

貸家が牽引する住宅着工と伸び鈍化の住宅ローン残高

～15 年夏から 16 年夏にかけての動向～

多田 忠義

要旨

15 年夏から 16 年夏にかけて住宅着工戸数は底堅く推移した。貸家が 08 年以来の着工水準となり全体を牽引したほか、落ち込んでいた持家も 14 年 4 月の増税前の水準までに回復した。都道府県別にみると、持家は全国的な増加、貸家では東京都や大阪府などを中心に全国で増加、首都圏、中京圏の分譲マンションは一服、分譲一戸建は全国的な増加が特徴的であった。

住宅ローンは、新規貸付額が一時前年割れしたほか、残高の伸びも総じてみれば鈍化している。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 16 年 3 月期決算説明会では、住宅ローンの利ざや確保が困難になる中、ボリューム増、クロスセルの強化、職域推進、事業性貸出の強化、投信・保険販売などの手数料収入の強化などによる収益確保が主な対応策として挙げられた。

今後を見通すと、相続税対策、贈与税非課税枠の利用などを通じて貸家着工は当面底堅く推移すると予想される。また、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、持家取得や分譲住宅の購入を取り巻く環境は当面良好といえる。ただし、世帯数が減少する局面に近づいており、住宅着工戸数が現状水準を大きく上回ることは期待できない。

はじめに

本レポートは、多田（2015）に引き続き、定点観測した住宅着工の動向を踏まえつつ、2016 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。

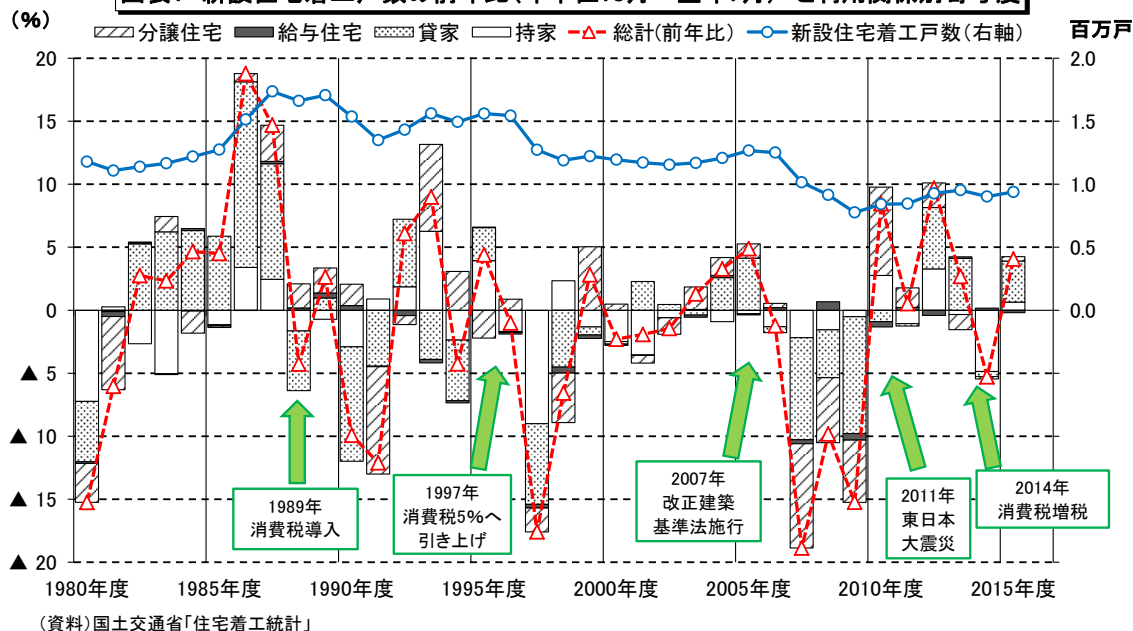
本レポートでは以下の手順で分析を行った。まず、全国の新設住宅着工戸数の動向、着工戸数の水準を、過去のデータと比較する。これを踏まえつつ、都道府

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、16 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、過去のレポートを踏まえ、現時点で入手可能な最新データを用いたため、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、15 年 8 月から 16 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

図表1 新設住宅着工戸数の前年比(年単位:8月～翌年7月)と利用関係別寄与度

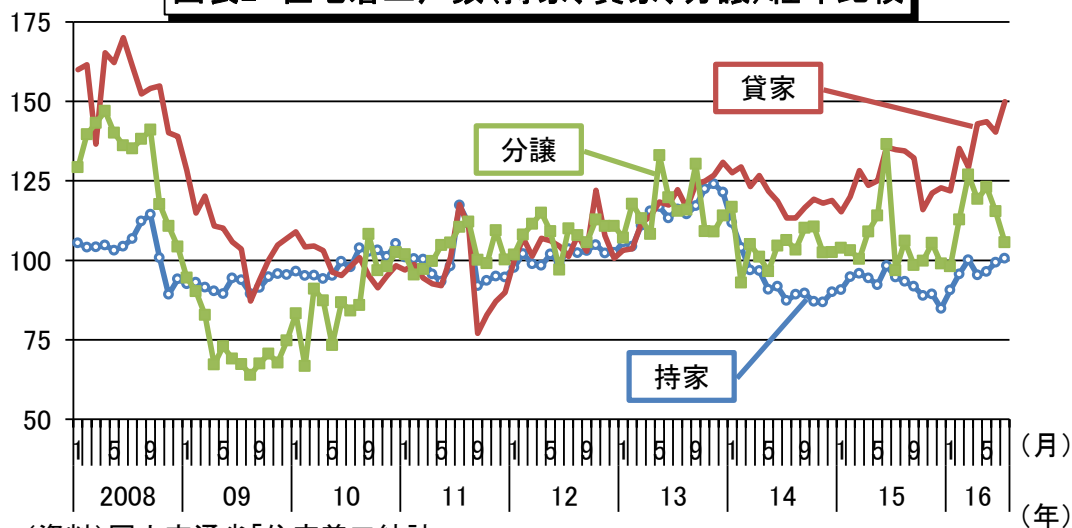


年度の着工戸数は前年度比 4.1%で、前年度の減少から増加に転じた。特に、貸家がプラス 3.3%ポイントとけん引した。この貸家の着工水準は、10～12 年の着工水準を 100 とした図表 2 で確認すると、08 年以来の高水準であることがわかる。一方、持家では、14 年 4 月の消費増税による落ち込みから回復、分譲では、マンション着工に伴う大きな変動がみられるも

の、総じてみれば、10～12 年の水準と同程度の着工となっている。

続いて、地域別に利用関係別住宅着工戸数の動向をみると(図表 3)、持家、貸家、分譲一戸建では全国各地域で着工戸数が前年から増加している。一方、首都圏、中部圏の分譲マンションがマイナス寄与となっている。

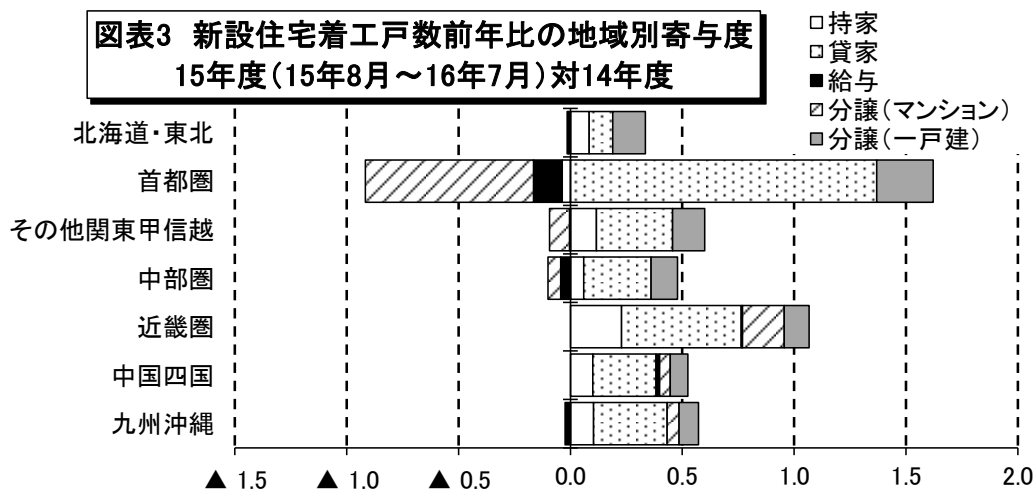
図表2 住宅着工戸数(持家、貸家、分譲)経年比較



(資料)国土交通省「住宅着工統計」

(注)2010～12年の季節調整値の平均を100とした。

**図表3 新設住宅着工戸数前年比の地域別寄与度
15年度(15年8月～16年7月)対14年度**



(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

都道府県別新設住宅着工戸数の特徴

次に、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た(図表4～7)。まず、総数を見ると(図表4)、大阪府(+1.1%ポイント)、埼玉県(+0.4%ポイント)、北海道、福島県、愛知県、福岡県(ともに+0.3%ポイント)などでプラスの寄与度となった。一方、宮城県(▲0.2%ポイント)、京都府、兵庫県(ともに▲0.1%ポイント)など前年割れとなった都道府県も見られたが、全国的にみれば底堅い動きであった。

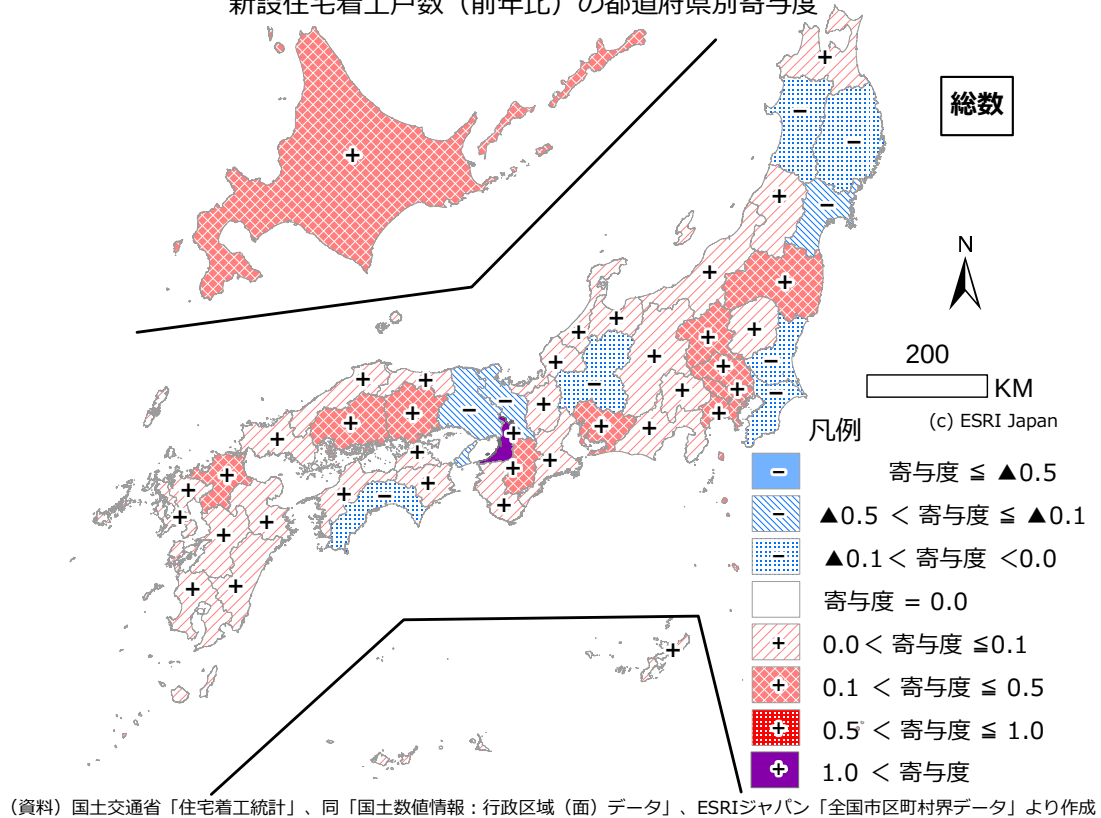
続く図表5は都道府県ごとの持家の前年比増減を、総数に対する寄与度(+0.7%ポイント)で示した。14年度の持家は、47都道府県すべてでマイナスとなったが、15年度は多くの地域でプラス寄与に転換しており、特に大阪府では14年度に減少した反動で高い寄与となった。多くの県では消費税増税に伴う持家着工戸数の減少から脱却しつつあるが、依然として地域差がみられることに留意する必要がある。

る。

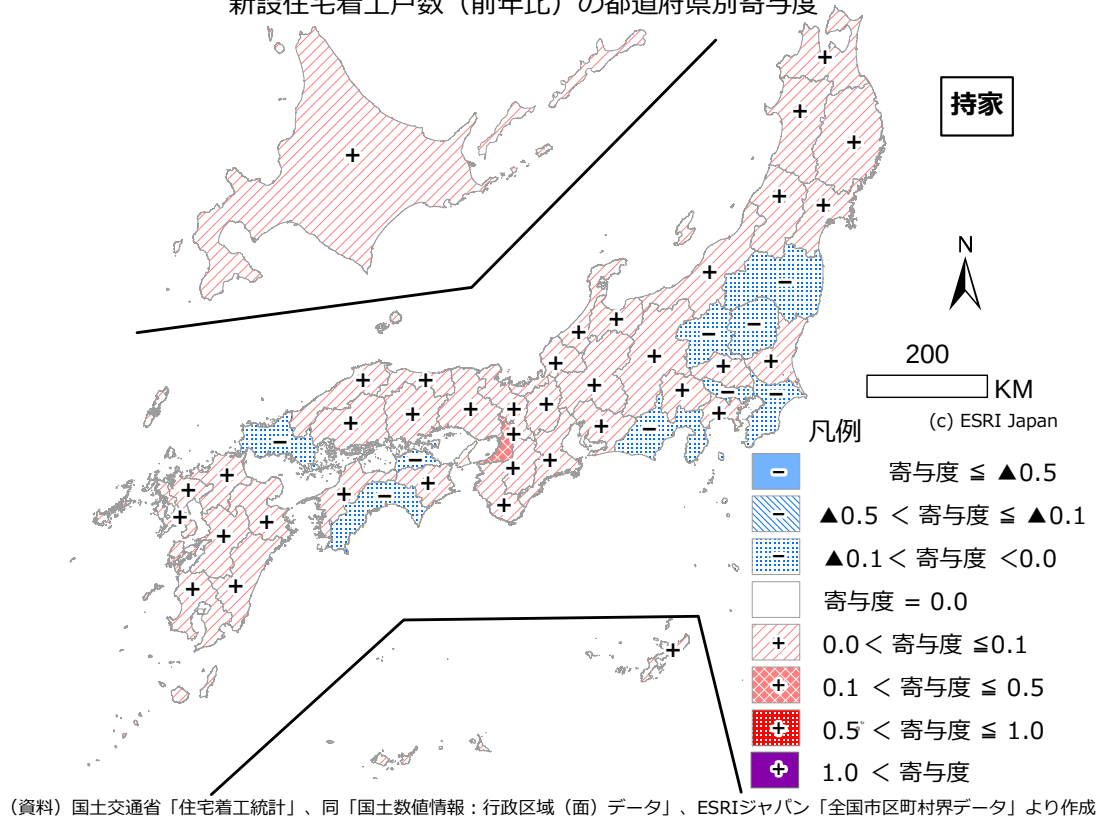
図表6は、都道府県ごとの貸家の前年比増減を、総数に対する寄与度(+3.3%ポイント)で示した。人口の集中する東京都(+1.0%ポイント)、大阪府(+0.6%ポイント)を中心に、寄与度は高かった。一方、宮城県ではマイナス寄与(▲0.3%ポイント)となったが、復興関連の貸家着工が一服した影響とみられる。

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(▲0.6%ポイント、+0.9%ポイント)で示した。分譲マンションは、前年の着工増の反動やマンション在庫の過剰感、コスト高等を受け、首都圏、中部圏で着工に一服感がみられる。一方、分譲一戸建は、一部の県を除いて、前年から増加に転じた県がみられた。特に、14年度にマイナス寄与だった埼玉県、愛知県は、それぞれ+0.2%ポイント、+0.1%ポイントのプラス寄与となった。

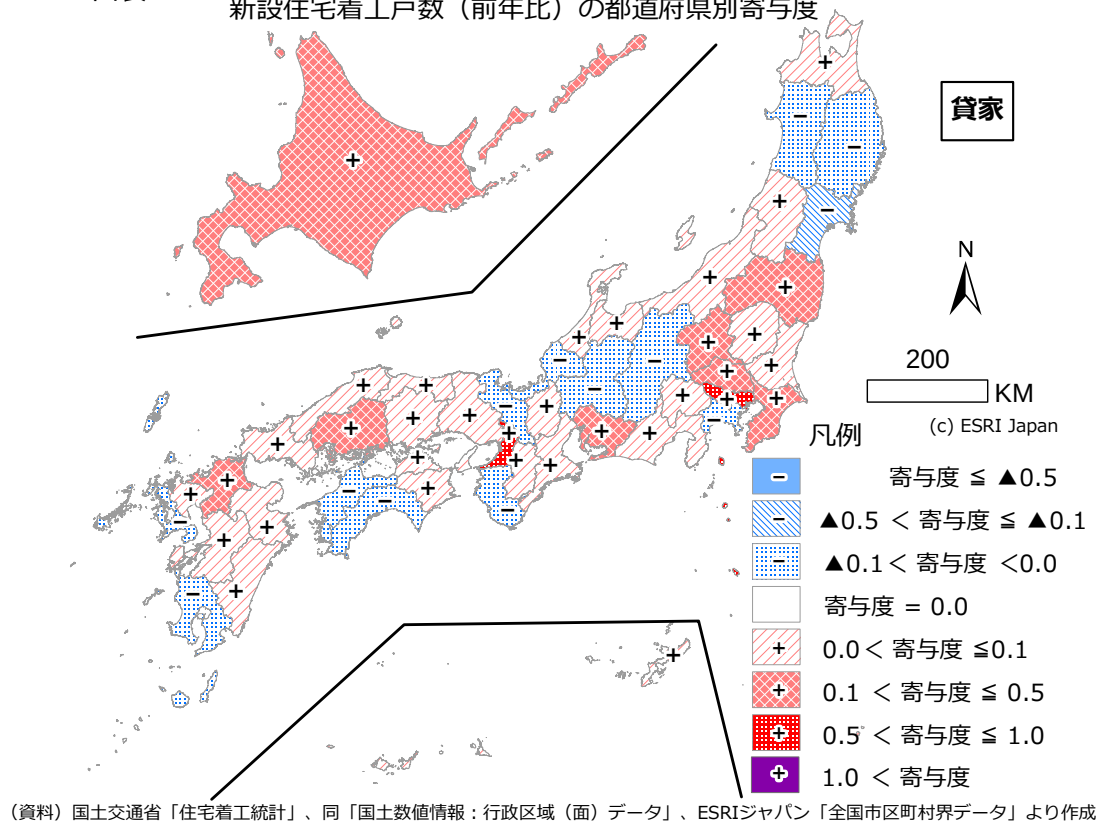
図表 4 15年度（15年8月～16年7月）における
新設住宅着工戸数（前年比）の都道府県別寄与度



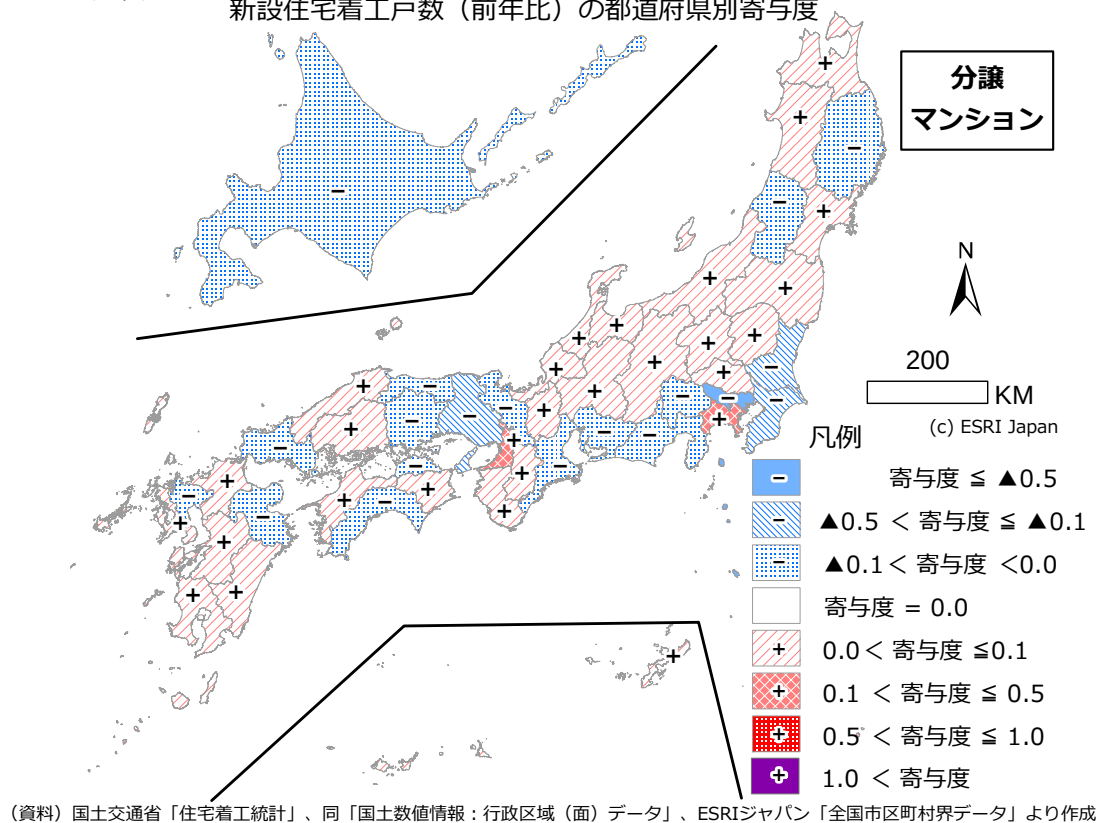
図表 5 15年度（15年8月～16年7月）における
新設住宅着工戸数（前年比）の都道府県別寄与度



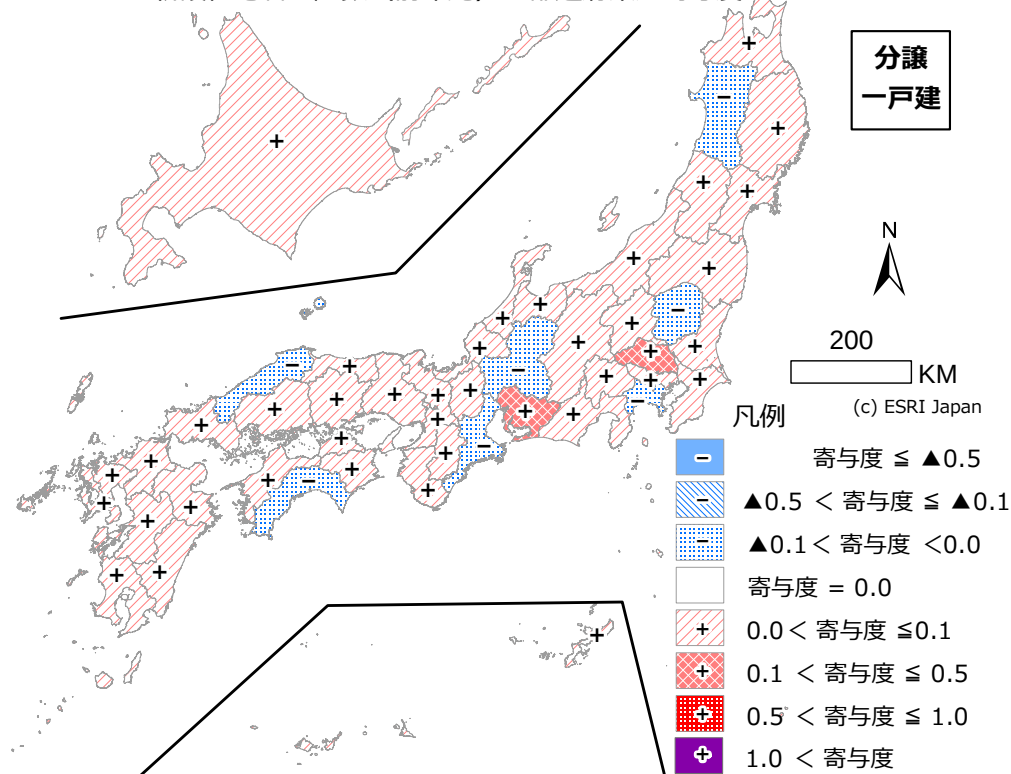
図表 6 15年度（15年8月～16年7月）における
新設住宅着工戸数（前年比）の都道府県別寄与度



図表 7-1 15年度（15年8月～16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（15年8月～16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



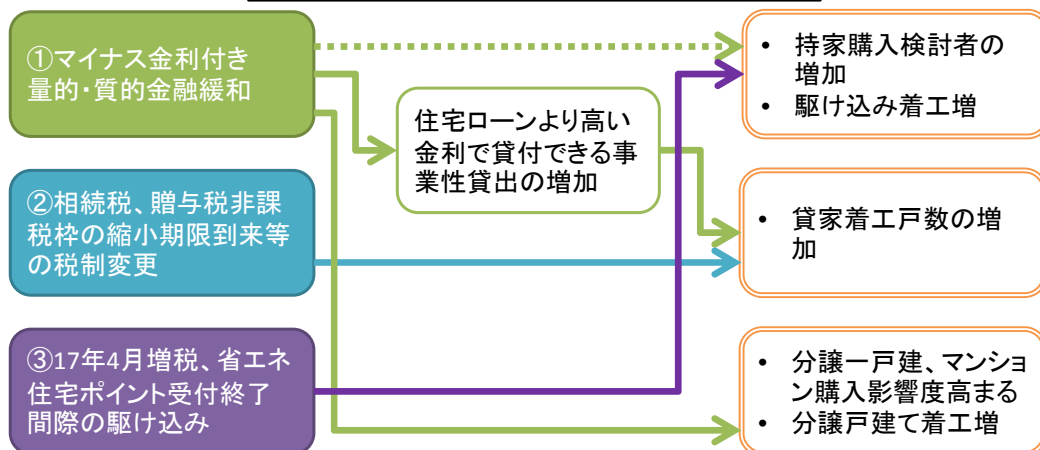
住宅着工戸数の増減要因

15年夏から16年夏にかけての住宅着工戸数の増減要因として、①日本銀行によるマイナス金利付き量的・質的緩和政策、②相続税、贈与税の非課税枠上限引き下げ等の税制変更によるもの、③当初17年4月に予定されていた消費税増税や省エ

ネ住宅ポイント受付終了間際の駆け込み着工、の大きく3つが考えられる（図表8）。

まず、持家についてである。15年12月が着工戸数の底で、16年前半は14年の消費増税前の水準まで回復したが、③が主因であり、住宅ローン金利の低下による着工押上げは5～6月にかけて確認され

図表8 住宅着工戸数の増減要因のイメージ



（資料）筆者作成 （注）実線、破線は因果関係の強弱を表す。

始めたと考えられる。一般に、着工前に建築確認等の諸手続きに1～2ヶ月、購入検討に最低でも1ヶ月は必要（一般に6～12ヶ月はかかる）であるため、住宅ローン金利が低下したことを主因とする持家着工増は、マイナス金利が導入されてから最低でも2～3ヶ月程度遅れて確認されると考えられる。すなわち、16年1～3月にかけての着工増加はマイナス金利政策ではなく、③を主因と考えるのが妥当である。なお、このほかに、贈与税の非課税枠上限が15年12月で引き下げられたことも多少影響したとみられる。

ちなみに、16年5～6月の着工持ち直しは住宅ローン金利の引き下げ効果も一部見られたと考えられるが、大幅な着工押し上げ効果は期待しにくいと考えられる。国土交通省「平成27年度住宅市場動向調査」によれば（図表9）、注文住宅（持家）を購入した人は、近年金利低下が進んだにもかかわらず、影響度はあまり変化していない点が注目される。特にその他の地域では、金利動向の影響度は低下しており、三大都市圏、特に近畿圏で影響度が高い。このため、16年度では一段と金利は低下したが、持家着工が大きく底上げされる可能性は低い。

次に、貸家についてである。多少の変動はあるものの、14年夏を底に着工戸数の増加基調が続いている。この主因は②と考えられるが、①の要因も効いている。すなわち、金融機関において、対個人向けの主な収益源である住宅ローン貸出の収益は、ボリューム増でカバーしつつも、日銀の量的・質的緩和政策による金利低下で悪化している。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。この動きは、金融庁が中小企業向け貸出を積極的に推進するよう指針を示したことも後押ししたとみられる。なお、金融機関の中には、賃貸アパート経営向け貸出を増加させたところが散見された。

最後に分譲である。これに該当する住宅は、一戸建とマンションに分けられるが、いずれも需要を見越して着工する傾向にあり、特にマンションは売り出しの1年から1年半前に着工することが一般的である。16年1～3月にかけて着工戸数が急増した要因は、特に駆け込み需要を取り込むための一戸建着工だった可能性が高い（図表8の③）。

なお、分譲住宅の購入者に対しても金利動向が住宅取得に与えた影響について

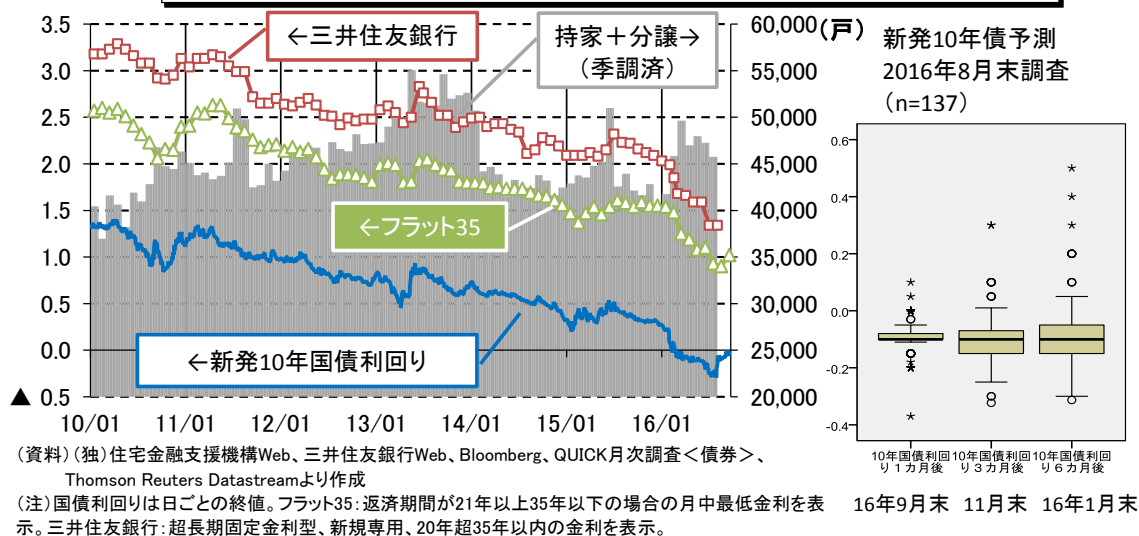
図表9 住宅取得時に経済的要因が与えた影響度（金利動向）

		全国	その他の地域	三大都市圏	首都圏	中京圏	近畿圏	住宅の建て方	
								一戸建て	集合住宅
【注文住宅】 影響度指標	11年度	0.63	0.62	0.66	0.66	0.65	0.70		
	12年度	0.63	0.63	0.66	0.64	0.67	0.71		
	13年度	0.61	0.61	0.63	0.64	0.59	0.67		
	14年度	0.60	0.60	0.63	0.63	0.64	0.63		
	15年度	0.60	0.58	0.63	0.63	0.61	0.70		
【分譲住宅】 影響度指標	11年度			0.60	0.62	0.59	0.57	0.60	0.59
	12年度			0.60	0.64	0.60	0.54	0.60	0.60
	13年度			0.60	0.60	0.61	0.59	0.59	0.60
	14年度			0.58	0.57	0.59	0.59	0.59	0.57
	15年度			0.63	0.65	0.64	0.58	0.62	0.65

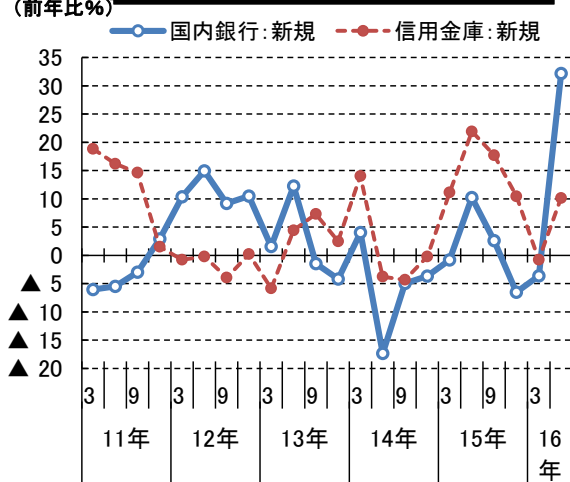
（資料）国土交通省「平成27年度 住宅市場動向調査」

（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。

(%) **図表10 住宅ローン・新発10年国債の金利水準と住宅着工戸数の推移**



(前年比%) **図表11 住宅ローン新規貸付額(前年比)**

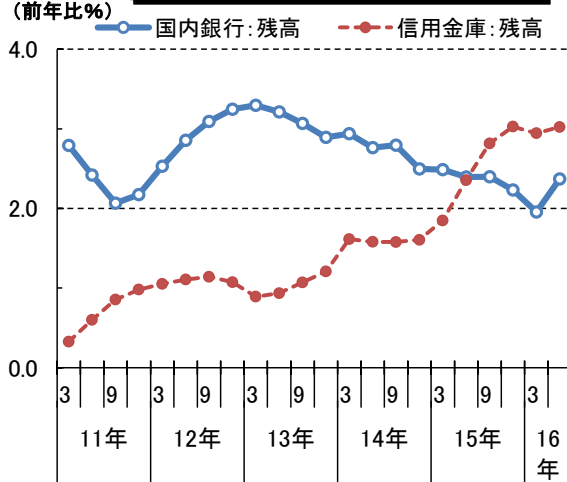


調査されている(図表9)。注文住宅とは異なり、15年度に影響度指標が上昇していることから、分譲住宅取得者は金利動向にやや敏感であると考えられ、金利低下が住宅の購入につながる可能性が高い。

住宅ローン金利・実行額の推移

前述の議論を、実際の住宅ローン金利でも確認したい(図表10)。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

(前年比%) **図表12 住宅ローン貸付残高(前年比)**



いる。マイナス金利付き量的・質的金融緩和を受けて、長期金利が一段と低下したことを受け、住宅ローン金利は史上最低水準まで低下した。しかし、住宅ローンの低下が住宅着工(持家、分譲)を下支えしているとは言い難い状況である。

なお、QUICK社が16年8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▲0.1%前後との見方が大勢であった。さらに、9月21日に日銀が発表した「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」では、長期金利

(10 年国債) の操作目標をゼロ%程度としており、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。

住宅ローンの新規実行額は、国内銀行、信用金庫共に 15 年 4～6 月期に前年比増(それぞれ 10.2%、21.9%)となったのち、国内銀行では 15 年 10～12 月期、16 年 1～3 月期の 2 期連続、信用金庫では 16 年 1～3 月期に減少した(図表 11)。これは、15 年末にかけて住宅着工が低迷したことによる落ち込みとみられる。一方、16 年 4～6 月期は、16 年入り後の着工持ち直しを受け、大幅増となった(それぞれ前年比 32.2%、同 10.1%)。

住宅ローン残高は増加しており、16 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：3.0%)で(図表 12)、増加ペースの鈍化傾向にいったん

歯止めがかかった。なお、残高は国内銀行で 119.0 兆円、信用金庫で 16.3 兆円に達している(前年同期から、それぞれ+27.5 兆円、+4.8 兆円)。

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 13)。

歴史的な低金利が進行する中、個人リテール部門の主力である住宅ローンの推進をめぐって、各行から様々な取り組みが聞かれたが、大きく分けると以下の通りとなる。

まず、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。一方、一部からは、過度な低金利融資の抑制方針も聞かれ、

図表13 地銀・第二地銀投資家説明会(16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
16年3月期の実績	- 金利低下の影響をボリューム増でカバーする傾向 - 一部銀行では、新規実行額や平残・末残を前年から減少 - 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	- 人口増加の地域であり、自然体で増える(A銀行) - 金利低下競争に参加せず平残減少(B銀行) - 新規実行額は微減(C銀行) - 北東北地銀6行で住宅ローン残高1位(D銀行)
住宅ローンの取り組み戦略	- ローンブラザ、アドバイザーの拡充(新設、拡充、土日営業等) - ボリュームカバーの銀行では、金利低下に追従しつつ、クロスセルの強化で消費性ローンや非金利収入強化を標榜 - 一部では、職域推進の声も聞かれた	- クロスセル、職域推進の強化(多くの地銀) - 不動産会社との連携、テコ入れ(A銀行、E銀行、F銀行) - 収益が見込めないため抑制的(G銀行) - ローン担当者のスキルアップ塾開催(D銀行) - 提携保険会社の拡充(Hホールディングス) - 土日営業のローンブラザ活用(I銀行)
金利関係	- 全体としては一段の金利低下 - 大手地銀では利ザヤ確保の方針金利競争には参加しない	- 新規実行レートを一定水準以上で約定するようにしている(C銀行) - 昨年度は団信保険料を徴収する戦略が失敗今年度は金利競争に再参入し実行額回復目指す(J銀行)
アパートローンの動向	- 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地銀の二極化 - 資産形成層に対する投資型ローンの提供	- 法人営業部の専担チーム担当(I銀行) - 相続に関連するアパートローン増加(K銀行) - 資産形成ローンを追加し、公務員等に対しマンション投資を推進(Lフィナンシャルグループ)
地方創生関係	地方創生の一環で、空き家解体ローン、移住定住ローン等を提供	空き家解体ローン、移住定住応援ローン開始貸出要件(定住・勤続年数等)の要件緩和(M銀行)

(資料) 農中総研出席に基づき著者作成投資家説明会は16年5～6月にかけて東京都内で開催されたもの

図表14 住宅着工の下支え・押し下げ要素

下支え要因	税制	・ 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?
	補助事業	・ すまいの給付金(最大30万円、19年6月末まで)
	金利環境	・ 低金利
押し下げ要因		・ 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

(資料)国税庁、国土交通省等のWebサイトより筆者作成

住宅ローンの新規実行額や16年3月末の残高、15年度の平残が前年度末から減少した地銀もあった。

また、住宅ローンの利ざや確保が困難になる中、クロスセルの強化、職域推進などのボリューム増加戦略を挙げるところがみられた。また、中小企業向けローン、消費性ローンなど、比較的高めの利ざやが狙える貸出の強化、投信・保険販売などの手数料収入の強化、に注力するところが多かった。

クロスセルの取り組みは、住宅ローンを契約することで、給与振込やカードローンやなどの付帯取引が期待されるために、従来から推進されている。ある第二地銀の説明資料には、住宅ローン契約者は付帯取引を期待できることが実績で示されており、低金利下でも住宅ローンを推進する方針に変わらないことがうかがえる。

なお、アパートローンなどの住宅「系」ローンは、融資に積極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、地方創生への取り組みとして、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の提供開始も確認できた。

おわりに

貸家着工は、相続税増税対策により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、住宅ローン金利は低位で推移するなど、持家の取得や分譲住宅を購入する環境は当面良好で、現状程度の着工水準を確保するとみられる。

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、住宅需要の拡大が期待できない中、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住宅着工数の底上げが予想される。ただし、中古住宅の流通増加に向けた取り組みや、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、徐々に減少することが予想される。

参考文献

多田忠義(2015)「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～」『金融市場』2015年10月号 p32-39.