

最近の住宅着工動向について



住宅金融支援機構 国際・調査部 調査担当部長兼調査グループ長
横谷 好
よこたに このむ

1987年北海道大学経済学部修了、同年住宅金融公庫入庫。調査部、北海道支店を経て2019年4月より現職。
筑波大学大学院経営・政策科学研究科修了（経済学修士）

本レポートでは、2018年度の住宅着工状況を振り返り、その要因について考察するとともに、今年度の住宅着工の見通しについてもコメントする。

1. 2018年度の住宅着工戸数は対前年度比+0.7%に増加

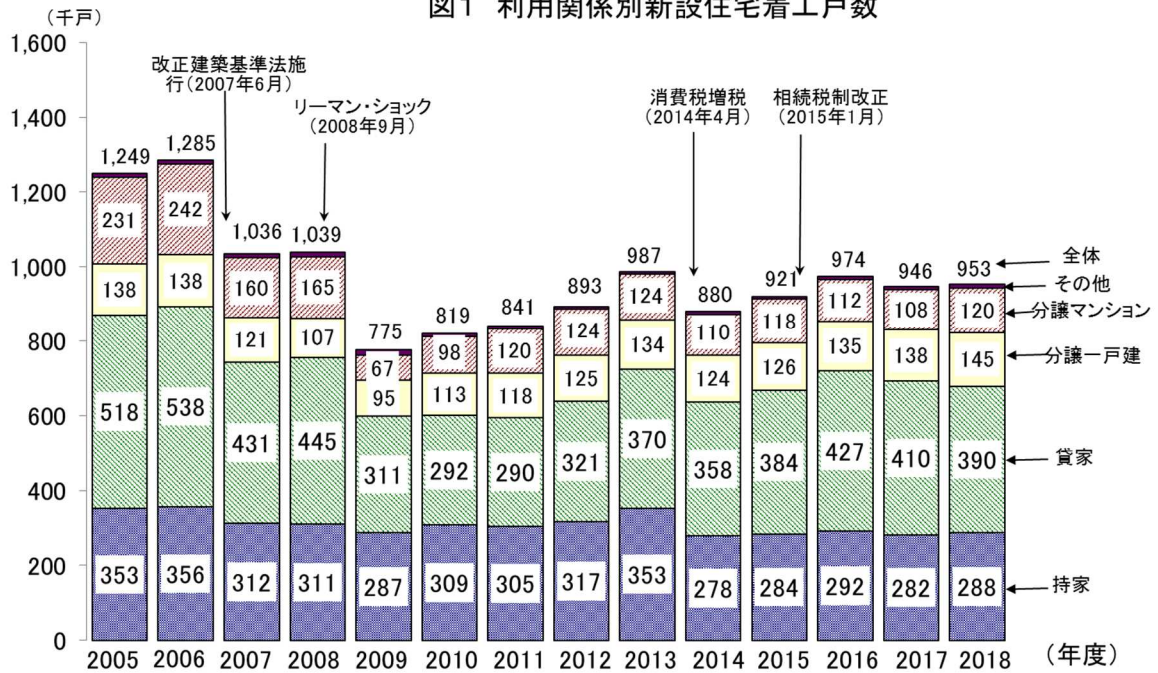
2018年度の住宅着工戸数は、全体では2017年度比+0.7%増の95.3万戸となった（図1）。全体で見ると住宅着工戸数は、2017年度に比べて約6千戸増の微増となったが、利用関係別に内訳をみると変化が生じている。持家は前年度比+2.0%の28.7万戸となった。分譲一戸建ては、同+5.1%の14.5万戸となり、4年連続で増加した。分譲マンションは、同+10.5%の12.0万戸となった。

一方、貸家は対前年度比▲4.9%の39.0万戸となった。上記のとおり、利用関係別の着工戸数は、持家及び分譲住宅のいわゆる持家系の住宅着工戸数が増加、貸家系の住宅着工戸数が減少と、増減に違いが生じた。以下その背景について考察する。

2. 持家及び分譲住宅の着工は良好なファンダメンタルズにより増加

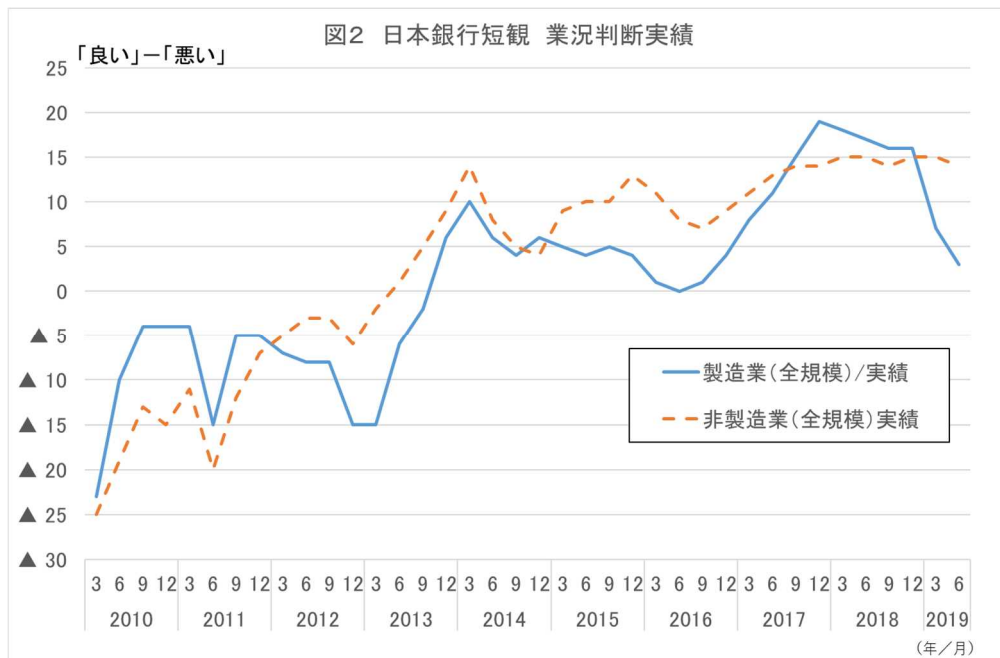
持家については、2018年度の住宅着工戸数を都道府県別にみると、47都道府県のうち、36都道府県（約77%）で前年度よりも増加した。さらに分譲住宅一戸建てでは、同39都道府県（約83%）において、前年度よりも増加した。分譲マンションについては、地域性が大きいため、都道府県での比較は簡単にはできないが、マンション供給戸数の大きい東京都、神奈川県、埼玉県、愛知県、大阪府、福岡県で着工戸数が前年度よりも増加した。

図1 利用関係別新設住宅着工戸数



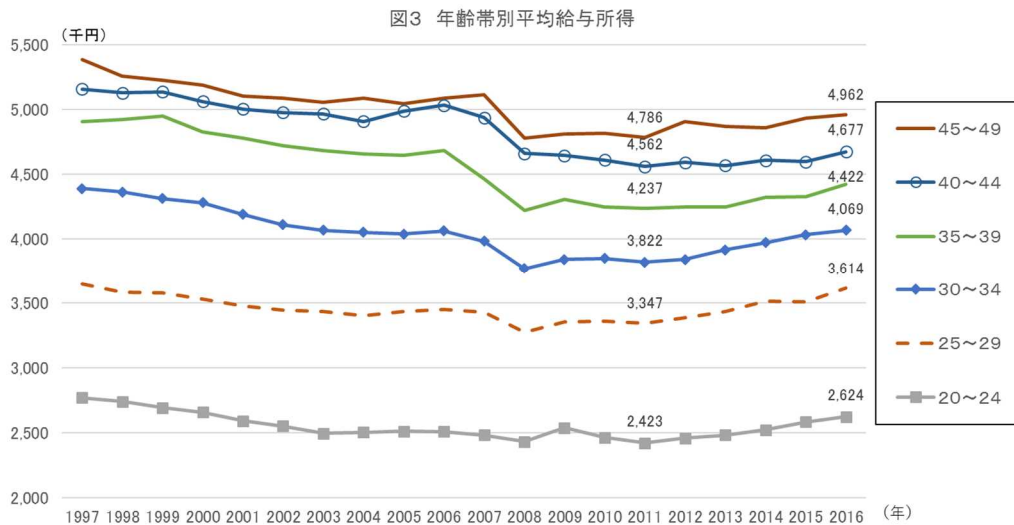
(資料) 国土交通省「住宅着工統計」

持家系におけるどの利用関係別で見ても、全国的に着工戸数増加の傾向がみられたが、このように全国に影響を及ぼす要因として、景気等の経済環境が考えられる。日本銀行の短観では、2017~2018年度は、「製造業」、「非製造業」とも業況（「良い」-「悪い」）が1991年以来の水準となる10を大きく超える水準となった（図2）。



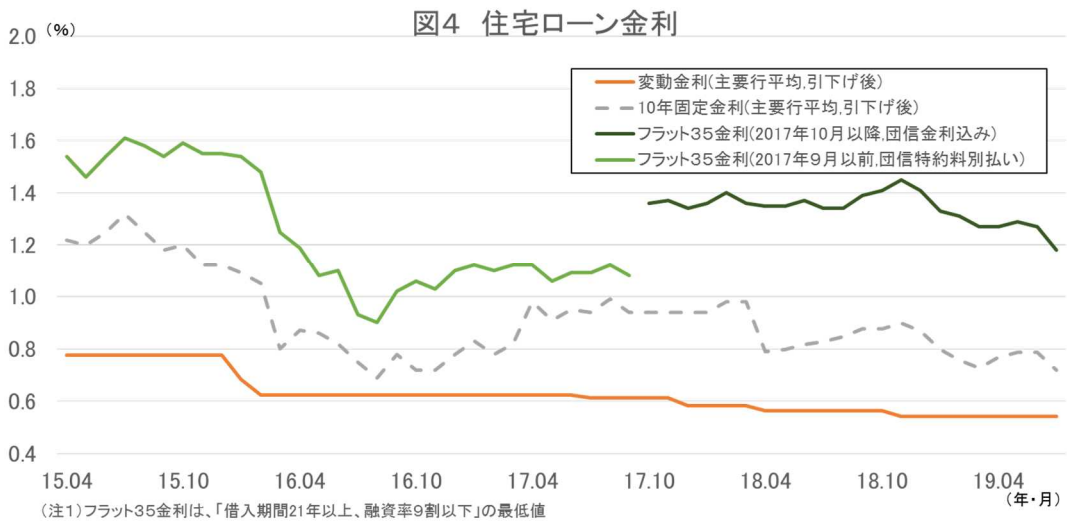
(資料) 日本銀行「企業短期経済観測調査」

労働市場においても、人手不足等により完全失業率は2%台が続き 1993 年以來の 2.3%となるなど雇用環境が改善したこと、さらに住宅取得層と考えられる 20 歳代後半～30 歳代において給与が継続的に上昇し、住宅取得意欲が高まったことが予想される (図 3)。



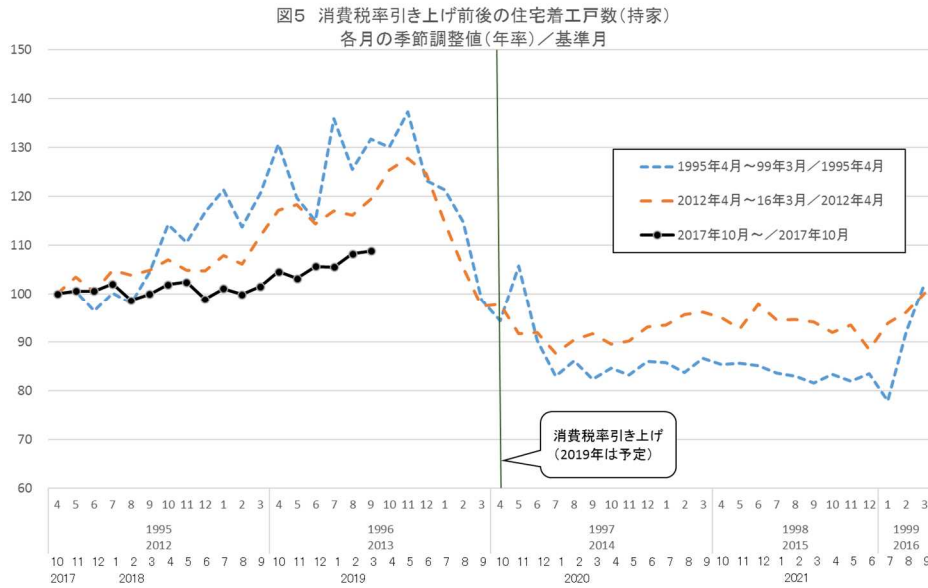
(資料) 国税庁「民間給与実態統計調査」

住宅ローン金利は、国内外における良好なファンダメンタルズを反映して一時上昇の可能性が高まったが、その後、米中貿易摩擦やブレクジットを巡る混乱等を背景に低下に転じ、低金利で推移した。



(資料) 住宅金融支援機構調べ

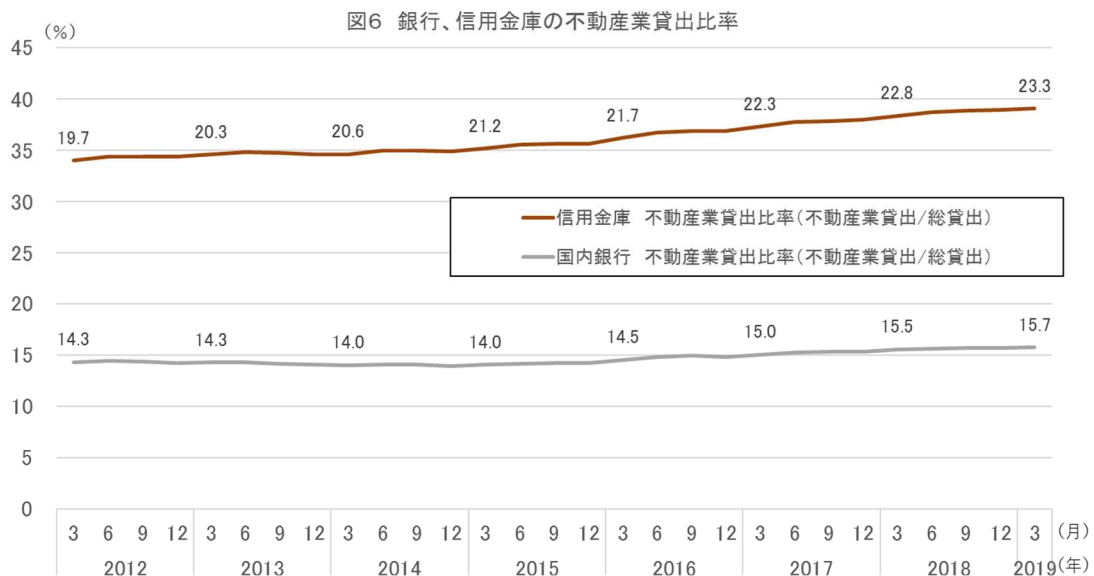
経済のファンダメンタルズ以外に全国の着工に影響を及ぼす要因として、2019 年 10 月の消費税引き上げを見越した駆け込みの影響が考えられるが、過去の消費税引き上げ時 (1997 年 4 月、2014 年 4 月) には、持家住宅において、引き上げの約 1 年前から住宅着工戸数が急激に増加する傾向がみられた。2018 年度は、そうした着工戸数の急激な増加がみられず、持家系の着工戸数増加は国内の景気等によるものと考えられる (図 5)。



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」

3. 貸家住宅着工は相続税対策の反動等により減少

貸家着工戸数は、2015年1月の相続税の課税対象の見直し等により、相続税対策としての需要が増加、貸出を伸ばしたい地方金融機関等に融資されたことにより急激に増加し、2015年度は38.4万戸、2016年度は42.7万戸となった。金融庁や日本銀行が地方銀行等による不動産業や貸家への融資増加(図6)に懸念を示した事等から、金融機関が融資に慎重となり、2017年度は41.0万戸に減少し、2018年度も引き続き減少となった(図1)。2018年度の貸家着工を構造工法別、建築主別に2017年度と比較すると、工法構造別では「木造在来工法」、建築主別では、「個人」の減少が目立つ(表1、表2)。このことは個人がオーナーとなる相続税対策向けの木造貸家の着工戸数の減少とみられる。



(資料) 日本銀行「預金・貸出関連統計」

表1 工法構造別貸家着工戸数

工法構造別	2017年度	2018年度	伸び率(%)
木造在来工法	86,156	77,978	▲9.5
ツーバイフォー工法	73,712	68,726	▲6.8
プレハブ工法	87,131	80,401	▲7.7
鉄筋コンクリート造在来工法	163,356	162,988	▲0.2

(資料) 国土交通省「住宅着工統計」

表2 建築主別貸家着工戸数(国・都道府県・市町村を除く)

建築主別	2017年度	2018年度	伸び率(%)
個人が建築主	212,292	191,313	▲9.9
会社等が建築主	184,500	185,280	+0.4

(資料) 国土交通省「住宅着工統計」

4. 今後の着工見通し

2017年度、2018年度と好調だった国内経済は、米中の貿易摩擦や欧州におけるブレクジットを巡る混乱等による世界経済の不透明感の高まりの影響を受け、2018年度後半からは減速している。

日本銀行の短観では、2019年3月及び6月のDIは、海外の景気の影響を受けやすい製造業において、大幅な低下がみられた(図2)。また、夏の賞与の上昇率が前年よりも低くなったことから、これらが持家及び分譲住宅着工の下押し要因となると予想される。

しかしながら、若年層における給与収入の上昇、低水準の住宅ローン金利、消費税増税対策としての住宅ローン減税の拡充等は、住宅ニーズを底堅く支えることが予想される。

これらを踏まえると、持家及び分譲住宅の着工戸数は、国内景気の減速による影響はあるものの、比較的減少幅は小さいものと考えられる。

一方、貸家住宅の着工戸数は、過去に高水準の着工が続いたことによる需給の緩みや、金融機関による不動産向け貸出比率が高い水準にあること等を踏まえると、当面は減少が続くことが予想される。

なお、当機構では、シンクタンク¹による着工推計を集計しているが、2019年度の着工戸数の平均は、2018年度比▲4.3%の91.2万戸となった。

※本レポートの意見や見通しにかかる部分は執筆者個人の見解であり、住宅金融支援機構の見解ではありません。

¹ アジア太平洋研究所、三菱UFJモルガンスタンレー証券景気循環研究所、浜銀総合研究所、富国生命保険相互会社、ニッセイ基礎研究所、明治安田生命保険相互会社、東レ経営研究所、三井住友信託銀行、三菱UFJリサーチ&コンサルティング、三菱総合研究所、みずほ総合研究所、農林中金総合研究所、日本経済研究センター