

今月のトピックス

最近の持家着工の動向

1. はじめに

新設住宅着工戸数は、平成12年度以降、3年連続で前年度を下回って推移してきたが、今年度に入ってから概ね増加基調で推移しており、4-10月期は、707,392戸と前年同期比0.9%増となった。

これを利用関係別にみると、持家238,495戸（前年同期比4.0%増）、貸家273,513戸（同2.2%減）、分譲住宅190,376戸（同1.8%増）等となっており、持家の着工が比較的好調である。

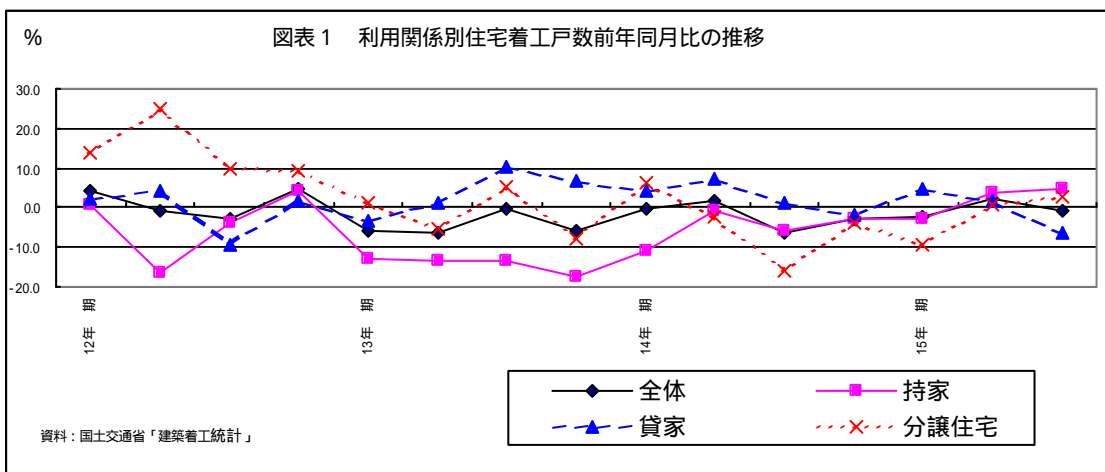
持家の着工戸数は、平成13年初以降、減少基調で推移してきたが、今年の6月に前年同月比20.9%増と大幅に増加し、翌7月には、2.1%減と一旦減少に転じたものの、8月から10月にかけては、再び増加している。

また、内閣府「月例経済報告」においては、平成15年4-6月期の新設住宅着工戸数は、前期比4.8%増（季節調整値）となっており、うち持家は同9.8%増と大幅に増加している。

このような平成15年6月から見られる持家の増加の要因としては、今年末に現行の住宅ローン減税制度の期限が到来すること（注1参照）また住宅ローン金利の底打ち・先高感を受けた駆け込み的な需要であると言われている。

今回のトピックスでは、こうした見解を念頭におきつつ、過去の持家着工の変動要因の考察を踏まえ、最近の持家着工の動向について見てみることにしたい。

（注1）持家の場合、着工から竣工を経て入居するまでには6ヶ月程度を必要とする。住宅ローン減税制度は期限内の入居を条件としているため、駆け込み的な着工需要は半年程度前に発生すると考えられる。



2. 持家着工の変動要因

ここでは、過去の住宅ローン減税制度の適用期限と住宅ローン金利の底打ち・先高感を中心に持家の着工戸数に及ぼした要因について考察してみたい。

(1) 住宅ローン減税制度の適用期限との関連性

住宅ローン減税制度（注2参照）の経緯を図表2で見ると、昭和61年の制度創設から数次にわたりその内容が改正されており、最大控除額においては、平成13年前期の入居対象までは順次拡大されてきた。（平成11・12・13年前期〔平成13年6月31日まで〕の入居者に適用された最大控除額は過去最高の587万5千円になる。）現行のローン減税制度（平成13年後期・14・15年入居者に適用）での最大控除額は、500万円となっており、最大控除額は前制度に比べ縮小された。

図表2 住宅ローン減税制度の経緯

制度名	入居時期	ローン残高	控除率			最大控除額
住宅取得促進税制	昭和61年	～2000万円	1-3年目 1%			60万円
	昭和62年～平成元年	～2000万円	1-5年目 1%			100万円
	平成2年	～2000万円	1-6年目 1%			120万円
	平成3・4年	～3000万円 ～2000万円	1-6年目			150万円
			0.50% 1%			
	平成5～8年	～3000万円 ～2000万円 ～1000万円	1-2年目		3-6年目	160万円
			0.50%		0.50%	
			1%		1%	
	平成9・10年 (右は平成9年入居に適用される内容)	～3000万円 ～2000万円 ～1000万円	1-3年目		4-6年目	180万円
			0.50%		0.50%	
1%			1%			
住宅ローン控除制度	平成11・12・13年前期	～5000万円	1-6年目	7-11年目	12-15年目	587.5万円
			1%	0.75%	0.50%	
新住宅ローン減税制度	平成13年後期・14・15年	～5000万円	1-10年目 1%			500万円

資料 国土交通省住宅局

(注2) 住宅ローン減税制度については、昭和61年の税制改正において「住宅取得促進税制」として創設され、以後、平成11年度改正における「住宅ローン控除制度」、平成13年度改正における「新住宅ローン減税制度」と改正されてきたが、本稿ではこれら一連の減税制度を「住宅ローン減税」と言うことにする。

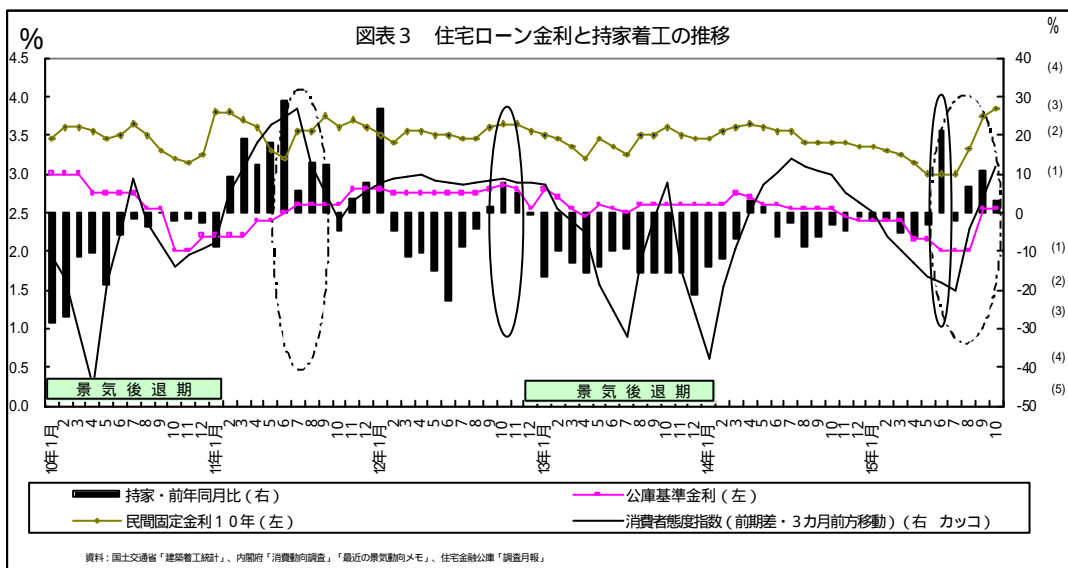
(注3) 平成9年度税制改正において、適用期限が平成8年末から平成13年末までに延長された。また、控除額等も改正され、入居する年次においても最大控除額に差が設けられた。(最大控除額：平成9年入居180万円、平成10年入居170万円、平成11年入居160万円、平成12・13年入居150万円) ただし、平成11年以降の入居については、新制度に移行し、新たな控除率等が適用されることとなった。

ここでは、住宅ローン減税制度の移行時期において、持家の着工戸数がどのように推移したかを、図表3で見てみたい。

平成12年9月頃～平成12年12月頃（制度移行前の時期）

この移行時期においては、当時の制度（住宅ローン控除制度）が平成13年6月末を入居期限（注4）としていたことから、移行前の駆け込み的な動きが発生したものと考えられる。

平成12年2月以降、7ヶ月連続の減少で推移してきた着工戸数は、景気が後退局面に入る時期にも関わらず、9月に増加（前年同月比1.6%増加）に転じ、以降、10月7.8%増加（同）、11月5.2%増（同）と3ヶ月連続で増加した。着工から入居までに通常6ヶ月程度の期間が必要なことを踏まえると、平成13年6月末の期限を考えて、前制度に比べ最大控除額や控除期間が大幅に拡充された現制度下で入居をしたいというマインドが働いたものと考えられる。



（注4）平成11年からの入居者に適用されるローン減税制度については、当初、平成12年末までが入居の期限とされていたが、平成11年12月に発表された「平成12年度税制改正大綱」において入居の期限が延長され、平成13年6月末までの入居者に適用されることになった。これにより、制度の移行期における駆け込み的な着工は、平成12年の中頃ではなく、9月～11月頃に発生したと考えられる。

平成 10 年 3 月頃～平成 10 年 6 月頃（制度移行前の時期）

平成 10 年の着工戸数は年間を通して減少基調で推移した。当時の制度（住宅取得促進税制）下においては、平成 10 年末までの入居を期限に設定された減税内容は平成 11 年以降の入居に設定された内容より有利な控除率が設定されていたが、この期限までに入居しようとする駆け込み的な着工の動きは見られなかった。

これは、借入金の年末残高 1,000 万円までに対する 1、2 年目の控除率が、平成 10 年入居が 2.0%であるのに対し、平成 11 年入居は 1.5%に縮小されたが、最大控除額で 10 万円の差が発生する程度に止まったことによると考えられる（注 3 参照）。つまり、この時期は年間を通して景気の後退期に入っており、消費者（需要）側のマインドを表す内閣府「消費者態度指数」を見ても、低調に推移していることから、駆け込み的な着工を発生させるような要因とはならなかったと考えられる。

（ 2 ）住宅ローン金利との関連性

低金利の時期が終わり、金利の底打ち・先高感からの駆け込み的なマインドが働くと思われる時期について見てみるとにしたい。

平成 11 年 5 月頃から平成 11 年 9 月頃

この時期は、ローン金利の底打ち・先高感を受け、着工に対しプラスの要因が働いたと考えられる。さらに、平成 11 年の入居から適用される新制度（住宅ローン控除制度）の内容が旧制度に比べ、大幅に拡充されたことも着工戸数が大きく伸びた要因と考えられる。

また、消費者態度指数を見ても上昇しており、消費者（需要）側の住宅取得マインドが改善している時期であることが分かる。

平成 10 年 10 月頃から平成 11 年 1 月頃

通常、ローン金利の底打ち・先高感により着工に対してプラスのマインドが働くことが期待される局面であるが、この時期においては、景気の後退局面から脱していない時期という要因が影響し、着工戸数の増加にはつながらなかったと考えられる。

また、消費者態度指数を見ても低調に推移しており、消費者（需要）側の住宅取得マインドも低いことが分かる。

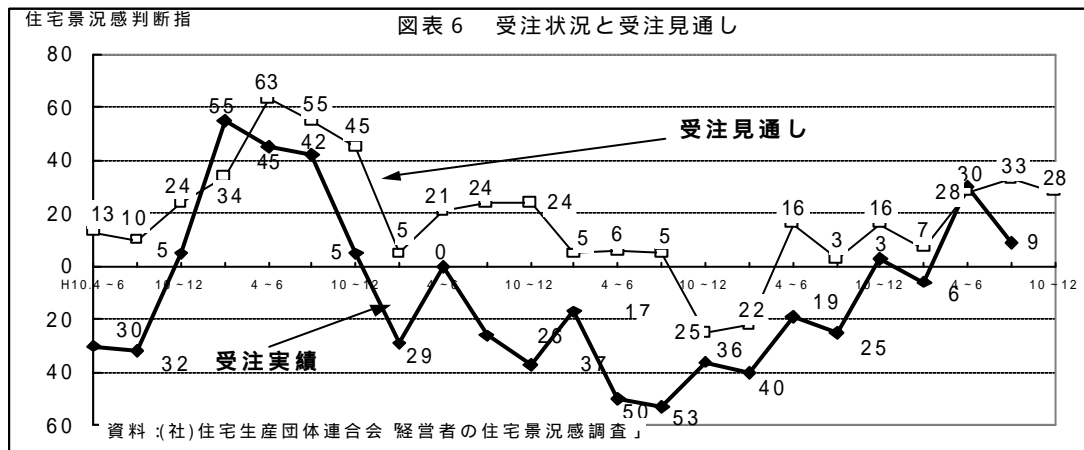
(3) まとめ

上記(1)、(2)の動きを見ると、持家の着工戸数は、ローン減税制度の内容と住宅ローン金利の動向、さらには、経済全体の景気動向等の影響を受けると考えられ、これらの要因がプラスに働いた平成12年9月頃～11月頃と平成11年5月頃～9月頃において、着工戸数の増加につながったと考えられる。

これらを踏まえて、今回(平成15年6月～10月)の増加の要因について見てみると、住宅ローン減税制度の期限である平成15年末までの入居を考えた駆け込み時期と住宅ローン金利の底打ち・先高感が重なるという状況にあったことが大きく着工戸数を伸ばす要因となったと考えられる。さらに、この時期が景気の回復局面であったことが住宅取得マインドにプラスの影響を与えたと考えられる。

3 おわりに

住宅メーカー等の経営者への住宅景況感を示す(社)住宅生産団体連合会の「経営者の住宅景況感調査」では、10～12月の受注見通しについて、前期に引き続き大幅な受注拡大の見通しをたてている。特に戸建注文住宅(持家)については、新商品の発表を行い、三大都市圏を中心に積極的な販促展開を進めることを計画している。



一方において、我が国経済は設備投資の伸びが生産動向に波及しつつあるものの、緩やかなデフレが続き、収入は伸び悩んでいる。

こうした状況の中で、6月以降の駆け込み的な着工の反動減を懸念する声も聞かれており、今後とも持家をはじめ、住宅着工の推移については、引き続き注視していきたい。