

底堅い住宅着工と新規貸付額が増加に転じた住宅ローン

～14年夏から15年夏にかけての動向～

多田 忠義

要旨

14年夏から15年夏にかけて住宅着工戸数は底堅く推移した。内容的には、14年春に分譲、14年夏に持家、貸家がそれぞれ底打ち、一進一退しながらも総じて底堅い回復が確認された。都道府県別にみると、持家は全国的な着工減、貸家では神奈川県や愛知県などでの回復、首都圏での分譲マンション着工増、三大都市圏以外での分譲一戸建ての着工増が特徴的であった。

住宅ローンは、新規貸付額が前年比で増加に転じたほか、残高も依然として増加している。また、住宅ローン金利は低い状態が続いている。こうした中、地銀・第二地銀の15年3月期決算説明会では、マーケット規模の大きい首都圏や中京圏などへ進出する動きや、土日対応、アパートローン強化、与信対象者の拡大など、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、消費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、住宅購入を取り巻く環境は当面良好といえる。

はじめに

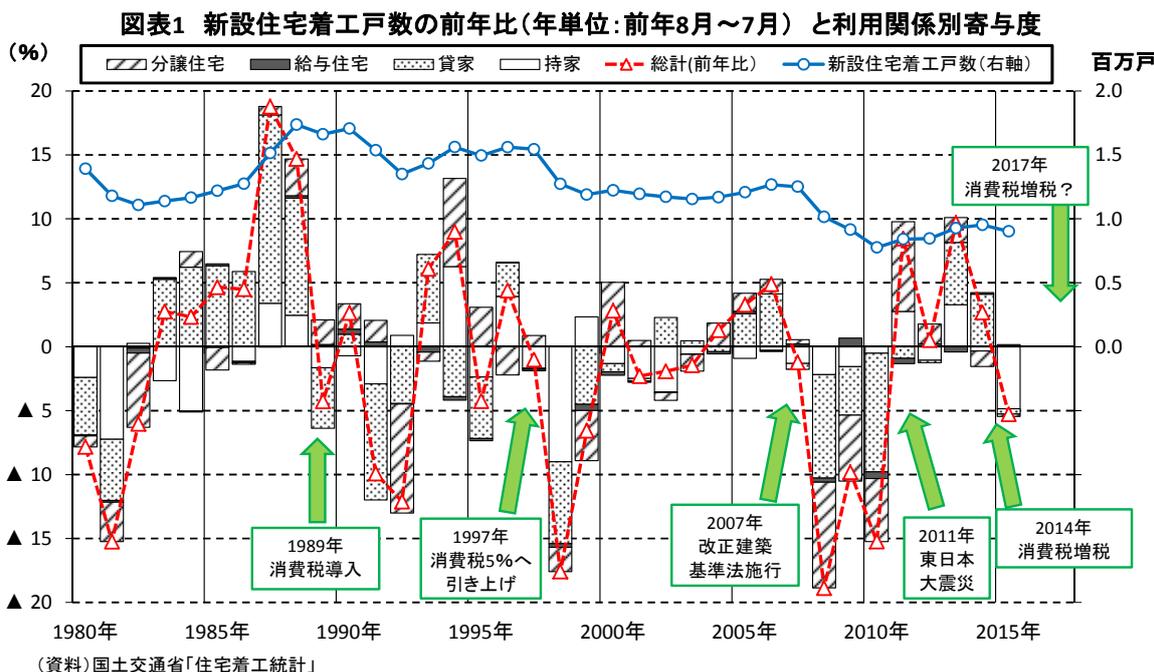
本レポートは、多田（2013、2014）で定点観測した住宅着工の動向を踏まえつつ、2015年5～6月にかけて地銀・第二地銀の決算説明会で聴取した住宅ローンの動向や決算短信、各種統計等から最近の住宅ローン動向を紹介し、最近の特徴を捉えることを目的とする。その結果を受け、今後の住宅着工や住宅ローン、金融機関を取り巻く環境について考察する。

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、15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、断りのない場合、15年度は、14年8月から15年7月まで）。

新設住宅着工戸数の推移

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）。15年度の着工戸数は前年度比▲5.3%で、5年ぶりに減少に転じた。特に、持家のマイナス寄与度が高く（同▲4.9%ポイント）、14年度までの牽引役であった貸家の着工の伸び（同▲0.4%ポイント）は一旦落ち着いた。

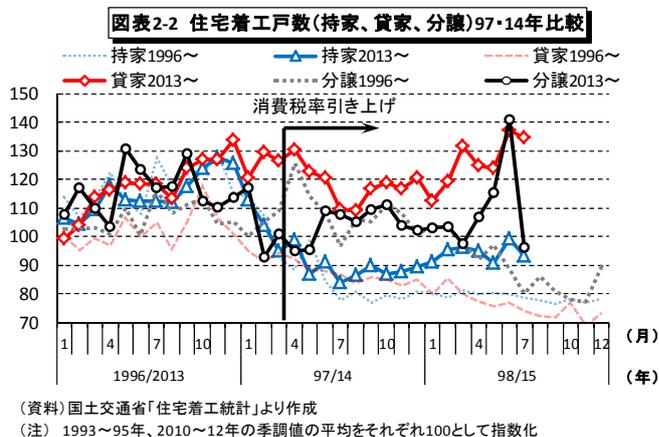
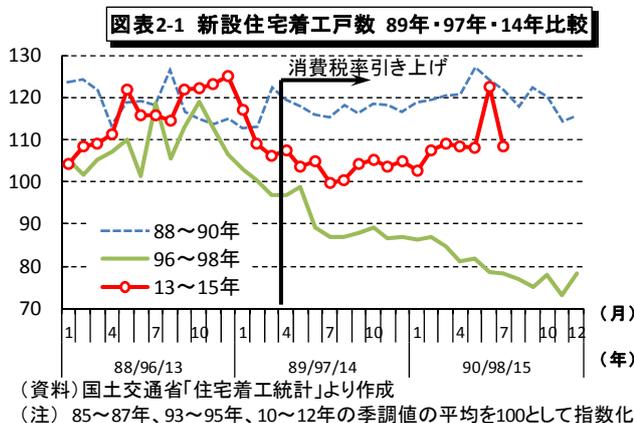


続いて、これまで2度経験した消費税導入・増税前後(1989、97年)と今回(14年)で住宅着工がどのように増減したか、確認したい(図表2-1)。14年の増税による着工戸数の水準は、14年中に落ち込んだものの、14年夏に底打ちし、15年には増税前の水準を回復するに至っている。多田(2014)では、97年の動きに似ていると指摘したが、足元の動きを踏まえると、一旦着工戸数が減少するも、1年以内に回復に転ずるU字型の動きであることが明らかになりつつある。

次に、15年にかけて着工戸数が持ち直

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、増税直後の夏までは97年と14年とで似た傾向であったものの、14年夏を境に異なる動きとなっている。また、貸家、分譲は異なることがわかった。この背景には、相続税対策や贈与税の非課税枠緩和を受けた賃貸住宅の建設や、木材利用ポイント等の行政による補助事業、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。

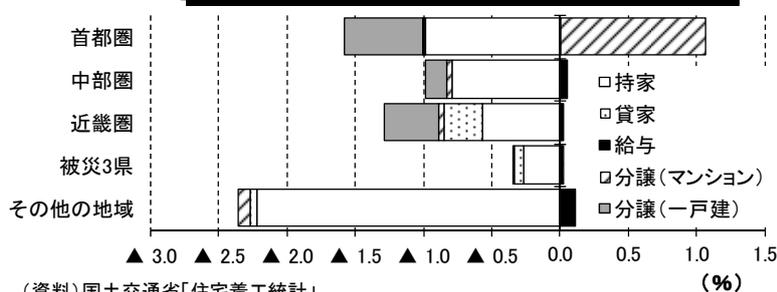
特に、足元の分譲の伸びを支えたのは、



首都圏での分譲マンションの着工である(図表3)。資材価格・人件費上昇の落ち着き、17年4月に実施予定の増税を前にした駆け込み需要を見込んだ動き、首都圏の地価動向を踏まえ、分譲用地が確保できた区画での着工が始まったこと、高騰した人件費や材料費が落ち着きを取り戻したことで、先送りしていた分譲マンションの着工が始まったこと、等が考えられる。

被災3県における住宅着工に目を向けると(図表3)、他の地域に比べ前年度からの落ち込みが抑えられたことが明らかとなった。防災集団移転による住宅再建

**図表3 新設住宅着工戸数前年比の地域別寄与度
15年度(14年8月～15年7月)対14年度**



(資料)国土交通省「住宅着工統計」

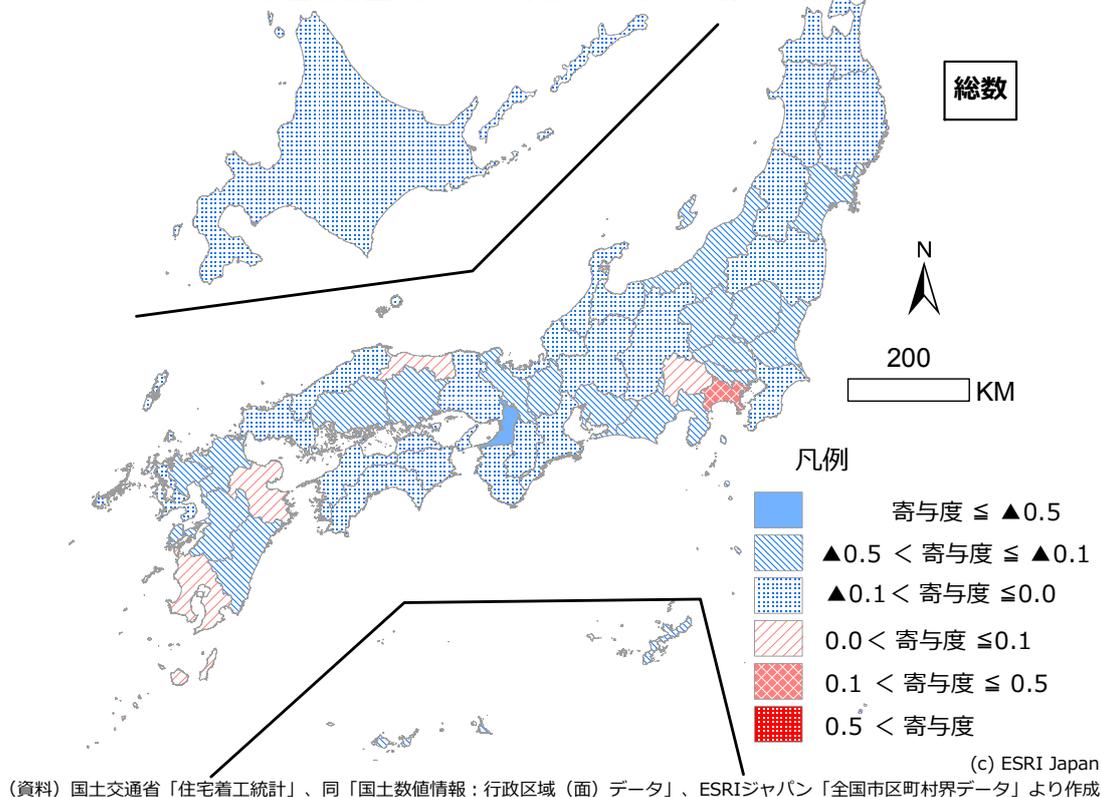
(注)被災3県:岩手県、宮城県、福島県/首都圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県/中部圏:岐阜県、静岡県、愛知県、三重県/近畿圏:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県/その他の地域:他全ての道県

は14年以降徐々に完成している宅地造成への住宅着工が進んでいるものと考えられる。同3県では当面、住宅着工戸数の堅調さは継続するとみられる。

都道府県別新設住宅着工戸数の特徴

15年度における新設住宅着工戸数について、都道府県ごとの寄与度を地図化し

**図表4 15年度(14年8月～15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**



た（図表4～7）。まず、総数を見ると（図表4）、神奈川県、山梨県、鳥取県、大分県、鹿児島県でプラスの寄与度となった。一方、前年割れとなった都道府県は多く、図表2-1、2-2でみたとおり、全国的には底堅い動きだが、地域間で回復に差がみられる。

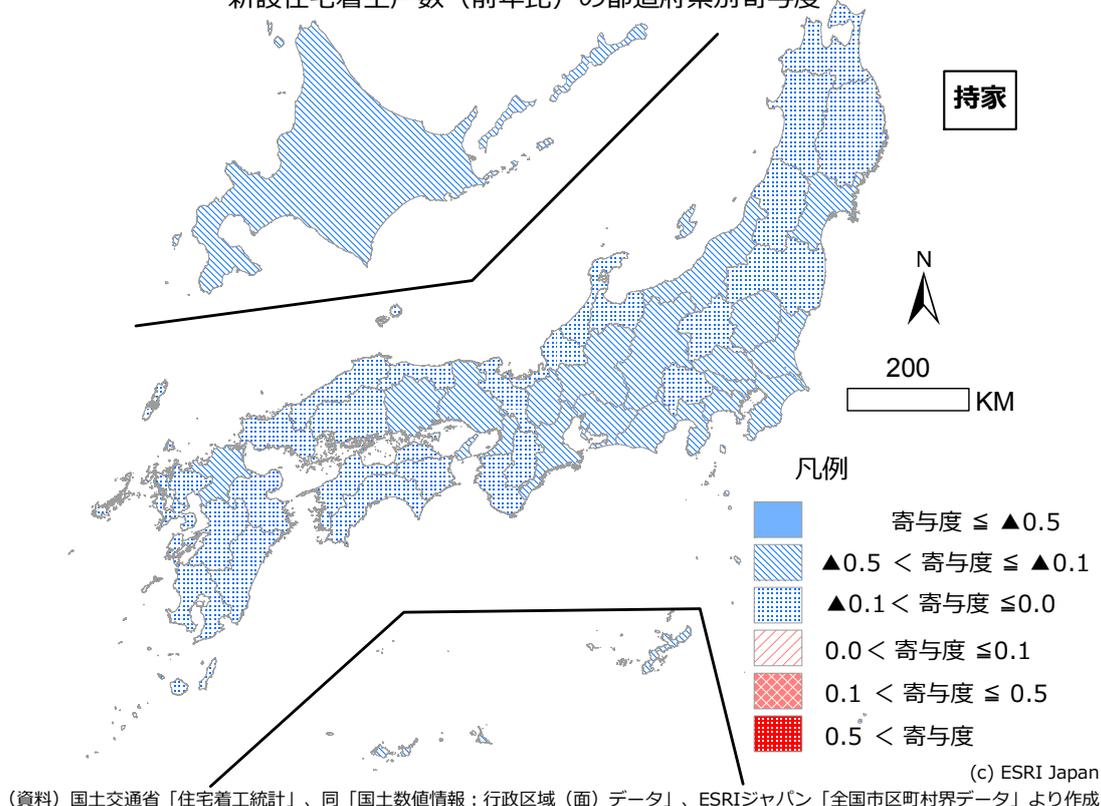
続く図表5は都道府県ごとの持家の前年比増減を、総数に対する寄与度（▲4.9%ポイント）で示した。持家は、47都道府県すべてでマイナス寄与となっており、特に愛知県（▲0.4%ポイント）、東京都、埼玉県（ともに▲0.3%ポイント）では、増税に伴う着工戸数の減少が鮮明に表れた。人口の多い地域ほどマイナスに寄与しており、全国的に持家の着工が落ち込んだことを示唆する。

図表6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（▲0.4%

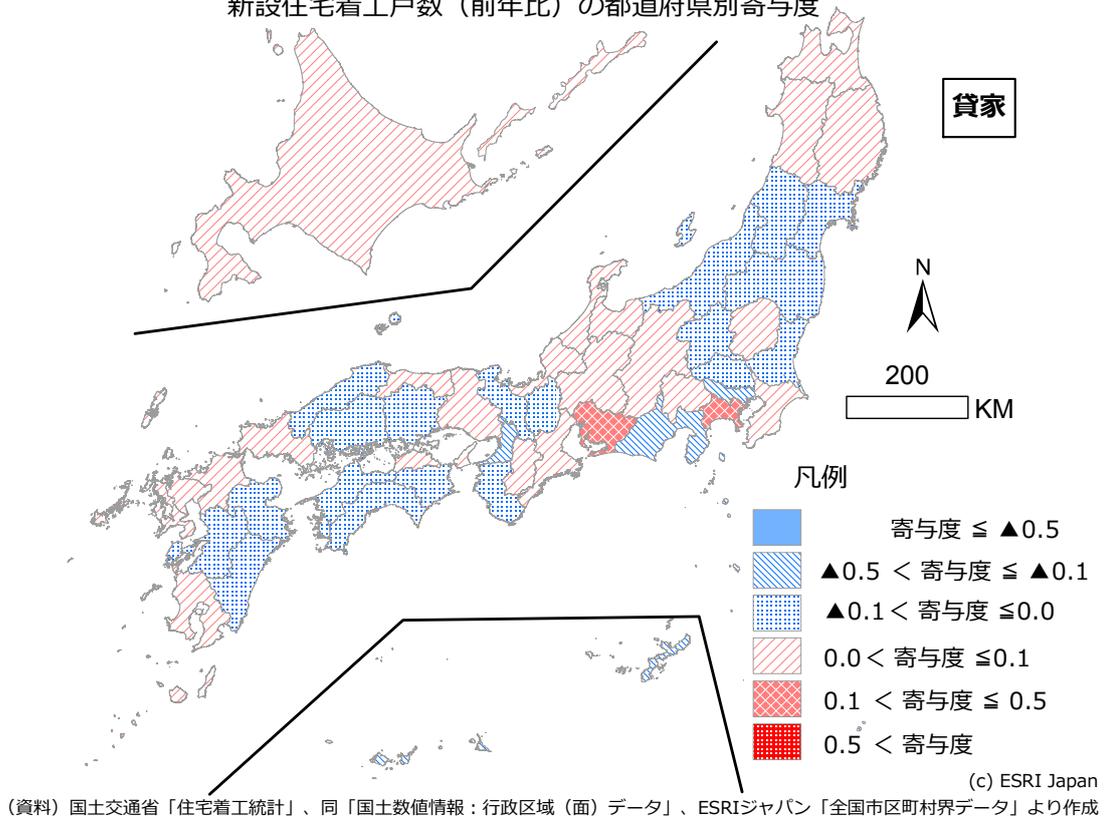
ポイント）で示した。前年に比べてマイナス寄与の県が増え、貸家着工にも増税の影響がみられた。しかし、神奈川県（+0.3%ポイント）や愛知県（+0.1%ポイント）など、増税による落ち込みから早期回復の都道府県も散見される。

図表7-1は、都道府県ごとの分譲マンションの前年比増減を、図表7-2は、分譲一戸建ての前年比増減を、それぞれ総数に対する寄与度（+0.9%ポイント、▲1.1%ポイント）で示した。分譲マンションは首都圏での増加が鮮明である一方、分譲一戸建ては、三大都市圏の落ち込みが大きく、それ以外のほとんどの地域で前年からの増加がみられる。

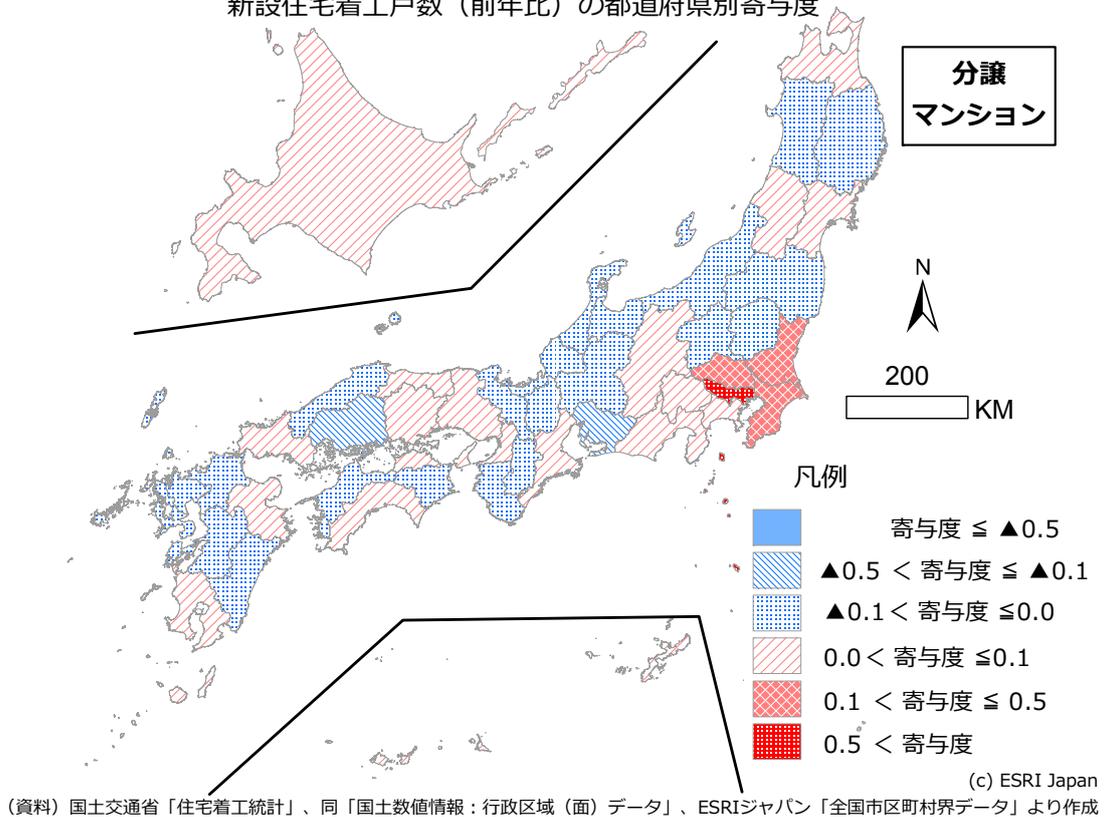
図表5 15年度（14年08月～15年7月）における新設住宅着工戸数（前年比）の都道府県別寄与度



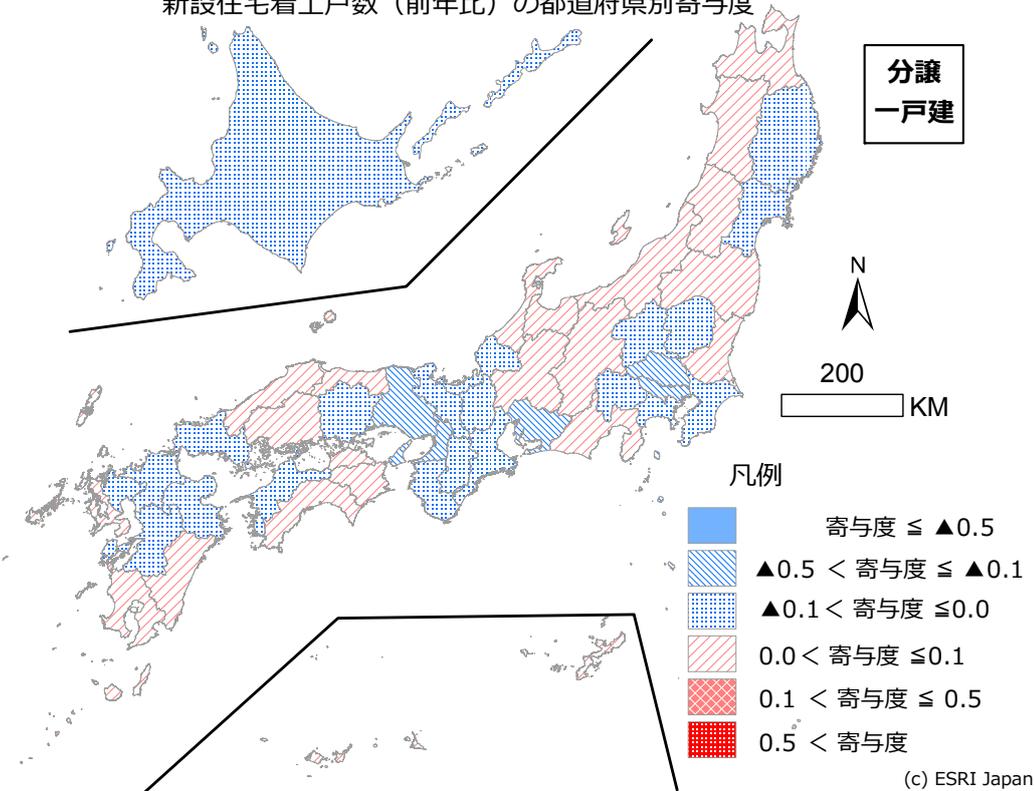
図表 6 15年度（14年08月～15年7月）における
新設住宅着工戸数（前年比）の都道府県別寄与度



図表 7-1 15年度（14年08月～15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 7-2 15年度（14年08月～15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

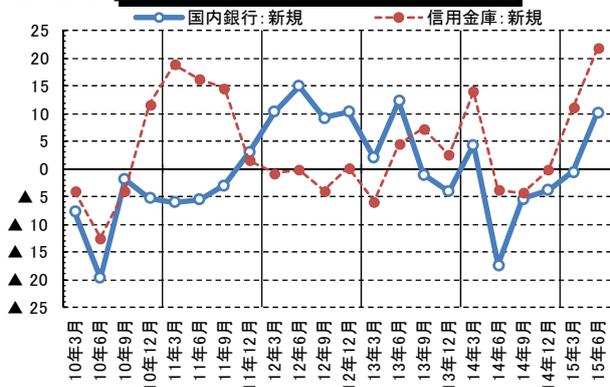
住宅ローンの新規貸付・残高の推移

住宅ローンの新規貸付額は、国内銀行、信用金庫共に14年1～3月期に前年比増（それぞれ4.4%、14.1%）となったのち、14年4～6月期以降減少に転じた（図表8-1）。これは、住宅購入契約が13年9月末にかけて集中し、引き渡しまでに時間を要したため、住宅ローンの貸付が14年3月までずれ込むケースも多かったこと

に起因する。14年4～6月期以降は、一旦前年割れとなったが、15年入り後は住宅着工の持ち直しもあり、15年4～6月期では国内銀行、信用金庫共に大幅な伸びとなった（それぞれ前年比10.2%、同21.8%）。

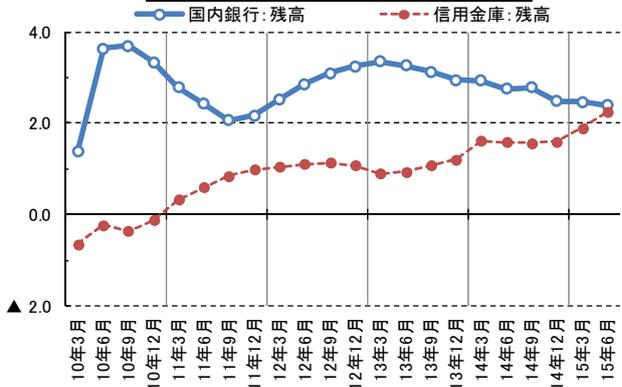
住宅ローン残高も増加しており、15年6月末の住宅ローン残高も前年比増（国内銀行：2.4%、信用金庫：2.2%）で（図

図表8-1 住宅ローン新規貸付額（前年比）



(資料) 日本銀行「預金・貸出関連統計」より作成

図表8-2 住宅ローン貸付残高（前年比）



(資料) 日本銀行「預金・貸出関連統計」より作成

表3)、残高は国内銀行で116.2兆円、信用金庫で15.8兆円に達している。

近年、信用金庫の住宅ローン残高の伸びは、国内銀行の増加ペースに近づきつつあり、新規貸付額の増加ペースは国内銀行を上回っている。これについて、信用金庫業界関係者からは、事業性貸出が伸び悩む中、預金や貸出残高の大きい一部の信用金庫で住宅ローン融資の推進強化の動きがあり、中京、近畿、九州北部地方を中心に融資を拡大している、との見方が示された。

住宅ローン金利の推移

住宅ローン金利は低水準で推移した(図表9)。一般に、国債利回りと住宅ローン金利は連動して動く傾向があり、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いる。量的・質的金融緩和(QQEおよびQQE2)を受けて、日本銀行が国債を買い進めていることを背景に、国債利回りは、ボラタイルな動きが落ち着いた13年7月以降、低下基調で推移している。

QUICK社の民間エコノミスト調査によ

れば、新発10年国債の金利水準は当面0.4~0.5%との見方が大勢で、住宅ローン金利も現状の金利水準で推移するとみられる。

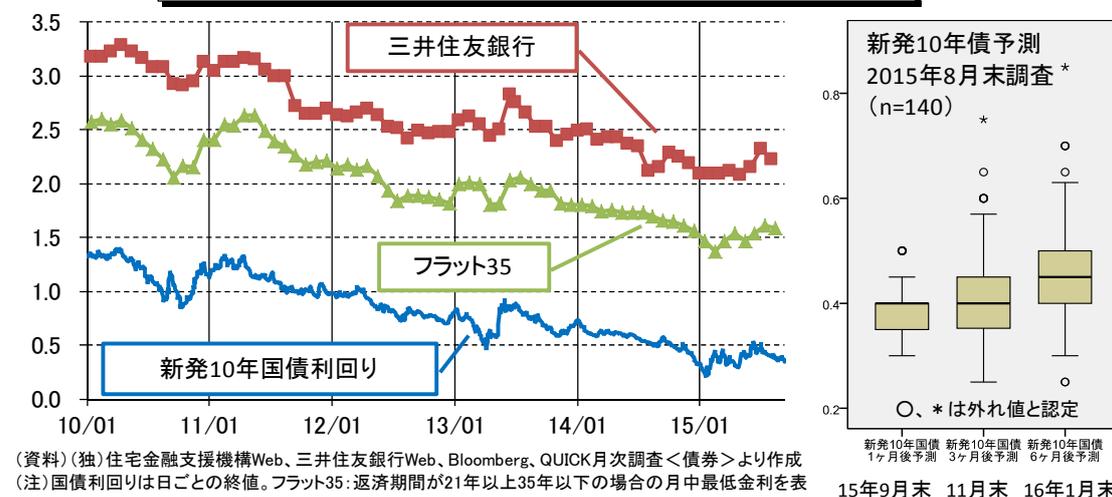
地銀・第二地銀の動向

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のような言及があったかを整理した(図表10)。

15年3月期は、ほとんどの銀行で残高は順調に増加し、過去最高残高となったところも見受けられた。多くの銀行では住宅ローンの取り込み戦略をさらに強化しており、間もなく減少に転ずるとみられる総世帯数をにらみながら、マーケット規模の大きい首都圏や中京圏などへ進出する動きを続けている。

低金利状態が続く中、住宅ローンの金利低下も避けられず、資金利鞘ほどの銀行も悪化している。そのため、少しでも金利競争を避けようと、アパートローンなどの住宅「系」ローンへの取り組みを強化したり、従来与信が厳しかった層への貸し出しを増やしたりするなどの対応がみられた。一方で、人口減少や将来の

図表9 住宅ローンの金利水準と新発10年国債利回りの推移



図表10 地銀・第二地銀投資家説明会(15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 |
|----------------|---|--|
| 15年3月期の実績 | <ul style="list-style-type: none"> 順調に残高増加 過去最高残高となった銀行も多い | <ul style="list-style-type: none"> 消費増税の影響があったものの、住宅ローン残高は増加基調を維持(A銀行、B銀行) |
| 住宅ローンの取り込み戦略 | <ul style="list-style-type: none"> 土日相談を実施 ローン専用店舗を新増設 融資実行までの期間短縮 ハウスメーカーとの連携 首都圏、中京圏等消費地へ進出を一段と強化する動き 団信拡充、専用フリーローン新設 | <ul style="list-style-type: none"> ローンプラザを消費地に開設、強化(福岡=C銀行、首都圏=D銀行、西東京地区=E銀行) ローンプラザで推進(F銀行、G銀行) 支店、専門店のブロック協働強化、ハウスメーカーとの連携見直し、土日営業強化(H銀行) 団信拡充による商品構成の見直し、住宅ローン利用者専用フリーローンの新設(I銀行) ハウスメーカーへの営業強化(J銀行) |
| 金利関係 | <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 足元の低金利と今後の利回り見通しを反映した金利選択 | <ul style="list-style-type: none"> 金利競争は避け、優良案件を取り込む(K銀行) 顧客サービス対応でなるべく下げない(H銀行) 工務店持ち込み案件はほぼ100%変動だったが、金利底打ち感もあり、現在は固定・変動の併用を推奨(L銀行) |
| アパートローンの動向 | <ul style="list-style-type: none"> 相続税対策や不動産投資先として、都市部を中心に需要増 先行きに対する懸念 | <ul style="list-style-type: none"> アパートローンの伸びが大きい(K銀行、I銀行、L銀行) 人口減で先行き厳しくなると予想し消極的(A銀行) |
| 住宅ローンを取り巻く環境対応 | <ul style="list-style-type: none"> 低金利、世帯増(一人暮らし等)、世帯年収の減少等への対応 無担保ローン増強で資金利益確保 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの顧客区分を見直し、引き当てを積み増し(持ち株会社M) 自営業者、零細企業従業員向けローンの取込(同上) 無担保ローン強化し、資金利益を確保(C銀行、N銀行) |

(資料)筆者作成。投資家説明会は15年5～6月にかけて東京都内で開催されたもの。

延滞リスクを考慮し、アパートローンに消極的だったり、与信引き当てを厚くしたりと、低金利、過当競争下における銀行の住宅ローン戦略に多様さがみられた。

おわりに

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、消費税増税分を補てんする給付金、省エネ住宅ポイント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(図表11)、住宅を購入する環境は当面良好で、着工戸数の落ち込みはある程度抑えられるとみられる。また、16年9月末に向けて、17年4月の消費税増税を見据えた駆け込み契約も徐々に増加するとみられる。ただし、13年度の駆け込みでは、リーマンショック等により先送りされた住宅着工も含まれた可能性が高く、16年度の駆け込みは、13年度に比べ、やや低調に推移する可能性が高い。

図表11 住宅着工を下支えする要素(一部)

| 項目 | 具体的内容 |
|------|---|
| 税制 | <ul style="list-style-type: none"> 相続税の基礎控除縮小→二世帯住宅や賃貸併用住宅による課税評価額の低下 贈与税の非課税枠利用(住宅取得等資金)→15年12月末までの契約が直近で限度額最大 住宅ローン減税(19年6月まで) 消費税率10%への引き上げ予定→駆け込み需要発生?(13年9月ほどの規模にはならないと予想) |
| 補助事業 | <ul style="list-style-type: none"> すまいの給付金(最大30万円) 省エネ住宅ポイント(16年3月までの着工に対して、15年9月時点でポイント予算の6割超を消化) |
| 金利環境 | <ul style="list-style-type: none"> 低金利 |

(資料)国税庁、国土交通省等のWebサイトより筆者作成

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.
 多田忠義(2014)「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」『金融市場』2014年10月号 p26-33.