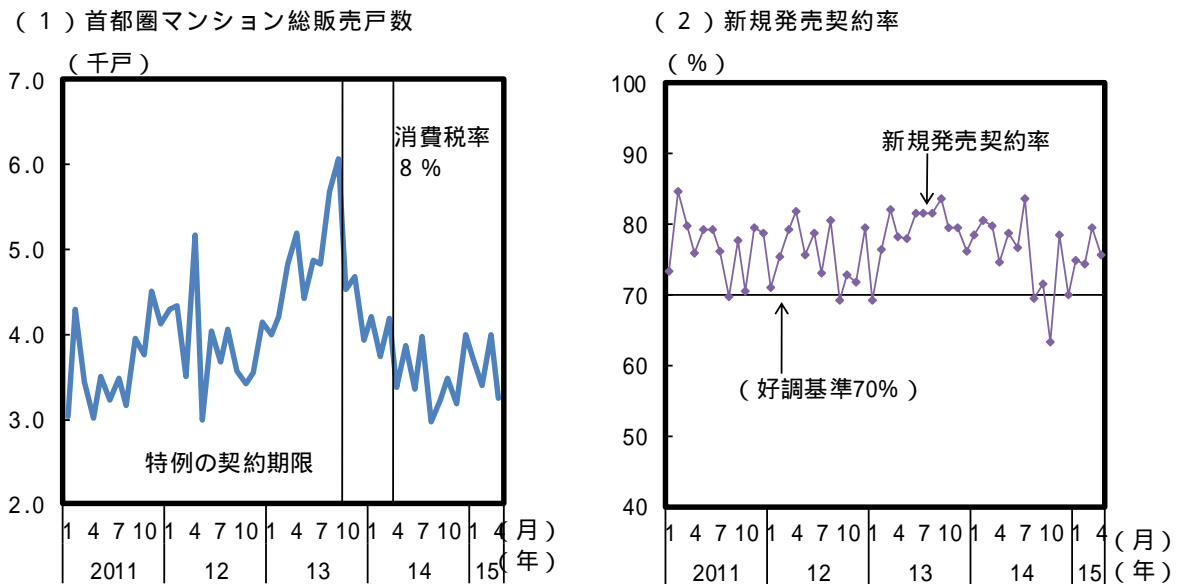


<sup>1</sup> 消費税については、引渡し時点での消費税率が原則として適用されるが、請負契約に基づく譲渡等については、特例により、2013年9月までに契約すれば、2014年4月以降の引渡しになっても5%の税率が適用されることとなっていた。そのため、購入者が請負契約を結ぶ持家と貸家を中心に、2013年9月にかけて駆け込み契約が発生した。その受注分がラグにおいて着工に移されたことから、2013年末にかけて着工戸数が増加した。なお、内閣府政策統括官(経済財政分析担当)(2013)では、通常、契約と着工の間には4~5か月程度のラグが存在すると推計されている。

<sup>2</sup> 森口・川上・八木(2014)を参照。

次に、首都圏のマンション総販売戸数をみてみると、2013年9月にかけて生じた駆け込み販売<sup>3</sup>の反動により、10月からは減少基調が続いていたが、2014年秋口以降緩やかな上昇に転じている。新規発売物件の契約率を見ても、2015年に入ってから70%を超える水準で推移している(図2)。

図2 首都圏のマンション市場動向



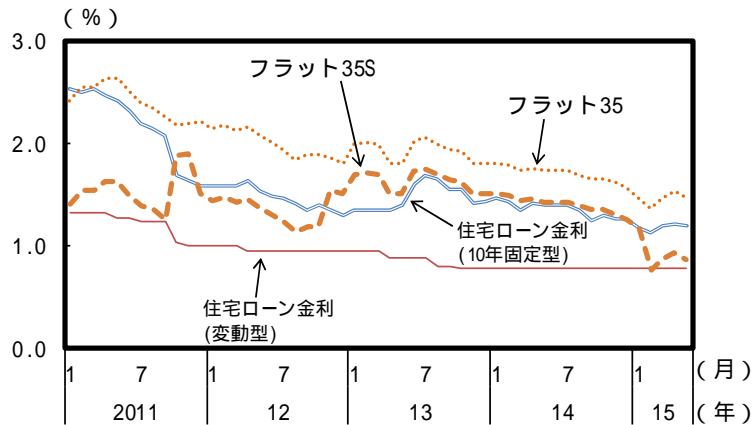
(備考) 1. 不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」により作成。  
2. 首都圏マンション総販売戸数については内閣府による季節調整値。

### 3. 住宅購入者の住宅取得環境

このように、利用関係別では動向に違いがみられているが、本稿では持家およびマンションの販売戸数が持ち直している点に注目してみたい。投資目的に建設される貸家やデベロッパーの開発計画に基づいて建設される分譲住宅と異なり、自身の居住を目的とする持家の建設やマンションの購入については、購入者自身の資金力や生活環境がより強く影響するものと考えられる。また、購入者の資金力に影響を与える要因としては、住宅ローン金利や所得水準等が挙げられる。住宅ローン金利については、総じてみれば緩やかな低下が続いており、一段と住宅取得のための資金計画を立てやすい環境になっているといえるだろう。(図3)

<sup>3</sup> 分譲住宅の購入においては、売買契約で建物の内装・外装・設備などに注文工事を伴う場合には、2013年9月までに契約を締結することで、請負契約と同じく、引き渡しは2014年4月以降となっても、5%の税率が適用される。そのため、2013年9月にかけて駆け込み販売が発生した。

図3 住宅ローン金利の動向

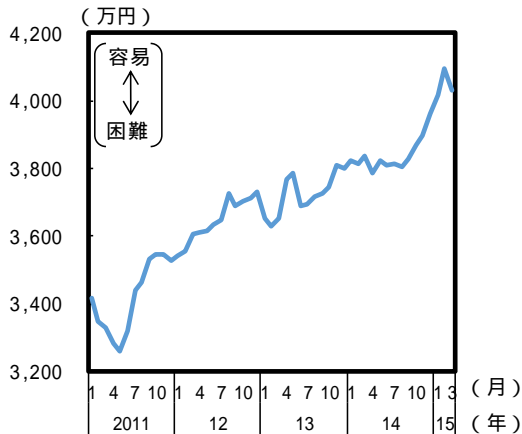


(備考) 1. 大手都市銀行の代表的な最優遇金利、住宅金融支援機構公表資料により作成。  
 2. フラット35については、返済期間が21年以上の場合における全金融機関の融資金利の最低金利。フラット35Sについては、金利の優遇が受けられる当初期間における金利を表している。

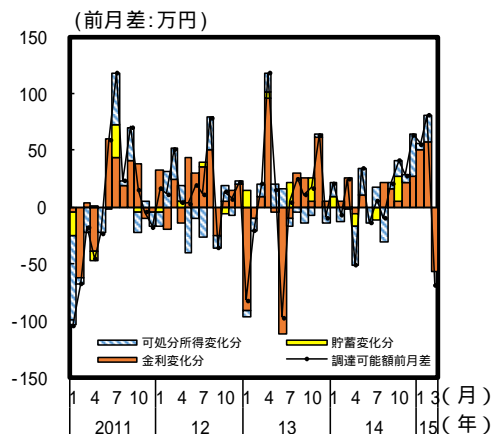
それでは、こうした金利の変化は住宅取得環境にどの程度影響しているのだろうか。この影響を定量的に測るために、本稿では平均的な所得および貯蓄を持つ世帯が、妥当な住宅ローンの返済計画のもとで当該月に工面できる金額<sup>4</sup>(= 調達可能金額)を算出した(図4)。調達可能金額は、2011年後半からの金利の低下を受けて増加傾向にある。そして2014年後半以降では、金利の低下が続いたことや賃金が増加してきたことを受けて、調達可能金額の増加が加速している。

図4 住宅取得に用いる調達可能金額の推移

(1) 調達可能金額



(2) 調達可能金額の変化額の内訳

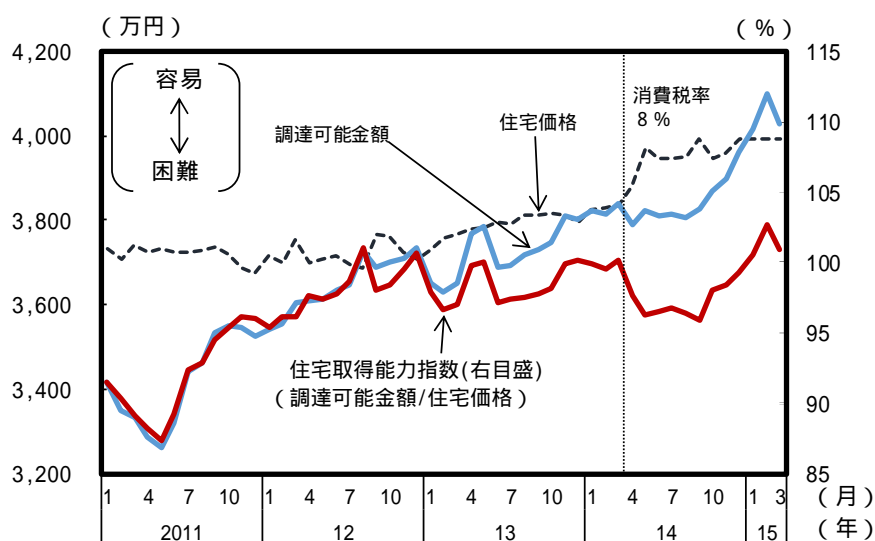


(備考) 1. 具体的な計算方法は、付注1, 2を参照。  
 2. 調達可能金額は、可処分所得の25%を420ヶ月(35年間)支払い続けるとした場合の借入額と貯蓄額の合計。  
 3. 借入にはフラット35を用いると仮定した。なお、住宅ローン控除は加味していない。

<sup>4</sup> 総務省「家計調査」によれば、2015年1～3月の可処分所得(二人以上の世帯のうち勤労者世帯)は一月あたりおよそ43万円(各月の平均値)であり、住宅ローン借入額は3,521万円と推計される。さらに貯蓄金額509万円(2014年10-12月期)と合わせて調達可能金額は4,030万円と推計される。

次に、調達可能金額を住宅価格の動向と比較してみよう。調達可能金額を住宅価格で除した住宅取得能力指数をみると、2012年からおおむね横ばいで推移してきたものの、消費税率引上げによる住宅価格の上昇によって、2014年3月から4月にかけて水準を下げている。しかし、主として金利の低下を背景としたその後の調達可能金額の上昇によって、住宅取得能力指数は再び2012年の水準まで上昇した。

図5 住宅取得能力



(備考) 1. 具体的な計算方法については、付注1を参照。

#### 4. 消費税率引上げに伴う負担軽減策の効果

8%への消費税率引上げに伴い、自らの居住を目的とした住宅取得者の負担軽減措置として住宅借入金等特別控除制度(以下、住宅ローン減税制度と表記)が採られることとなった。こうした施策は、住宅取得環境の改善にどの程度寄与したのであるだろうか。

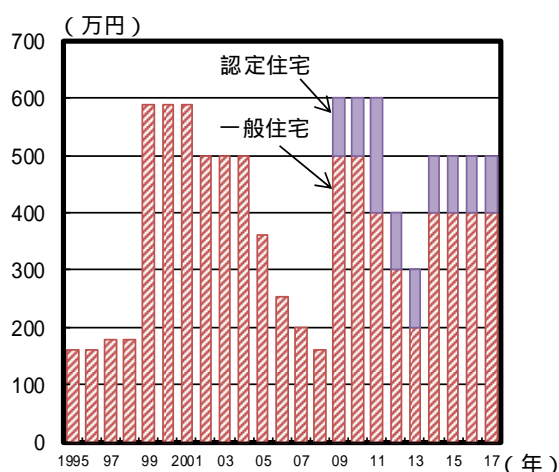
消費税率引上げ前後における住宅ローン減税制度は、一般の住宅の場合、入居後10年間にわたって毎年末の住宅ローン残高の1%が所得税および住民税から控除される制度である<sup>5</sup>。消費税率5%で購入した場合には住宅ローン残高の算定対象額は2,000万円が上限であったが、制度の拡充によって、8%で購入する場合には4,000万円までが算定対象額となった。先ほど計算した調達可能金額に、住宅ローン減税制度を反映してみよう。すなわち、借入額を予定通り返済した場合に、受けることができる毎年の税金からの控除額の累計を調達可能

<sup>5</sup> 総務省「家計調査」によると、二人以上の世帯のうち勤労者世帯の2014年1年間の所得税額は約18.9万円、住民税額は平均22.5万円。一方で、脚注4で述べた住宅ローン借入額(3,251万円)の1%相当分は32.5万円となる。

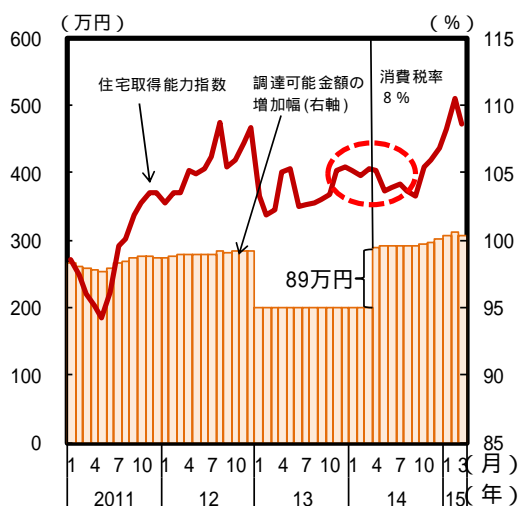
金額に加算する<sup>6</sup>。その場合には、平均的な所得の世帯における調達可能金額が、消費税率引上げの前後でおよそ 90 万円程度増加し、消費税率引上げに伴う住宅取得能力の低下が緩和されていることがわかる(図 6)。

図 6 住宅ローン減税制度による取得能力への影響

( 1 ) 住宅ローン控除上限額



( 2 ) 住宅ローン減税制度を考慮した取得能力



(備考) 1. ( 1 ) は、各年に受けられる最大の控除額の累計額。なお、2014 年の値は、消費税率 8% で購入した場合の控除額。  
2. ( 2 ) の調達可能金額の増加幅は、借入額を予定通り返済した場合に受けられる毎月の減税額の累計。

図 6 ( 1 ) の通り、最大控除額を 10 年間の累計でみると、制度変更によって 200 万円引き上げられたこととなるが、( 2 ) においてみられるように、平均的な所得の世帯の調達可能金額の増加幅は 90 万円程度にとどまっている。これは平均的な所得の世帯の借入可能額が、住宅ローン減税の算定対象額の上限である 4,000 万円と比べて少ないためである。調達可能金額の増加幅を所得別に見てみると、所得が 1,000 万円(あるいはそれ以上)の世帯であれば当初 10 年間の借入残高が 4,000 万円以上となるため調達可能金額は 200 万円増加する。一方で、所得が 300 万円程度の世帯では、借入可能額が 2,000 万円に達しないため、本稿における計算方法においては制度変更による効果があらわれない<sup>7</sup>。

<sup>6</sup> 2015 年 3 月であれば、脚注 4 における住宅ローン借入額 3,521 万円を 35 年かけて返済するものとし、毎年末の借入残高 × 1% の当初 10 年分の累計額を算出する。

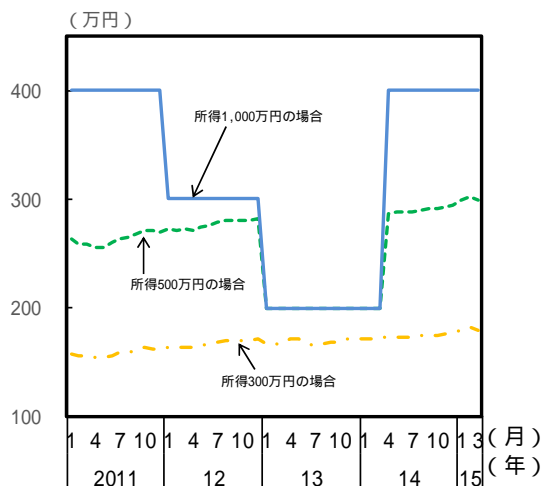
<sup>7</sup> 一方で、こうした住宅ローン減税制度の拡充による効果が十分に及びにくい収入層への負担軽減策として、収入がおおむね 510 万円以下の者を対象とした住宅取得促進のための現金給付措置がはかられた。



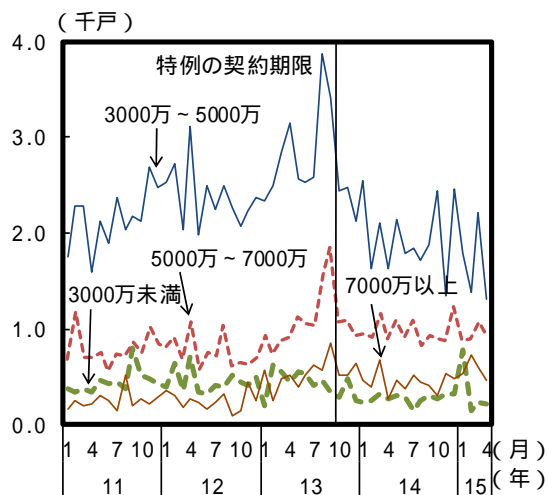
首都圏のマンション新規発売戸数を価格帯別にみると、マンション価格が5,000万円以下の物件では消費税率引上げに伴う契約の特例期限を境に減少しているが、より高価な物件ではそうした落ち込みが小さく、控除限度額の引上げが影響した可能性がある(図7)。

図7 所得別にみた住宅ローン減税制度の影響

(1) 所得別の住宅ローン控除額



(2) 首都圏のマンション新規発売戸数



(備考) 1. 不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」により作成。  
2. (1)は、各月の可処分所得を同額と仮定した場合の推移。  
3. (2)は内閣府による季節調整値。

## 5. 今般の緊急経済対策について

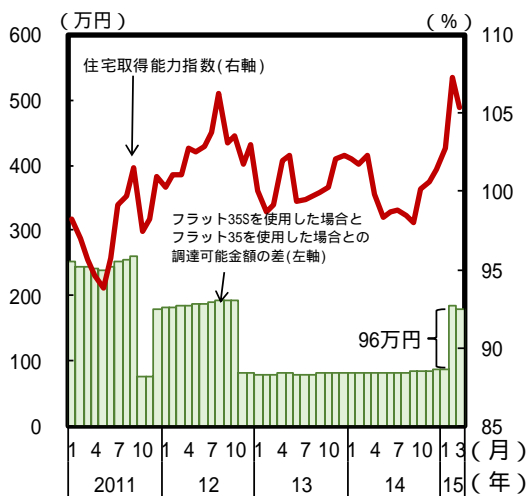
「地方への好循環に向けた緊急経済対策」(平成26年12月27日閣議決定)において、住宅市場活性化施策の一つとして盛り込まれたフラット35Sの金利引下げ幅拡充について、その影響を住宅取得能力の観点から考察してみよう。

フラット35Sとは、フラット35による借入を申請した住宅購入者に対して、購入する住宅が省エネルギー性、耐震性等についての一定条件を満たす事を条件に、当初の一定期間金利を引き下げる制度である。従前までは金利引下げ幅が0.3%だったが、今般の緊急経済対策により0.6%に拡充された。住宅ローンの借入に各月のフラット35Sを用いた場合の調達可能金額を算出すると、2015年1月から2月にかけて、90万~100万円程度増加しており、金利の低下とともに住宅取得能力の向上に寄与していることがわかる(図8)。

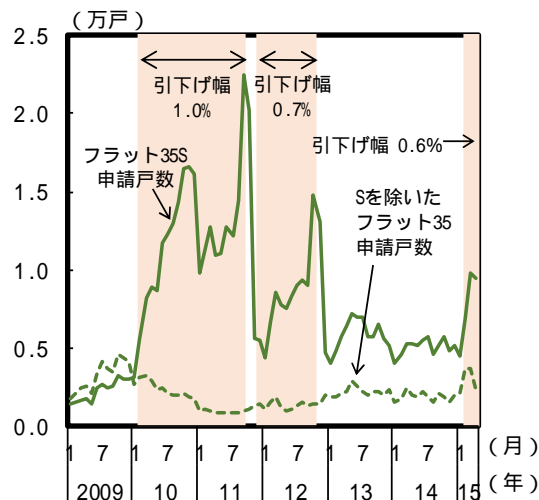


図8 フラット35Sの引下げ幅拡大による影響

(1) フラット35を使用した場合の住宅取得能力



(2) フラット35の申請状況



(備考) 1. (1)において、フラット35Sの優遇金利を受ける期間は当初の10年間と仮定した。  
2. (2)は住宅金融支援機構提供資料により作成。

過去の同様の政策実施時における利用状況を見てみると、累計で34万戸程度の申請が行われており、今後、省エネ住宅ポイント<sup>8</sup>や贈与税非課税枠<sup>9</sup>の拡大等の住宅市場活性化施策とも相まって、住宅取得環境の改善を通じて住宅投資を下支えしていくことが期待される。

住宅取得環境への影響	
フラット35S 金利引下げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>平均的な所得の世帯の調達可能金額を100万円程度押し上げると推計される。</li> <li>過去の同様の政策実施時(2010年2月～2011年9月、2011年12月～2012年10月の貸出)には、累計で34万戸の申請が行われた。</li> </ul>
省エネ住宅 ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>購入する住宅が申請の要件を満たせば、30万円相当のポイントが付与される。</li> <li>過去の政策対象期間(2009年12月～2011年7月、2011年10月～2012年10月の着工)には、累計109万戸(新築のみ)の申請が行われた。</li> </ul>
贈与税非課税枠 拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>被贈与者の親が、十分な資産を持っている等の制約がかかるが、条件を満たす世帯にとっては、資金力の向上に大きく寄与すると想定される。</li> <li>なお、平成25年中の贈与のうち、住宅資金贈与の特例を使用した贈与はおよそ7万5千件。</li> </ul>

(備考) 1. 住宅金融支援機構資料、住宅エコポイント事務局公表資料、国税庁「統計年報書」により作成。

<sup>8</sup> 省エネ住宅ポイントとは、一定の省エネ性能を持つ住宅の建設や省エネリフォームに対して商品券等と交換できるポイントを付与する制度。新築物件の建設であれば、おおむね30万円相当のポイントが付与される。

<sup>9</sup> 住宅取得等資金贈与にかかる贈与税については従前より一部非課税となるが、今般の緊急経済対策により、非課税枠が500万円拡大された。

## 5. むすび

本稿では、持家の着工戸数や首都圏のマンション総販売戸数にみられる、持ち直しの基調の背景を、住宅取得能力指数という観点から検証した。

住宅取得能力指数は、消費税率引き上げ後に一旦落ち込みがみられるが、金利の低下がさらに続いたこともあって 2014 年後半から上昇しており、こうした動きが持家の着工戸数や首都圏のマンション総販売戸数の持ち直しにつながったと推測される。また、消費税率引上げに伴う負担軽減策については、所得水準によってその効果は異なるものの、住宅購入者の資金力を一定程度支えたものとみられる。

今般の緊急経済対策におけるフラット 35S の金利追加引下げによって、住宅購入者の資金力の向上に一定の効果をもたらすこともわかった。省エネ住宅ポイントは、その制度のわかりやすさもあって、過去に行われた同様の政策でも活発に利用されている。贈与税の非課税枠の拡大については、条件に適合する世帯であれば、その資金力の向上に大きく寄与すると期待される。

今後、雇用・所得環境改善の実感が浸透していく中で、こうした住宅市場活性化施策の効果が発現し、住宅への投資がはっきりと回復していくことが期待される。

### (参考文献)

内閣府 政策統括官(経済財政分析担当)(2013)『日本経済 2013-2014』

内閣府 政策統括官(経済財政分析担当)(2015)『日本経済 2014-2015』

内閣府(2009)『平成 21 年度年次経済財政報告』

森口大輔・川上武志・八木智美(2014)『住宅建設における消費税率引上げの影響』

マンスリー・トピックス No. 28

## 付注 1 住宅取得能力指数の算出方法

### ( 1 ) 住宅価格

$$\text{『住宅価格』} = \frac{A1 \times B1}{\text{土地取得費}} + \frac{A2 \times B2 \times (1 + \text{消費税率})}{\text{建設費}}$$

A1 : 土地取得費の 2011 年度平均値

A2 : 建設費の 2011 年度平均値

B1 : 土地価格指数 (2011 年度平均に対する比率)

B2 : 木造住宅の純工事費指数 (2011 年度平均に対する比率)

A1、A2 は、住宅金融支援機構「平成 23 年度フラット 35 利用調査」による。

B1 は、国土交通省「不動産価格指数」により算出。

B2 は、(一財)建設物価調査会「建設物価指数月報」により算出。

### ( 2 ) 調達可能金額

$$\text{『調達可能金額』} = C + D$$

C : 貯蓄額

D : 住宅ローン借入可能額

C は、総務省「家計調査」による。定期性預金及び生命保険を除く。

D は、毎月一定額 (= I) を返済し続けることを前提とし、当該月の住宅ローン金利 (= r) を用いて 35 年ローンを組む場合の借入可能額。すなわち、

$$\begin{aligned} D &= I \times (1 + r/12)^{-1} + I \times (1 + r/12)^{-2} + I \times (1 + r/12)^{-3} + \dots + I \times (1 + r/12)^{-420} \\ &= I \times ((1 + r/12)^{-1} - (1 + r/12)^{-421}) / (1 - (1 + r/12)^{-1}) \end{aligned}$$

ただし、I は、当該月の可処分所得の 25%。可処分所得は総務省「家計調査」から引用し、3 か月後方移動平均とした。r は、返済期間が 21 年以上の場合におけるフラット 35 についての、全金融機関の融資金利の最低金利を用いた。

### ( 3 ) 住宅取得能力指数

$$\text{『住宅取得能力指数』} = \text{『調達可能金額』} / \text{『住宅価格』}$$

## 付注2 調達可能金額の前月差の分解について

付注1の調達可能金額について

$$R = I \times ((1 + r/12)^{-1} - (1 + r/12)^{-421}) / (1 - (1 + r/12)^{-1})$$

とおくと、

調達可能金額の前月差

$$\begin{aligned} &= (C + I \times R) - (C(-1) + I(-1) \times R(-1)) \\ &= C - C(-1) + (I - I(-1)) \times R(-1) + I(-1) \times (R - R(-1)) \quad \dots (*) \\ &\quad (-1) \text{ は、1か月前の変数をとることを表す。} \end{aligned}$$

と分解される。

ここで、(\*)の第1項を貯蓄変化分、第2項を所得変化分、第3を金利変化分とした。