

消費税増税前後の住宅着工と住宅ローンを取り巻く環境

多田 忠義

要旨

消費税増税前の駆け込み契約や低金利の住宅ローン、東日本大震災の住宅再建などにより、13年末にかけて新設住宅着工戸数は前年比で増加傾向が続いた。2013年8月から14年7月までの1年間の増減率を寄与度分解すると、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、一方で、持家や分譲住宅はマイナス寄与であった。都道府県別に見ると、東日本大震災の被災県や関東、東海、近畿などの地価の高い都市部で貸家の伸びが高い。

一方、足元の住宅ローン金利は、国債利回りが低下傾向であることを受けて、低水準で推移している。増税前の駆け込み需要を取り込むため、地銀・第二地銀の14年3月期決算説明会では、住宅ローンの新規融資に注力した銀行がみられたほか、与信対象の拡大や商品性の改善、アパートローン強化など、他行との差別化を図るところもみられた。

今後を見通すと、相続税増税対策、贈与税非課税枠の一時拡大や、住宅ローン減税、増税分を補てんする給付金などの政策効果に加え、住宅ローン金利は低位で推移するなど、住宅購入希望者にとって住宅を購入する環境は当面良好といえるが、増税前の需要先食いによる反動減が出ていることや人口減少社会といった面にも留意する必要がある。

はじめに

消費税増税前の駆け込み契約や低金利の住宅ローン、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13年末にかけて前年比増が続いたのち、減少に転じている。そこで、本レポートでは、最近の住宅着工の動向を踏まえつつ、2014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、最近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。

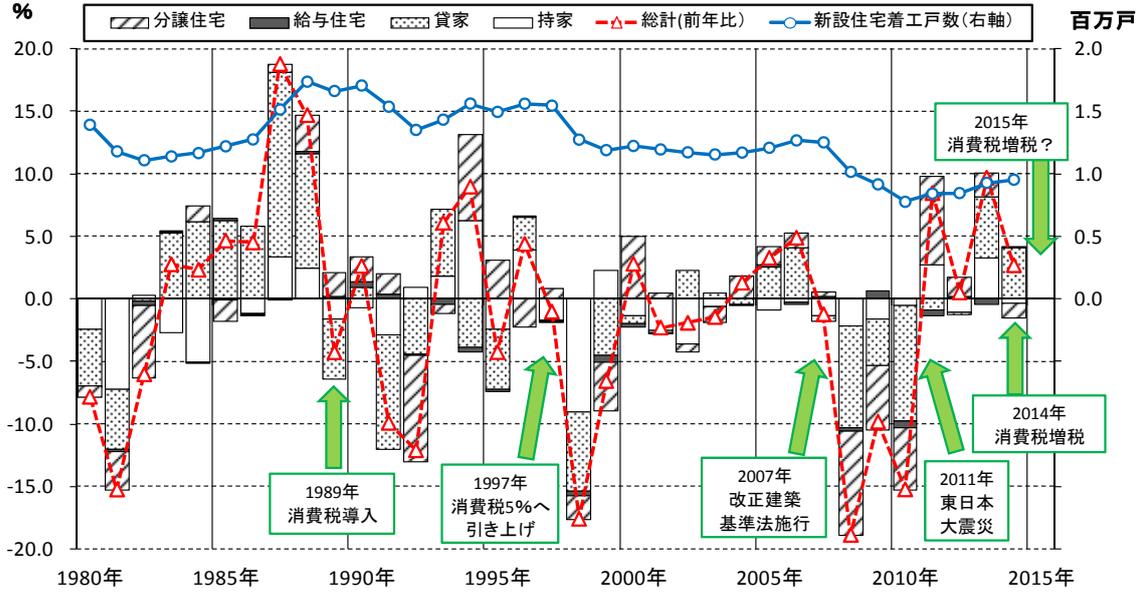
本レポートでは以下の手順で分析を行った。まず、全国の新設住宅着工戸数の動向、そして消費税増税前後の着工戸数変化を、過去の増税時期と比較する。こ

れを踏まえつつ、都道府県毎に新設住宅着工戸数の特徴を把握する。次に、住宅ローンの金利水準を時系列で確認したのち、14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。なお、本レポートにおける年単位は、断りのない限り、8月から翌7月までを1年としているので注意されたい（以下、断りない場合、14年度は、13年8月から14年7月まで）。

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）。13年8月から14年7月までの1年間に着工戸数を伸ばしたのは貸家で、この流れは昨年度から鮮明となった。一方、分譲住宅や持家は駆け込み需要の反動減とみら

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」

れるマイナス寄与となった。

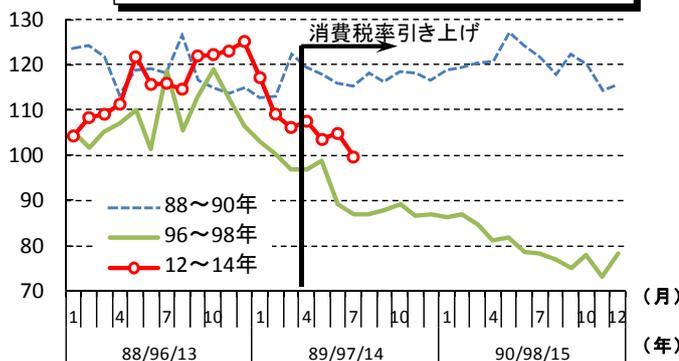
続いて、これまで2度経験した消費税導入・増税前後(1989、97年)と今回(14年)で住宅着工がどのように増減したか、確認したい。

まず、新設住宅着工戸数の総数を比較した(図表2-1)。今回の増税による着工戸数の水準変化は、97年に似ており、増税実施前年の秋から冬にかけてピークを迎え、それ以降は減少の一途をたどるといえる。14年の増税では、97年増税に比べ、やや高い水準で減少しており、15年に向けて動向が引き続き注目される。

次に、97年に比べやや高めめの着工水準

で推移している要因を分析するため、利用関係別のうち主たる3区分(持家、貸家、分譲)別に、97年と14年を比較した(図2-2)。その結果、持家は、97年と14年であまり変わらない傾向を持っている一方、貸家、分譲は異なることがわかった。貸家は、着工戸数のピークを過ぎたものの、7月時点でも10~12年の平均水準を上回って着工が進んでいる。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・分譲マンションの着工が進んだことなどが考えられる。一方、分譲は、14年2月を底に上昇へ転じており、他の

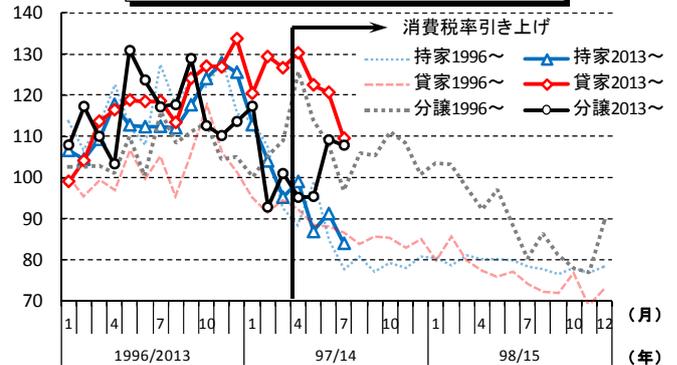
図表2-1 新設住宅着工戸数 89年・97年・14年比較



(資料)国土交通省「住宅着工統計」より作成

(注) 85~87年、93~95年、10~12年の季調値を100として指数化

図表2-2 住宅着工戸数(持家、貸家)97・14年比較



(資料)国土交通省「住宅着工統計」より作成

(注) 1993~95年、2010~12年の季調値をそれぞれ100として指数化

区分と動きが異なる。この背景には、13年末にかけて高騰した資材価格や人件費による着工抑制、15年10月に実施予定の増税を前にした駆け込み需要を見込んでの14年夏における着工増、駆け込み需要で高騰したため取得を先送りしていた分譲用地の確保となった区画での着工が始まったもの、等が考えられる。

都道府県別新設住宅着工戸数の特徴

14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。

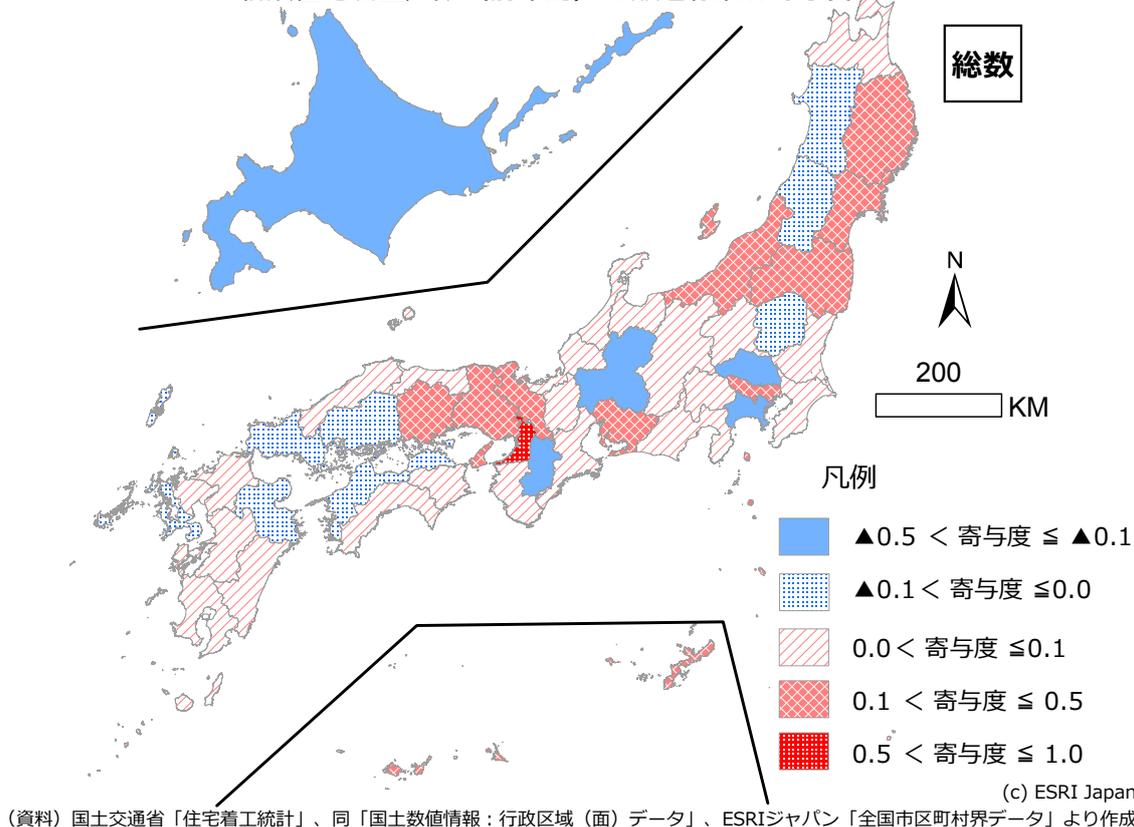
図表3は14年度着工総数の伸び率である2.7%を都道府県ごとの寄与度で示したものである。寄与度がとくに高いのは大阪府、東京都、沖縄県、宮城県、京都府、兵庫県であった。一方、前年割れとなった県は前年度から増加し、特に神奈

川県、埼玉県、北海道では大きくマイナス寄与となった。住宅着工に地域差があることは多田（2013）で確認したが、今回は、地域ごとの違いがより色濃く出ている。

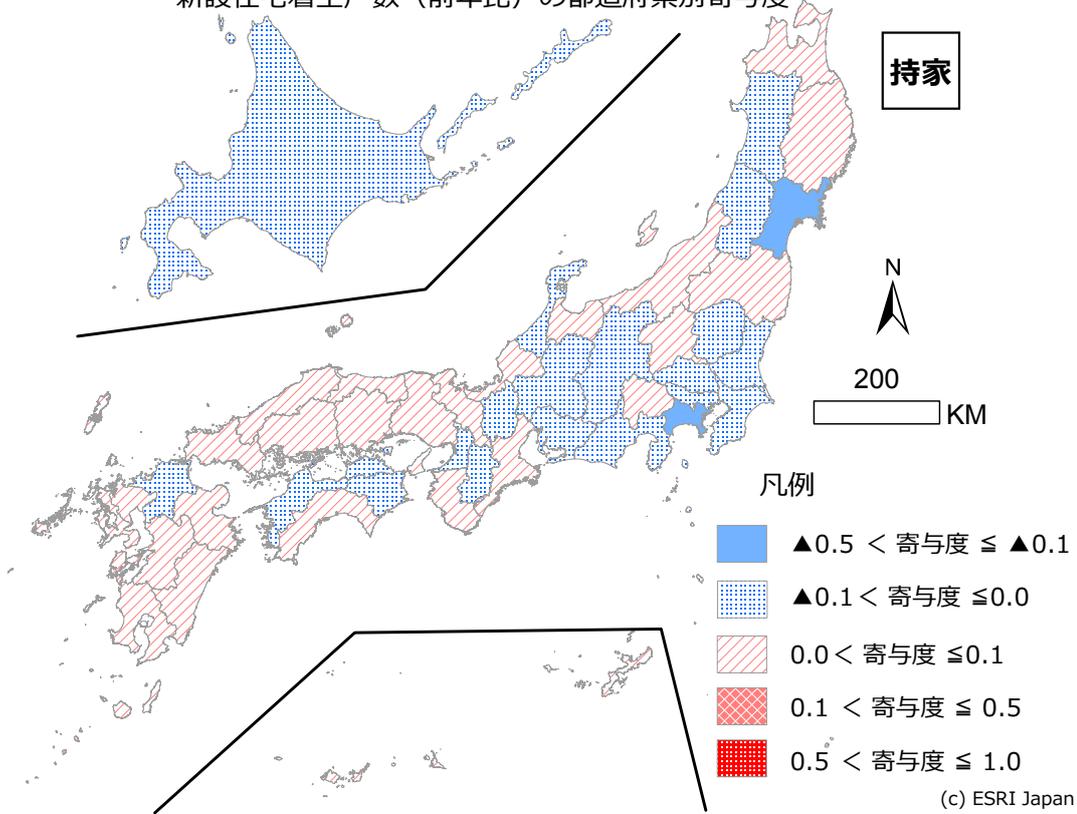
続く図表4は都道府県ごとの持家の前年比増減を、総数に対する寄与度（▲0.3%ポイント）で示した。持家は、約半数の都道府県でマイナス寄与となっており、特に神奈川県では▲0.2%ポイントと、もっとも大きいマイナス寄与であった。

同様に図表5は、都道府県ごとの貸家の前年比増減を、総数に対する寄与度（4.1%ポイント）で示した。前年に比べてマイナス寄与の県が増えたものの、全体的に見ると、地価の高い都市部を含む都道府県を中心にプラス寄与となったことが確認される。特に、東京都、大阪府、宮城県、沖縄県の寄与度は高い。

図表3 14年度（13年8月～14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

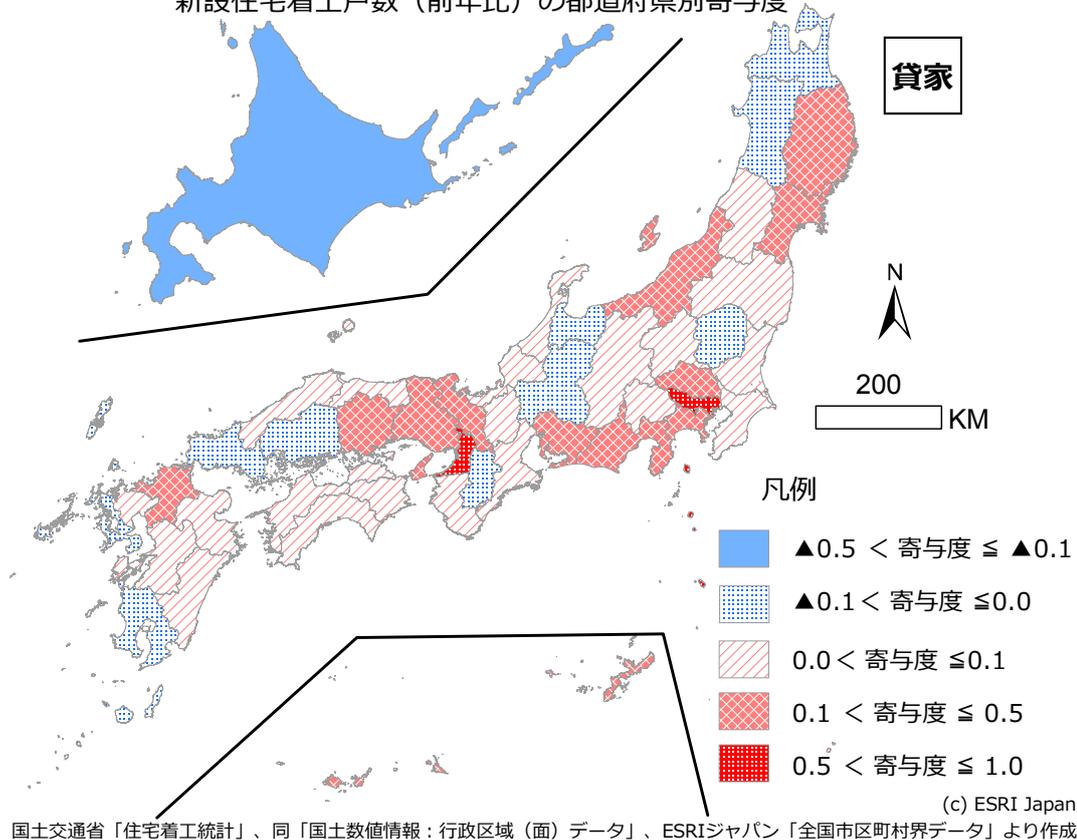


図表4 14年度（13年8月～14年7月）における
新設住宅着工戸数（前年比）の都道府県別寄与度



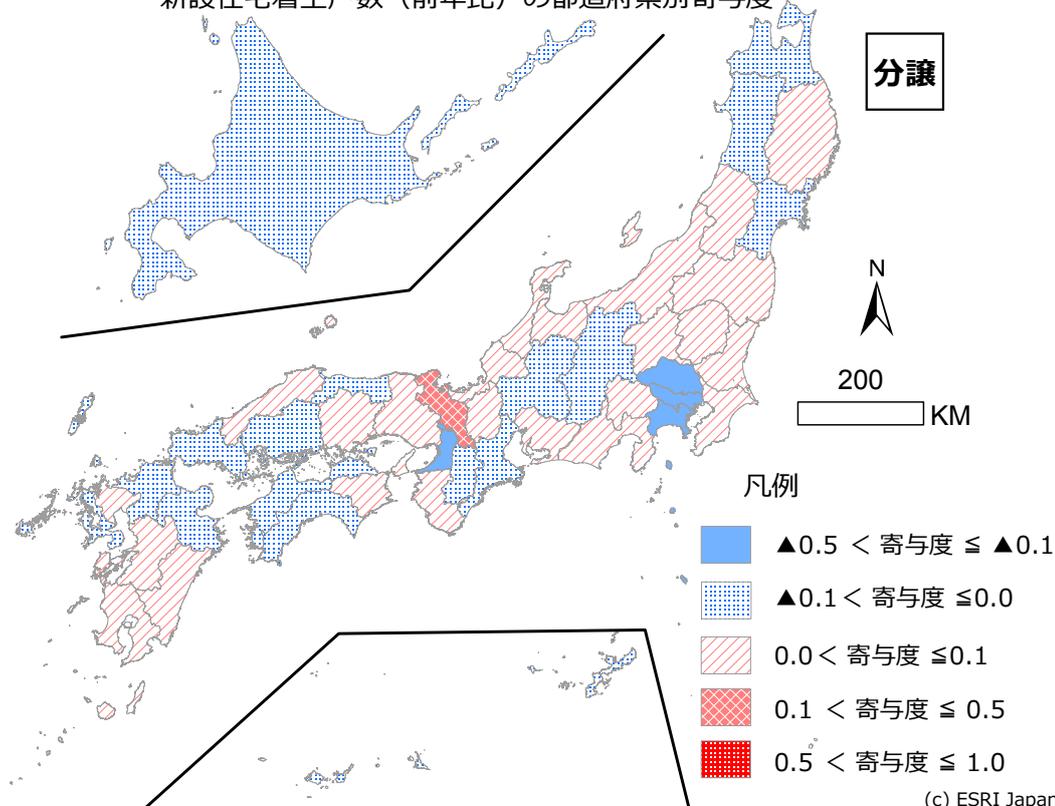
(資料) 国土交通省「住宅着工統計」、同「国土数値情報：行政区域（面）データ」、ESRIジャパン「全国市区町村界データ」より作成

図表5 14年度（13年8月～14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：行政区域（面）データ」、ESRIジャパン「全国市区町村界データ」より作成

図表6 14年度（13年8月～14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



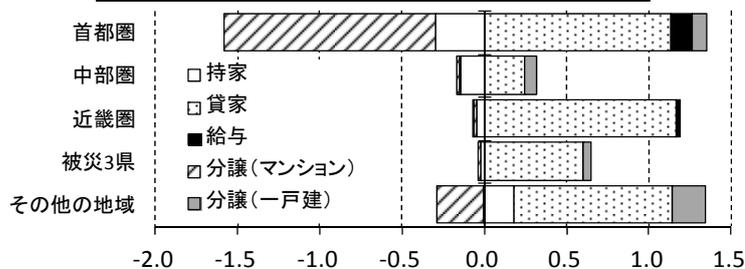
(資料) 国土交通省「住宅着工統計」、同「国土数値情報：行政区画（面）データ」、ESRIジャパン「全国市区町村境界データ」より作成

図表6は、都道府県ごとの分譲の前年比増減を、総数に対する寄与度（▲1.2%ポイント）で示した。分譲は、マンションと一戸建てに分けられるが、14年度は分譲マンションの着工戸数がマイナス寄与（▲1.6%ポイント）となっており、一戸建てはわずかなプラス寄与（0.4%ポイント）であったことから、分譲マンションの着工戸数の落ち込みが大きかったといえる。特にマイナス寄与となったのは、マンション供給の比較的多い埼玉県、東京都、神奈川県、大阪府であった。ただし、図表2-2で確認したとおり、分譲の着工戸数は14年夏にかけて増加に転じていることから、図表6で示した実態と

直近の状況は異なる可能性があることに注意したい。

以上の内容を、地域別に再集計したものが図表7である。いずれの地域も貸家がプラス寄与となっている点、そして首都圏では分譲マンションの着工戸数がマイナス寄与の主因であることがわかる。また、持家は、首都圏、中部圏、近畿圏

図表7 新設住宅着工戸数前年比の地域別寄与度
14年度（13年8月～14年7月）対13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

でマイナス寄与である一方、その他の地域ではプラス寄与で、被災3県における持家着工戸数は総数の伸びに寄与しなかったことがわかる。

なお、被災3県における住宅再建に目を向けると、宮城県では貸家以外の着工に一服感がみられるものの、岩手県、福島県では持家、貸家、分譲ともにプラス寄与となっており、住宅建設は底堅く推移しているものとみられる。防災集団移転による住宅再建は15年以降本格化してくる予定で、宅地造成が行われていることを考えると、被災3県では、引き続き住宅着工戸数は堅調に推移するとみられる。

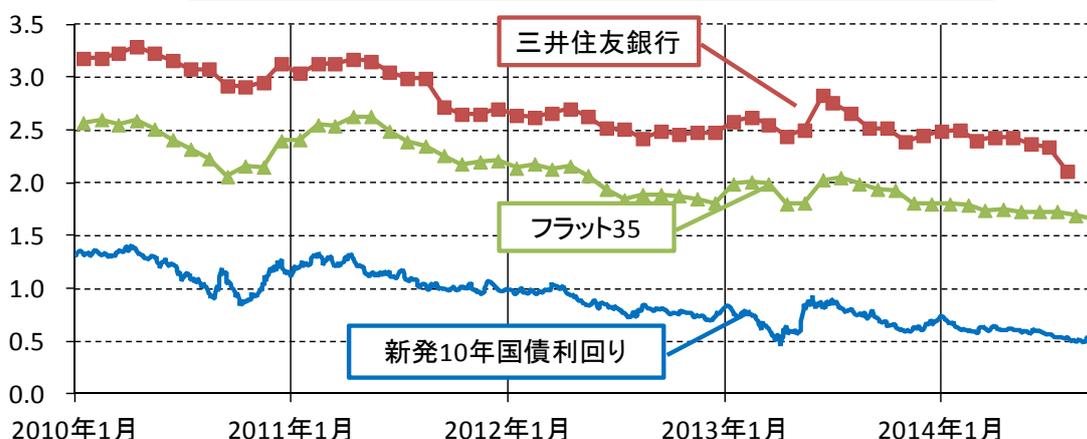
住宅ローン金利の推移と住宅着工

次に、住宅ローン金利水準の変動について見ていきたい（図表8）。一般に、新発10年国債利回りと住宅ローン金利は連動して動くため、図表8に示した期間では、国債利回りの低下基調に合わせて、住宅ローン金利も同様の動きをたどってきた。量的・質的緩和政策を受けて、日

本銀行が国債を買入始めたことから国債利回りは一時ボラタイルな動きとなったが、13年7月以降、利回りは低下基調で推移している。

それを受けて、13年夏以降は、金融機関やノンバンクなどで相次いで住宅ローン金利を引き下げており、駆け込み需要のピークを迎えたとみられる13年9月末以降も、金利水準は低下している。一方で、最近の国内銀行における住宅ローンの貸付残高は、13年3月末をピークに増加の鈍化傾向が続いている（図表9）。このところの増税後の反動減を受けて、国内銀行での住宅ローン需要の取り込みは、厳しい状況は続くことが予想される。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、住宅再建が3県の中では比較的進んでいる宮城県で高い伸びとなっている一方、岩手県、福島県では消費税増税前の駆け込み着工とみられる残高の伸びがみられるが、足元では再び鈍化している。

図表8 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

地銀・第二地銀の動向

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整理した（図表 10）。

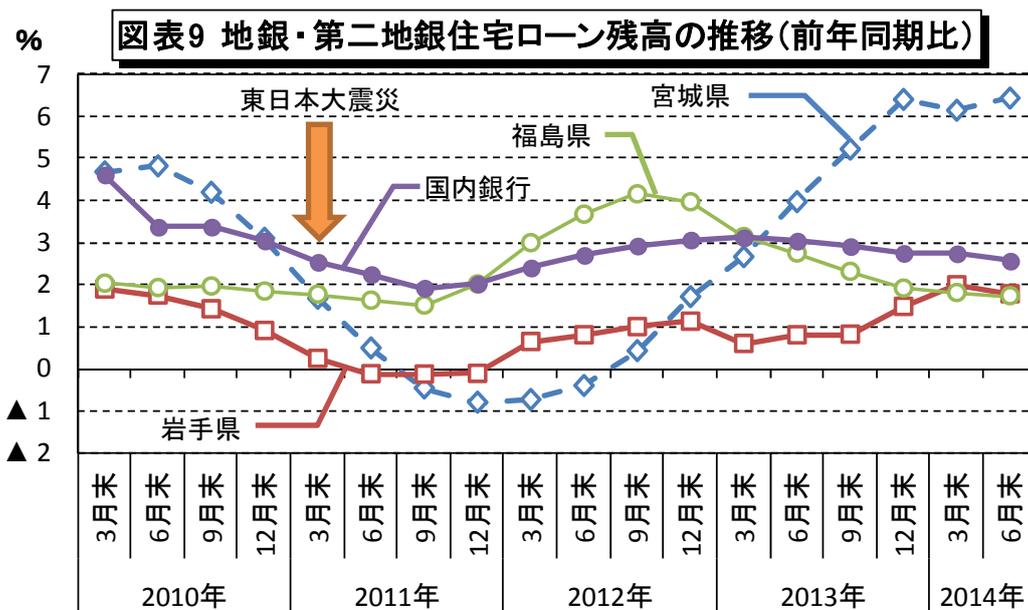
まず、融資実績では、どの銀行でも新規融資が堅調で借り換え融資が減少、また低金利競争は避けるようにしているとの報告が相次いだ。冒頭に述べたとおり、消費税増税に伴う駆け込み需要で住宅着工が堅調だったことから、新規融資を取り込む戦略へ切り替えた銀行が多かったとみられ、ローンプラザの新增設、ローンアドバイザーの増員、土日対応や、着工戸数の多い首都圏や中京圏等へ拡大したとの報告が目立った。

次に、13年3月期決算説明会で注目を集めた、固定金利を選択する住宅ローン申込者に関する情報だが、低金利競争が進行したこともあり、14年3月期の決算説明会では言及されなかった。むしろ、資金利益確保のため、低金利競争は極力避け、図表 10 に挙げたような住宅ローン

商品の差別化を図り、ローン金利以外での銀行間競争が多くみられた。具体的な差別化の事例で、多く聞かれたのは、与信対象者の拡大と商品性の改善、アパートローンの強化であった。

なお、住宅金融支援機構が14年8月に公表した「民間住宅ローン利用者の実態調査 金利タイプ別利用状況【速報】（14年5月・6月期）」によると、13年7・8月期に変動型の選択率が過去3年で最も低下（34.3%）した後、30%半ば～40%台と、以前に比べて低い水準で推移している。一方で、金利が低位で推移したことから、全期間固定型を選択する割合は徐々に高まっており、14年1・2月期には32.3%と近年では最高水準に達したのち、14年5・6月期も31.4%とその水準を保ち続けている。12～13年夏にかけては、概ね20%台半ばだったことから、固定金利の選択率は上昇していることが明らかであろう。

被災3県の金融機関によれば、住宅ロ



(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。

ーン需要は消費税増税前の駆け込み需要で好調だったものの、東日本大震災で被災した方々の住宅再建ニーズに応じたのは宮城県が中心だったとわかった。岩手県では、住宅再建先である高台等の基盤整備に時間を要しているため、住宅ローンニーズは15年以降本格化すると見通している。また、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も昨年に引き続き聞かれた。

おわりに

相続税増税対策、贈与税非課税枠の一時拡大や、住宅ローン減税、増税分を補てんする給付金など、政策によって足元の住宅需要が支えられているほか、量的・質的緩和政策により、国債利回りの

低下圧力が根強い中、住宅ローン金利は低位で推移するなど、今後を見通すと、住宅購入希望者にとって住宅を購入する環境は当面良好といえる。また、13年は建設資材や人件費の高騰で住宅購入を控えた人もいとみられることから、今後の着工落ち込みはある程度緩和される可能性もないわけでもない。しかし、増税前の需要先食いによる反動減が出ていることや人口減少社会といった面にも留意する必要がある。

消費税が15年10月に再び10%へ引き上げられれば、再び駆け込み需要が発生する可能性もある。このため、14年末に予定される消費税率の再引き上げ判断、その後の住宅着工動向は注目される。

参考文献

多田忠義(2013)「最近の住宅着工と住宅ローンの動向」『金融市場』2013年10月号 p20-25.

図表10 地銀・第二地銀投資家説明会(14年3月期)における住宅ローン関連の情報(一部)

トピック	内容	事例・コメント等	
14年3月期の実績	<ul style="list-style-type: none"> ・消費税増税前の駆け込み契約で残高増加の銀行が多い ・借り換え融資は減少傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ・借り換え需要は頭打ち。新築・中古マーケットを伸ばしたい(九州地銀A) ・住宅ローンの事前申し込み件数は金融危機以前より高い、おそらく2000年以後の最高水準。金利競争激化から、借り換え案件は前年より減少(関東地銀B) 	
ローンプラザ等	<ul style="list-style-type: none"> ・土日相談を実施 ・ローン専用店舗(ローンプラザ、ローンセンターなど)を新增設、併せてローンアドバイザーを増員 ・首都圏、中京圏等消費地へ進出 	<ul style="list-style-type: none"> ・増設と増員、地域的には県内以外東京都にも拠点(関東地銀C) ・パーソナルプラザ(住宅ローン専門店)を愛知県へ積極展開(東海地銀D、E) 	
金利競争	<ul style="list-style-type: none"> ・資金利益の悪化を回避するために、過当競争を避ける銀行が多い ・13年によく聞かれた固定金利を選択する申込者が増加したという話題は皆無 	<ul style="list-style-type: none"> ・他行からの借り換え攻勢が強いが、金利引き下げ競争は回避し、引き続き属性優良な顧客を対象にしたい(関東地銀F) ・収益性重視で過当競争にはのらない。他行に相当肩代わりされたが、しょうがない。個人向けフリーローンに注力する(東海地銀G) 	
差別化	与信対象者の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・派遣、パート、独身女性等の取り込み 	<ul style="list-style-type: none"> ・従来顧客に取り込めなかった層も獲得する(九州地銀H、近畿地銀I) ・住宅ローンはまだリスクを取れる。今後はミドルリスク層を中心に取り込む(東北地銀J)
	商品性の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・8大疾病保障の導入 ・リバースモーゲージの導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・団信支払い増加で収益悪化(関東地銀K) ・高齢者の資金ニーズ対応(関東地銀B、東北地銀L)
	アパートローン強化	<ul style="list-style-type: none"> ・アパート需要の取り込みヘシフト 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅“系”ローンである個人貸家向けローンに注力(関東地銀M)

(資料)農中総研出席に基づき著者作成。投資家説明会は14年5~7月にかけて東京都内で開催されたもの。