

2017年度の住宅着工と住宅ローンの動向

～増加が続く分譲一戸建着工、貸出減も高水準を維持～

多田 忠義

要旨

2017年度の住宅着工戸数は3年ぶりに前年度割れとなった。15、16年度の着工増をけん引した持家と貸家の着工戸数が減少に転じたことが影響し、特に貸家が3年ぶりの減少となったことが目立っている。一方、分譲一戸建は3年連続で増加した。この増減要因として、①住宅地価格の二極化、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低金利環境の継続、高い住宅取得能力、不動産関連融資に対する金融庁や日銀の警戒、④相続税対策、⑤建築費先高観や補助金・税制優遇等の各種施策が挙げられる。

住宅ローンは、新規貸付額が依然として高水準を保ち、残高も増加したが、貸出金利の低下により、地銀・第二地銀の経営環境は厳しさを増している。収益性改善を目指すべく、地銀・第二地銀では、RPA(ロボティック・プロセス・オートメーション)やWeb等を活用したコスト削減と業務の迅速・合理化、店舗・営業時間の見直しなどの戦略を採用している。

今後を見通すと、相続税対策、補助事業や税制優遇等の政策効果に加え、住宅取得資金を調達しやすい低金利環境であり、住宅着工戸数の先行きは、当面緩やかな減少に留まるだろう。ちなみに、19年10月の消費税増税に向けた駆け込み需要による住宅着工戸数の押上げは、14年増税時ほどの規模にはならないとみられる。20年度以降は、核家族など住宅取得層の世帯減少を背景に、住宅着工戸数は減少することが予想される。この減少幅は、金利上昇や景気減速リスク、中古住宅市場の拡大、大工不足等の供給制約といった不確実性に左右される。

はじめに

本レポートは、2017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。

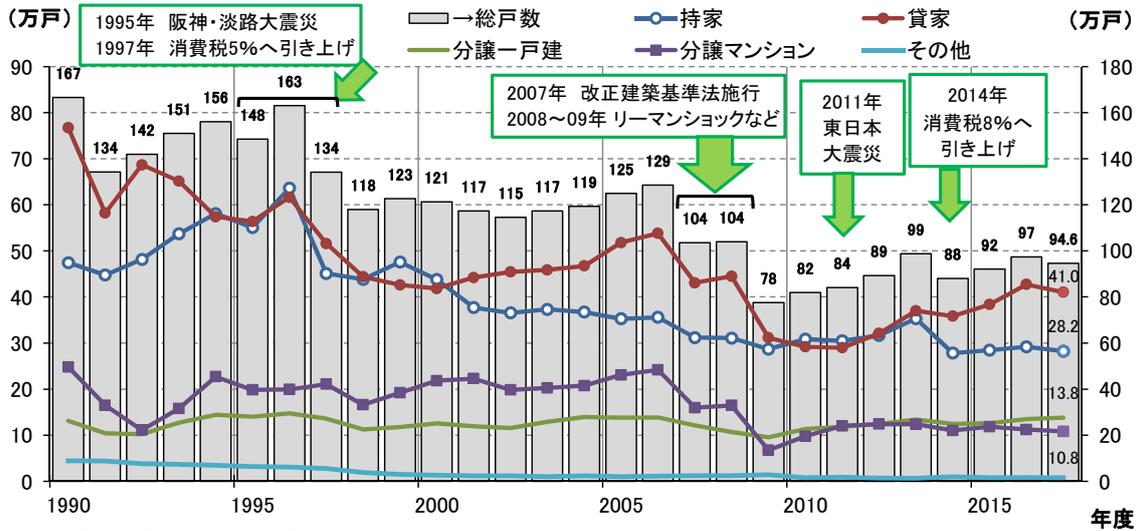
本レポートでは以下の手順で分析を行った。まず、全国の新設住宅着工戸数の動向、着工戸数の水準を、過去のデータと比較し、都道府県毎に特徴を把握する。次に、住宅着工の増減要因を、都道府県別の着工戸数にも目配せしながら、分析する。最後に、住宅ローンの金利水準を

時系列で確認したのち、18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、17年度の新設住宅着工戸数を中長期的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なか、13年度や16年度には及ばない

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

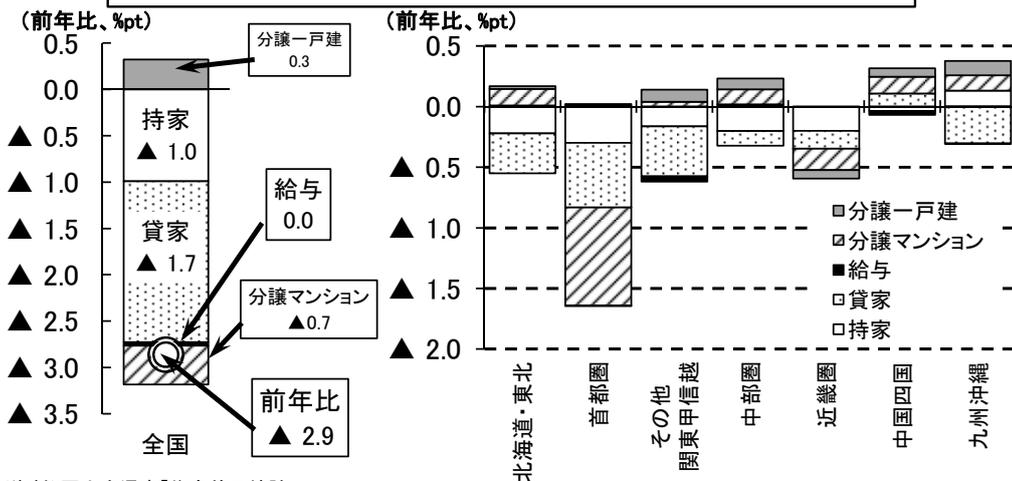
(注)「分譲一戸建」は、利用関係別が分譲、建て方が一戸建、「分譲マンション」は、利用関係別が分譲、構造が鉄筋鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、建て方が共同住宅、「その他」は、分譲一戸建、分譲マンション以外の分譲と給与住宅の合算である。

ものの、94.6 万戸に達した。利用関係別にみると、貸家は41.0万戸と、16年度には及ばないものの、08年度以降で2番目に高い水準であった。持家は28.2万戸で、16年度から小幅減少したが、14年度以降の着工水準を保っている。分譲一戸建は13.8万戸と、3年連続の増加で、06年度以降で最も高い水準となった。分譲マン

ションは10.8万戸と、2年連続の減少となった。

ちなみに、17年度の住宅着工戸数は、16年度に比べ2.9%減であった(図表2)。15、16年度の着工増をけん引した持家と貸家の着工戸数が、それぞれ1.0ポイント(以下、ptという)減、1.7pt減となったことが主因である。

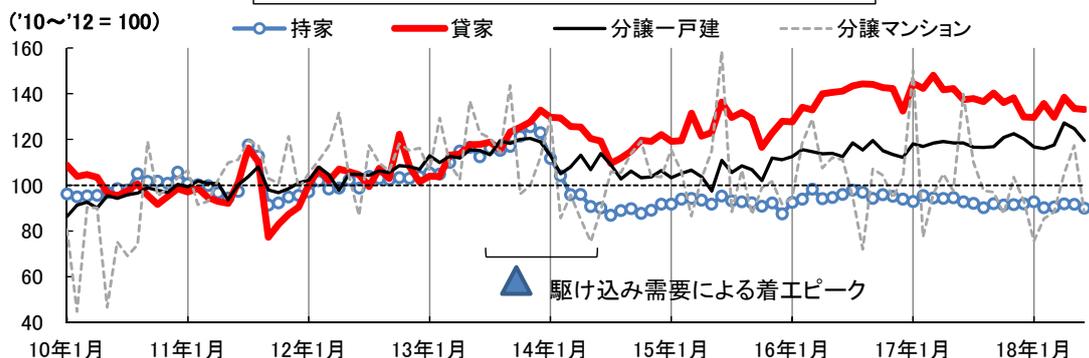
図表2 住宅着工戸数の利用関係別・地域別寄与度(2017年度)



(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

図表3 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。

17年度の住宅着工戸数を地域別にみると(図表2)、中国・四国を除く全地域で貸家着工が減少、住宅再建需要のある九州・沖縄以外の全地域で持家着工が減少、近畿圏を除く全地域で分譲一戸建が増加、首都圏・近畿圏で分譲マンションが大幅減少し、他地域で増加、といった特徴が見て取れる。

次に、最近の住宅着工動向を月次データで比較すると(図表3)、持家は、依然として増税前(10~12年)の水準を1割程度下回っている一方、分譲一戸建は増税前の水準の1.2倍を超える水準まで増加している。貸家は、17年初めごろに1.4倍まで増加したが、供給過剰懸念や金融機関の融資姿勢が消極的になったことなどで低下傾向である。それでも、増税前の水準の1.3倍前後の水準で推移していることから、依然として貸家着工は高水準といえる。分譲マンションは増減が激しいものの、均してみれば、増税前よりもわずかだが減少している。

都道府県別新設住宅着工戸数の特徴

まず、17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

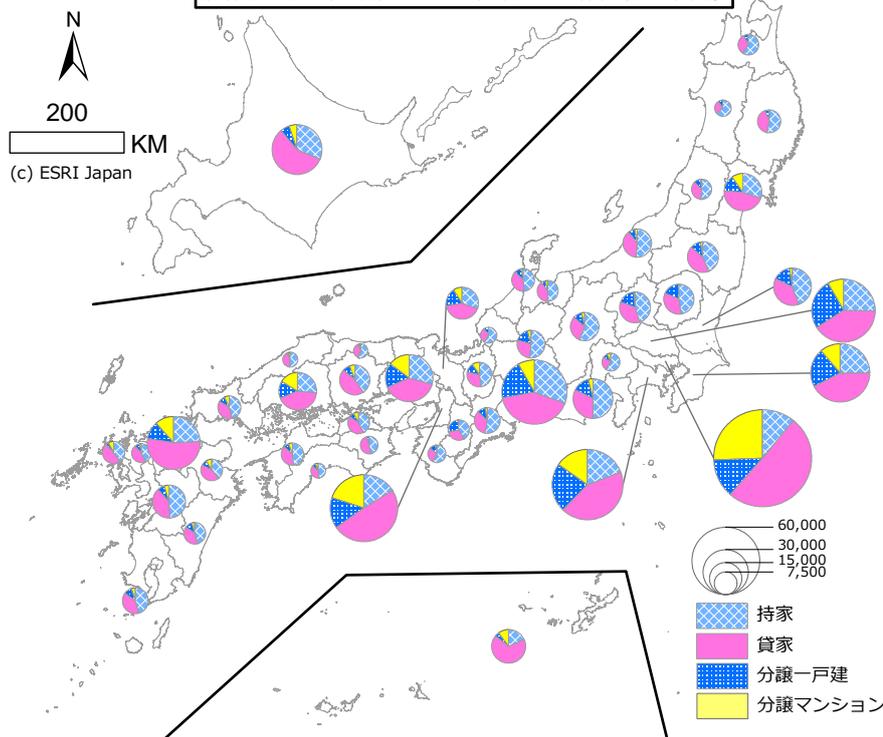
着工戸数に占める貸家の割合の高さが目立ち、20の都道府県で貸家の割合が4割、うち北海道、東京都、福岡県、沖縄県で5割を上回っている。また、貸家の割合が低い秋田県、福井県、岐阜県、和歌山県でも2割となった。

持家では、秋田県で6割に達する一方、東京都、神奈川県、大阪府、沖縄県では2割未満と、地域差が大きい。

分譲一戸建では、人口が集中する都府県で1~2割、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)、また広島県、福岡県、沖縄県で1~2割であった。

ちなみに、都道府県別に11~17年度の住宅着工戸数に占める持家の割合を分析すると、40の都道府県で低下がみられる一方、復興特需のある熊本県に加え、和歌山県、島根県、佐賀県、鹿児島県では上昇がみられた。また、同様に分譲一戸建では、北海道、東京都、神奈川県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県、島根県、愛媛県、高知県、長崎県、熊本県の14都道府県で低下、または変わらずだが、33県では上昇していた。なお、貸家の割合は、17年度に低下に転じた都道府県が多く、分譲マンションの

図表4-1 新設住宅着工戸数の内訳（17年度）



（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

割合はあまり変化が見られなかった。

次に、全国の住宅着工戸数について、16年度から17年度への増減率の内訳を利用関係別、都道府県別に寄与度として算出し、地図化した（図表4-2～4-5）。

持家は、38の都府県でマイナス寄与となった（図表4-2）。復興需要のある熊本県で0.18pt増と最も高く、工場進出等による需要がピークアウトしたとみられる宮城県で0.12pt減と最も低かった。

貸家は、31の都道府県でマイナス寄与となった（図表4-3）。東京都で0.40pt減、福島県で0.25pt減、福岡県で0.24pt減と特に低い一方、広島県で0.14pt、熊本県で0.12ptと高かった。

分譲マンションは、18の都道府県でマイナス寄与となった（図表4-4）。全国の3割程度に分譲マンションが着工される東京都では、0.6pt減と2年ぶりに減少に転じた。

分譲一戸建は、36の都道府県でプラス寄与となった（図表4-5）。プラス寄与は、神奈川県で0.09pt増、愛知県で0.07pt増、福岡県で0.06pt増と高い一方、東京都で0.07pt減と最も低かった。

ちなみに、都道府県別に住宅着工戸数の増減を過去にさかのぼって確認すると、持家では、東京都で4年連続減少、岩手県、宮城県、福島県、群馬県、埼玉県、山梨県、岐阜県、静岡県、京都府、沖縄県で2年連続減少の一方、北海道、青森県、鳥取県、山口県、長崎県、熊本県では3年連続増加となった。貸家では、宮城県、京都府で4年連続減少の一方、大阪府で7年連続増加となった。分譲マンションでは、長野県で3年連続増加となった。分譲一戸建では、大阪府で4年連続減少の一方、栃木県、富山県、静岡県、岡山県、大分県で7年連続増加となった。

図 4-2 新設住宅着工戸数の都道府県別寄与度分解（17年度：持家）

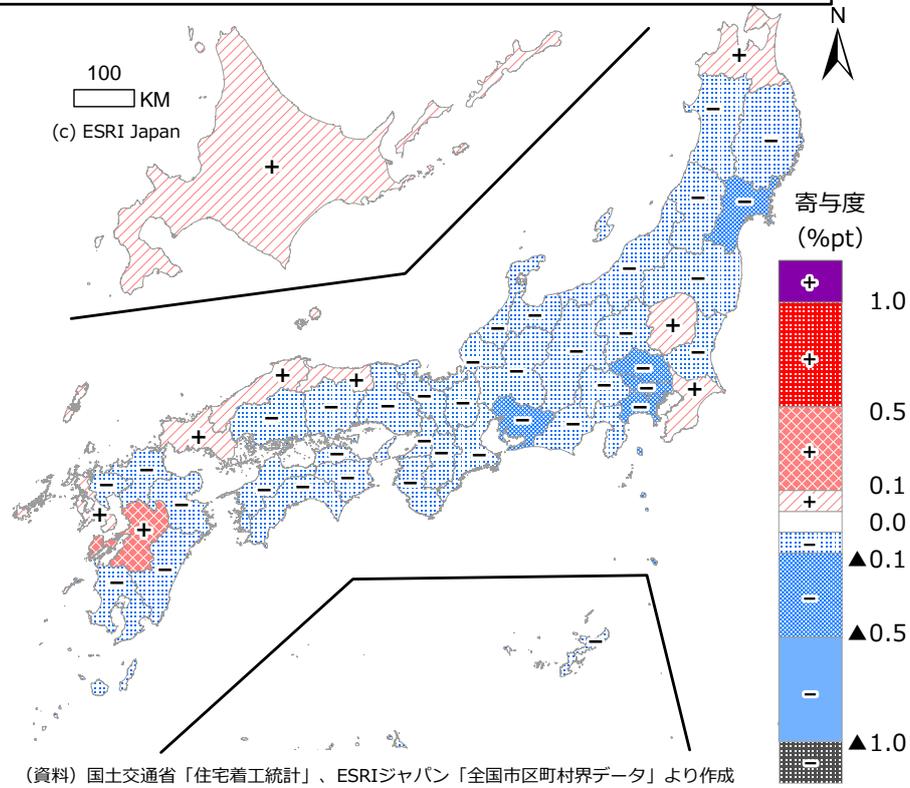


図 4-3 新設住宅着工戸数の都道府県別寄与度分解（17年度：貸家）

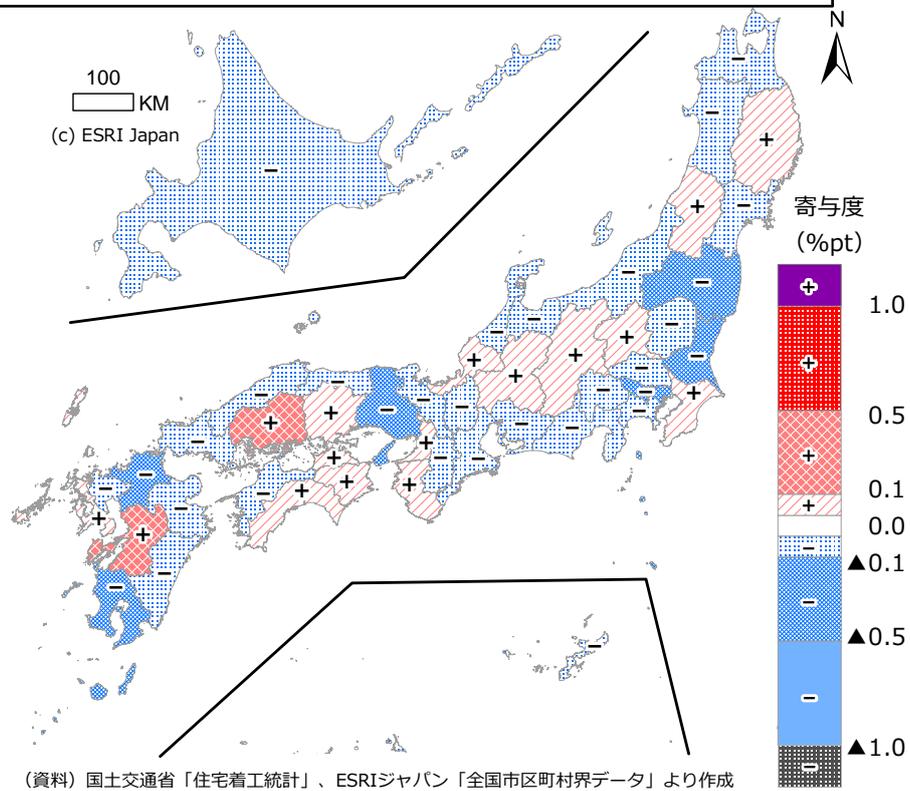


図 4-4 新設住宅着工戸数の都道府県別寄与度分解（17年度：分譲マンション）

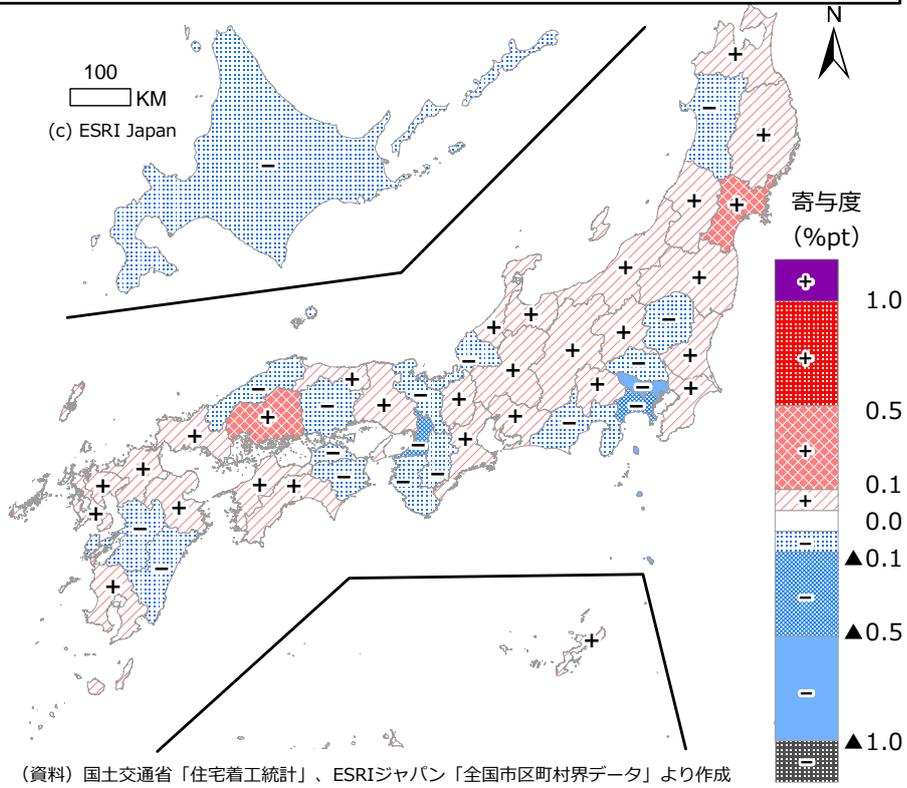
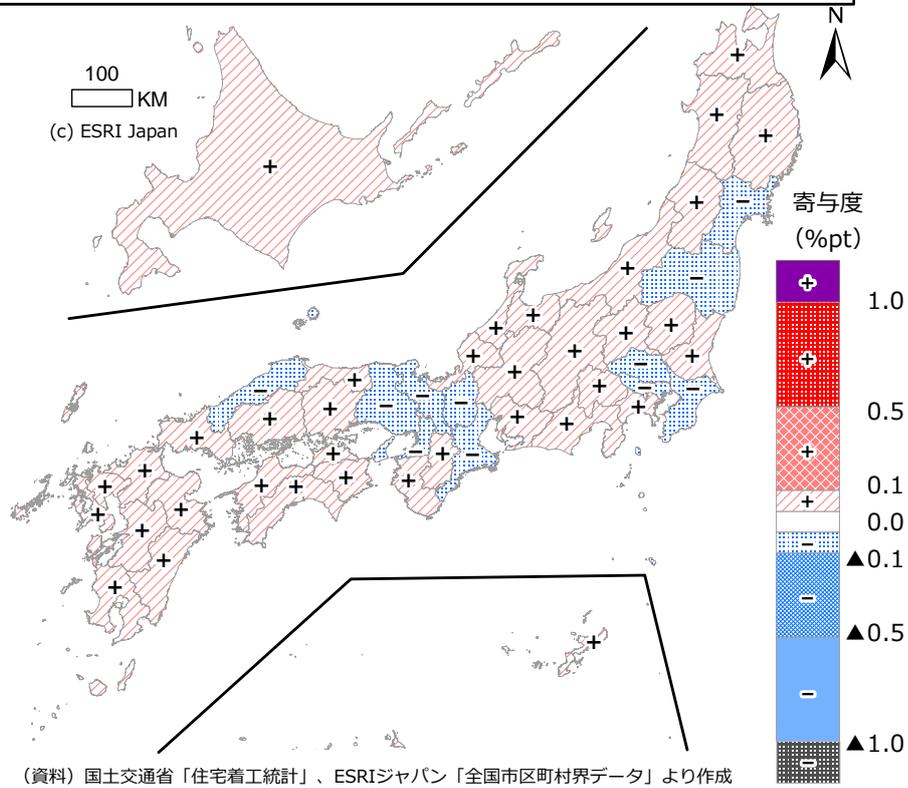


図 4-5 新設住宅着工戸数の都道府県別寄与度分解（17年度：分譲一戸建）



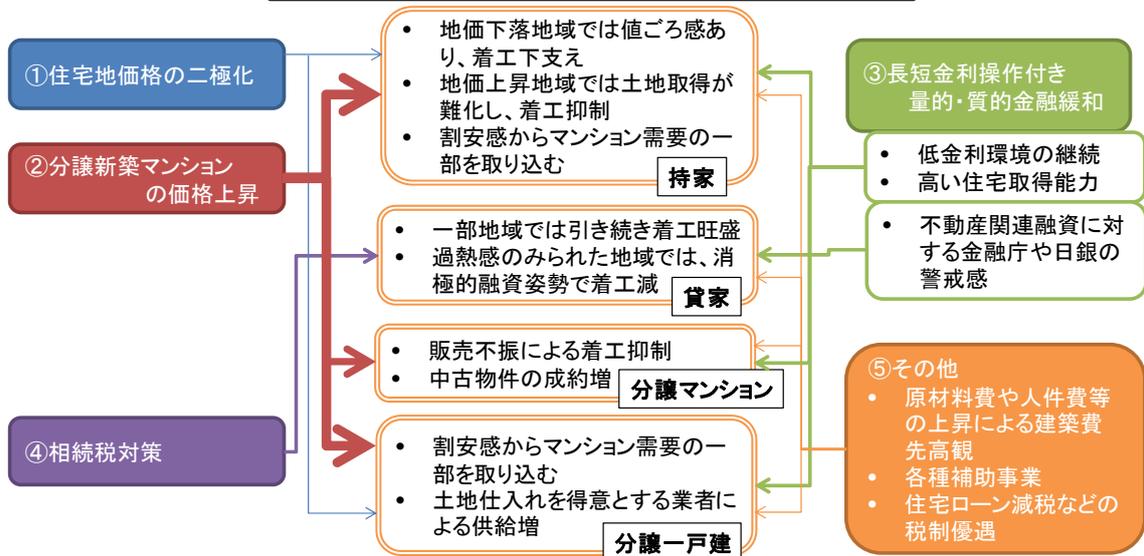
住宅着工戸数の増減要因

18年度の住宅着工戸数の増減要因として、①住宅地価格の二極化、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低金利環境の継続、高い住宅取得能力、不動産関連融資に対する金融庁や日銀の警戒、④相続税対策、⑤建築費先高観や補助金・税制優遇等の各種施策、の5つが主に考えられる(図表5)。以下では、①②③と⑤の建築費先高観の要因を深掘りする。

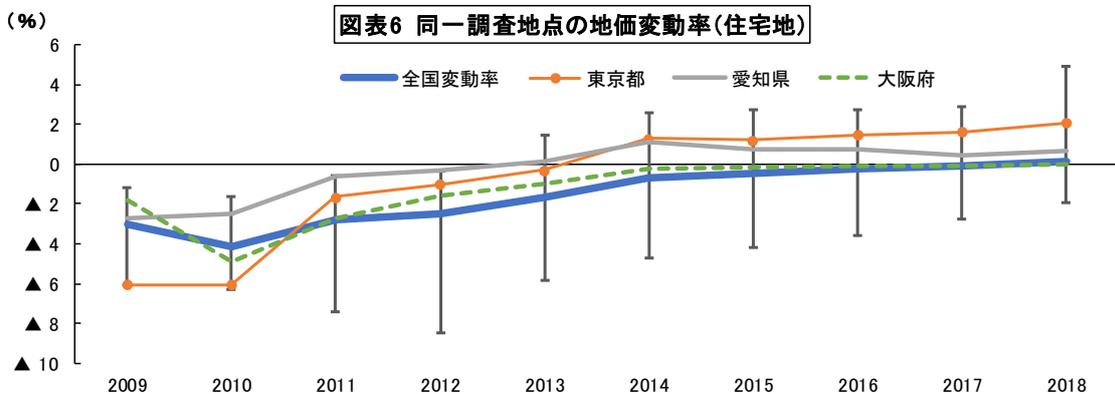
① 住宅地価格の二極化

08年以降同一地点で調査された住宅地価格(以下、「地価」という。)の変動率をみると、09～12年は全都道府県で地価が下落したが、13年以降は上昇に転じる都府県も散見され、二極化が進行している(図表6)。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、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、沖縄県の6都県である。このうち、東京都では前述の通り4年連続で持家着工が減少しており、地価

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

(年)

(注)各年1月1日現在の公示地価より算出。2008年から2018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。

上昇が着工抑制の一因と考えられる。一方、他の道府県では、地価の下落継続で値ごろ感もあり、特に分譲一戸建や持家の着工を下支えしたとみられる。

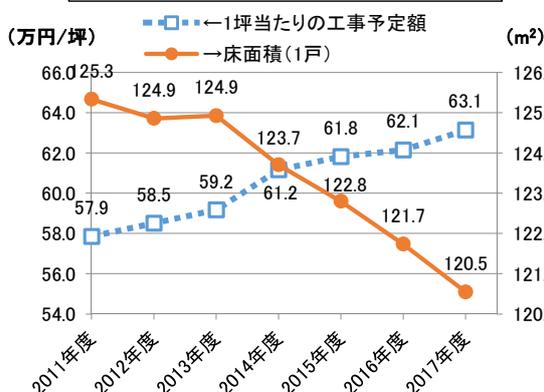
② 分譲新築マンションの価格上昇による戸建系住宅の需要増

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。坪単価（1坪あたりの工事予定額）は、少なくとも

11年度以降6年連続で上昇している（図表7-1）。しかし、1戸あたりの床面積は縮小し続けており、結果、1戸当たりの工事予定価格の上昇は抑えられている（図表7-2）。

一方、新築分譲マンション価格の上昇は歯止めがかからない。首都圏で新築分譲されたマンションの平米単価は、09年度から17年度までで21万円増（平均的

図表7-1 新築持家の坪単価と床面積の推移



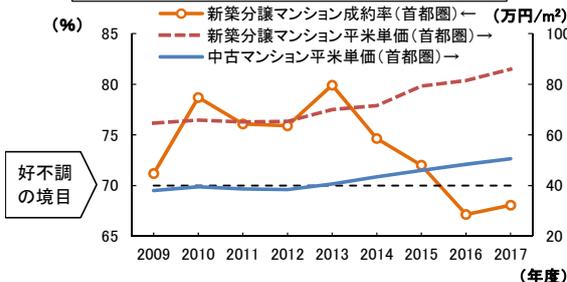
図表7-2 新築持家の工事予定額



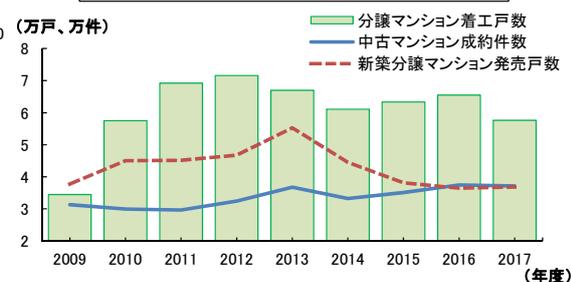
(資料)国土交通省「住宅着工統計」より作成

(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)。

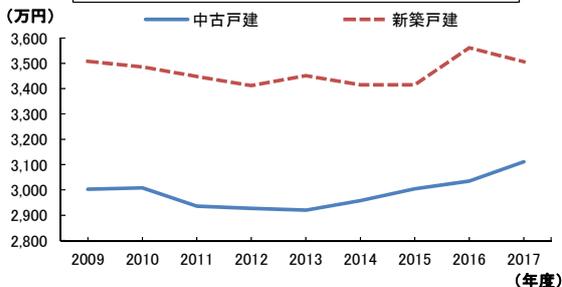
図表8-1 新築分譲マンションの成約率と平米単価



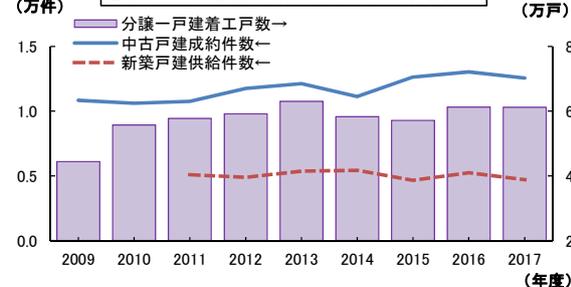
図表8-2 首都圏の新築・中古マンション市場動向



図表8-3 首都圏の新築・中古戸建の平均成約価格



図表8-4 首都圏の新築・中古戸建市場動向



(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。

な70m²であれば、1,470万円増)で、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、16年度以降2年連続で販売が不調とされる7割を割り込んでいる(図表8-1)。

また、新築分譲マンションに比べ価格優位とされる中古マンションも、新築分譲マンションをあきらめた住宅取得層に人気が出ており、その平米単価は、09~17年度の間12万円増となった(図表8-1)。さらに、首都圏での中古マンションの成約件数は、新築分譲マンションの発売件数を2年連続で上回っており、住宅取得層は、新築分譲マンションから中古マンションや、次に述べる戸建系にシフトしているとみられる。

実際、戸建住宅平均成約価格を比較すると(図表8-3)、09年度から17年度までの価格変化は、新築、中古ともに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。

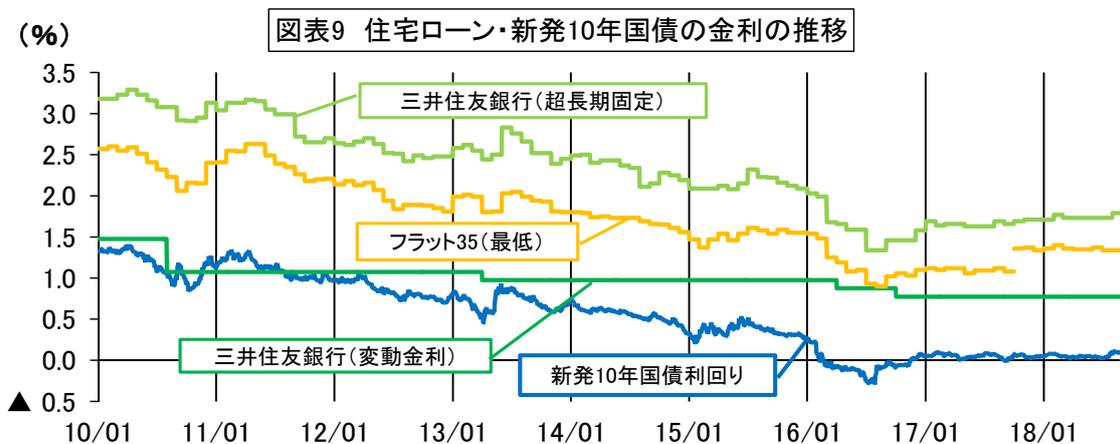
また、新築戸建(建売住宅)供給件数や中古戸建住宅の成約件数は底堅く推移しており、マンションから戸建系に需要がシフトしているといえる(図表8-4)。

③日本銀行による長短金利操作付き量的・質的金融緩和

ここでは、図表5に挙げた3つの点から、金融政策が住宅着工に与えた影響を分析する。

1点目は、低金利環境の継続である。一般に、住宅ローン金利は10年国債の利回り(長期金利)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きた。16年2月にマイナス金利付き量的・質的金融緩和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が、16年9月の長短金利操作付き量的・質的金融緩和の導入を経て、その後の長期金利は0.0~0.1%で推移している(図表9)。

16年度は長期金利が史上初のマイナスとなったものの、反転上昇したことで金利先高観が生じ、住宅取得を後押しした



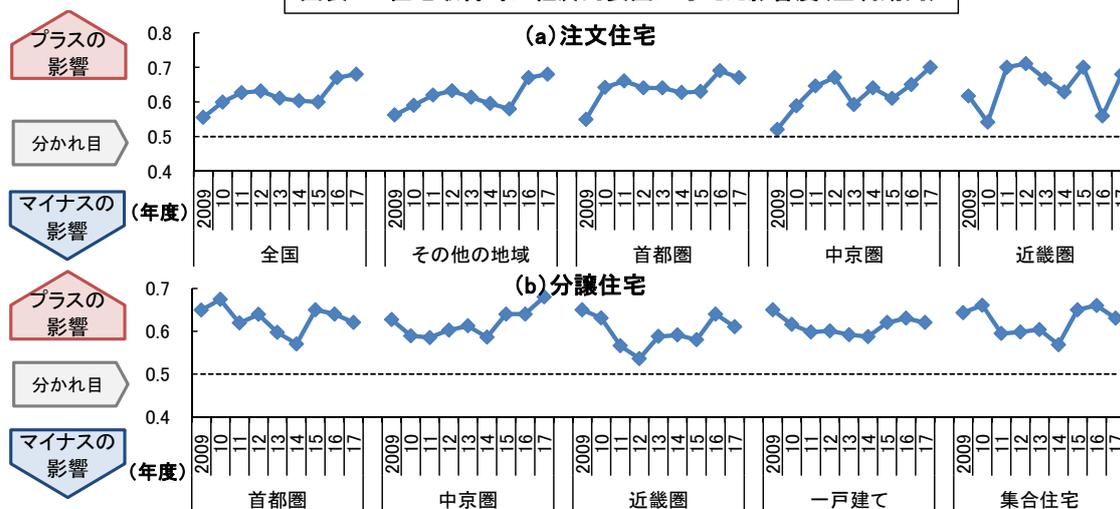
(資料)(独)住宅金融支援機構Web、三井住友銀行Web、Bloomberg、住宅ローン金利比較-人気口コミランキング.com、Thomson Reuters Datastreamより作成
 (注)国債利回りは日ごとの終値。フラット35:返済期間が21年以上35年以下の場合の月中最低金利を表示。2017年10月より団信保証料込の金利。三井住友銀行:超長期固定は新規専用、20年超35年以内の金利、変動金利は優遇金利を適用後を表示。

可能性がある。しかし、17年度は、低金利環境が継続していることを好感して住宅取得を決断した可能性が高い。実際、金利動向が住宅取得に影響を与えた度合いの全国集計結果は、16年度よりも17年度の方が一段と高く、低金利環境の継続は住宅取得を下支えしているといえる

(図表10)。

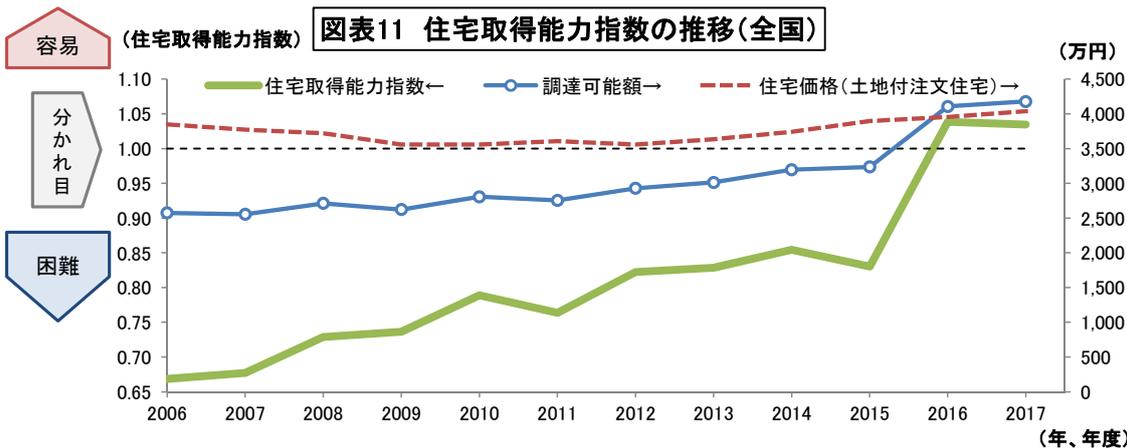
2点目は、高い住宅取得能力である。低金利環境が継続したことで、住宅取得希望者が調達可能な資金は最高水準に達しており、このことが住宅着工を下支えしているといえる。家計調査の可処分所得、貯蓄、貸出金利により算出される調達可

図表10 住宅取得時に経済的要因が与えた影響度(金利動向)



(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。



(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)×0.65 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20%を返済額とする場合の合計である。なお、17年9月以前のflat金利は、17年10月以降の新機構団信付の金利水準に合わせるため、+0.28%としている。

(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。

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、16年度から0.01ポイント低下したものの、2年連続で1を上回っている（図表11）。また、都道府県別に同指数を求めると、37の道県で1を超える結果となったが、16年度に比べ、都道府県間の差が開いた（図表12）。いずれにせよ、17年度は、低金利環境により、住宅取得を後押しする環境であった。

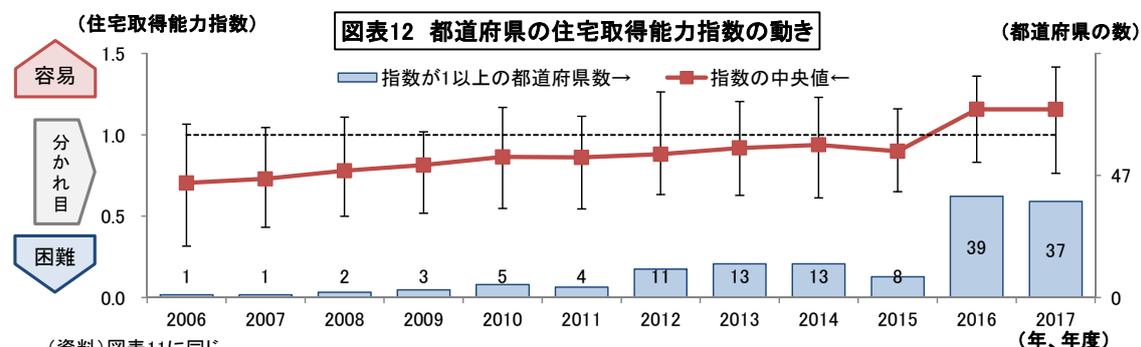
3点目は、不動産関連融資に対する金融庁や日銀の警戒である。低金利環境の継続で収益改善を目指す金融機関は、貸出利回りの比較的高い不動産関連融資へ積極的に対応した。これに対し、金融庁は、「金融行政方針」（2016年10月）で、また、日本銀行は、「2017年度の考査の実施方針等について」で、不動産関連融資に対する警戒感を表明した。アパートの供

給過剰を懸念する声も散見されたことから、金融機関の融資姿勢は消極的になり、アパートローンは抑制されたとみられる。実際、個人による貸家業向けの新規貸出額は3.8兆円と、16年度（4.6兆円）から減少し（図表13）、図表4-3でみたとおり、貸家着工は31の都道府県で前年割れとなった。

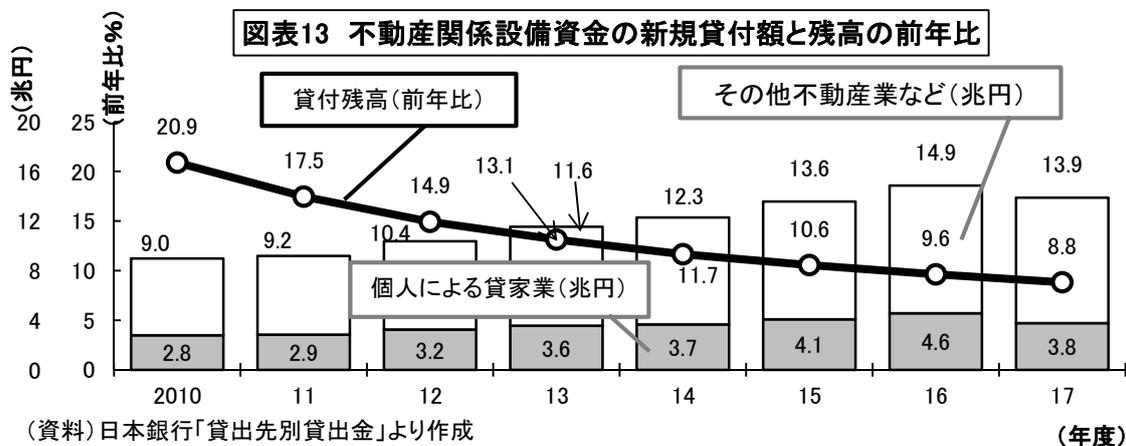
④原材料費や人件費等の上昇による建築費先高観

住宅の主要部材である木材は、国内の企業間取引価格で10年比3割増、円建て輸入材は円安効果もあり、4割増となっている（図表14）。国産材を積極的に使用する動きがあるほか、米国の住宅需要が高まっていることから、木材価格が上昇し、日本にもその影響が波及している。

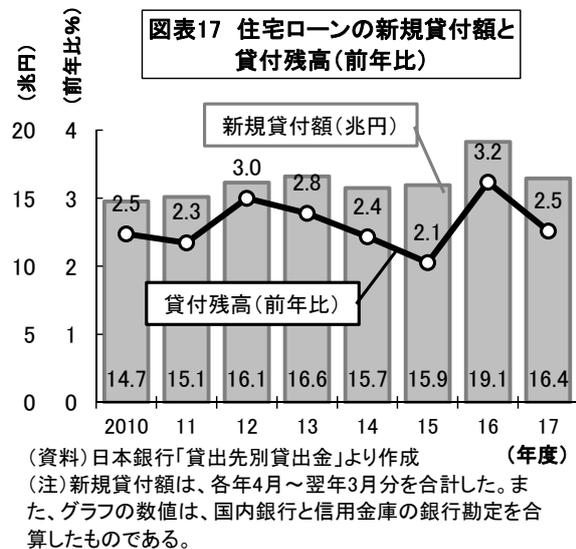
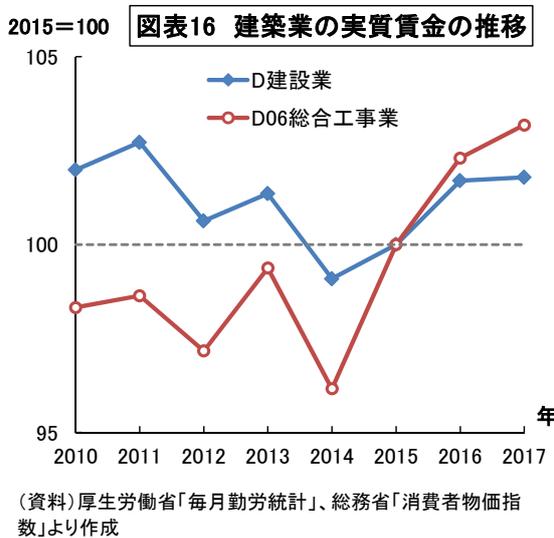
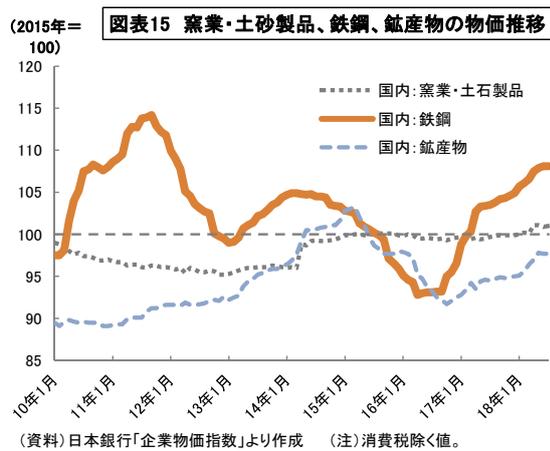
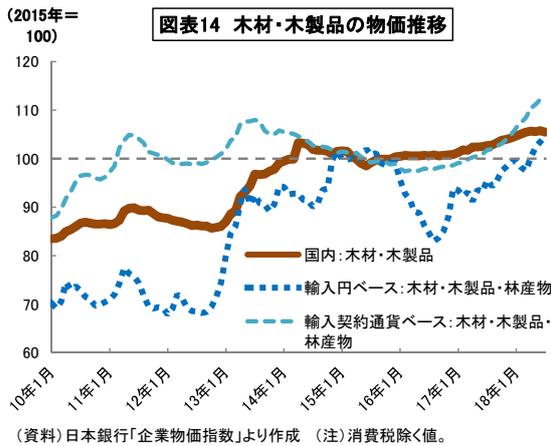
多くのマンションやアパート、プレハ



（資料）図表11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。



（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。また、グラフの数値は、国内銀行と信用金庫の銀行勘定および信託勘定を合算したものである。



ブ系住宅に使用される鉄鋼やコンクリート原料となる窯業・土石製品も、首都圏の商業ビル建設や五輪関連工事、公共工事等が実施されていることもあり、需給逼迫からじりじりと物価は上昇している(図表15)。

建築業の実質賃金にも、上昇が見られる。産業分類で大分類に属する建築業、および、中分類に属する総合工事業の実質賃金指数(一般労働者とパートタイム労働者の合計)は、14年度を底に上昇に転じている(図表16)。

住宅ローン実行額の推移

国内銀行および信用金庫の住宅ローン

の新規貸付額は16.4兆円と、16年度(19.1兆円)から大幅減少したものの、過去数年間で比較すると、14年増税前の駆け込み需要で増加した13年度の新規実行額に次ぐ高い水準である(図表17)。

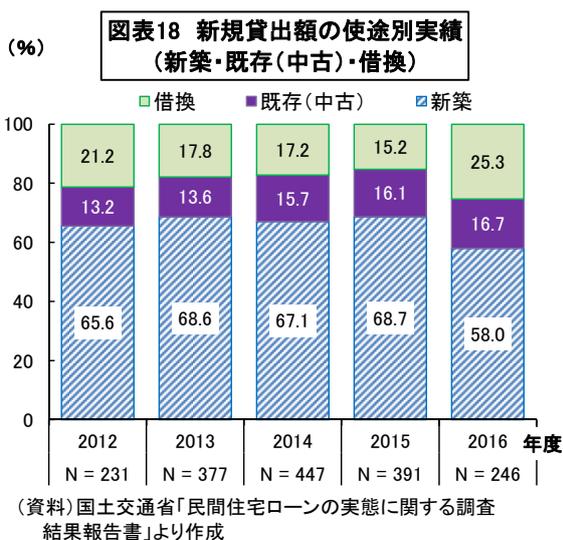
また、貸付残高は前年比2.5%増と、16年度(同3.2%増)から鈍化したものの、底堅く推移している。低金利環境のなか、貸出残高を積み上げ、消費性ローンなどの付帯取引を獲得する事業戦略を多くの銀行で採用しているため、積極的な融資となった模様だ。ちなみに、全国地方銀行協会に加盟する64行のうち、住宅ローン残高が前年割れとなったのは、4行であった。

また、低金利の機会を捕らえた借換融資も積極的に対応したとみられる。実際、11年度から16年度までの用途別新規貸出額の用途別割合をみると、16年度に借換シェアが上昇している（図表19）。17年度も低金利であったが、新規実行額は減少しており、借換シェアは16年度から縮小したと見られる。

図表18から読み取れるもうひとつの特徴は、既存（中古）シェアが過去最高となったことである。16年度の住宅着工は、14年増税後で最も多かったにもかかわらず、新規貸出額の既存（中古）シェアが高まったことは、中古住宅の需要が高まっていることを示している。

地方銀行・第二地銀の住宅ローン動向

最後に、地方銀行・第二地方銀行（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図表19に整理した（※金融市場18年8月号『2017



年度の地方銀行の決算動向と今後の経営戦略』を併せて参照されたい。

まず、18年3月期の実績を振り返ると、住宅ローン残高は、多くの地銀で順調に増加し、新規実行額、残高ともに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。

| トピック | 内容 |
|------------|--|
| 18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。 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。 |
| 住宅ローン戦略 | <ul style="list-style-type: none"> 生涯取引獲得の入り口としての位置づけは不変。 審査業務等でRPA(ロボティック・プロセス・オートメーション)を導入・活用。 伝票・印鑑レスのためのタブレットシステム導入。 Webやアプリ経由の事前受付・審査を主とする体制整備。 ローンプラザ、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。 店舗配置、営業時間の見直し。 審査部門の本部集中、早期回答の徹底。 |
| 住宅ローン金利 | <ul style="list-style-type: none"> 全体としては一段の金利低下。 一部銀行では金利引き上げを実施予定するなど、採算性重視の路線へ転換。 |
| アパートローンの動向 | <ul style="list-style-type: none"> 積極的な姿勢を打ち出した地銀はごく一部。 土地持ち層、資産家に絞って融資、あるいは融資審査を厳格化し、抑制傾向の地銀が多数。 良質な案件自体が減少。 |

(資料)農中総研出席に基づき筆者作成
(注)投資家説明会は18年5～6月にかけて東京都内で開催されたもの。

こうした厳しい経営環境でも、住宅ローンは個人リテール部門の主力であり、ほとんどの地銀は、住宅ローンを生涯取引獲得の入り口としての位置づける戦略に変わりは無かった。ただし、中小企業向け貸出に事業資源を集中させると決めた地銀も一部存在し、前述のとおり、住宅ローン残高が前年割れとなった地方銀行もある。このほか言及のあった住宅ローン戦略として、①RPA（ロボティック・プロセス・オートメーション）の導入・活用による審査業務等の迅速・合理化、②①を可能とする伝票・印鑑レスのシステム構築（Web 申込やスマートフォンアプリを含む）、③ローンプラザ等の融資専門店舗や窓口の開設による個別コンサルティングの拡充、④大都市部への進出と店舗配置や営業時間の見直し、⑤審査・事務等のバックオフィスの本部集中化が挙げられる。

17年度の住宅ローン金利は、16年度から一段と低下した地銀が多い。しかし、一部地銀では金利引き上げを検討または実施するなど、採算性を改善しようとする動きも確認された。

アパートローンは、金融当局が積極的な融資態度に警戒感を示したほか、融資をめぐるトラブルの報道が相次いだこともあり、積極的な融資姿勢を打ち出した地銀はごく一部に限られた。むしろ、賃貸需要評価や融資先の資産状況などを入念に調べるなど、審査の厳格化や融資の抑制を強調する地銀が多かった。また、一部地銀からは、良質な案件が減少しているとの声も聞かれた。

住宅着工戸数の見通し

これまで分析した住宅着工戸数や周辺

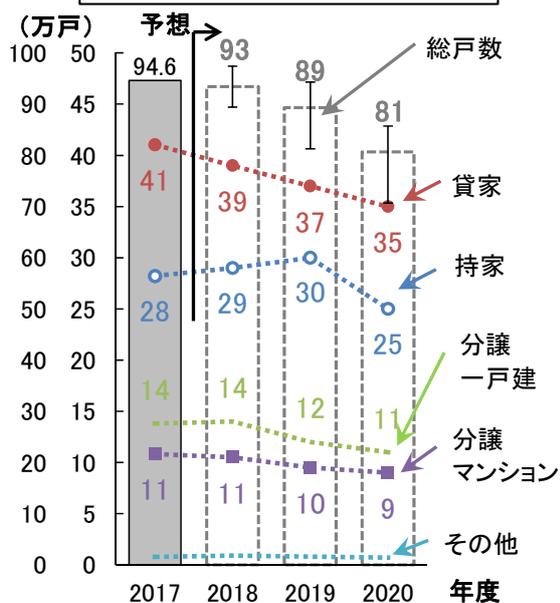
環境を踏まえると、18年度の住宅着工戸数は、93万戸程度（17年度比1.3%減）、19年度は89万戸程度、20年度は81万戸程度と予想される（図表20）。

住宅着工戸数を予想する上で、19年10月に予定される消費税増税と世帯数の増減予測、金融政策が鍵を握ると考えた。そこで、これら3点について、少し掘り下げる。

1点目は、消費税増税である。18年度末から19年度前半にかけて消費税増税を控えた駆け込み需要で持家や分譲一戸建の着工は増加するとみられるが、14年増税ほどの規模にはならないと考えられる。また、既に高い着工水準で推移する貸家や、販売不振の分譲マンションでは、着工増加の余地は極めて限られるであろう。こうした予測は、伊藤・三林（2018）などで指摘されている。

実際、14年と19年増税（予定）前後の住宅着工戸数を利用関係別に比較したが、19年増税（予定）の持家、貸家、分譲マ

図表20 住宅着工戸数の見通し



（資料）国土交通省「住宅着工統計」より作成、見通しは筆者の予想

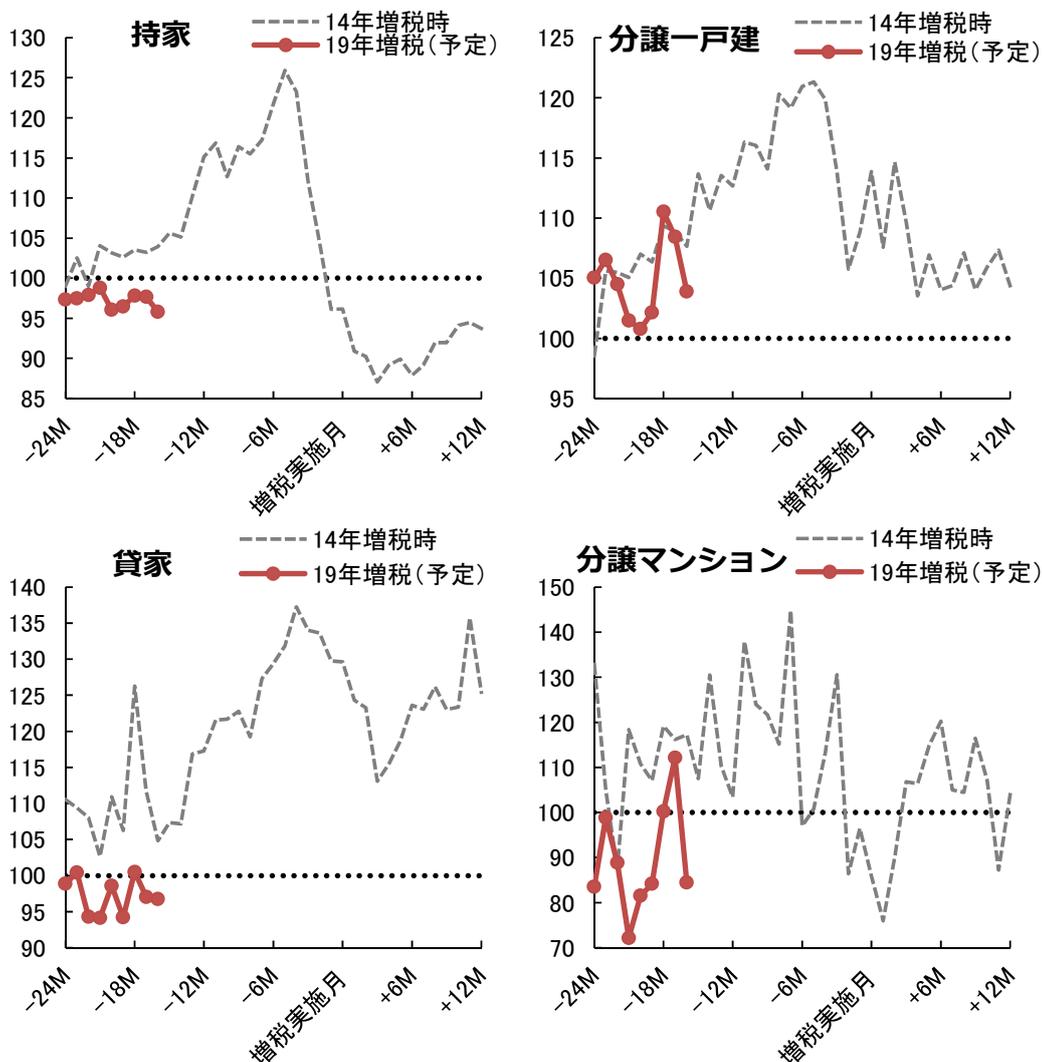
ンション着工は、いずれも14年増税時の水準を下回って推移している（図表21）。唯一、分譲一戸建が14年増税に似た増勢となっているが、住宅着工戸数全体を押し上げるほどの効果はない。

2点目は、18年1月に国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」から、家族類型別世帯数の増減予測によれば、世帯数のピークは23年と、14年時点の予測よりも4年後ずれし、核家族および高齢単身世帯は、14年時点の予測よりも増加した。

世帯数のピークが4年後ずれし、核家族が14年時点よりも増加する予測結果は、将来の住宅需要が底上げされたと素直に捉えて良いだろう。一方で、高齢単身世帯の増加は、住宅需要に直結しにくい面もあり、注意が必要である。

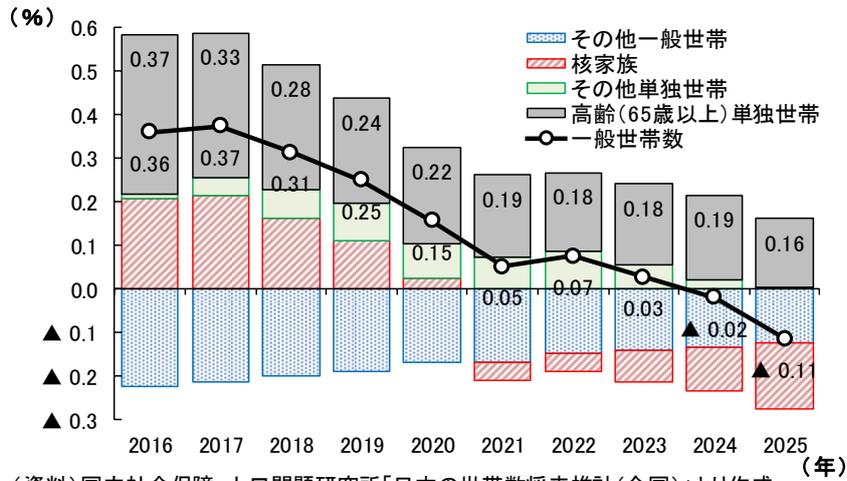
3点目は、金融政策である。住宅取得の総支払額を大きく左右する住宅ローン金利は、当面現状程度の水準で推移する見込みである。18年7月の金融政策決定会合で導入されたフォワードガイダンスでは、「当分の間、現在のきわめて低い長短

図表21 14年増税と19年増税時の着工戸数比較（増税開始の3～4年前＝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）2010年4月～12年3月、15年10月～17年9月の季節調整値の平均をそれぞれ100として指数化した。

図表22 家族類型別世帯数の増減予測(前年比)



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計(全国)」より作成

金利の水準を維持することを想定している」とし、少なくとも18～19年度に低金利環境が継続する確度は、同会合以前よりも高い。

ちなみに、フォワードガイダンス導入直前(18年7月24～27日)に実施した民間エコノミスト調査の結果ですら、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、フォワードガイダンス導入以前から、低金利環境が継続するとの見方が大勢であったといえる(図表23)。

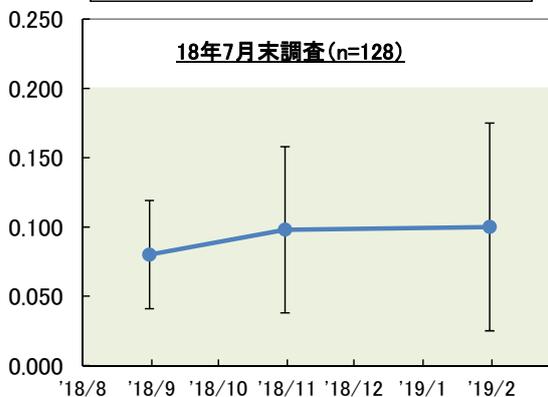
以上の3点以外にも、相続税対策、贈与税非課税枠の活用、住宅ローン減税、

住まいの給付金などの政策効果など、住宅着工を下支えする要素が複数存在し、当面は緩やかな着工戸数の減少にとどまるとみている。

一方、20年以降を見通すと、国内の総世帯数ピークが23年に到来すると予測され、住宅着工戸数の減少は避けられないだろう。この下げ幅は、金融政策の「出口戦略」に対する思惑や、これに伴う金利上昇リスク、貿易戦争などを端に発する世界的な景気減速リスク、中古住宅の流通増加に向けた取り組みの定着や工務店や大工の減少による供給制約などの不確実性に左右される。

なお、生産緑地の指定期限到来で、大量の宅地供給が懸念されている「2022年問題」が迫っているが、東京都による意向調査結果や実際の手続き等を踏まえると、住宅着工戸数に与える影響は軽微と考えられる。

図表23 市場関係者による長期金利予想



(資料) QUICK月次調査<債券>より作成

(注) 新発10年国債利回りの予想値。折れ線グラフは予想の中央値。ひげは、予想平均値から1標準偏差の範囲(7割弱の回答者の範囲)を示す。シャドーは、日銀が事実上許容する金利変動幅。

参考文献

伊藤佑隼・三林新太郎(2018)「19年消費増税前の駆け込みは2.4兆円—反動減による景気底割れは回避—」『経済百葉箱 第112号』日本経済研究センター