

2016 年度の住宅着工と住宅ローンの動向

～依然として堅調な貸家着工、住宅関連貸出も増加～

多田 忠義

要旨

2016 年度の住宅着工戸数は底堅く推移した。貸家が 08 年以來の水準となり全体を牽引したほか、持家と分譲一戸建も増加に寄与した。その要因は、①住宅地の地価下落継続による着工後押し、②分譲マンション価格上昇で割安となった持家や分譲一戸建などの戸建系住宅の需要増、③歴史的な低金利環境と金利の先高観、④相続税対策による貸家着工増、⑤補助金、税制優遇等の各種施策による住宅着工の下支え、の 5 つが考えられる。また、住宅価格の上昇で、中古マンションや中古戸建住宅の需要増も確認された。

住宅ローンは、新規貸付額が増加したほか、残高の伸びも高まった。こうした中、地銀・第二地銀の 17 年 3 月期決算説明会では、資金収益を改善するために住宅ローンのボリューム増を達成するも、一段の金利低下と団信保険料の経費増もあり、厳しい経営環境であることが報告された。収益改善策として、業務の集約化や早期回答、専門職員の配置による住宅ローン取り込みの強化、職域推進や多様な商品・サービスの投入などが挙げられた。

今後を見通すと、相続税対策等で貸家着工は当面底堅く推移すると予想される。また、補助事業や税制優遇等の政策効果に加え、低金利環境、さらには金利先高観による住宅取得の動機づけもあり、戸建系の取得環境は当面良好といえる。ただし、世帯数の減少や金利上昇リスク、中古住宅市場の拡大などにより、住宅着工戸数は現状水準から減少することが予想される。

はじめに

本レポートは、2016 年度の住宅着工と住宅ローンの動向、それらを取り巻く環境について分析し、注目すべき特徴と今後の見通しを考察することが目的である。

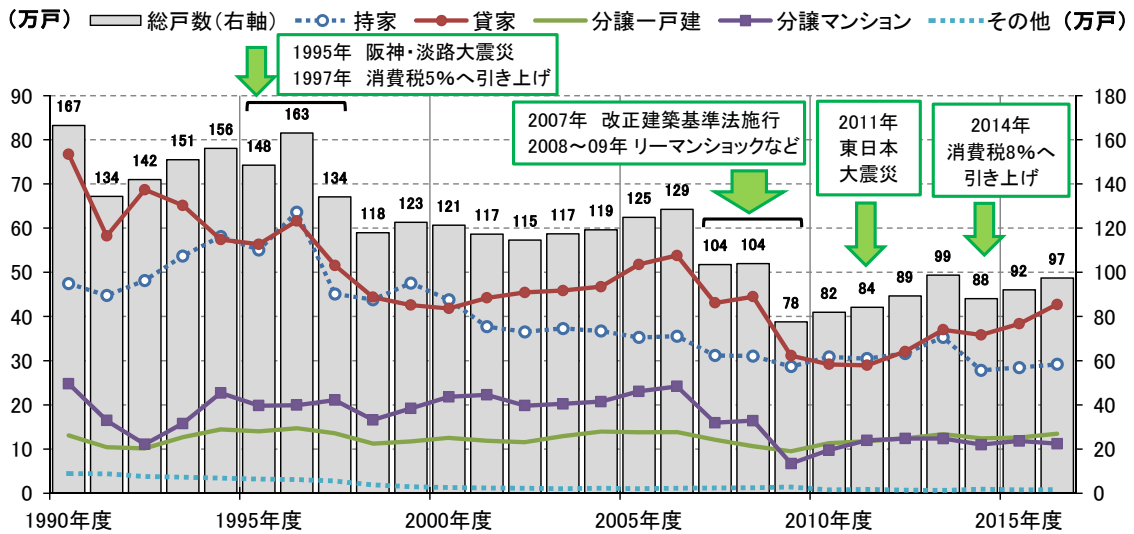
本レポートでは以下の手順で分析を行った。まず、全国の新設住宅着工戸数の動向、着工戸数の水準を、過去のデータと比較し、都道府県毎に特徴を把握する。次に、住宅着工の増減要因を、都道府県別の着工戸数にも目配せしながら、分析する。最後に、住宅ローンの金利水準を時系列で確認したのち、17 年 3 月期の地銀・第二地銀決算説明会で聴取した住宅

ローンに関する発言を整理し、今後の住宅着工や住宅ローンをめぐる環境を考察する。

新設住宅着工戸数の推移

はじめに、16 年度の新設住宅着工戸数を中長期的な観点から把握したい(図表 1)。総戸数は、住宅ストックの充実、人口減少や世帯数の伸び鈍化などで減少傾向にある。利用関係別にみると、貸家着工がほとんどの年度で最も多く、持家は増税前の駆け込み着工を除けば減少傾向、分譲マンションは 2007 年度の改正建築基準法で着工水準が減少、分譲一戸建の着工

図表1 住宅着工戸数の長期推移(全国、年度)



(資料)国土交通省「住宅着工統計」より作成

(注)「分譲一戸建」は、利用関係別が分譲、建て方が一戸建、「分譲マンション」は、利用関係別が分譲、構造が鉄筋鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、建て方が共同住宅、「その他」は、分譲一戸建、分譲マンション以外の分譲と給与住宅の合算である。

水準は1990年以降大きく変化していない。

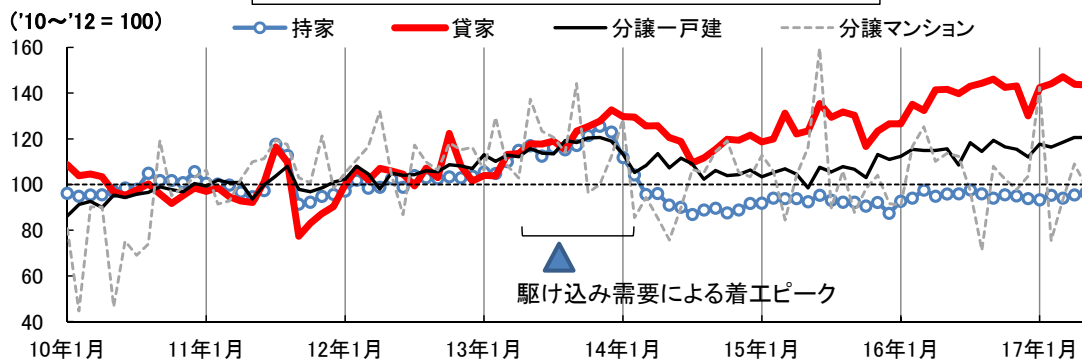
次に、最近の住宅着工動向をみると(図表2)、持家は増税前(10~12年)の水準を上回っていない一方、分譲一戸建は増税前の水準の1.2倍、貸家は1.4倍まで着工戸数が増加している。分譲マンションは増減が激しいものの、均してみれば、増税前とほぼ同水準で推移している。

2016年度の住宅着工戸数は、15年度に比べ5.8%増(97.4万戸)となった(図表3-1)。15年度に引き続き貸家の着工戸数が4.7%ポイントで、着工戸数の押上げ

に大きく寄与した。相続税対策だけでなく、資産運用の資金も流入しているとみられ、貸家着工の増加は、14年前半の一時的な落ち込みを除けば、11年後半以降増加傾向が続いている。

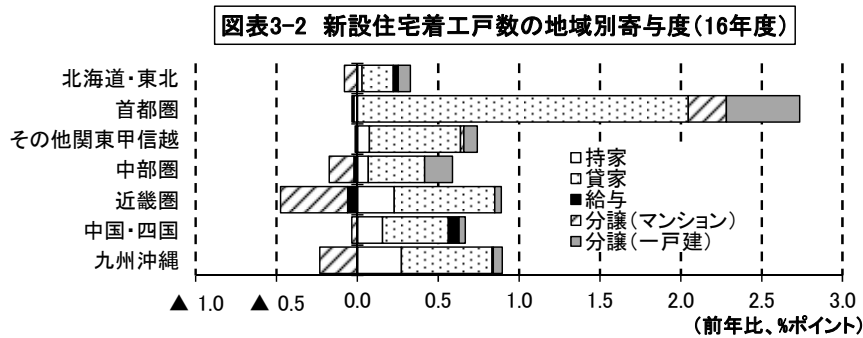
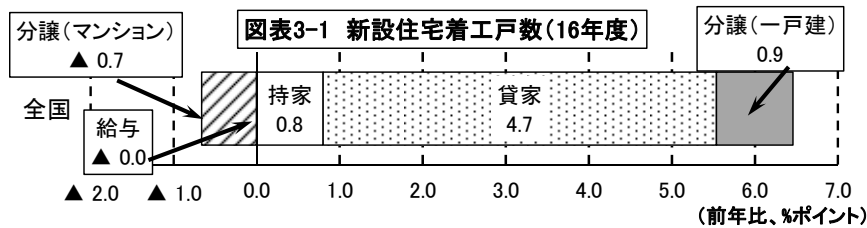
貸家に次いで着工増に寄与したのは分譲一戸建(0.9%ポイント)である。低金利政策、金利先高観や景気回復傾向のほか、マンション価格高騰などによる戸建志向の高まりが要因と考えられる。同様の理由で、持家も着工増に寄与(0.8%ポイント)したが、首都圏や一部の都市で

図表2 最近の住宅着工動向(季調済、'10~'12=100)



(資料)国土交通省「住宅着工統計」を基に農中総研による季節調整(X-13-ARIMA-SEATS)より作成

(注)利用関係別に季節調整を実施。10~12年の平均値を100として指数化した。



(資料)国土交通省「住宅着工統計」

(注)北海道・東北:北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県/その他関東甲信越:茨城県、栃木県、群馬県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県/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/中国四国:鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県/九州沖縄:福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

地価が上昇しているほか、14年4月の消費税増税前の駆け込みによる持家着工の先食いから回復していない地域もあり、分譲一戸建て以上の伸びとはならなかった。

分譲マンションは、地価上昇や建築工事費の上昇などでマンション着工が抑制され、▲0.7%ポイントとなった。

都道府県別新設住宅着工戸数の特徴

まず、16年度の都道府県別住宅着工戸数の特徴を調べるため、利用関係内訳を地図化した(図表4-1)。各都道府県の総着工戸数に占める貸家の割合(シェア)の高さが目立ち、27の都道府県で貸家のシェアが4割、うち北海道、福岡県、沖縄県で5割を上回っている。また、貸家のシェアが低い秋田県、福井県、岐阜県、和歌山県でも2割となった。

持家では、秋田県、石川県で6割に達

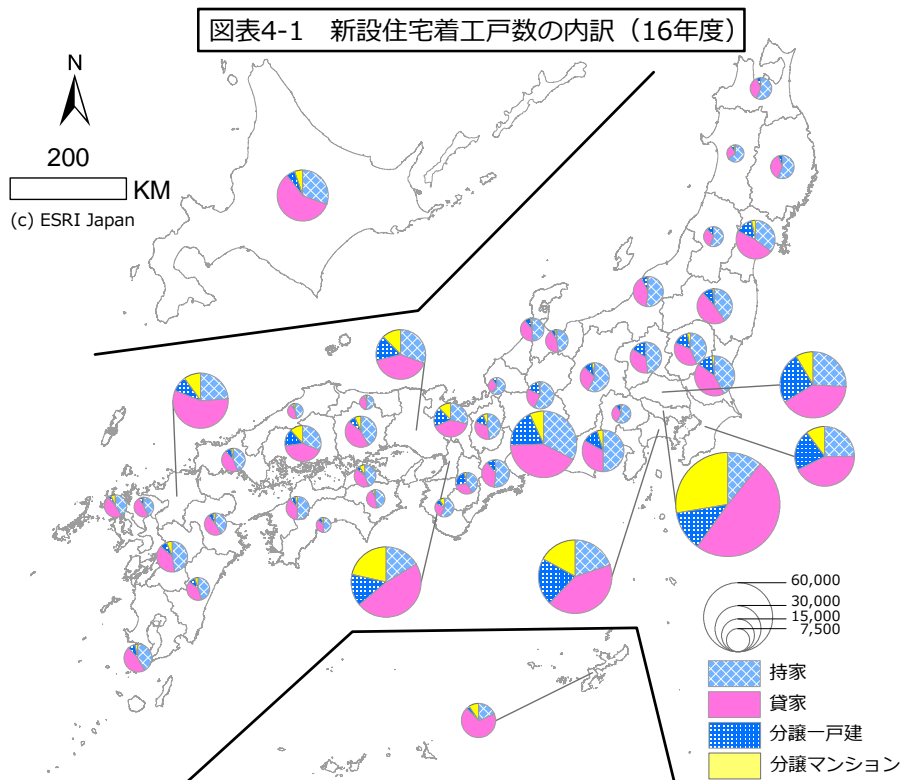
する一方、東京都、神奈川県、大阪府、沖縄県では1割と、地域差が大きい。

分譲一戸建てでは、大都市やその近郊、地方中心都市を抱える都道府県で1~2割のシェア、分譲マンションでは、首都圏(東京都、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、兵庫県、京都府)で1~2割のシェアが確認できる。

ちなみに、全国の貸家着工戸数が底を打った11年度以降のシェアを時系列方向に分析すると、復興特需のある熊本県を除くすべての都道府県で持家シェアの低下、貸家シェアの上昇がみられた。また、分譲一戸建て、分譲マンションのシェアに大きな変化はなかった。

次に、15年度からの利用関係別増減率を全国総数の増減に対する割合(寄与度)の特徴を調べるため、利用関係内訳を地図化した(図表4-2~4-5)。

16年度の持家着工戸数(全国)は前年



比0.8%増で、このうち35の道府県でプラス寄与となった（図表4-2）。復興需要のある熊本県で0.2%ポイントと最も高く、新築住宅の工事予定単価が他の都道府県に比べ上昇していない大阪府で0.1%ポイントと続いた。一方、東京都では3年連続マイナス寄与となり、消費税増税後の持家着工は持ち直していない。

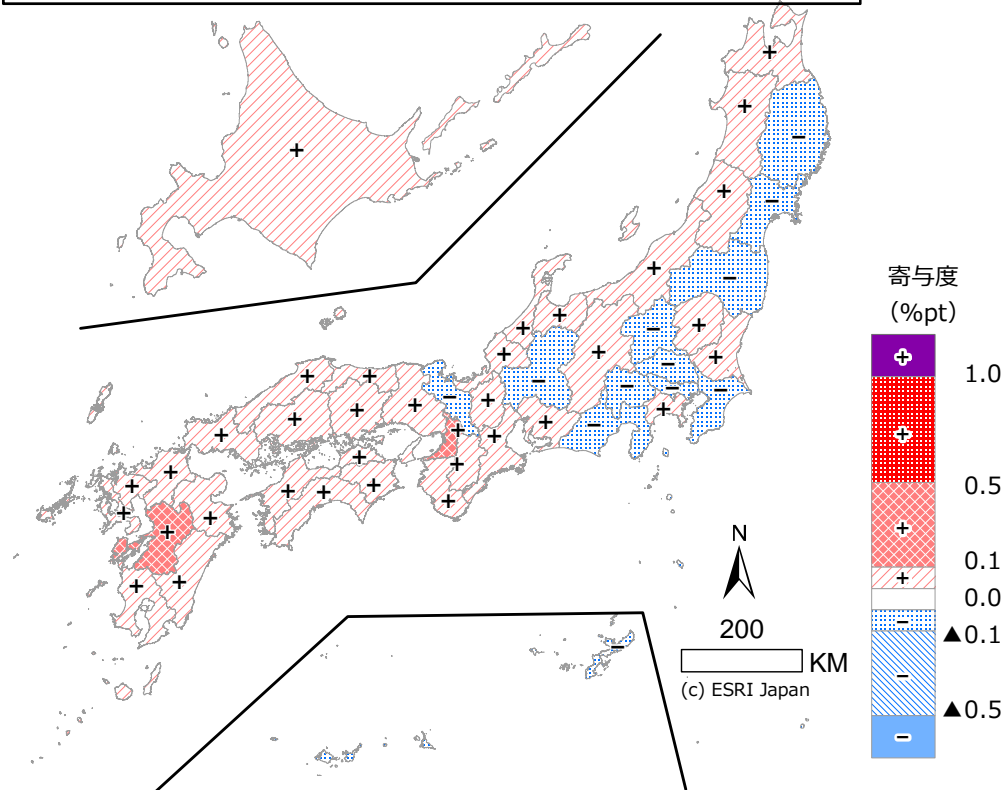
貸家（全国）は前年比4.7%増で、このうち43の都道府県でプラス寄与となった（図表4-3）。15年度の傾向と変わりはなく、人口の集中する東京都（1.0%ポイント）、神奈川県（0.4%ポイント）、大阪府（0.3%ポイント）で高いプラス寄与となった。特に、大阪府では6年連続で貸家着工が増加している点が特徴的である。一方、岩手県、宮城県、京都府では3年連続でマイナス寄与となったが、岩手県と宮城県では、復興関連の貸家着工が一

服した影響が続いていると考えられる。

分譲マンション（全国）は前年比0.7%減で、このうち28の都道府県でマイナス寄与となった（図表4-4）。全国の3割程度の分譲マンションが着工される東京都では、4年ぶりに0.2%ポイントとプラス寄与に転じた。一方、大阪府、京都府、兵庫県では反動減となった。

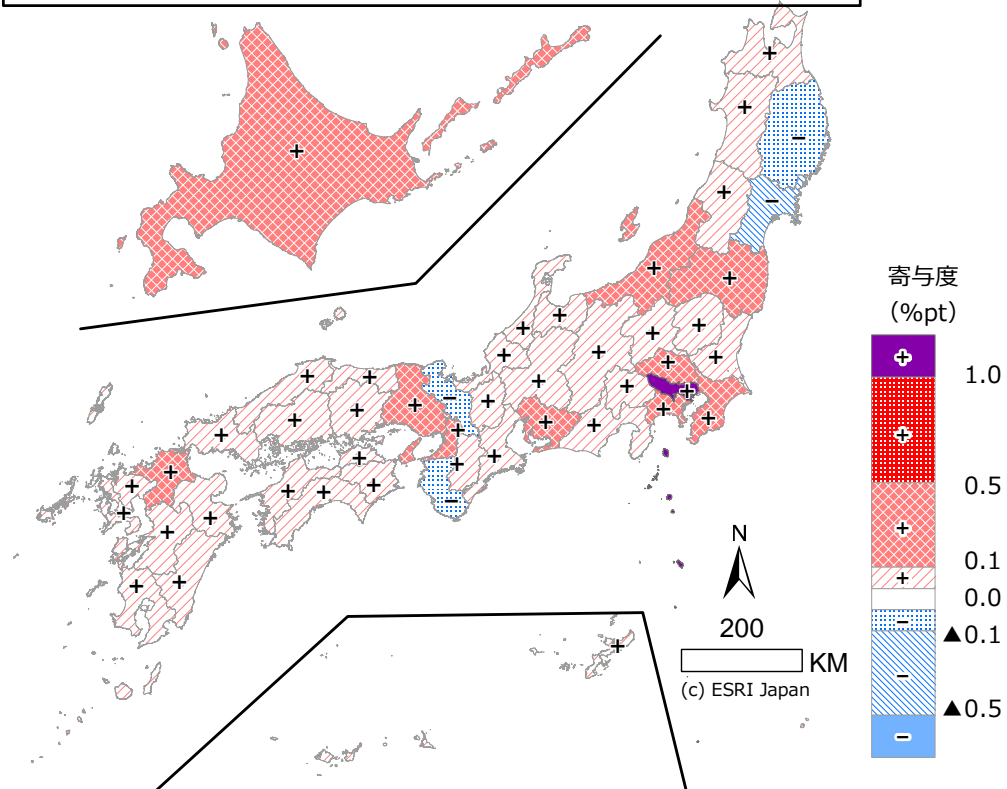
分譲一戸建（全国）は前年比0.9%増で、このうち36の都道府県でプラス寄与となった（図表4-5）。高いプラス寄与となったのは、埼玉県（0.2%ポイント）、愛知県（0.1%ポイント）、神奈川県（0.1%ポイント）で、大都市圏およびその近隣県であることが特徴であった。また、栃木県、富山県、静岡県、岡山県、大分県では、分譲一戸建の着工戸数が6年連続で増加したことも特徴である。

図表4-2 新設住宅着工戸数の都道府県別寄与度分解（16年度：持家）



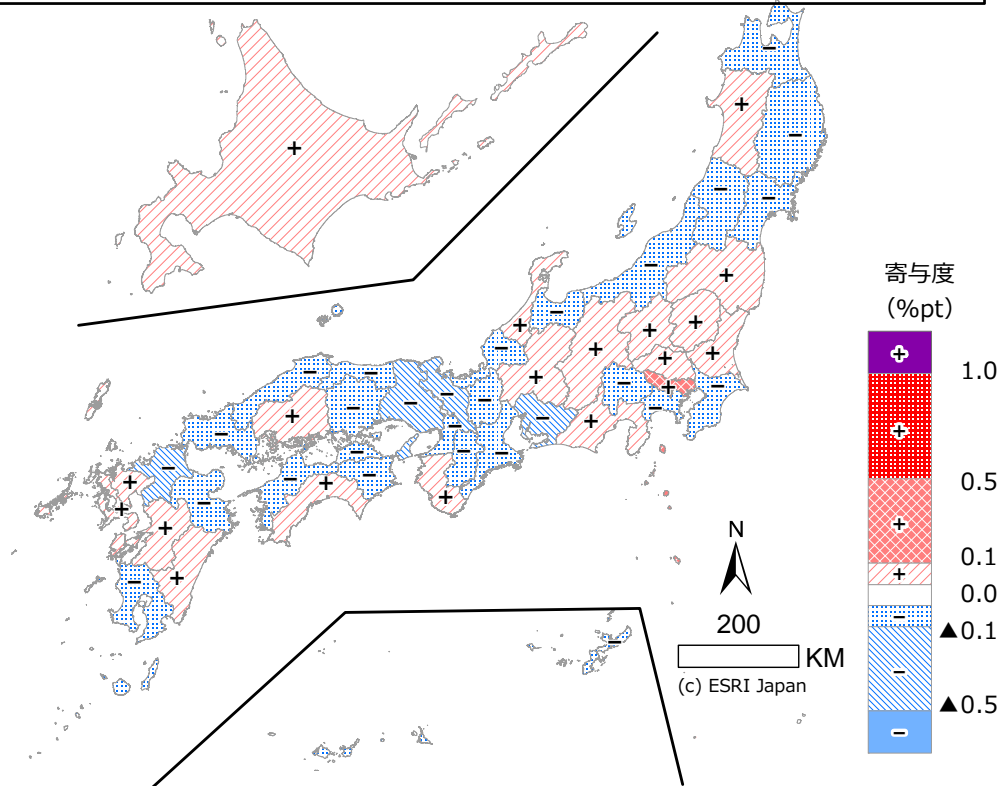
(資料) 国土交通省「住宅着工統計」、同「国土数値情報：行政区域（面）データ」、ESRIジャパン「全国市区町村界データ」より作成

図表4-3 新設住宅着工戸数の都道府県別寄与度分解（16年度：貸家）



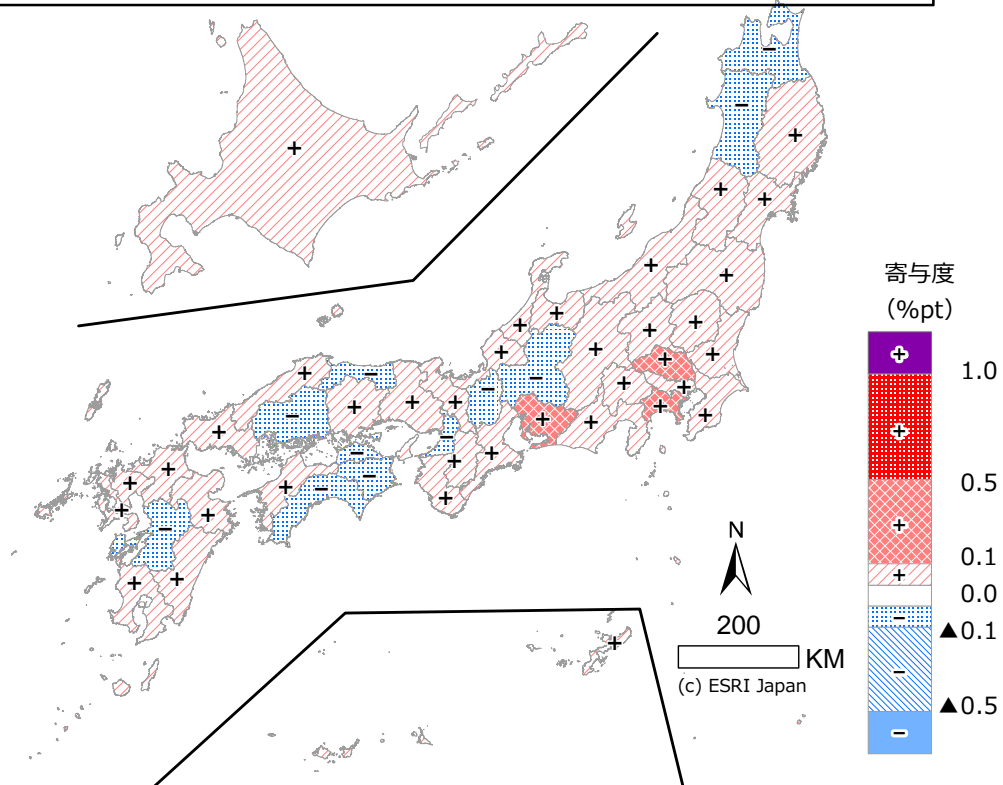
(資料) 国土交通省「住宅着工統計」、同「国土数値情報：行政区域（面）データ」、ESRIジャパン「全国市区町村界データ」より作成

図表4-4 新設住宅着工戸数の都道府県別寄与度分解（16年度：分譲マンション）



(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4-5 新設住宅着工戸数の都道府県別寄与度分解（16年度：分譲一戸建）



(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

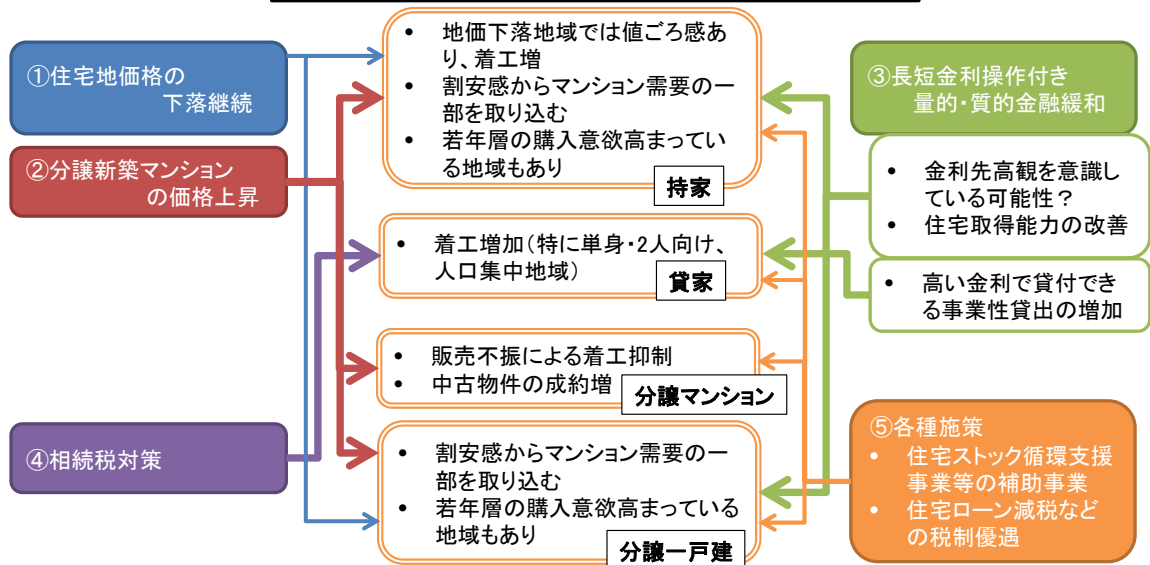
住宅着工戸数の増減要因

16年度の住宅着工戸数の増減要因は、①住宅地価格の下落継続、②分譲新築マンションの価格上昇による持家や分譲一戸建などの戸建系住宅の需要増、③日本銀行による長短金利操作付き量的・質的金融緩和政策、④相続税対策、⑤補助金、税制優遇等の各種施策、の大きく5つが考えられる(図表5)。以下では、①～③の要因を深掘りする。

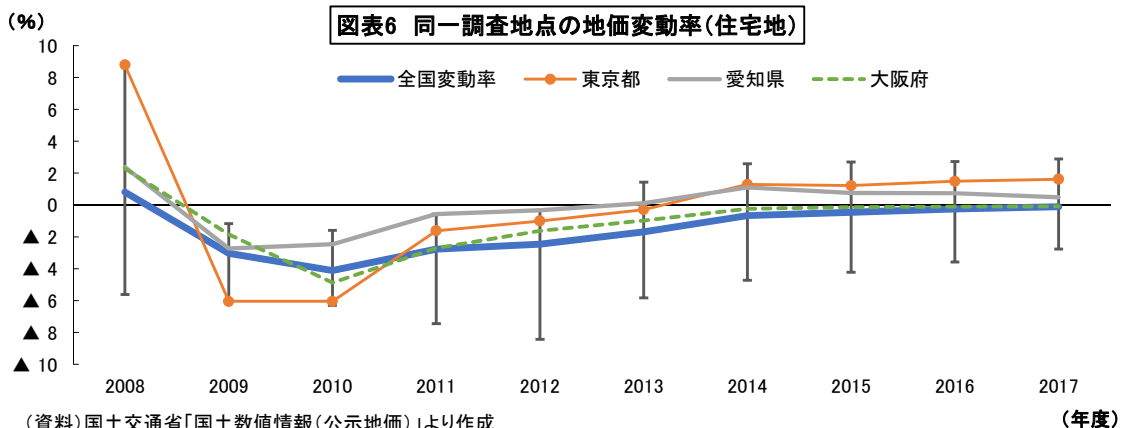
① 住宅地価格の下落継続

リーマンショック以降、住宅地地価は下落し続けている。07年以降同一地点で調査された住宅地価格の変動率をみると(図表6)、09～12年は全都道府県で住宅地価格が下落し、13年以降、上昇と下落に二分される。13年以降上昇が継続している都道府県は、復興需要のある宮城県、福島県に加え、実需のある東京都、愛知県、沖縄県の5都県である。このうち、東京都では前述の通り3年連続で持家着工が減少しており、地価上昇が着工抑制

図表5 住宅着工をめぐる環境と着工増減との関係



(資料)筆者作成 (注)矢印の太さは因果の強弱を示す。



(資料)国土交通省「国土数値情報(公示地価)」より作成

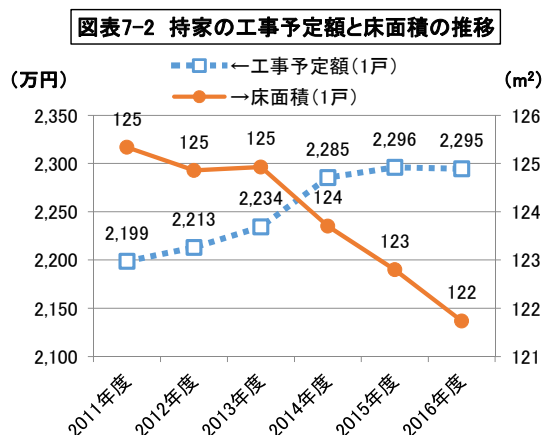
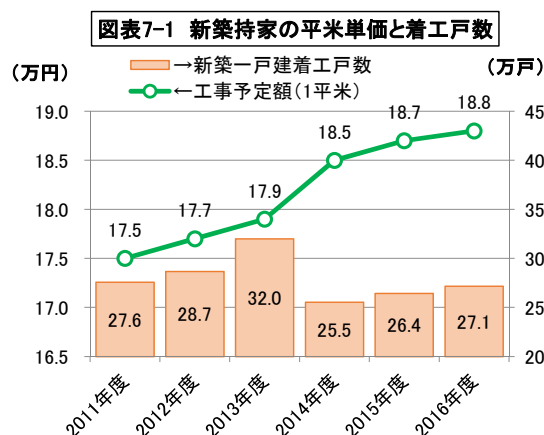
(注)各年1月1日現在の公示地価より算出。2007年から2017年まで同一の調査地点となった住宅地の変動率で都道府県毎に平均を算出したため、国土交通省が公表する変動率とは異なる。全国変動率のひげの上限と下限は、それぞれ都道府県の最高値と最低値を示す。

の一因と考えられる。一方で、他の府県では、地価の下落継続で値ごろ感もあり、戸建系の着工を後押しした可能性がある。

② 分譲新築マンションの価格上昇による戸建系住宅の需要増

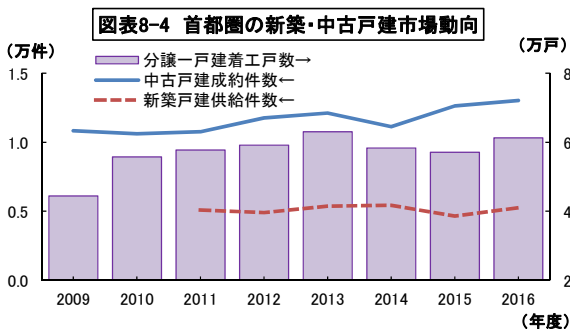
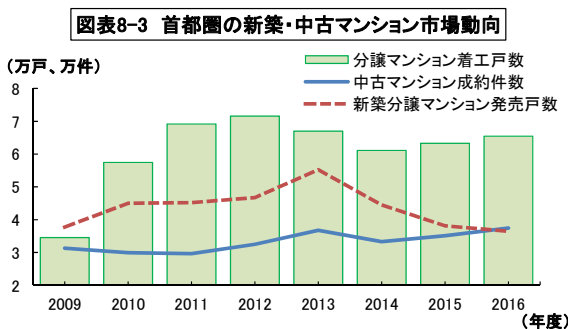
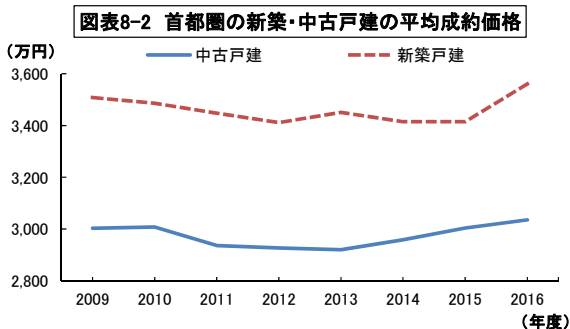
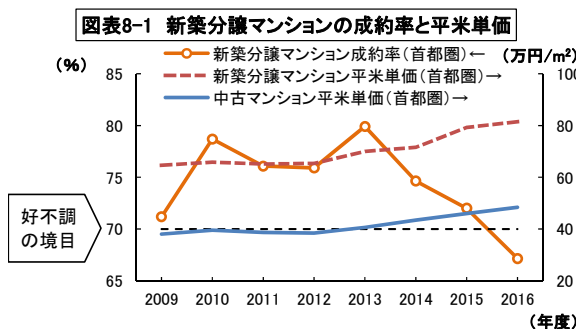
次に、個人が建てる持家の工事予定価格から住宅価格の動向をみる。1㎡あたりの工事予定額は少なくとも11年度以降5

年連続で上昇している（図表7-1）。しかし、新築一戸建の着工戸数は、消費税増税による駆け込みの反動減となった14年度以降、2年連続で増加している。この背景には、1戸あたりの床面積を縮小することで、一戸当たりの工事予定価格の上昇が抑えられていることが指摘できる（図表7-2）。ゆえに、建設費上昇による持家着工の抑制は限定的と見るべきであろう。



(資料)国土交通省「住宅着工統計」より作成

(注)建て主が個人、利用関係別が持家、建て方が一戸建、新築の居住専用住宅で、利用関係が単一のものを集計した(賃貸併用住宅、店舗併用住宅や増改築は含めない)。



(資料)日経NEEDS FQ((株)不動産経済研究所「首都圏マンション・建売市場動向」)、(公財)東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」、国土交通省「住宅着工統計」を基に作成

(注)首都圏とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県を指す。新築分譲マンション、同戸建のデータは、10戸以上販売した会社のデータを集計。中古マンションおよび中古戸建のデータは、東日本不動産流通機構に登録の不動産業者の実績に基づく。

一方で、投資マネーの流入や建設コスト上昇による新築分譲マンション価格の高騰は、住宅取得層の購入検討先に影響を及ぼしている。深山（2017）は、新築分譲マンションの取得が難しくなった住宅取得層の受け皿として、中古マンション、建売住宅、賃貸住宅を挙げている。

実際、新築分譲マンションの平米単価は、09年度から16年度までで17万円増（平均的な70m²であれば、1,190万円増）である一方、中古マンションでは10万円増にとどまり、中古マンションが価格優位となっている（図表8-1）。しかも、新築分譲マンションの契約率（発売戸数に占める発売当月中に契約できた戸数の割合）は、14年度以降3年連続で低下し、16年度は販売が不調とされる6割台に落ち込んでいる（深山 2017）。

同様に戸建住宅平均成約価格を比較すると（図表8-2）、新築がわずかに中古を上回るものの、09年度から16年度までの価格変化は新築分譲マンションに比べて小幅で、住宅取得層にとって割安である。もちろん、戸建住宅はマンションに比べ、駅から遠いなど、立地等で劣る物件もあ

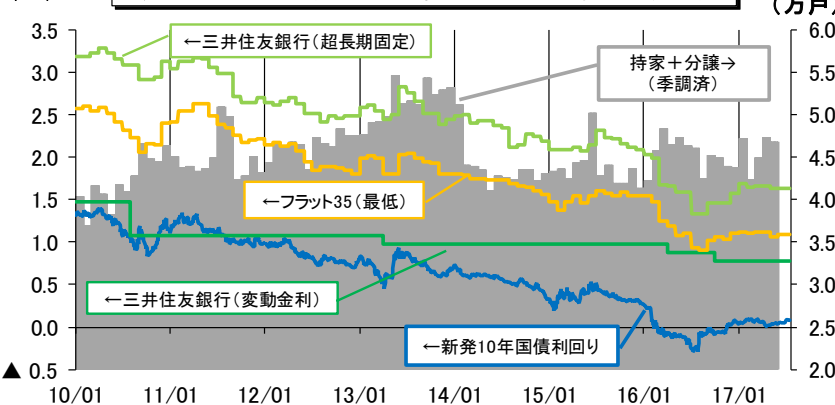
るため、価格上昇がマンションに比べ抑えられている点には留意する必要がある。

市場動向に目を向けると、中古マンションの成約件数は11年度を底に増加基調で推移し（図表8-3）、16年度には新築分譲マンションの発売戸数を小幅ながらも上回った。全国の新築分譲マンション着工の5割を占める首都圏では、14年に着工戸数の底を打ったものの、新築分譲マンションの発売戸数は14年以降3年連続で減少し、供給が絞られている状況である。

また、新築分譲マンションに比べ価格優位な新築分譲一戸建（建売住宅）の供給件数や着工戸数や、中古戸建住宅の成約件数は底堅く推移しており、戸建系の底堅さが確認できる（図表8-4）。

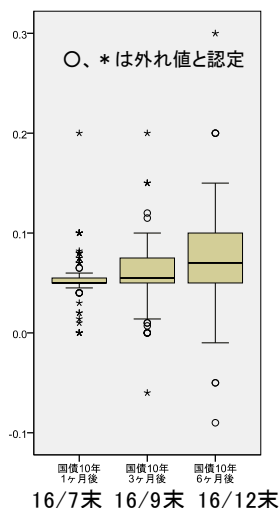
さらに、10年と15年の国勢調査から、世帯主の5歳階級区分ごとに、持ち家率（ここでいう持ち家は、利用関係別でいう持家と分譲住宅を指す）を計算したところ、住宅取得層とされる25～44歳の4階級のうち1階級以上持ち家率が上昇した道府県は35あり、若年層の住宅取得意欲が高まっている可能性があることも判明している。

図表9 住宅ローン・新発10年国債の金利と住宅着工戸数の推移



(資料) (独)住宅金融支援機構Web、三井住友銀行Web、Bloomberg、QUICK月次調査<債券>、住宅ローン金利比較-人気口コミランキング.com、Thomson Reuters Datastream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:超長期固定は新規専用、20年超35年以内の金利、変動金利は優遇金利を適用後を表示。

新発10年債利回り予測
17年6月末調査(n=138)

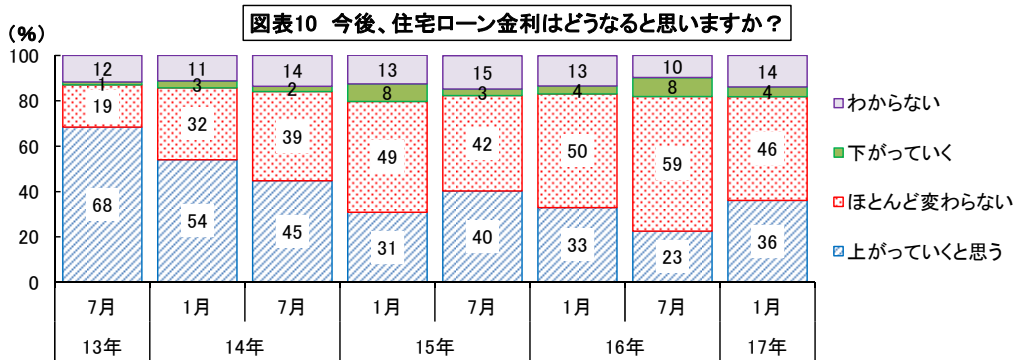


③日本銀行による長短金利操作付き量的・質的金融緩和政策

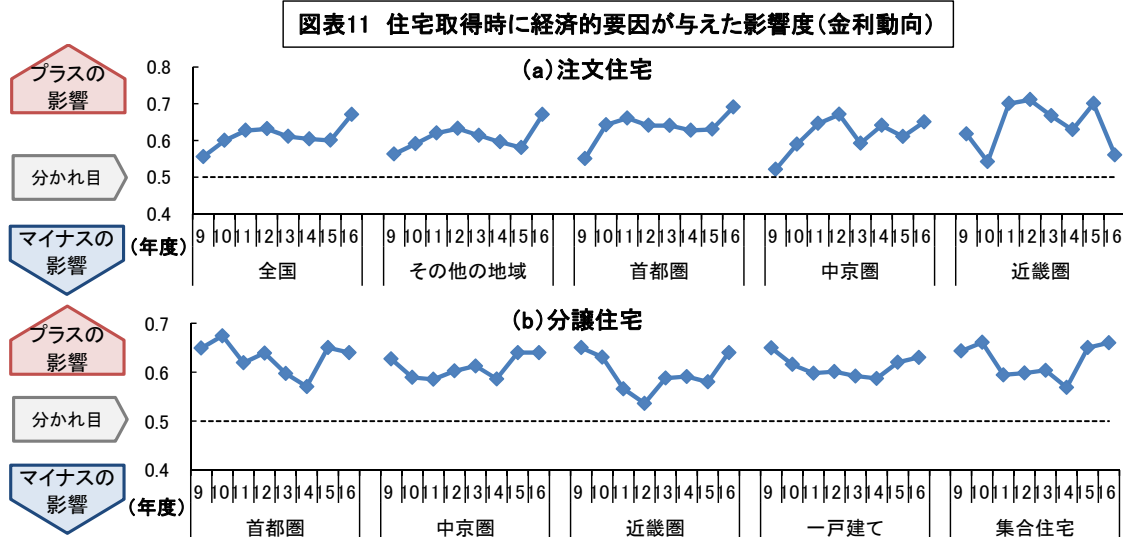
最後に、金融政策の影響について考える。一般に、住宅ローン金利は国債利回りに連動させており、国債利回りの低下基調に合わせて、住宅ローン金利も同様の動きをたどっている。16年1月にマイナス金利付き量的・質的金融緩和政策が導入されたことで長期金利が一段と低下し、住宅ローン金利は史上最低水準となった(図表9)。

QUICK社が17年6月末に実施した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0.05~0.1%前後との見方が大勢で、住宅ローン金利は現状の金利水準から大きく変動しない見通しである。また、長期金利(10年国債)をゼロ%程度に操作するという日銀の意思は強く、残存期間が5年超10年以下の国債を固定金利で無制限に買入れするオペレーション(指値オペ)を17年2月と7月の2回実施している。さらに、17年7月に公表された展望レポートでは、少なくとも19年度にかけて金融緩和政策を継続する可能性が示唆されており、低金利環境が当面続く状況である。



(資料)野村不動産アーバンネット(株)「住宅購入に関する意識調査アンケート」より作成
(注)回答者は1~2千人、関東と大阪の住宅購入検討者対象。



(資料)国土交通省「住宅市場動向調査」各年版より作成
(注)影響度指標:各要因に関する「大きなプラス影響」「多少のプラス影響」「影響なし」「多少のマイナス影響」「大きなマイナス影響」の5段階評価のそれぞれに、1、0.75、0.5、0.25、0の点数を与え、この点数を5段階評価の構成比で加重平均して各要因の影響を指標化したもの。指標値が0.5より大きい場合プラス影響、0.5より小さい場合マイナス影響となる。

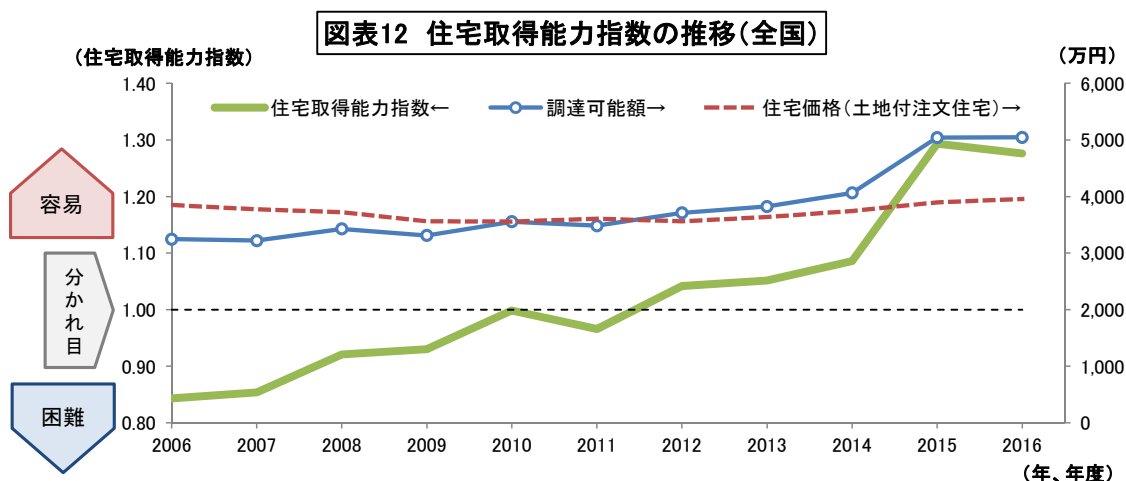
一方で、こうした低金利環境の継続に対して疑問をもつ住宅取得希望者も出現しつつある。16年9月に長短金利操作付き量的・質的金融緩和政策の導入により、住宅取得検討者の中には、金利低下の余地は限られるとの見方が生じつつあり（図表10）、16年度の持家や分譲一戸建の着工増を下支えしたと考えられる。この金利先高観とも言える状況は、住宅取得層に一定の影響を与えたことが、国土交通省「平成28年度住宅市場動向調査」からも明らかである（図表11）。

また、住宅取得希望者が調達可能な資金も最高水準に達していることも住宅着

工を底上げしているだろう。調達可能額を住宅価格で除して求められる住宅取得能力指数は、12年以降4年連続で1を上回っている（図表12）。また、都道府県別の同指数は、地域差を伴いながらも、総じてみれば上昇傾向にあり、16年度は06年度以降で初めて、すべての都道府県で同指数が1以上となった（図表13）。以上を踏まえれば、16年度は、住宅を取得しようとする動機づけられやすい環境であったと言えよう。

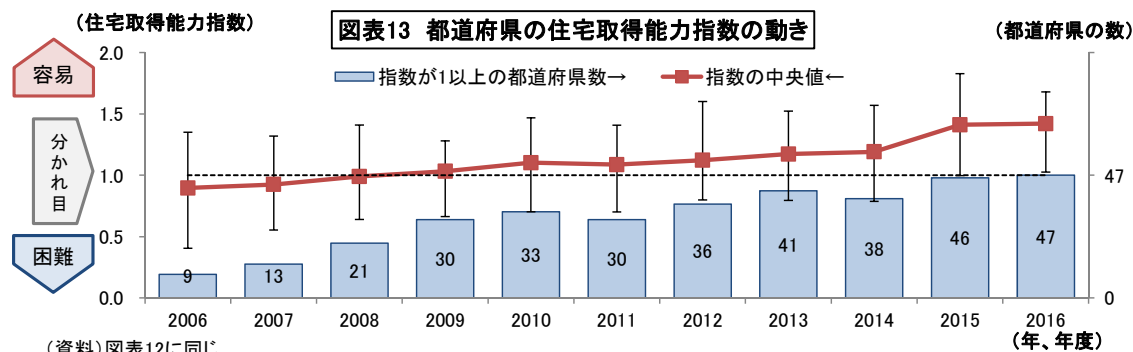
住宅ローン実行額の推移

消費税増税後の着工戸数の落ち込みで、



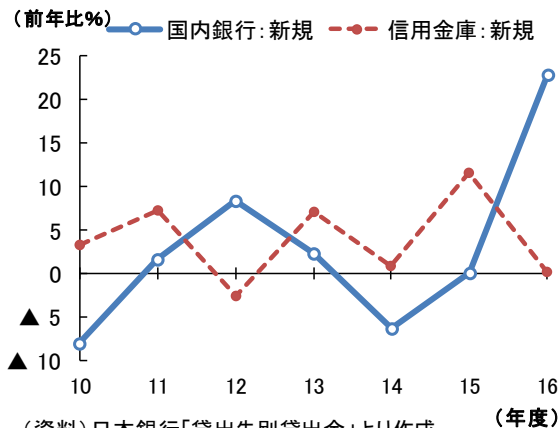
(資料)総務省「家計調査」、(独)住宅金融支援機構「Flat35金利データ」、同「フラット35利用者調査」、三井住友銀行Web、住宅ローン比較ナビWebより作成

- (注1) 調達可能額 = 借入可能額 + (通貨性預貯金 + 定期性預貯金) × 0.7 とした。
- (注2) 借入可能額は、35年間元利均等返済、金利は全期間固定で、各年度のflat最高金利とflat最低金利の中央値を用い、可処分所得(二人以上の世帯のうち勤労者世帯、年単位(1~12月)の集計値)の25%を返済額とする場合の合計である。
- (注3) 住宅価格 = フラット35利用者調査の土地付注文住宅における建設費 + 土地取得費。年度単位(4~翌3月)の値を用いた。
- (注4) 住宅取得能力指数 = 調達可能額 ÷ 住宅価格。年の値を年度の値で除している点に留意されたい。



(資料)図表12に同じ
(注) 調達可能額を試算するにあたって、県庁所在地の市区(東京都は都区部)の可処分所得、貯蓄を都道府県の値とした。

図表14 住宅ローン新規貸付額(前年比)



(資料) 日本銀行「貸出先別貸出金」より作成

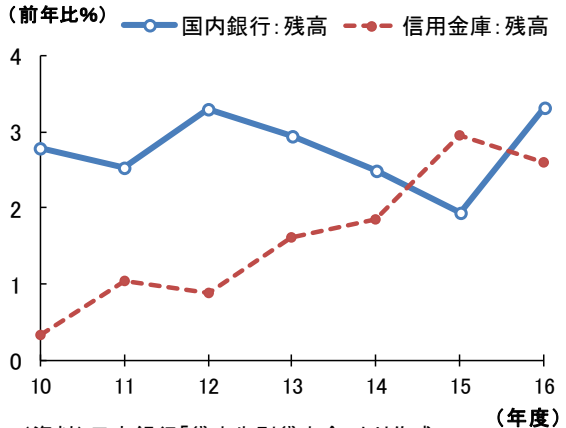
(注) 新規貸付額は、各年4月～翌年3月分を合計した。国内銀行、信用金庫ともに銀行勘定で集計した。

14～15年度にかけて弱い動きとなっていた住宅ローンの新規貸付額は、国内銀行が16年度に前年比22.9%の大幅増となった。一方、16年度の信用金庫の新規貸付額は前年比横ばいとなった(図表14)。低金利を背景とした積極的な融資姿勢や借換支援なども住宅ローンの新規実行を後押ししたとみられる。

また、17年3月末の住宅ローン残高は、信用金庫が前年比2.6%増とやや鈍化したものの、国内銀行は同3.3%増と、13年度以来4年ぶりに3%を超える高い伸びとなった(図表15)

なお、16年度のデータは未公表ではあるものの、11年度から15年度までの使途

図表15 住宅ローン貸付残高(前年比)



(資料) 日本銀行「貸出先別貸出金」より作成

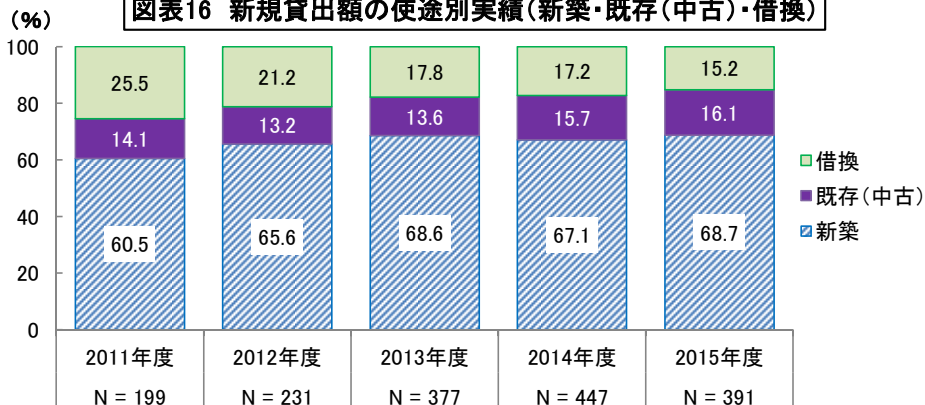
(注) 各年度3月末時点の残高で前年比を計算した。国内銀行、信用金庫ともに銀行勘定で集計した。

別新規貸出額の割合をみると、新築と既存(中古)が徐々にシェアを高め、借換のシェアが低下していることが特徴である(図表16)。このところの金利低下で、借換の割合が再び上昇に転じている可能性もあるが、新築とともに、既存(中古)向けの資金需要が高まっていることを確認できる。

地銀・第二地銀の住宅ローン動向

最後に、地銀・第二地銀(以下、地銀という)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17)。歴史的な低金利が続く中、個人リテール部門の主力である住宅ローンの推進に苦

図表16 新規貸出額の使途別実績(新築・既存(中古)・借換)



(資料) 国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査 結果報告書」より作成

心する地銀の姿が見て取れた。

住宅ローン残高は、多くの地銀で順調に増加し、過去最高となったところも見受けられた。しかし、こうした地銀であっても、金利低下の影響をボリューム増で補うことは容易でなく、団信保険料増加による役務収益の圧迫もあり、厳しい決算内容であった（※本号に、金融機関の決算分析のレポートも掲載しているので、併せて参照されたい）。また、住宅ローンの新規実行額や末残・平残が前年度末から減少した地銀も散見された。

住宅ローン金利は、当面史上最低水準を維持する可能性が高く、金融機関は、対個人向けの主な収益源である住宅ローン貸出の利ざや縮小をボリューム増でカ

バーすることが困難になりつつある。そのため、より高利で貸付できる事業性貸出を増加させ、収益確保につなげている。

こうした厳しい経営環境のなか、住宅ローンの取り込み戦略として、職域推進を挙げる地銀が昨年から増加したほか、審査の本部集約化と早期回答の徹底、住宅ローン専担者の設置を挙げるところがみられた。

貸出金利は軒並み低下したが、借換融資戦略に言及する地銀は少なかった。もっとも、16年度中に一段と低下した金利を受け、借換にも積極的に対応した可能性が高い。

なお、アパートローンなどの住宅「系」ローンは、昨年に引き続き、融資に積極

図表17 地銀・第二地銀投資家説明会(17年3月期)における住宅ローン関連情報(一部)

トピック	内容	事例・コメント等
17年3月期の実績	<ul style="list-style-type: none"> 金利低下の影響をボリューム増でカバーしようとするが、カバーできていない。 新規実行額や平残・末残を前年から減少させた銀行がやや増加。 ボリューム増の地銀では、団信保険料増加が役務収益を圧迫。 	<ul style="list-style-type: none"> 頭打ち状態(A銀行) 収益性重視のため、金利競争はせず、他行に肩代わりされても仕方が無いとの姿勢(B銀行) 住宅ローンの末残は前年比で33億円減少、複合案件を取れないものは無理に取りに行かないようにした結果(C銀行) 北東北地銀6行中1位の残高水準(D銀行)
住宅ローンの取り込み戦略	<ul style="list-style-type: none"> ローンブラザ、アドバイザーの拡充(新設、拡充、土日営業等)。 首都圏、中京圏、関西圏や地方中心都市(札幌、仙台、広島、岡山など)への進出によるボリューム増強。 審査部門の本部集中、早期回答の徹底。 一部では、職域推進の声も聞かれた。 	<ul style="list-style-type: none"> 職域推進の強化(E銀行、F銀行) 仙台・泉に開設した住宅ローンセンターが好調で貸出増(G銀行) ハウスメーカー、不動産会社との連携強化(H銀行、I銀行、F銀行、J銀行) 収益が見込めないため抑制的(A銀行) 本部に審査機能集中し、早期回答を徹底(I銀行) 住宅ローン営業を本部に集約し、専担者取り扱いとした結果、行員一人当たり1.8倍の効率(前年比)で案件獲得(J銀行) 新築が集中する新潟市内に住宅ローン推進担当者を再配置(K銀行)
金利関係	<ul style="list-style-type: none"> 全体としては一段の金利低下。 借り換えにも積極的対応。 	<ul style="list-style-type: none"> 借り換えにも積極的対応(L銀行)
アパートローンの動向	<ul style="list-style-type: none"> 積極的に取り込む地銀と、土地持ち層、資産家に絞って融資対応する二極化は継続。 	<ul style="list-style-type: none"> 富裕層の賃貸住宅ローンに積極的(L銀行) 収支計画等を案件ごとに審査した上で貸出(M銀行、F銀行、K銀行)
その他	<ul style="list-style-type: none"> 商品の多様化など。 	<ul style="list-style-type: none"> リバースモーゲージの取り扱い開始(H銀行) 不動産信託の認可を取得(N銀行)

(資料)農中総研出席に基づき筆者作成

(注)投資家説明会は17年5～6月にかけて東京都内で開催されたもの。

的な地銀と融資対象を絞り込む地銀とに二極化した。また、地方創生関連の融資商品（空き家対策ローンや、貸し付け条件を緩和した移住定住ローン、子育て支援・応援ローン等）は出そろいつつあり、リバースモーゲージや不動産信託といった商品やサービスの多様化がみられた。

おわりに

貸家着工は、相続税対策等により1~2年程度は当面底堅く推移するとみられる。また、贈与税非課税枠の活用、住宅ローン減税、住まいの給付金などの政策効果に加え、低金利と金利の先高観、可処分所得や貯蓄の増加がもたらす住宅取得能力の改善などもあり、戸建系の住宅取得環境は当面良好で、現状程度の着工水準を確保するとみられる（図表18）。

一方、2020年前後までを見通すと、国内の総世帯数ピークが18年に到来すると予測され、住宅着工需要が頭打ちすることは確実である。また、金融緩和政策の

長期化に対する懸念や「出口戦略」に対する思惑交錯などで、金利上昇リスクも意識される可能性があり、住宅着工戸数の急減リスクにも留意する必要がある。

また、中古住宅の流通増加に向けた取り組みや、新築分譲マンション価格高騰で発生している中古住宅の需要、駆け込み需要後の反動減などで、現状水準から大きく増加することは期待できず、住宅着工戸数は、20年代前半に向けて、減少することが予想される。

なお、19年10月に再々延期となった消費税増税が控え、駆け込み着工による底上げが期待されるが、工務店や大工の減少による供給制約も懸念され、14年増税ほどの押し上げ効果は期待できないだろう。

参考文献

深山敬大(2017)「新築マンションの販売不振に長期化の懸念 ～割高な価格を一般取得層が敬遠～」『三井住友銀行 調査月報』2017年2月号
http://www.smtbjp/others/report/economy/58_4.pdf (2017年7月19日最終閲覧)

図表18 住宅着工の下支え・押し下げ要素と今後の見通し

押し上げ(下支え)要因	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、賃貸住宅建設による課税評価額の低下を狙った着工増へ 贈与税の非課税枠利用(住宅取得等資金) →(ただし、10年以降で16年の非課税適用額は最小) 住宅ローン減税(19年6月末まで) 消費税率10%への引き上げ予定(19年10月) →駆け込み需要発生? 	17~18年度の見通し
	補助事業	<ul style="list-style-type: none"> すまいの給付金(最大30万円、19年6月末まで) 国、県、市町村の補助事業 	
	金利環境	<ul style="list-style-type: none"> 低金利 金利先高観(報道などで話題に上るようになった日銀の「出口戦略」など) 	
押し下げ要因		<ul style="list-style-type: none"> 住宅価格、地価の上昇 中古住宅流通市場の整備 世帯数の減少開始(社人研予測では:18年) 住宅ストックの長寿命化 金利上昇、景気悪化 	

(資料)国税庁、国土交通省、各種報道等のWebサイトより筆者作成