

## 分析レポート

### 国内経済金融

## 最近の住宅着工と住宅ローンの動向

多田 忠義

### 要旨

金利先高観や消費税増税前の駆け込み契約、東日本大震災の住宅再建などにより、新設住宅着工戸数は前年比増が続いている。その増減率を寄与度分解すると、2012年8月から13年7月までの1年間は貸家の伸びが新設住宅着工戸数全体の伸びに最も寄与しており、続く持家の伸びと合わせて全体の8割を占めた。都道府県別にみると、持家・貸家ともに北海道、東北、関東などを中心に寄与度が高く、特に東京都における貸家の伸びが高い。

一方、住宅着工の資金面に目を向けると、まず、足元の住宅ローン金利は、13年4月に急上昇した国債利回りに合わせて一時急上昇したものの、最近は安定し、一部利下げ競争による顧客囲い込みが発生している。

地銀・第二地銀の13年3月期決算説明会ではこうした状況を背景に、住宅ローン契約における固定金利型選択の増加、住宅ローン残高の伸長が聞かれたが、駆け込み需要後の着工件数の落ち込みにより、14年上期を中心に住宅ローン残高は伸び悩む可能性がある。

### はじめに

金利先高観や消費税増税前の駆け込み契約、東日本大震災の住宅再建などにより、新設着工件数は前年比増が続いている。大方の予想にあるとおり、当分の間は住宅着工が堅調に推移するとみられる。そこで、本レポートでは、2013年5～7月にかけて地銀・第二地銀の決算説明会で聴取した住宅ローンの動向や決算短信、各種統計等から最近の住宅ローン動向を紹介し、消費税増税前の駆け込み需要や震災復興関連需要で伸長する住宅着工件数の特徴を捉えることを目的とする。その結果を受け、今後の住宅着工や住宅ローン、金融機関を取り巻く環境について考察する。

本レポートでは以下の手順で分析を行った。まず、都道府県毎に新設住宅着工戸数の伸びを把握し、次に、住宅ローンの金利水準を時系列で確認し、最近の住宅着工動向について概観する。最後に13

年3月期の地銀・第二地銀決算説明会で聴取した住宅ローンに関する発言等から焦点を整理する。

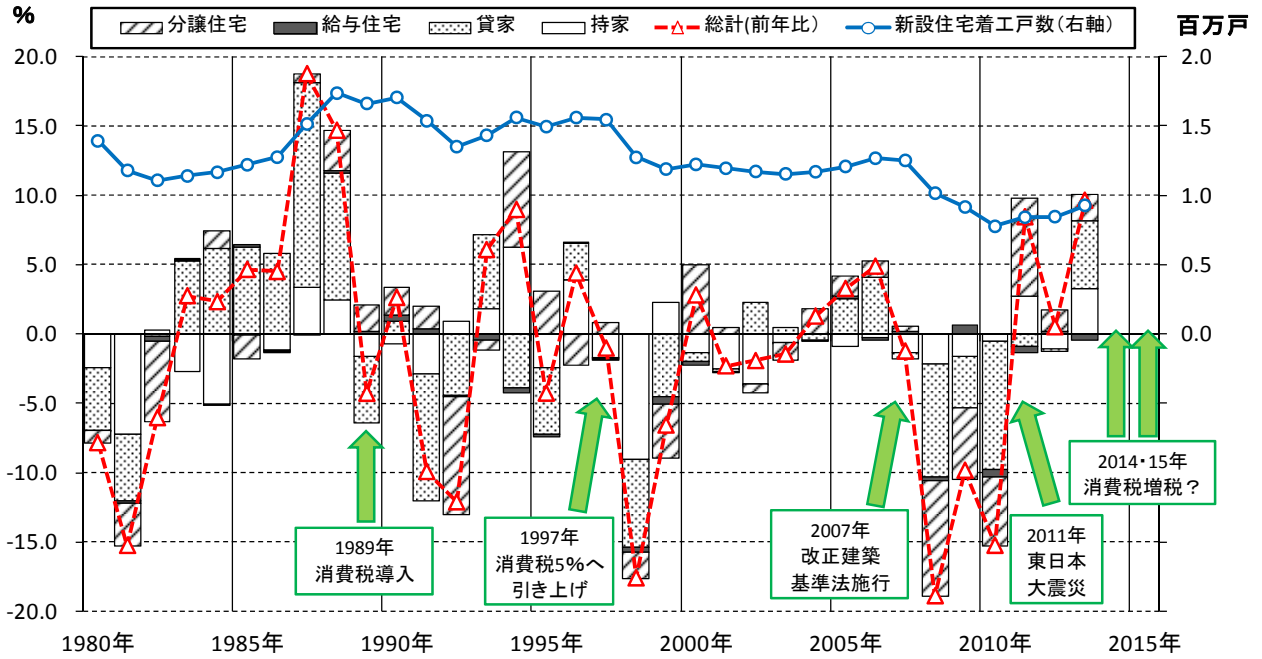
### 新設住宅着工戸数の推移と見通し

はじめに、全国の新設住宅着工戸数の増減を利用関係別に示した(図表1)。

まず、これまで2度経験した消費税導入・増税前後(1989、97年)に着目すると、89年前後では、持家よりも貸家の寄与度が高い一方、97年前後では持家の増減率が一番高かったことが分かる。80年代後半はバブル景気で不動産投資が活発であったことから、増税前から貸家の着工が急増し、翌年の反動減が小さいという特徴がみられる。他方、97年は消費税増税に加え、金融危機などの不況も重なったことから、住宅着工が大きく落ち込む結果となった。

着工戸数は2000年代半ばまで年間約120万戸のペースで推移したものの、「構

図表1 新設住宅着工戸数の前年比(年単位:前年8月～7月)と利用関係別寄与度



(資料)国土交通省「住宅着工統計」

造計算書偽装問題」をきっかけに改正された建築基準法が施行された2007年以降は、サブプライム・ローン問題や、それに起因するリーマン・ショック等による世界的不況で、年間80～90万戸の水準まで下落した。

そして足元では、東日本大震災後、リーマン・ショック等で抑制されてきた住宅需要が盛り返してきたことに加え、震災を契機とした耐震性の高い住宅への住み替えニーズ、被災地における住宅再建ニーズなどで、住宅着工戸数は3年連続増加基調で推移している。2013年度(12年8月～13年7月、以下「13年度」という)の実績を利用関係別にみると、貸家の伸びが最も高く、持家、分譲住宅と続く。この背景には、相続税増税の動きを受けた賃貸アパートを中心とする駆け込み建設や、今後も増加が予想される1人や2人世帯向け賃貸マンションの着工が進んだことなどが考えられる。

なお、14年4月には消費税

率を5%から8%へ引き上げる予定であることから、住宅建設需要は9月にピークアウトする可能性が高いものの、しばらくは比較的高い水準で着工戸数は推移する可能性がある。

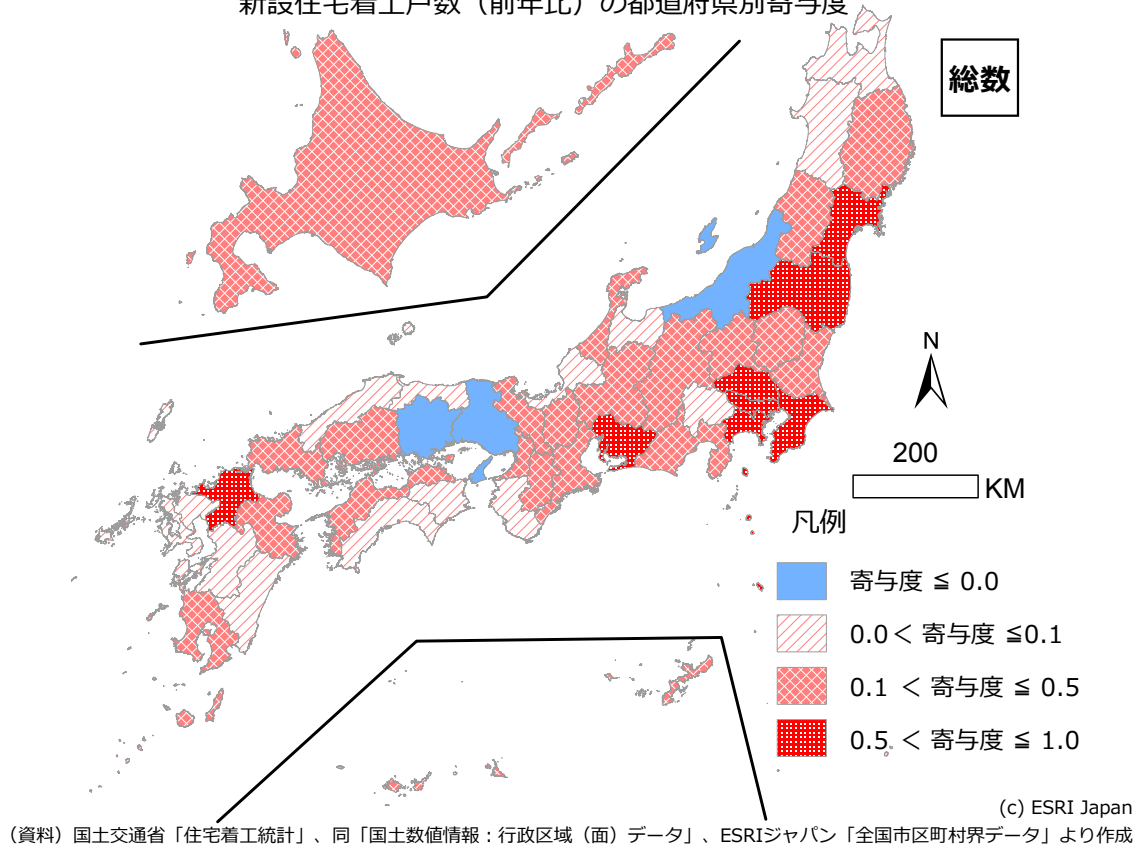
ただし、図表2に示した通り、円安や需要拡大により国産・輸入を問わず建設資材価格は高騰しているほか、住宅建設に携わる人材は慢性的に不足し、人件費も高騰していることから(注1)、消費税増税分を上回る建設コスト負担となる可能性もある。また、政府が14年4月以降導入・拡充予定の住宅ローン減税を見越して、9月末までに急いで住宅建設の工事契約をせず、先送りする動きも出てくると考えられる。これらの要素が、新設住宅着工戸数増加の下押しし、現在の水準を大きく上回る可能性は低くしている。

図表2 建設資材における物価指数の変化(13年8月、前年比%)

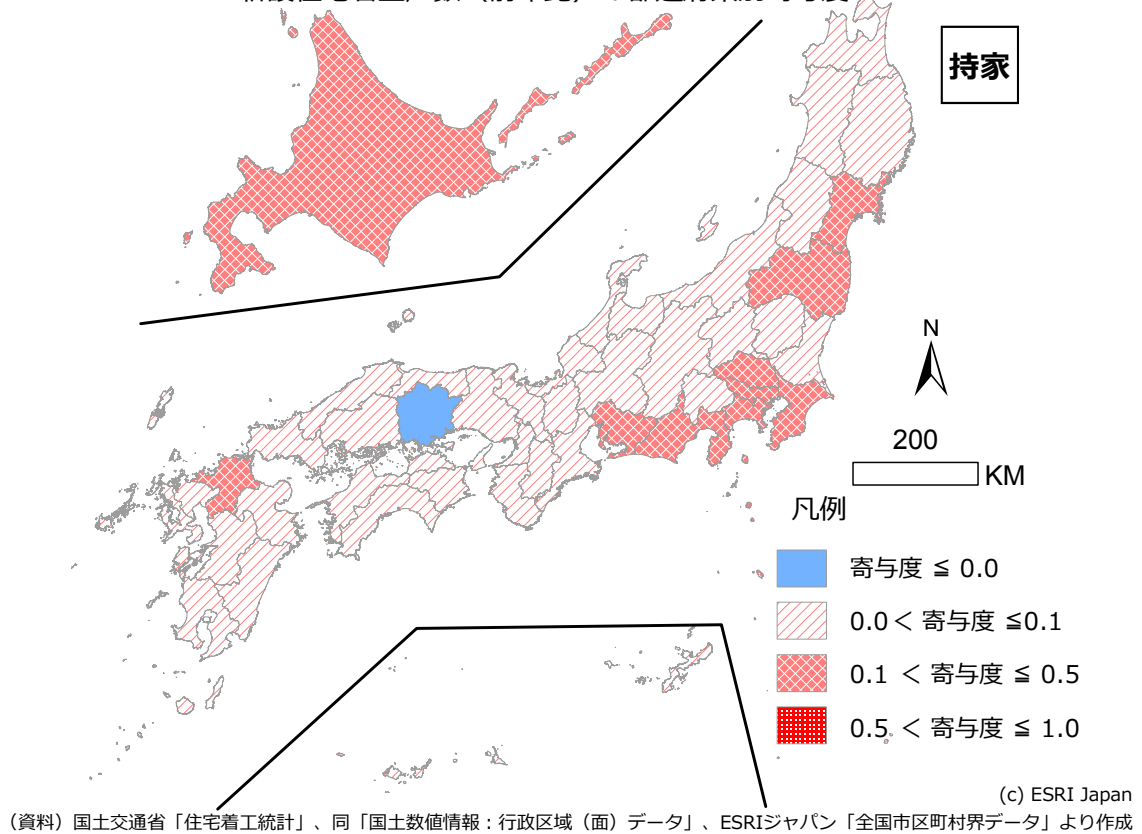
	生コンクリート	建築用コンクリートブロック	普通合板	集成材	製材品	
					ひき角	ひき割
国内企業物価指数	4.9	-3.9	12.6	27.2	12.2	10.4
輸入物価指数	製材品			合板	集成材	
	米材	北洋材	欧州材			
輸入物価指数	59.2	47.2	46.4	35.9	39.6	

(資料)日本銀行「企業物価指数(2010年基準)」

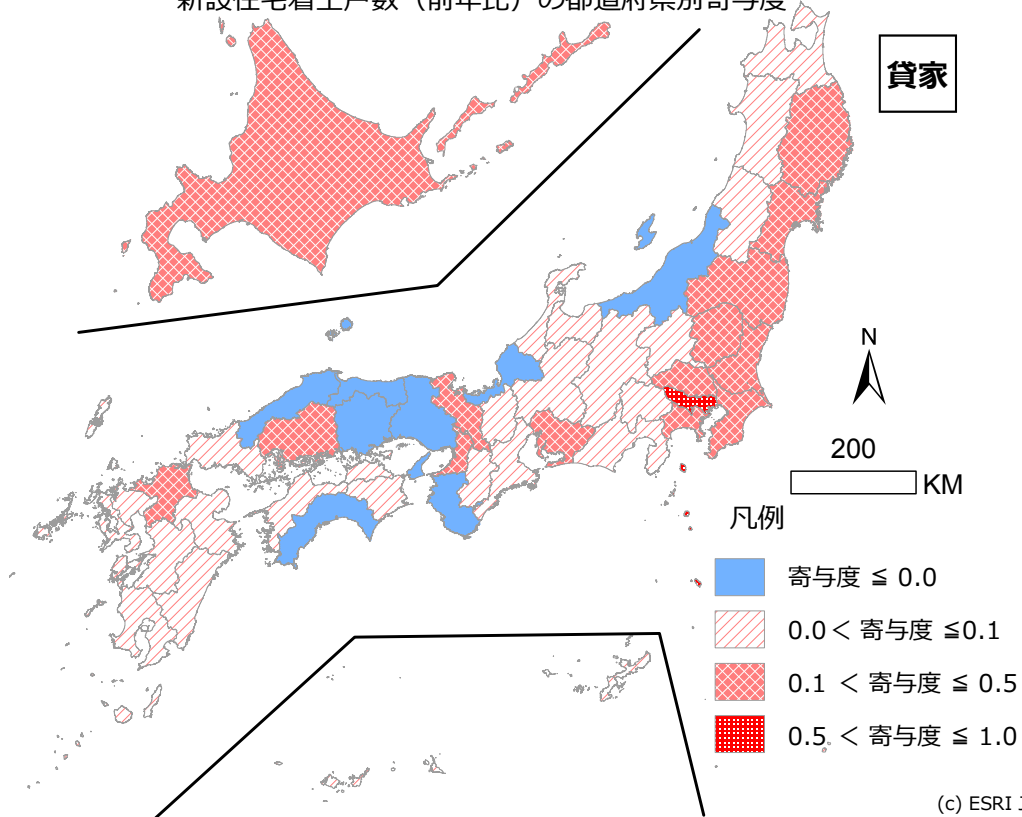
図表3 13年度（12年8月～13年7月）における  
新設住宅着工戸数（前年比）の都道府県別寄与度



図表4 13年度（12年8月～13年7月）における  
新設住宅着工戸数（前年比）の都道府県別寄与度



図表5 13年度（12年8月～13年7月）における  
新設住宅着工戸数（前年比）の都道府県別寄与度



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」、同「国土数値情報：行政区画（面）データ」、ESRIジャパン「全国市区町村界データ」より作成

(注1) 東日本大震災被災県における建築関連の労働需給実態、建設関係資材の価格・需給について議論した多田(2013a; 2013b)に、全国の傾向も併せて記載しているので、参照されたい。

### 都道府県別新設住宅着工戸数の特徴

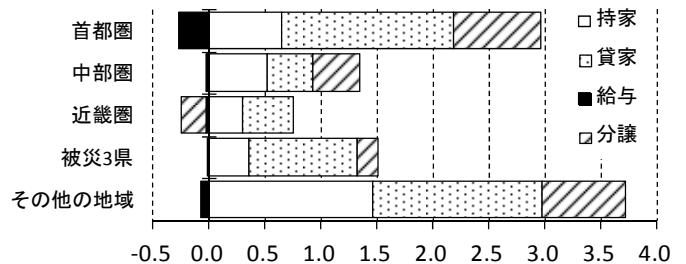
では、全国的な傾向が明らかとなった13年度における新設住宅着工戸数について、地域の特徴を明らかにするために、都道府県ごとの寄与度を地図化した。

図表3は13年度の伸び率である9.6%を都道府県ごとの寄与度で示したものである。寄与度が高いのは宮城県、福島県、関東、愛知県、福岡県であった。一方、新潟県、兵庫県、岡山県では前年割れとなったことが特徴である。つまり、住宅着工の動向に地域差があることを示している。

続く図表4は持家の前年比増減率(3.3%)を都道府県ごとにみたものであ

る。持家は、岡山県を除いて前年比増加しており、北海道、東北から関東、東海にかけて特に伸びたことが分かる。同様に、図表5は貸家の前年比伸び率(4.9%)を示した。特に、東京都が一番高く伸びており、北海道から東日本の太平洋側で貸家の伸びが高いことが確認できる。こうした動きを図表6にまとめた結果、首都圏、被災3県における貸家の伸びが特に高いことが示された。被災3県における住宅再建に目を向けると、持家の伸びよりも貸家の伸びが高く、持家による住

図表6 新設住宅着工戸数前年比の地域別寄与度  
13年度（12年8月～13年7月）対12年度



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」

(注) 被災3県: 岩手県、宮城県、福島県／首都圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県／中部圏: 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県／近畿圏: 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県／その他の地域: 他全ての道県

宅再建は今後本格化することが予想される。

### 住宅ローン金利の推移と住宅着工

次に、住宅ローン金利水準の変動について明らかにした(図表7)。一般に、国債利回りと住宅ローン金利との間には相関関係があり、13年3月にかけて国債利回りが過去最低水準に低下した際、住宅ローン金利も同様の動きをたどった。一方、4月の日銀による量的・質的緩和政策決定直後に国債利回りが急上昇し、住宅ローン金利も上昇に転じたことから、住宅需要に悪影響を及ぼすとの懸念が強まった。しかし、13年6月以降国債利回りは低下基調となったことなどによって、13年5月の住宅着工件数は4年7ヶ月ぶりに年率換算100万戸を上回るなど、住宅需要は堅調に推移している。ただし、消費税増税の適用を受けない工事請負契約の期限である9月末を過ぎると、住宅需要は一服すると考えられる。

足元では、8~9月にかけて地銀が相次いで住宅ローン金利を期間限定で引き下げるなど、前述した9月末の期限に向かって駆け込み需要が一段と増加することが予想され、7~9月期の住宅ローン残高

は、4~6月期よりも増加し、国内銀行で見ると8四半期連続の前年比拡大となる可能性が高い(図表8)。ただし、被災3県に本店を置く地銀・第二地銀に限って注目すると、住宅ローン残高は一部で伸び悩みの傾向もみられ、地域によっては、住宅着工戸数の伸びが住宅ローンのニーズに結びついていない可能性もある(詳細は後述)。

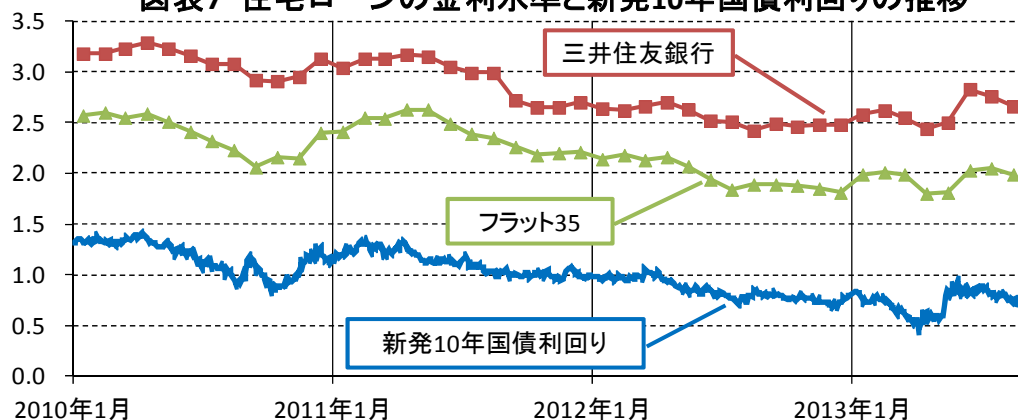
### 地銀・第二地銀による決算説明会

最後に、地銀・第二地銀が決算説明会で住宅ローンについてどう言及したかを分析した(図表9)。

まず、金融機関A、B、E、Fのように、住宅ローン金利が変動型から固定型へ流れている様子をうかがい知ることができたものの、地域や金融機関のローン獲得戦略によってその割合は異なり、Eのように固定・変動型金利シェアが逆転した金融機関は少数派であった。また、Cのように、もともと固定金利を推進している金融機関も存在し、国債利回りの変動に影響を受けていないところもあった。

なお、住宅金融支援機構が8月30日に公表した「民間住宅ローン利用者の実態調査」によると、13年5月は変動型の選

図表7 住宅ローンの金利水準と新発10年国債利回りの推移



(資料)(独)住宅金融支援機構Web、三井住友銀行Web、Bloombergより作成 (注)国債利回りは日ごとの終値。  
フラット35:返済期間が21年以上35年以下の場合の月中最低金利を表示  
三井住友銀行:超長期固定金利型、新規専用、20年超35年以内の金利を表示

率が一時減少（32.6%）し、固定型の割合が高まったものの、同6月には4月までの水準（44.6%）に戻った。これらからも、全体的には変動型から固定型への動きが一部あったものの、地域や金融機関によって状況は大きく異なることが確認された。

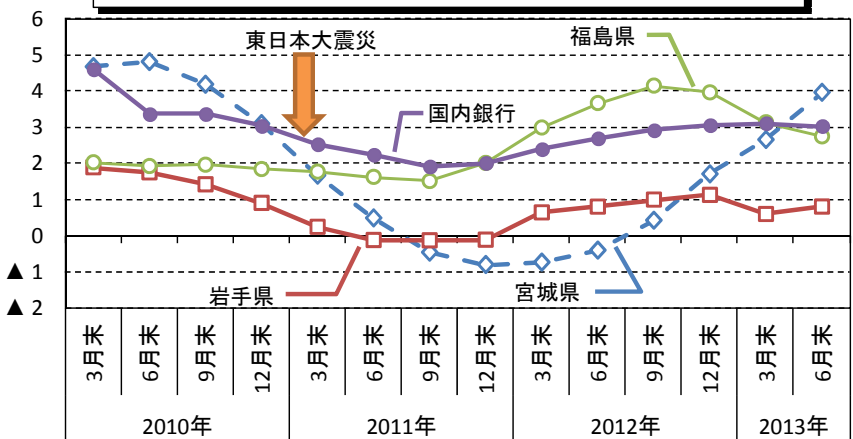
一方、新設着工が伸びる東北に立地する金融機関Dによれば、公的金融機関の融資や、義捐金・保険金等で被災者の手元資金が手厚いことから住宅・リフォームローン残高の伸びは見込めないとの報告があった。このような内容は、被災地に本拠地を構える金融機関で多く聞かれ、住宅需要が必ずしも住宅ローンの需要に結びつかないことがわかった。また、関東に本拠を置く金融機関Aではマンションや分譲戸建てを中心に需要は旺盛と報告があったほか、九州の金融機関でも同様の報告が目立った。

### おわりに

国内銀行では貸出金に占める住宅ローンの割合が増加基調にあるが、消費税増税が予定される14年4月以降は、消費税増税を見越した駆け込み需要が一服し、住宅ローン残高は伸び悩む可能性がある。

また、新設住宅着工戸数には地域差がみ

図表8 地銀・第二地銀住宅ローン残高の推移(前年同期比)



(資料)日経NEEDS-FinancialQUEST、決算短信(一部聞き取り)、日本銀行「資金循環統計」を基に作成  
(注)各行の本店所在地別に残高を集計しているため、融資先(住宅建設先)の県と本店所在県が必ずしも一致しない。

られるほか、一部では低金利での住宅ローン融資競争が発生しているため、将来的には収益性の低下が懸念される場面もあり、各金融機関の経営戦略に影響を与えると考えられる。

### 参考文献

- 多田忠義(2013a)「東日本大震災被災県における建築関連の労働供給実態」『金融市場』2013年6月号 p32-35.
- 多田忠義(2013b)「被災地における建設関係資材の価格・需給動向」『金融市場』2013年7月号 p22-25.

図表9 13年3月期地銀・第二地銀決算説明会における住宅ローン関連の情報(一部)

事例	住宅ローン需要/戦略等	ローン金利/変動・固定
金融機関A(関東)	分譲戸建て、マンションを中心に旺盛で、前年比で平残7.3%増。	変動金利の申込割合が年初は90%だったが、87%まで低下。
金融機関B(東海)		最近では固定金利を選択する申込者が増加傾向(新規申込の1割)。
金融機関C(中国)	新築、借り換え需要が中心、リフォームローンは13年3月末で残高比4%。	もともと固定金利タイプの住宅ローンを推進してきたため、足元の金利変動による固定から変動金利への動きは見られない。
金融機関D(東北)	住宅ローン需要はあるものの、公的金融機関の融資や、震災に関する保険等の手元資金が厚く、繰り上げ返済のほか、借り入れなしの住宅建設・補修がみられる。ゆえに住宅ローン残高の伸びは鈍い。	
金融機関E(東北)	金利競争に陥らないよう、住宅ローンの多様化を推進	12年度では、申込者の固定:変動金利比率は3:7であったが、足元は7:3と逆転。
金融機関F(中国)	借り換え需要が減少し、新築、アパートローンが堅調に推移。依然利ざやが低いため、ボリュームでカバーし、アパートローンの伸長に努める。	これまで9割の顧客が変動金利を選択していたが、13年度に入り、10年固定金利が増加傾向。

(資料)決算説明会出席に基づき作成。決算説明会は13年5~7月にかけて東京都内で開催されたもの。