

### 住宅ローンを取り巻く最近の動き

木村 俊文

#### 弱い動きが続く住宅着工

国土交通省「住宅着工統計」によれば、08年9月の新設住宅着工戸数は9万7,184戸と、依然として月間10万戸を下回る低水準が続いている。08年度上半期(4月~9月)合計では58万964戸となっているが、過去5年間を比較してみると、07年度上半期の53万3,288戸に次いで2番目に低い水準である(第1図)。これは07年6月に施行された改正建築基準法の影響で前年の戸数が極端な低水準だったためである。

住宅着工戸数のうち「貸家」と「給与住宅」を除き、個人向け住宅ローンの直接的な対象となる「持家+分譲住宅」に絞ってみても、落ち込む以前の水準には戻っておらず、冴えない状況が続いている。ちなみに、47都道府県のうち17の道府県では、上半期の「持家+分譲住宅」が前年を下回っており、地方圏を中心に落ち込んだままの地域もある。

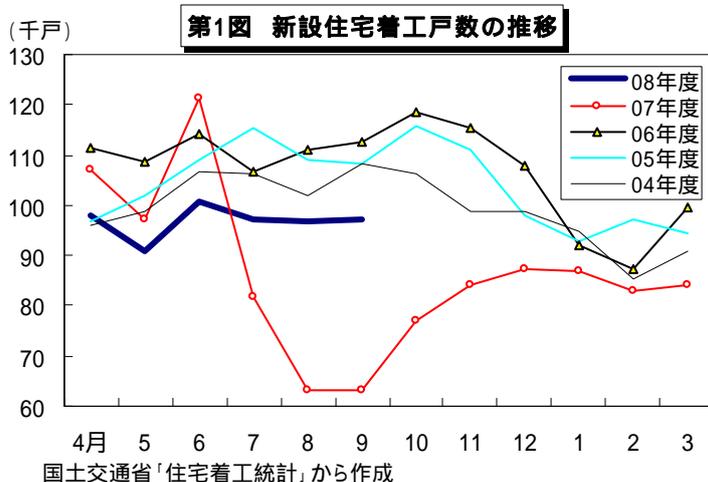
#### 住宅ローン残高はすでにピーク越え

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の公表資料によれば、公的金融機関と民間金融機関を合わせた住宅ローン残高は、05年度末の183兆5,953億円をピークにすでに減少局面に入っており、07年度末には178兆7,133億円と規模が縮小している。

2000年度末に68兆3,131億円あった同機構の住宅ローン残高は07年度末には35兆728億円(33兆2,403億円減少)とほぼ半減しており、一方で民間金融機関はこの間に33兆1,335億円増加して残高が137兆2,852億円となっており、少なからず民間金融機関に移動したとみられる。

しかし、こうした同機構からの借り換えが一巡しつつあることもあり、民間金融機関の新規貸出は伸び悩んでいる。日本銀行「預金・貸出関連統計」によると、08年7月~9月期の国内銀行・信用金庫の住宅ローン新規貸出額は前年同期比+1.3%の3兆6,490億円と、2四半期連続で増加したもの

の、前期の同+8.5%から伸びが鈍化した(第2図)。国内銀行、信用金庫ともに同じ傾向を示しているが、新規貸出額の8割強を占める国内銀行(前期:8.5% 今期:1.2%)の方が信用金庫(同10.4% 8.5%)よりも伸び鈍化が大きい。住宅金融支援機構からの借り換え分は民間金融機関のなかでも国

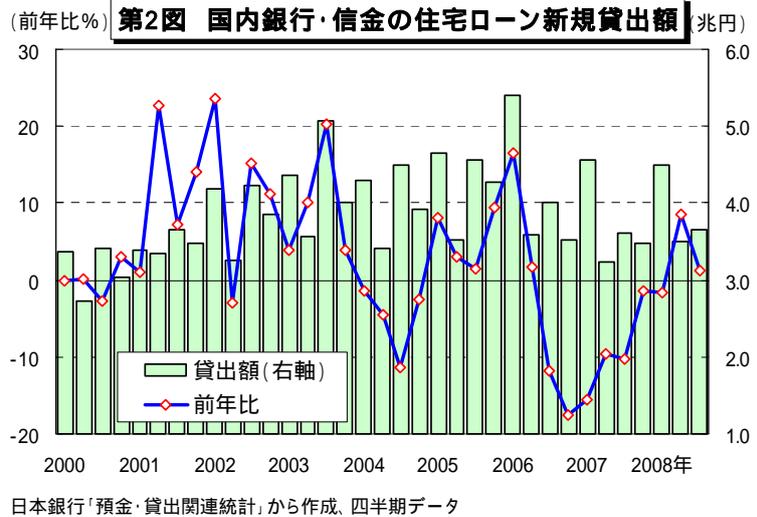


内銀行に多く移動したことを考慮すれば、国内銀行の新規貸出が減少する可能性もある。

### 住宅資金需要は減少へ

第3図は、内閣府の景気ウォッチャー調査・現状判断DIおよび消費者態度指数という消費者マインドを示す代表的な2指標とGDP統計の実質民間住宅（以下、GDP民間住宅とする）の動きを示したものである。

GDP民間住宅が改正建築基準法の影響を受け07年以降の大きく減少しているものの、消費者マインドとGDP民間住宅の動きを長期的に見れば、景気回復期には上昇し、後退期には低下するといった具合に、景気循環と一致して変動しているように観察される。もちろん、住宅投資の変動要因には、景気循環だけでなく、世帯数や人口移動の変化、所得、地価、金利動向のほか、住宅取得支援策の変更などが挙げられる。



こうしたなか政府・与党は、追加経済対策の一環として、08年末で終了するはずだった「住宅ローン取得減税」を延長し、さらに09年度の税制改正で過去最高水準の減税規模に拡大することを打ち出しており、住宅取得を促進させる効果が期待される。

しかし、企業業績悪化やボーナス減額など先行き不安から消費者マインドが一段と冷え込む状況下では、住宅投資の盛り上がりは期待しがたく、先行きも、停滞感がさらに強まる可能性がある。

日本銀行「主要銀行貸出動向アンケート

調査(10月)」では、住宅ローンの資金需要判断DIが4と前回7月調査から8ポイント悪化して再びマイナスに転じた。経済見通しの悪化や金利先高観の後退による買い控えなどから住宅ローンの資金需要が減少しており、しばらくの間、厳しい状況が続くと予想される。

### 第3図 消費者マインドと住宅投資

