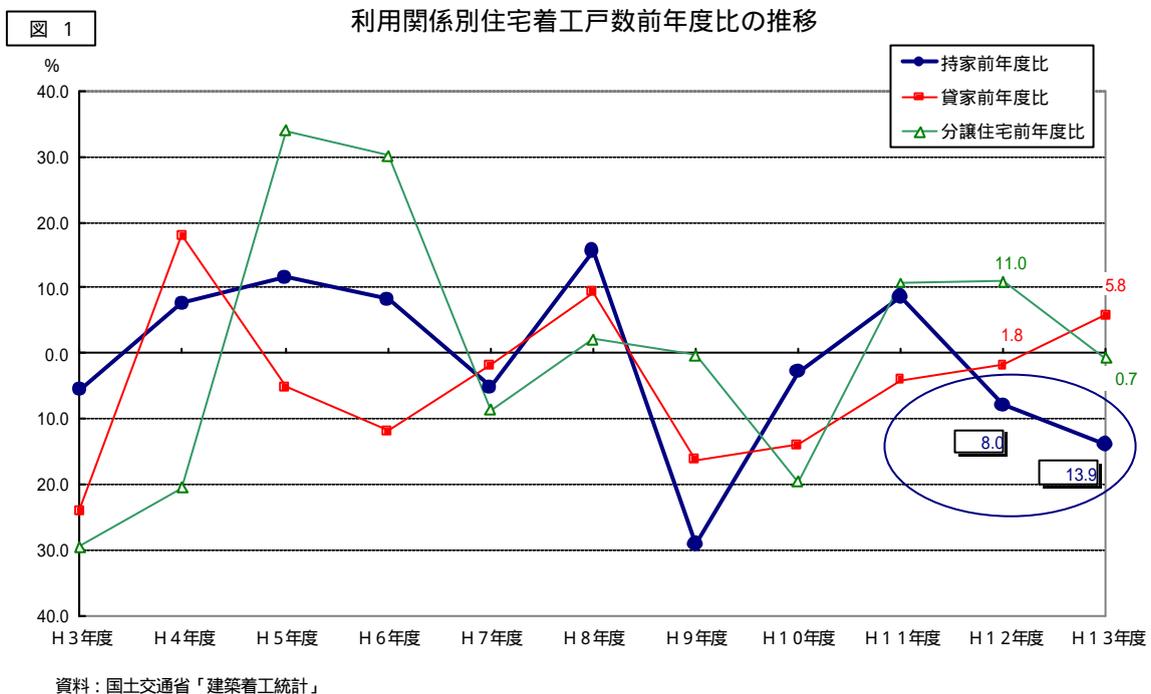


近年の持家着工の動向

はじめに

平成 13 年度の新設住宅着工戸数は対前年度比 3.3%減 (約 117 万 3 千戸) と2年連続で減少し、3年ぶりに年間 120 万戸を下回った。

これを利用関係別にみると、貸家は前年度比 5.8%増 (約 44 万 2 千戸) と5年ぶりに増加に転じ、分譲住宅は同 0.7%減 (約 34 万 4 千戸) と微減にとどまり平成 12 年度に引き続き高水準で推移した。一方で持家(注文住宅)だけが同 13.9%減 (約 37 万 7 千戸) と2年連続の減少となった。(図 1参照)



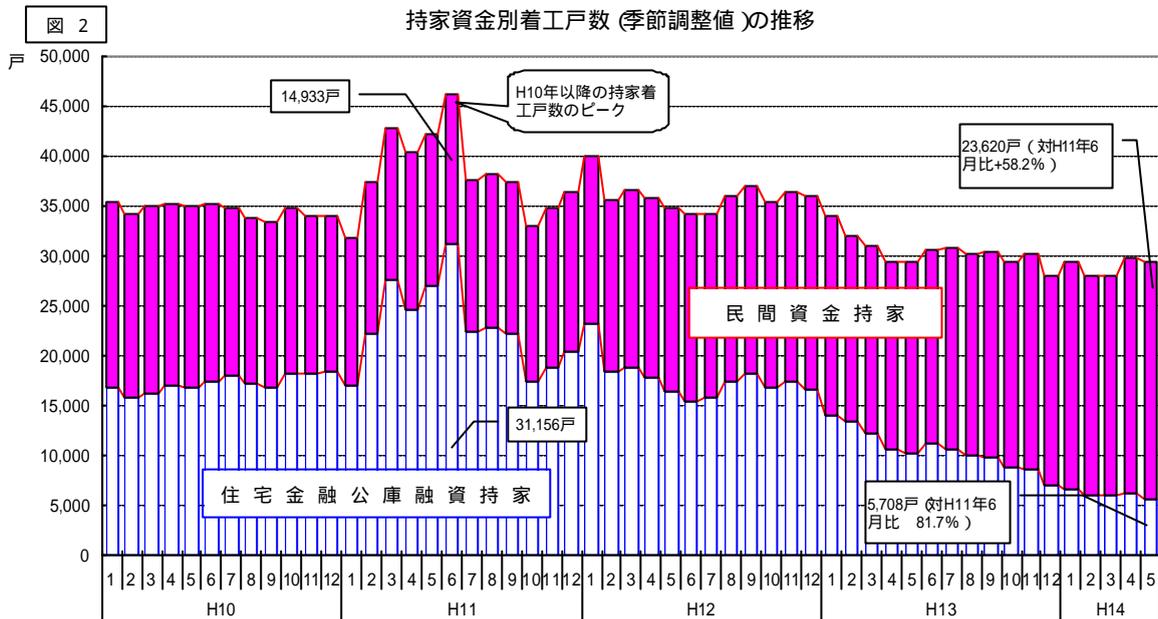
また、平成 10 年以降の持家着工戸数の月毎の推移をみると、平成 11 年 6 月をピークとしてその後は概ね減少基調で推移し、平成 13 年前半に着工水準が大きく低下した後は概ね 3 万戸前後で推移している。(図 2 参照)

さらに、資金別(注 1 参照)に着工戸数の推移をみると、民間資金を利用した持家(以下「民間資金持家」といふ。)は、平成 11 年 6 月以降は増加基調で推移しており、平成 14 年 5 月の着工戸数は平成 11 年 6 月の着工戸数と比べると 58.2%増加した。一方、住宅金融公庫融資を利用した持家(以下「公庫持家」といふ。)は減少基調で推移を続けており、平成 14 年 5 月の着工戸数は平成 11 年 6 月の着工戸数と比べると 81.7%減少した。

(注 1) 民間資金持家：民間資金のみで建てた持家。

公庫持家：住宅金融公庫から融資を受けて建てた持家をいい、融資額の大小に関係なく一部でも公庫資金の融資を受けて建てると公庫持家に分類される。

なお、この他に厚生年金・国民年金加入者に対する年金住宅融資、財形住宅融資、各自治体融資等による公的資金持家がある。これらの公的融資を一部でも受けたものは民間資金持家には含まれない。



資料：国土交通省「建築着工統計」

(注) 公的資金持家 (公庫を除く)は、持家全体に占めるシェアがH12年度は約4.8%、H13年度は約6.2%と小さく、表示していない。

そこで今回のトピックスでは、平成 12,13 年度と 2 年連続で減少した持家着工の動向に焦点を当て、その減少要因を考察するとともに、今後の需要動向を概観的に展望した。

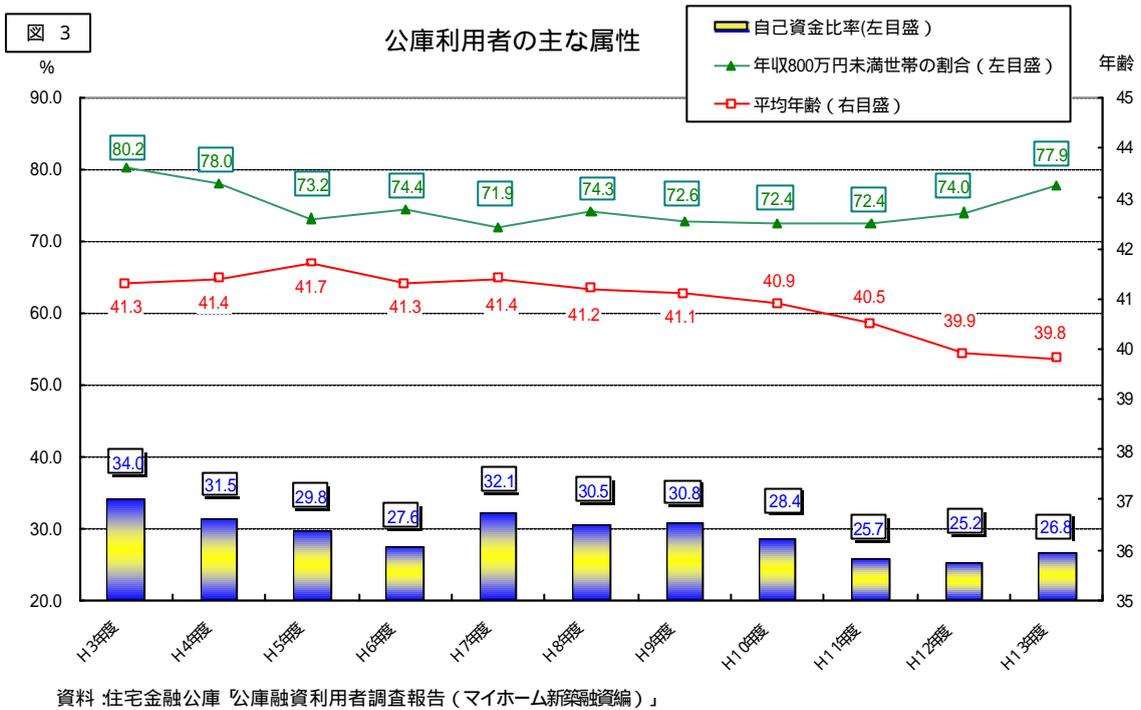
持家着工戸数の減少要因

(1)公庫融資利用者層を中心とした住宅取得マインドの低下による減少

図 2 でみたとおり、平成 11 年半ば以降における持家全体の着工戸数の減少要因としては、資金別では公庫持家着工戸数の減少にあった。公庫持家着工戸数が大きく減少した要因の一つとして、公庫利用者層の属性面での特性が関係しているものと考えられる。

図 3 は、公庫のマイホーム新築融資利用者の主な属性をみたものである。

まず、平均年齢の推移をみると、平成 5 年度以降は若年化の傾向を示しているが、概ね 40 歳前後で推移している (ちなみに平成 11 年度以降は 40 歳未満の割合は過半数を占めている。) また、年収が 800 万円未満の中低所得者層の占める割合が高く、いずれの年においても全体の 70% を超えており、平成 13 年度は 80% に近い水準となっている。さらに自己資金比率の推移をみると、近年は 4 年連続で 30% を下回って推移しており、持家取得資金の多くが借入金でまかなわれている状況がうかがえる。



このような公庫利用者の属性面での特性から、公庫利用者の多くは資金調達面では長期低利融資を必要とする層であり、このような層は同時に雇用や所得等の経済社会情勢の変化に大きく影響を受けやすい層でもある。

平成12年度以降の我が国の経済情勢をみると、同年10-12月期以降の景気後退局面にあわせて失業率の上昇や雇用者所得の減少傾向など雇用・所得環境が悪化している。

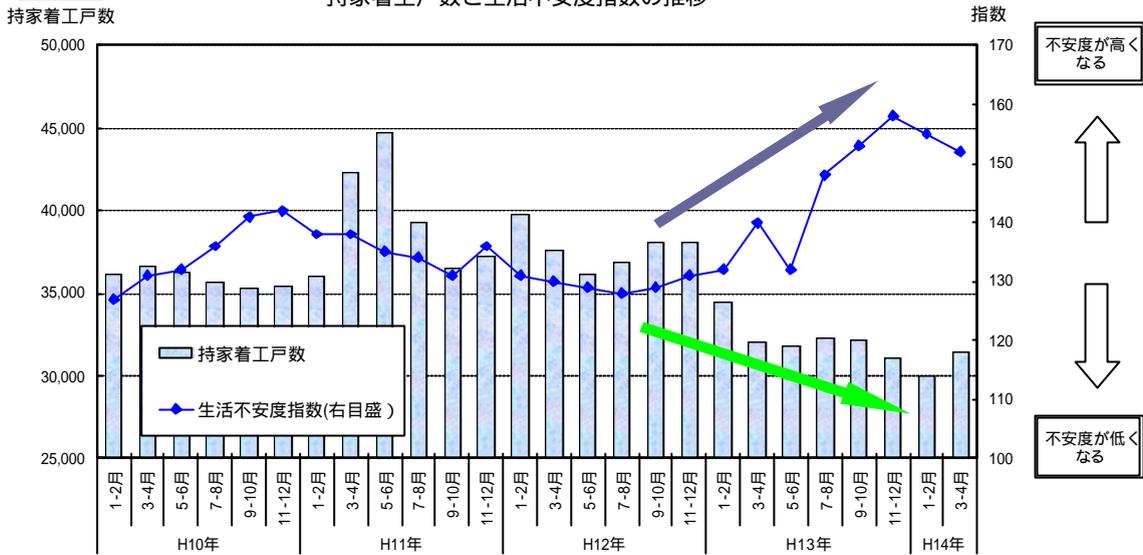
中低所得者を中心層とし、借入金依存度の高い公庫利用者層にとって、こうした雇用・所得環境の悪化により先行き生活不安が増大し住宅取得マインドが低下したことが、公庫持家着工戸数の減少の一因と考えられる。

ちなみに、消費者のマインド指数のひとつである生活不安度指数(消費者の雇用、所得等を含めた経済情勢の今後1年間の見通しを総合的に判断した指数)と持家着工戸数の推移との関係を見ると、生活不安度指数は、景気後退局面に入ったとされる時期とほぼ同じくして平成12年9-10月以降上昇傾向をたどり、平成13年11-12月期には最も指数が高くなった。本年に入って改善方向に転換したものの、依然として生活不安度は高い水準にある。

一方、この動きとは対照的に持家着工戸数は、生活不安度指数が上昇したのにやや遅れて平成13年前半に大きく水準が低下しその後も低調に推移している。(図4参照)

図 4
持家着工戸数

持家着工戸数と生活不安定指数の推移



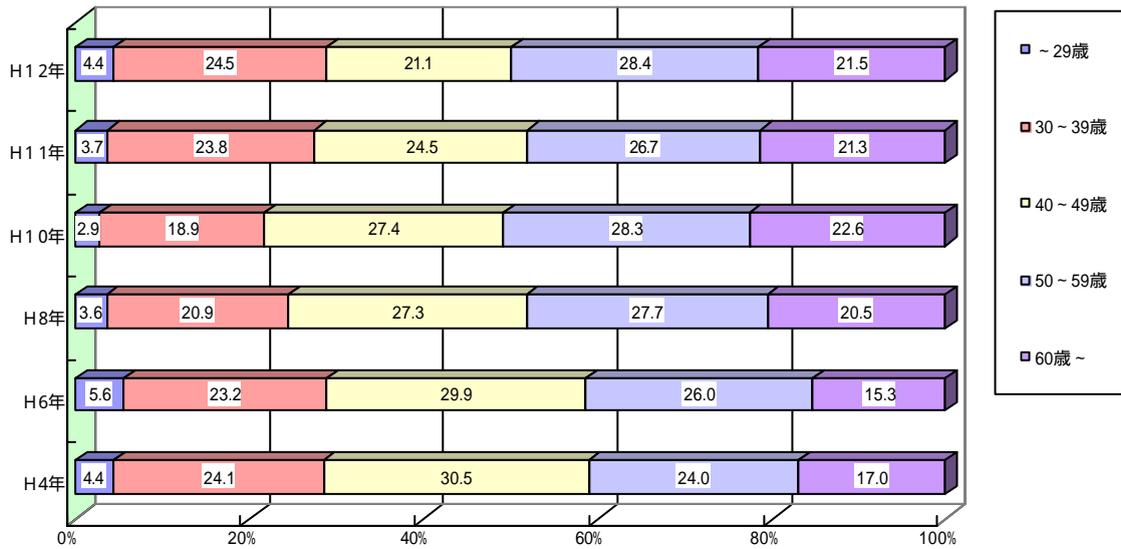
資料 国土交通省「建築着工統計」、生活不安定指数は(社)日本リサーチ総合研究所「消費者心理動向調査」より
 (注) 持家着工戸数は季節調整値(2ヶ月の平均値)で表示している。

(2)保有住宅の資産価値下落等の影響による住替えの減少

持家世帯主を年齢階層別にみると、特徴的なのは50歳以上の割合が高く近年ではほぼ半数を占めているのとは対照的に、40歳代の割合が低下していることである。(図5参照)

図 5

持家世帯主の年齢階層別世帯数の構成比推移(全国)



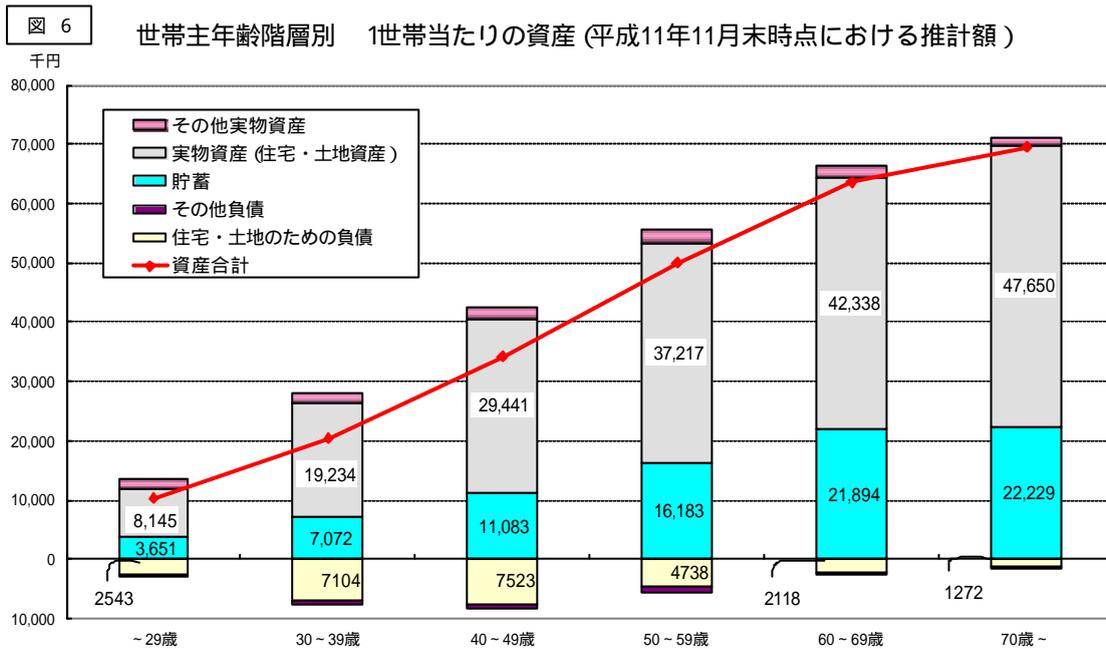
資料 国土交通省「民間住宅建設資金実態調査 住宅市場動向調査」

(注) 各年1月1日から12月31日までの間に持家を建築して、既に入居している者を調査対象としている。

この要因を探るために世帯主年齢階層別の一世帯あたり資産状況を見ると50歳以上の年

代にとっては住宅・土地の実物資産や貯蓄額が多く、負債を除いた資産合計額をみると50歳代では5,000万円、60歳代以上では6,000万円を超えている。

一方、40歳代は資産合計額が3,000万円代半ばとなっているものの、この年代はバブル期に家庭を持ちその頃を中心に住宅取得した者が多いと考えられ、取得した住宅・土地の価格がバブル崩壊後住宅地価(全国)がピーク時の約6~7割の水準まで下落(国土交通省「地価公示」を参考)したこと等によりその資産価値に大きな評価損が生じており、40歳代の持家世帯主には多額の含み損を抱えている者が多いと考えられる。(図6参照)



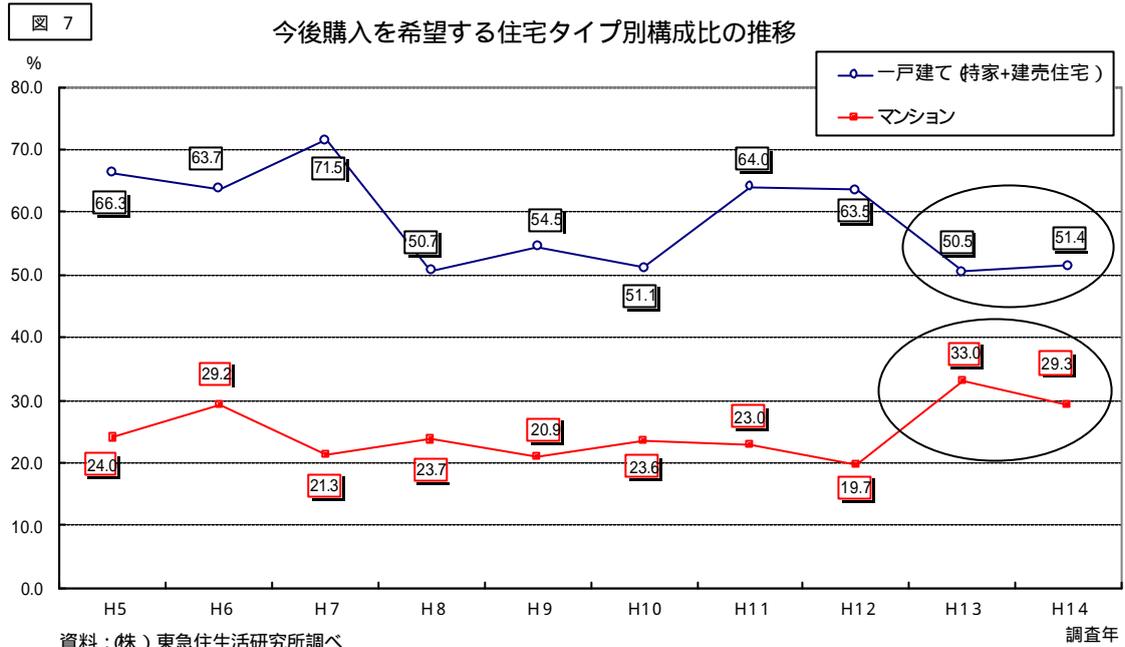
資料 総務省統計局「平成11年 全国消費実態統計調査報告」

以上のことから、資産面からは50歳以上の世代においては総じて住替えに進みやすい状況にあるといえる一方で、40歳代にとっては資産の含み損を抱えていることや多額のローン残高を抱えていること、さらに教育費等に係る消費支出が多い年代であるという要因も加わって、一層住替えに進みにくい状況となっていると考えられる。

(3)住宅選択における多様化の進展

図7は、各年においてサラリーマンが今後購入を希望する住宅タイプの構成比の推移を戸建てとマンション別にみたものであるが、平成13,14年の調査においては、戸建ての構成比は50%台前半の水準に低下する一方で、マンションの構成比は30%程度の水準まで上昇している。

この背景としては、近年、首都圏においては都心回帰現象により都心部を中心に大規模・高層マンションの需要が高まっていること等にみられる必ずしも戸建てにこだわらない需要層の増加が考えられ、こうした住宅選択の多様化の進展も持家着工戸数減少の一因と考えられる。



(注) 首都圏に本社のある東証1部上場、2部上場店頭登録企業に勤務するサラリーマンを調査対象としている。

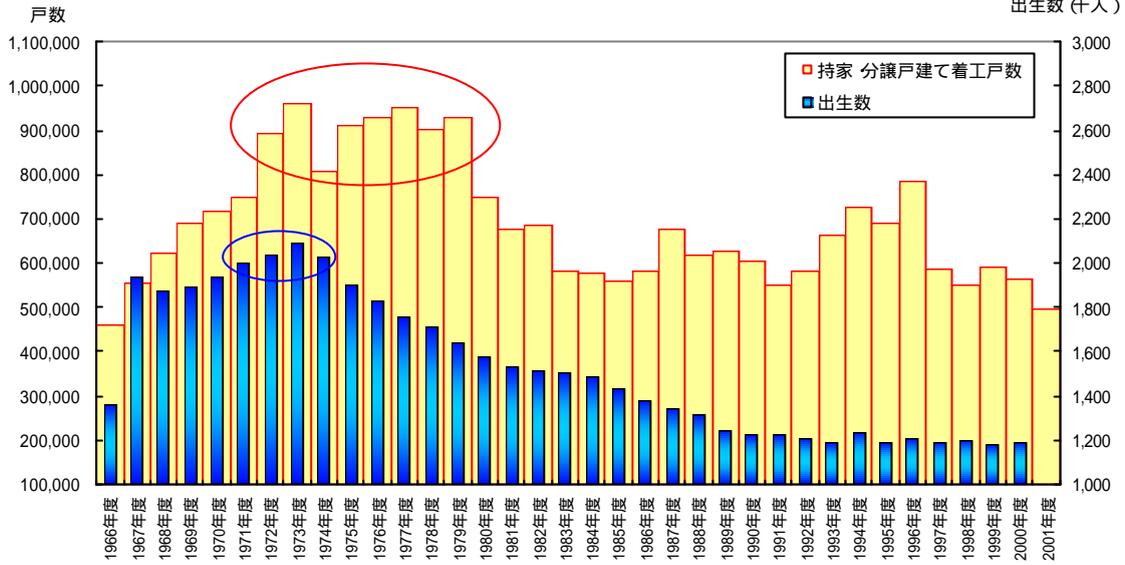
今後の持家着工動向

図 8に示すように、持家 分譲戸建て住宅の着工戸数は、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代前半にかけて年間 70～90 万戸台の高水準で着工が続いていた。現在、これらは築 20～30 年を経過する時期が到来しており、建替えの時期を向かえつつあると考えられることから、今後一定数の建替え、買替え需要が顕在化していくものと思われる。

また、団塊ジュニア世代といわれる 1971 年から 1974 年 (2002 年時点で 27～31 歳) 間の出生者数は年間 200 万人を超えており、これらの世代が住宅取得世代に達しつつあることから、一定数の持家需要が潜在的にあることは否定できないところである。

図 8

持家・分譲戸建て着工戸数及び出生数の推移



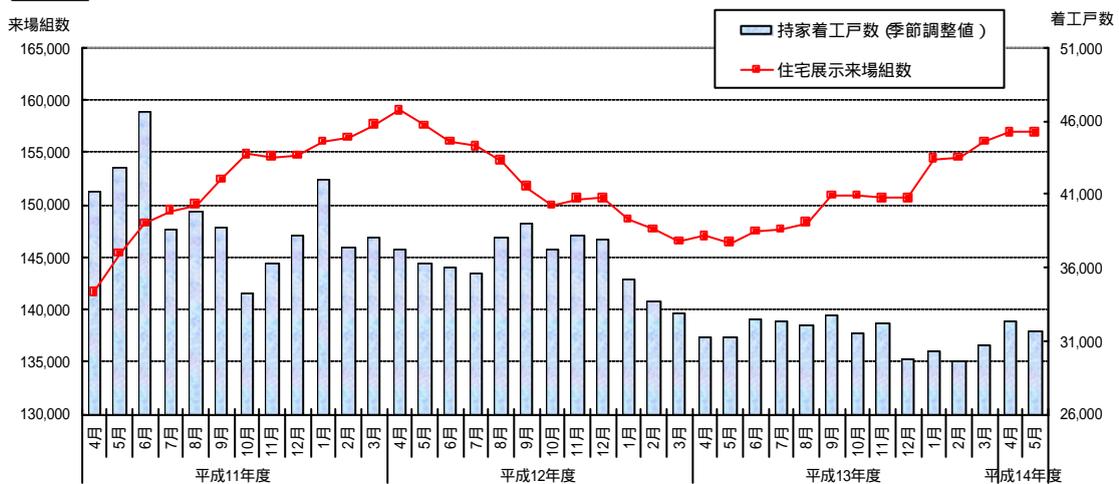
資料 厚生労働省「人口動態統計」、国土交通省「建築着工統計」

(注)・「人口動態統計」において、1973年以降は沖縄県を含む。また、2000年は概数である。

さらに、住宅展示場への来場組数の推移をみると、平成 13 年度は増加基調に転じている。来場者数が増加したのは、住宅メーカー側の新商品投入やイベントに力が入られたことが要因とされているが、住宅購入計画のある消費者側の需要も高まってきていると思われる。したがって今後の経済情勢によっては住宅取得マインドが改善に向かい、持家着工戸数の増加に結びつく可能性もある。(図 9 参照)

図 9

住宅展示場への来場組数と持家着工戸数の推移



資料 国土交通省「建築着工統計」、住宅展示場協議会調べ

(注1) 住宅展示場来場組数は、住宅展示場協議会加盟の185会場への来場組数。
 (注2) 住宅展示場来場組数は、12ヶ月後方移動平均値。持家着工戸数は、季節調整値。

まとめ

持家着工戸数は、平成 12,13 年度と 2 年連続で減少した。

持家着工戸数の減少要因(1)～(3)で述べたように、雇用・所得環境の悪化による先行き生活不安が、とりわけ中低所得者を中心層とした借入金依存度の高い公庫利用者層に大きく影響したことにより、これらの者の住宅取得マインドが低下したこと、また、バブル期を中心として住宅を取得した主に 40 歳代の世代が、バブル崩壊後の地価下落により保有住宅価格に大きな評価損を持つに至ったことから住替えに進みにくい状況が続いていること、さらに、都心回帰志向の高まりによるマンション需要増加等一戸建てにこだわらない住宅選択の多様化の進展も要因と考えられる。

今後の持家着工動向を予測すると、近年は地価や建築費が下落基調で推移していることや低金利下にあること等住宅を取得し易い環境にあり、こうした環境の下既存ストックの建替え時期到来に伴う建替え・買替え需要が存在していること、団塊ジュニア世代が住宅取得時期にさしかかりつつあること及び平成 13 年度以降住宅展示場への来場組数が増加傾向にあることから、持家取得への潜在需要は高まってきていると考えられる。これらのことから、今後の経済情勢次第では持家着工が再び増加に転ずる可能性があると考えられ、今後とも持家の着工動向については注視していきたい。

参考 …金利動向を見極めて借入れ先を選択する持家取得者の動向…

持家取得者を資金調達面から区分してみると、

30～40 代の年齢層で、自己資金比率が低く長期借入れが必要な者 … 一般的には公庫等公的機関からの借入れを利用した方が長期返済には有利といえることから公庫等公的資金を利用する者、

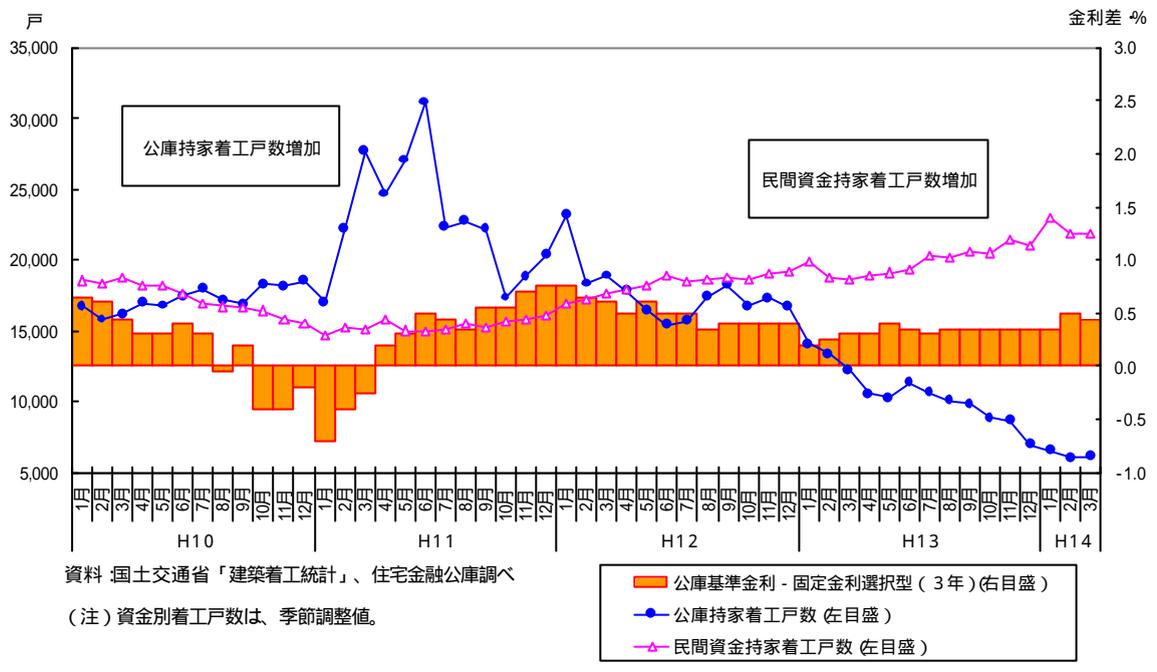
全額を自己資金でまかなえる者や敷地面積等融資条件面で公庫の基準を満たさない者等 … 民間資金利用者(公庫等公的資金を利用しない者)

自己資金比率が高く、借入金の返済を比較的短期間で済ませようとする者 … 公庫等公的機関と民間金融機関の金利動向等を見極めながら有利な借入れ先を選択する者に大別されるであろう。

の区分に属する者の資金調達の動向を把握するため、公庫と民間金融機関の金利差と資金別持家着工戸数の推移との関係を見ると、平成 10 年度 10 月以降公庫基準金利が大幅に引き下げられ、民間金融機関の固定金利選択型金利(3年)を下回ったときは、公庫持家の着工戸数は増加し民間資金持家は減少した。また、平成 11 年 4 月に金利差が逆転した後は、民間資金持家の着工戸数が増加している。(注 2、図 10 参照)

(注2) 固定金利選択型 : 金融機関の定める固定期間 (2年? 10年) だけは金利を固定し、固定期間終了後、固定金利選択型か変動金利型かを選択する方式。当初の固定期間が終了した後の金利は、借入れ時において未確定である。

図 10 金利差 (公庫基準金利 - 固定金利選択型 (3年)) 及び資金別着工戸数の推移



これらのことから、金利動向を見極めつつその時々金利水準によって公庫融資を選択したり、民間金融機関の融資を選択したりする層が一定数存在することが推察される。

なお、近年民間金融機関の融資利用者が増加している背景には、民間金融機関において住宅ローンの充実に力を入れており、金利優遇キャンペーンを行うなど顧客の獲得に積極的に取り組んでいるという供給者側の要因もあると考えられる。