

地域別住宅ローン需要を探る

田口 さつき

新設住宅着工戸数全体の動向

バブル崩壊後の新設住宅着工件数は、消費税引上げの駆け込み需要があった1996年度に一時的に高まったものの、その後は経済の低迷とともに、一層低水準に落ち込んだ。

2003年の新設住宅着工戸数は、117.4万戸と3年連続で110万戸台に低迷している。

このように全国的には新設住宅着工戸数が低迷を続ける一方で、都心回帰という現象が起きている。

従来から都市と地方の間では、建設される住宅の構成が異なっており、住宅ローン需要も地域にあわせた対応が必要と思われる。そこで本稿では、住宅ローン需要の概要を把握するために、新設住宅着工戸数を分析した。

都市 地方の動向

まず、地域ごとの特性を把握するために新設住宅着工戸数を東京都区部、政令指定都市、政令指定都市を除いた市部（以下、市部とする）、町村部に分けてみた（表1）。新設住宅着工戸数は、東京

都区部が9%、政令指定都市が19%、市部が57%、町村部が15%となっている（各都道府県の実況については、別表1に掲載）。

利用関係別にみると、「自家用一戸建て住宅」である持家の60%が市部で着工されているとともに、町村部も27%と比較的大きな割合を占める。

一方、アパートなどの貸家の着工については、市部が58%、政令指定都市が21%を占めている。マンションや一戸建てなど分譲用の住宅の建設でも市部が約半分を占めている。また、政令指定都市が28%、東京都区部が17%も占めている。

住宅建設の構成を見ると、市部は分譲住宅や貸家の割合が高く、持家は低い。大都市になるほどこの傾向は顕著となる。これらの地域は、一定の需要が見込めることから、土地所有者の賃貸住宅投資や業者の分譲住宅の建設が行われていることがその要因として考えられる。一方、町村部では新設住宅着工戸数の約6割が持家建設である。

2000年からの始まる3年間と1997年から始まる3年間を比較すると（表2）、東京都区部

表1 地域別国住宅着工戸数（1997～2002年の平均）

単位：千戸 %は全国比

	新設住宅着工戸数									
	持家（自家用一戸建て）		貸家		給与住宅		分譲住宅			
	構成比		構成比		構成比		構成比		構成比	
東京都区部	112	9.1%	15	3.5%	42	9.2%	2	11.5%	54	16.5%
政令指定都市	229	18.7%	42	9.7%	95	21.0%	2	13.9%	90	27.7%
市部（除政令指定都市）	696	56.8%	261	60.4%	264	58.2%	8	55.2%	164	50.2%
町村部	189	15.3%	114	26.5%	53	11.6%	3	19.4%	18	5.7%
全国	1,226	100.0%	432	100.0%	454	100.0%	14	100.0%	326	100.0%

表2 地域別国住宅着工戸数の増減（2000～2002年の平均/1997～1999年の平均）

単位：%

	新設住宅着工戸数				
	持家（自家用一戸建て）		貸家		給与住宅
東京都区部	13.1	-9.4	13.9	-47.7	22.2
政令指定都市	-2.9	-14.2	-9.3	-47.1	11.9
市部（除政令指定都市）	-7.9	-10.8	-9.9	-43.8	2.7
町村部	-15.4	-17.4	-5.4	-35.1	-26.2
全国	-6.5	-12.9	-7.3	-43.1	6.2

表1・表2ともに国土交通省「住宅着工統計」より農林総合研究所作成

を除いた地域で前3ヵ年平均を下回っており、特に町村部のマイナス幅が大きくなっている。

また、都心回帰は貸家、分譲住宅の増加とともに起こっていることが明らかとなった。利便性のいい土地に住宅建設が進む現象は都区部のみにとどまらず、政令指定都市、市部でもマンション建設とみられる分譲住宅が増加している。

住宅ローンという点では、大都市部ではマンションや建売の購入という形で住宅を取得するケースが多いので、分譲業者と関係の深い金融機関でローンが組まれるケースが多いようである。一方、町村部においては、個人で住宅を建設するのが主である。一般的に持家建設は、分譲住宅取得と比べて建て主のローン選択の幅が広いといわれているが、建て主の取引のある銀行を中心にローン選択がおこっていると見られる。

地域別住宅ローン需要

ここで地域ごとの住宅ローン需要を把握する基礎データとして持家を例にとり分析していこう。特に持家着工戸数の7割を占める政令指定都市及び市部について状況を把握する(図1)。

まず規模であるが、持家着工戸数は年平均1千戸未満の市が全体の9割を占め、平均では一市当たり460戸であった。着工戸数が多いのは県庁

所在地が多く、特に年平均2千戸を超える地域は、もっぱら首都圏、東海地方、近畿地方の中核都市または郊外 政令指定都市という特徴がある。

1千戸以上2千戸未満では、宇都宮市、新潟市、長野市のような地方圏の中核都市か、藤沢市、大津市などの大都市郊外が多い。

次に変動係数(注)により住宅ローン需要の年々の安定感をみると、首都圏や東海地方で変動係数が小さく、安定していた。

一方、変動係数の大きい地域は、大部分が大幅な減少傾向にある地域であり、主産業が下降局面にあった。地域の産業の安定性が持家着工戸数の動向に影響を与えていると考えられる。

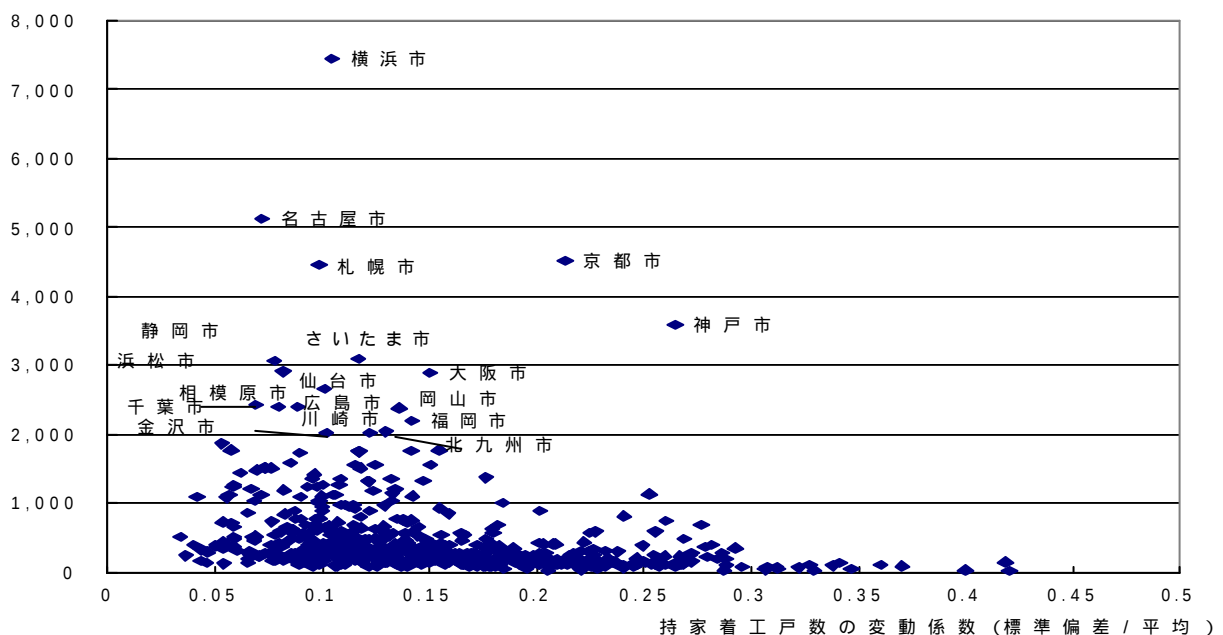
総括すると、首都圏、東海地方に規模が大きく、安定的な持家住宅ローン需要がある。また、地方の中核都市の中に一定の需要が着実に見込まれる地域がある。

その一方で、地方圏ではもともとの規模が小さいうえに大幅に減少している市部が多く見られた。地方経済の本格的な立ち直りがなければ、持家住宅ローン需要は一部地域を除いて細っていく可能性が高いと類推される。

(注)各市における期間内の変動の大きさを比較するために、持家着工戸数の標準偏差を平均値で割ったもの。数値が大きいほど変動が大きい。

持家着工戸数
(戸)

図1 各市の持家着工状況(1997~2002年)



国土交通省「住宅着工統計」から農中総研作成

(注)神戸市は、神戸・淡路大震災という特殊要因があったとみられる

別表 1

都道府県別住宅着工戸数 (1997～2002年の平均)

単位：戸

	政令指定都市 (東京都は都区部)	市部 (除く政令指定 都市)	町村部	合計
北海道	19,709	21,744	9,473	50,926
青森県		9,367	2,641	12,007
岩手県		7,964	3,744	11,708
宮城県	13,185	4,619	5,556	23,359
秋田県		6,319	2,640	8,959
山形県		7,880	1,479	9,359
福島県		12,335	4,078	16,414
茨城県		16,271	9,457	25,728
栃木県		13,454	5,665	19,118
群馬県		12,357	6,547	18,904
埼玉県		58,813	7,698	66,511
千葉県	9,901	45,310	5,215	60,426
東京都	111,848	46,357	667	158,872
神奈川県	58,085	37,920	3,319	99,324
新潟県		13,455	4,559	18,014
富山県		6,408	2,424	8,833
石川県		7,498	2,943	10,441
福井県		4,743	1,651	6,394
山梨県		3,448	4,863	8,311
長野県		13,767	6,832	20,599
岐阜県		12,472	5,100	17,572
静岡県		30,740	7,161	37,902
愛知県	25,440	37,110	10,740	73,290
三重県		12,218	4,190	16,407
滋賀県		10,102	5,174	15,276
京都府	15,418	7,460	2,429	25,307
大阪府	32,106	56,354	1,677	90,137
兵庫県	17,649	33,833	5,556	57,038
奈良県		8,370	2,443	10,814
和歌山県		5,023	2,578	7,601
鳥取県		3,992	1,078	5,070
島根県		3,703	1,559	5,262
岡山県		13,011	2,768	15,779
広島県	11,142	9,225	3,322	23,689
山口県		9,766	1,798	11,564
徳島県		3,657	2,435	6,092
香川県		5,710	3,350	9,059
愛媛県		9,028	2,245	11,273
高知県		5,169	1,415	6,584
福岡県	26,732	13,670	8,110	48,512
佐賀県		3,799	2,330	6,129
長崎県		7,417	2,828	10,246
熊本県		9,886	4,016	13,902
大分県		8,395	2,189	10,584
宮崎県		6,915	2,455	9,370
鹿児島県		9,735	4,791	14,527
沖縄県		9,080	3,504	12,584
合計	341,215	695,869	188,688	1,225,771

国土交通省「住宅着工統計」より農中総研作成