資料3

機構を取り巻く住宅市場・住宅金融市場の状況

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

主な課題認識等

1　住宅着工の現状と将来の見通し

（1）　住宅着工の現況

最近（2014年）の住宅着工戸数は、持家とマンションにおいて大きく減少。

持家については、消費税の引上げ等による実質賃金の減少、一方、マンションについては、資材価格や労賃の上昇等の影響が考えられる。

（2）　中長期の見通し

将来的には、少子化、高齢社会による人口構成の変化等に伴い、住宅着工戸数は減少傾向となることが予想される。

2　中古、リフォーム市場のポテンシャル

高齢化の進展等により、住宅ストックの活用ニーズが高まってくると、中古住宅の流通及び住宅リフォーム市場の活性化に対する金融面でのニーズも高まる可能性がある。

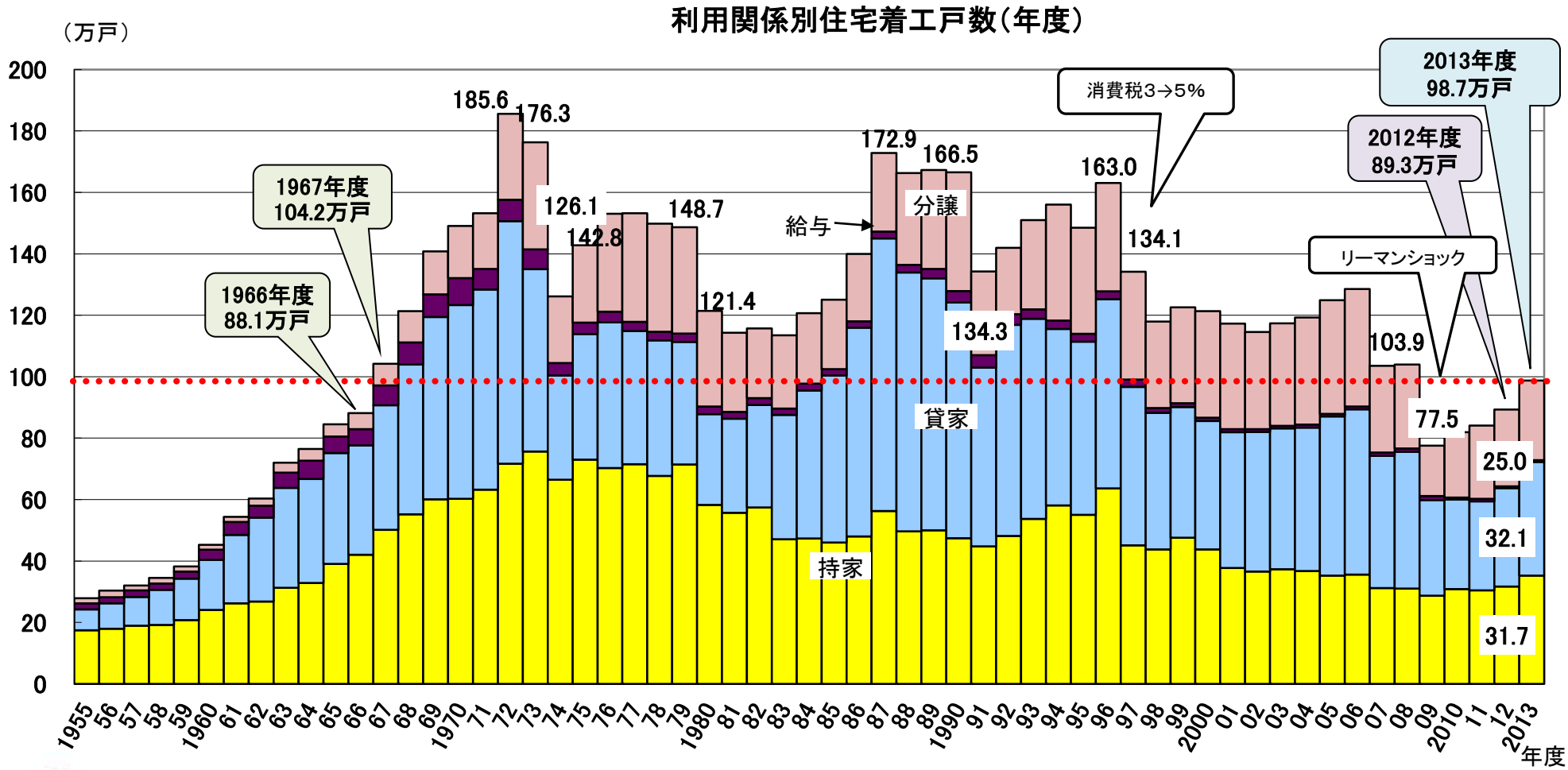
3　民間金融機関の動向

民間金融機関は、住宅ローンに対して積極的に取り組んでいるものの、現在は低金利を背景に変動金利がその大部分を占めており、また、貸出残高の増強が目的であるため、証券化のニーズは低い状況にある。

（1）　住宅着工の現況

1－1　2013年度の新設住宅着工戸数は約99万戸

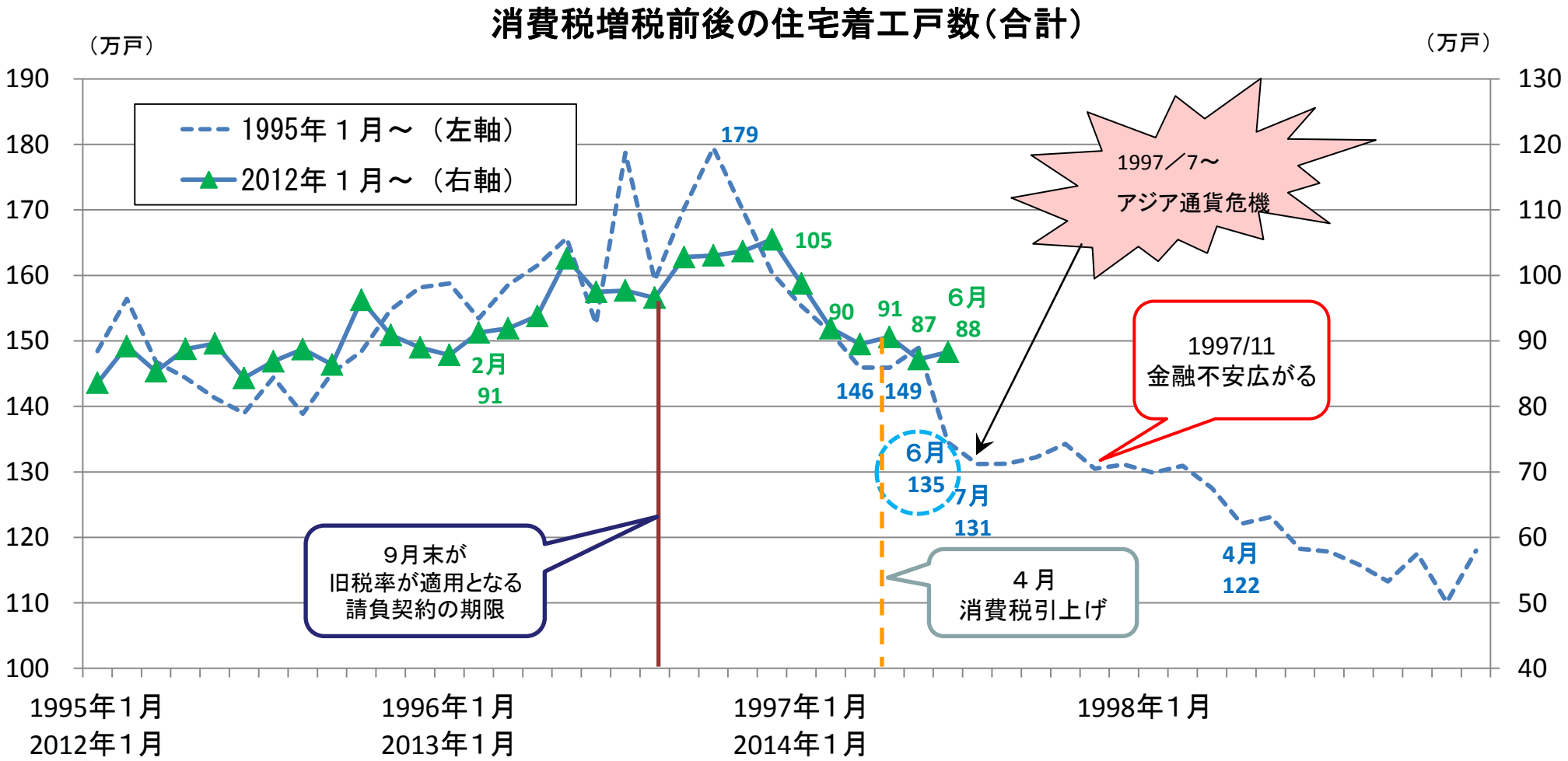
○ 2013年度の新設住宅着工戸数は、対前年度比＋10.6%の98.7万戸。
○ 新設住宅着工戸数98.7万戸は、1967年度の住宅着工戸数（104.2万戸）を下回る水準。



資料：国土交通省「住宅着工統計」

1－2　消費税増税前後の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）

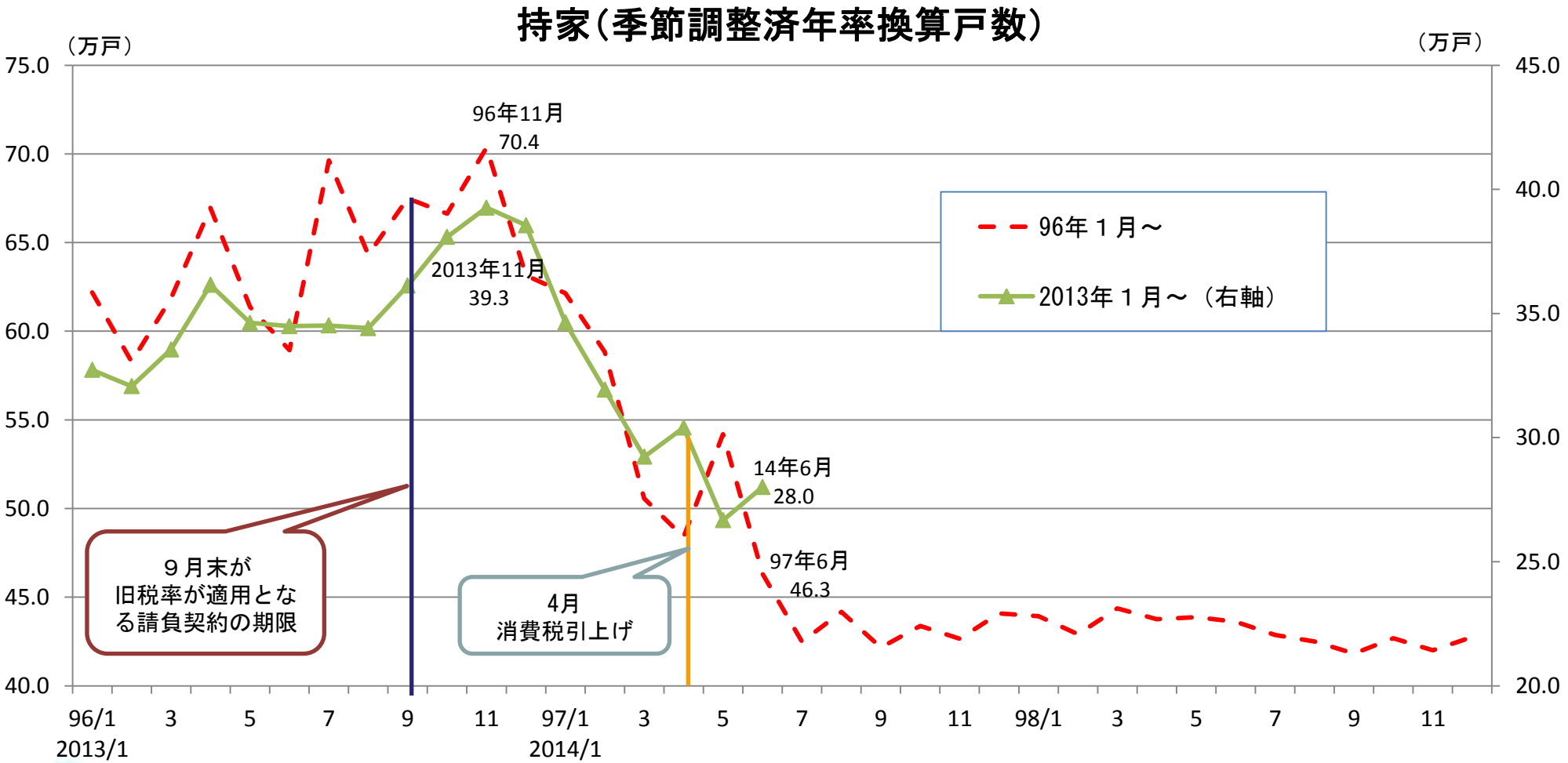
・2014年6月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は88万戸で、ピークとなった2013年12月の105万戸からは▲16.3%。
・1997年6月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は135万戸で、ピークとなった1996年10月の179万戸からは▲20.9%。



資料：国土交通省「住宅着工統計」を元に加工作成

１－３　持家着工戸数（2014年度６月）は大幅な減少

・2014年６月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は28.0万戸で、ピークとなった2013年11月の39.3万戸からは▲28.7%。
・1997年６月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は46.3万戸で、ピークとなった1996年11月の70.4万戸からは▲34.2%。



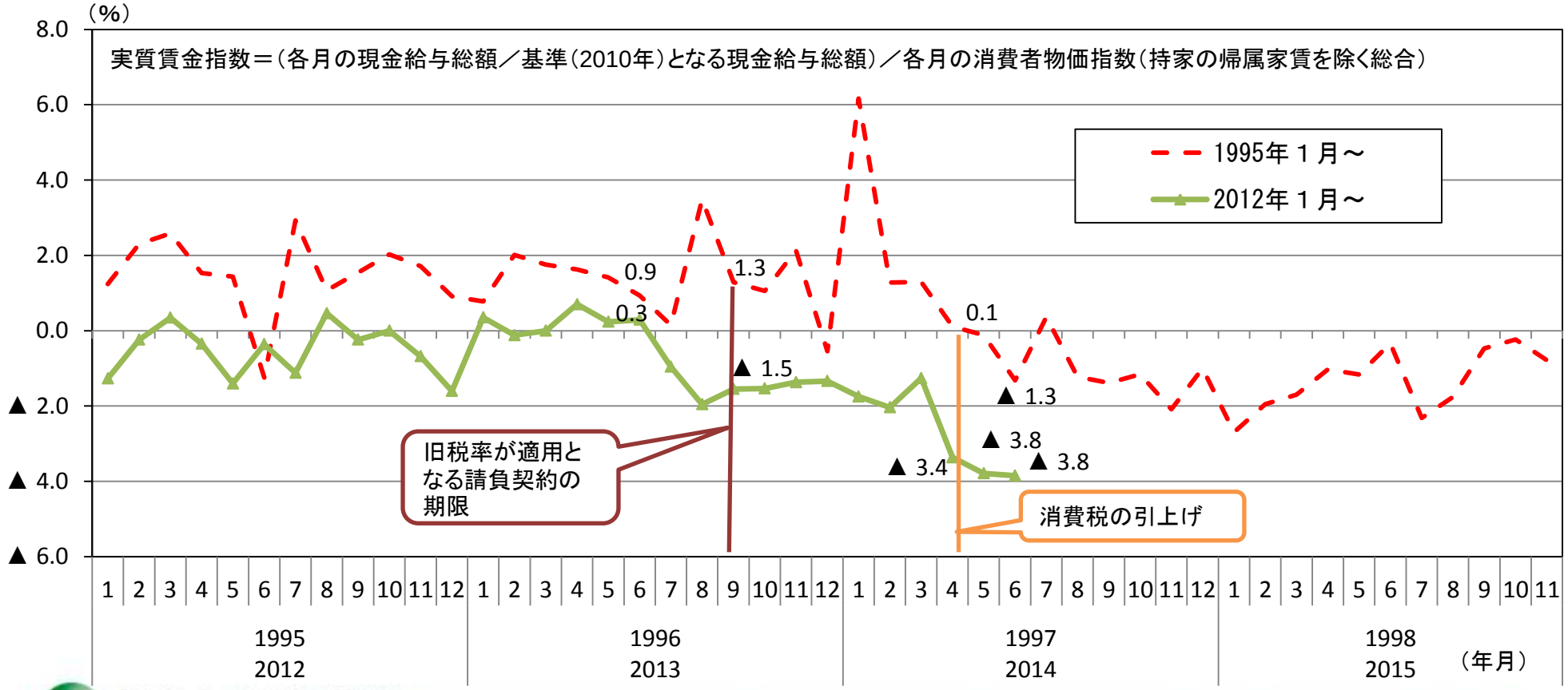
資料：国土交通省「住宅着工統計」を元に加工作成

1－4　消費税増税前後の実質賃金指数の伸び率

・2013年7月以降、実質賃金指数の前年同月比伸び率はマイナス傾向に転じ、2014年3月まで同▲1～2%前後で推移したが、消費税が引き上げられた4月には▲3.4%に減少率が拡大、6月も▲3.8で実質賃金の低下が続いている。

・1996年の実質賃金指数は、ほぼ前年同月比プラスで推移したが、1997年5月以降同マイナスに転じ、1998年にかけてマイナスが続いた。

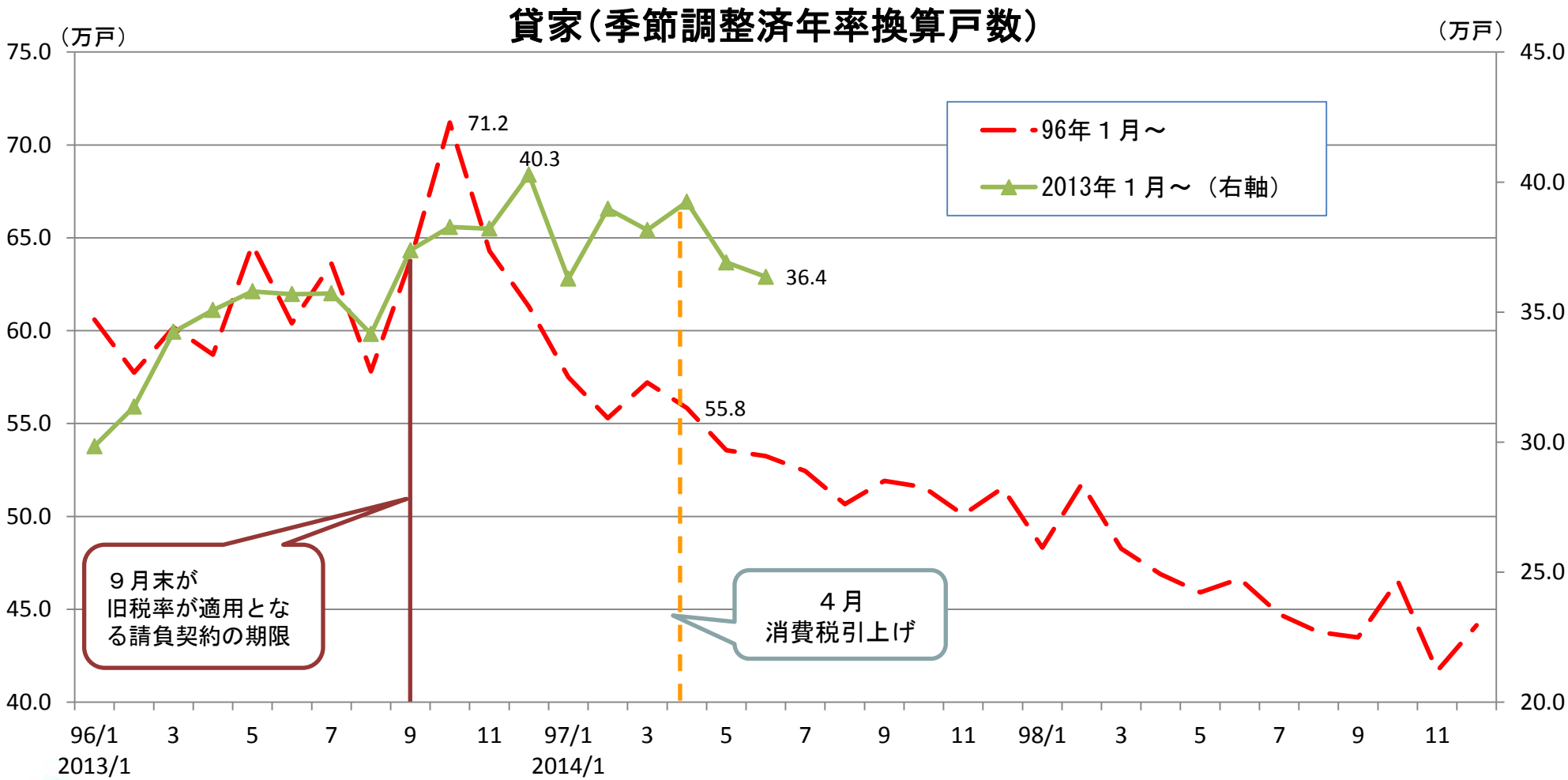
実質賃金指数（調査産業計、事業所規模5人以上、2010＝100）の対前年同月伸び率



資料：厚生労働省「毎月勤労統計」を元に加工作成

１－５　貸家着工戸数（2014年６月）は小幅な減少

・2014年６月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は36.4万戸で、ピークとなった2013年12月の40.3万戸からは▲9.7%。
・1997年６月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は55.8万戸で、ピークとなった1996年10月の71.2万戸からは▲25.2%。



資料：国土交通省「住宅着工統計」を元に加工作成

1－6　賃貸アパートにおける主な税制比較

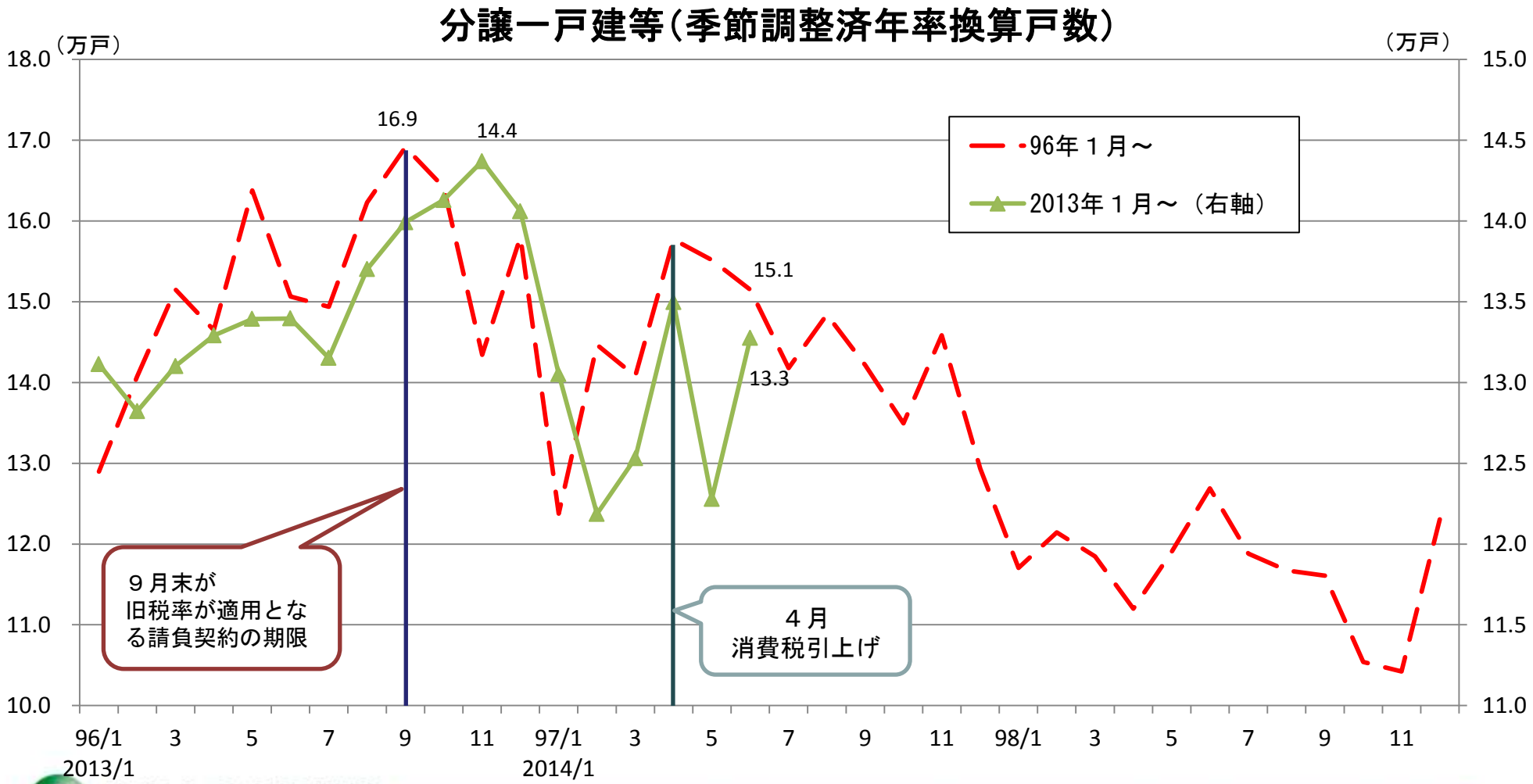
<table>
<tr><th></th><th></th><th>1997年度（平成9年度）</th><th>2014年度（平成26年度）</th></tr>
<tr><td rowspan="3">取得</td><td>不動産取得税（地方税）</td><td>不動産の取得者に対し、固定資産税評価額の4%（土地及び住宅は特例により3%）で課税
※新築住宅の取得として、課税標準から1戸につき1,200万円を控除
※新築住宅用の土地の取得として、次の算式による多い方の額を税額から控除
①1㎡当たり固定資産税評価額×住宅床面積の2倍（限度200㎡）×3%
②45,000円
※宅地に係る課税標準の特例として、1／2に減額</td><td>同左
同左
同左
同左</td></tr>
<tr><td>特別土地保有税（地方税・取得分）</td><td>取得時に取得価額の3%で課税
一定面積以上の土地（政令指定都市の場合2,000㎡以上）に対して課税</td><td>廃止</td></tr>
<tr><td>相続税（国税）</td><td>相続税評価額に応じ10～70%で課税
※納税猶予中の特定市街化区域農地に係る転用特例
昭和60年1月1日から昭和62年12月31日までの相続により既に納税猶予を受けている三大都市圏の特定市街化区域内農地を、平成9年4月1日から平成13年3月31日までの間に、中高層耐火賃貸住宅を新築等し、特定法人に貸与、又は建設大臣の定める方法により計算した家賃限度額以下で公募により賃貸される場合、転用等をしても納税猶予を継続。
※遺産に係る基礎控除
5,000万円
＋（1,000万円×法定相続人の数）
※相続税の税率構造
<table>
<tr><th></th><th>税率</th></tr>
<tr><td>～800万円以下</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>800万円超～1,600万円以下</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>1,600万円超～3,000万円以下</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>3,000万円超～5,000万円以下</td><td>25%</td></tr>
<tr><td>5,000万円超～1億円以下</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>1億円超～2億円以下</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>2億円超～4億円以下</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>4億円超～20億円以下</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>20億円超～</td><td>70%</td></tr>
</table></td><td>相続税評価額に応じ10～50%（平成27年1月1日より10～55%）で課税
－
※遺産に係る基礎控除（平成27年1月1日より改正）
<table>
<tr><td>改正前（現行）
5,000万円
＋（1,000万円×法定相続人の数）</td><td>改正後（平成27年1月1日以降）
3,000万円
＋（600万円×法定相続人の数）</td></tr>
</table>
※相続税の税率構造（平成27年1月1日より改正）（最高税率の引上げ）
<table>
<tr><th></th><th>改正前（現行）</th><th>改正後（平成27年1月1日以降）</th></tr>
<tr><td>～1,000万円以下</td><td>10%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>1,000万円超～3,000万円以下</td><td>15%</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>3,000万円超～5,000万円以下</td><td>20%</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>5,000万円超～1億円以下</td><td>30%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>1億円超～2億円以下</td><td rowspan="2">40%</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>2億円超～3億円以下</td><td>45%</td></tr>
<tr><td>3億円超～6億円以下</td><td rowspan="2">50%</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>6億円超～</td><td>55%</td></tr>
</table>
※小規模宅地等の特例等の改正も平成27年1月1日より行われる。</td></tr>
</table>

1－6（続き）　賃貸アパートにおける主な税制比較

		1997年度（平成9年度）	2014年度（平成26年度）
保有	固定資産税（地方税）	土地・建物の所有者に対し、固定資産税評価額の1.4%で、毎年課税 ※新築住宅（120㎡相当部分について）に対する固定資産税の減額として、 ・一般住宅：3年間　1／2に減額 ・中高層住宅：5年間　1／2に減額 ※住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例として、 住宅用地：課税標準を1／3 小規模住宅用地（200㎡以下）：課税標準を1／6	同左 同左 同左
	都市計画税（地方税）	市街化区域内の土地・建物所有者に対し、固定資産税評価額の0.3%で、毎年課税 ※課税標準の特例として、 住宅用地：課税標準を2／3 小規模住宅用地（200㎡以下）：課税標準を1／3	同左 同左
	特別土地保有税（地方税・保有分）	昭和44年以降取得した土地等の保有に対し、取得価額の1.4%で毎年課税 一定面積以上の土地（政令指定都市の場合2,000㎡以上）に対して課税	廃止
	地価税（国税）	土地の所有者、借地権者に対し、相続税評価額の0.15%で毎年課税 ただし、個人については15億円が基礎控除として控除される。	同左 ただし、当分の間、適用を停止することとしている（平成10年から）
その他	賃貸住宅供給促進等のための税制	特定優良賃貸住宅建設促進税制 特定優良賃貸住宅の供給に関する法律（平成5年法律第52号）に基づき建設・管理される特定優良賃貸住宅について ①割増償却　5年間4割増（耐用年数35年以上のものは5.5割増償却） ②固定資産税の減額　当初5年間2／3を減額	－
		都心共同住宅の割増償却 都心居住を推進すべき地域において、都心共同住宅供給事業の認定を受けて供給される中高層賃貸住宅又は地区計画等に適合する中高層耐火建築物（住宅部分に限る）について割増償却 耐用年数35年以上　5年間5.5割増償却 耐用年数35年未満　5年間4割増償却	－
		－	サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制 サービス付き高齢者向け住宅で、一定の要件を満たすものについて ①5年間2．8割増償却（耐用年数35年以上の場合4割増償却） ただし、平成27年4月1日から平成28年3月31日までに取得等されたものの割増償却は半分 ②不動産取得税について、当該住宅が存する敷地について、住宅の床面積の2倍にあたる土地面積分の税額を減額 ③120㎡相当部分に対する固定資産税の減額として、 5年間　1／3に減額

１－７　分譲住宅一戸建等の着工戸数（2014年６月）は小幅な減少

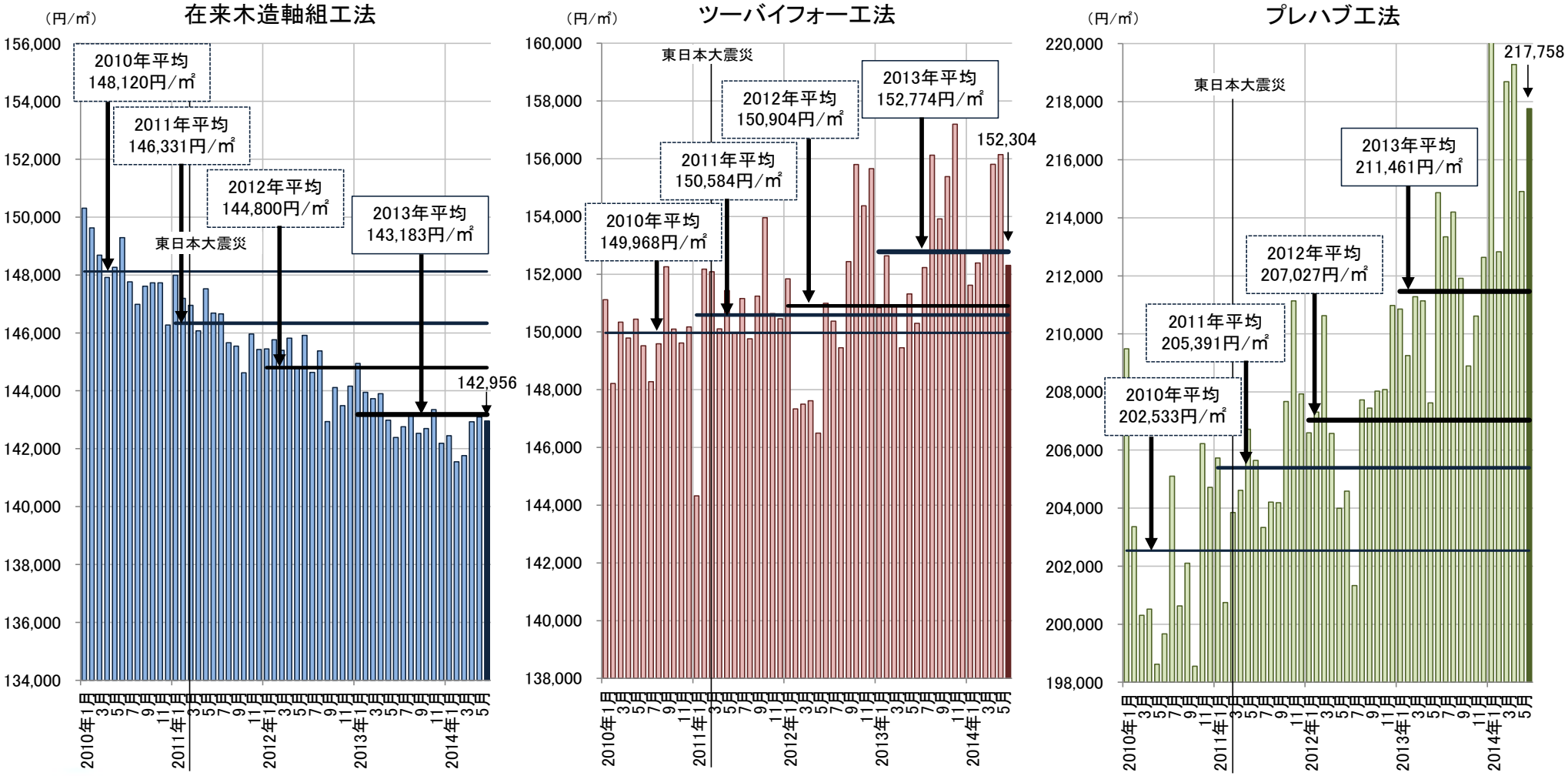
・2014年６月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は13.3万戸で、ピークとなった2013年11月の14.4万戸からは▲7.6%。
・1997年６月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は15.1万戸で、ピークとなった1996年９月の16.9万戸からは▲10.4%。



資料：国土交通省「住宅着工統計」を元に加工作成

1－8　分譲住宅一戸建　工法別　1㎡当たり工事費予定額の推移

6月は、**8割強のシェア**を占める在来木造軸組工法が下げ止まり、安値圏での値動きが続く。ツーバイフォー工法は2013年平均を下回る。プレハブ工法は直近高値付近で推移。

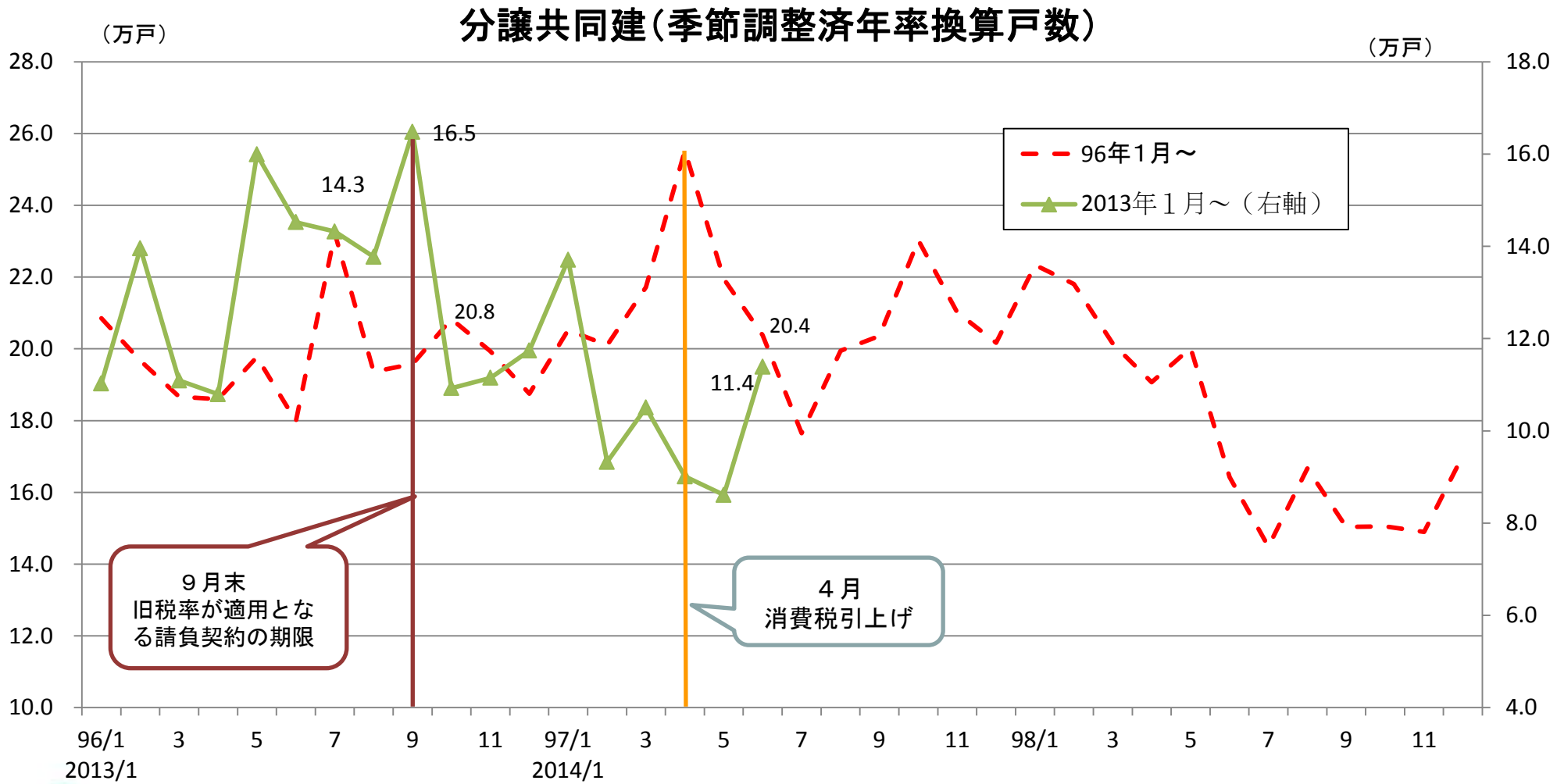


注）在来木造軸組工法は木造から木質系プレハブ工法とツーバイフォー工法を除いた概算値。丸太組構法を含む。 プレハブ工法は木質系、鉄骨系、コンクリート系の合計。

（資料）国土交通省「建築着工統計調査報告」（月次データ）をもとに作成

１－９　分譲住宅共同建の着工戸数（2014年６月）は大幅な減少

・2014年６月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は11.4万戸で、ピークとなった2013年９月の16.5万戸からは▲30.9%。
・1997年６月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は20.4万戸で、96年10月とほぼ同水準。



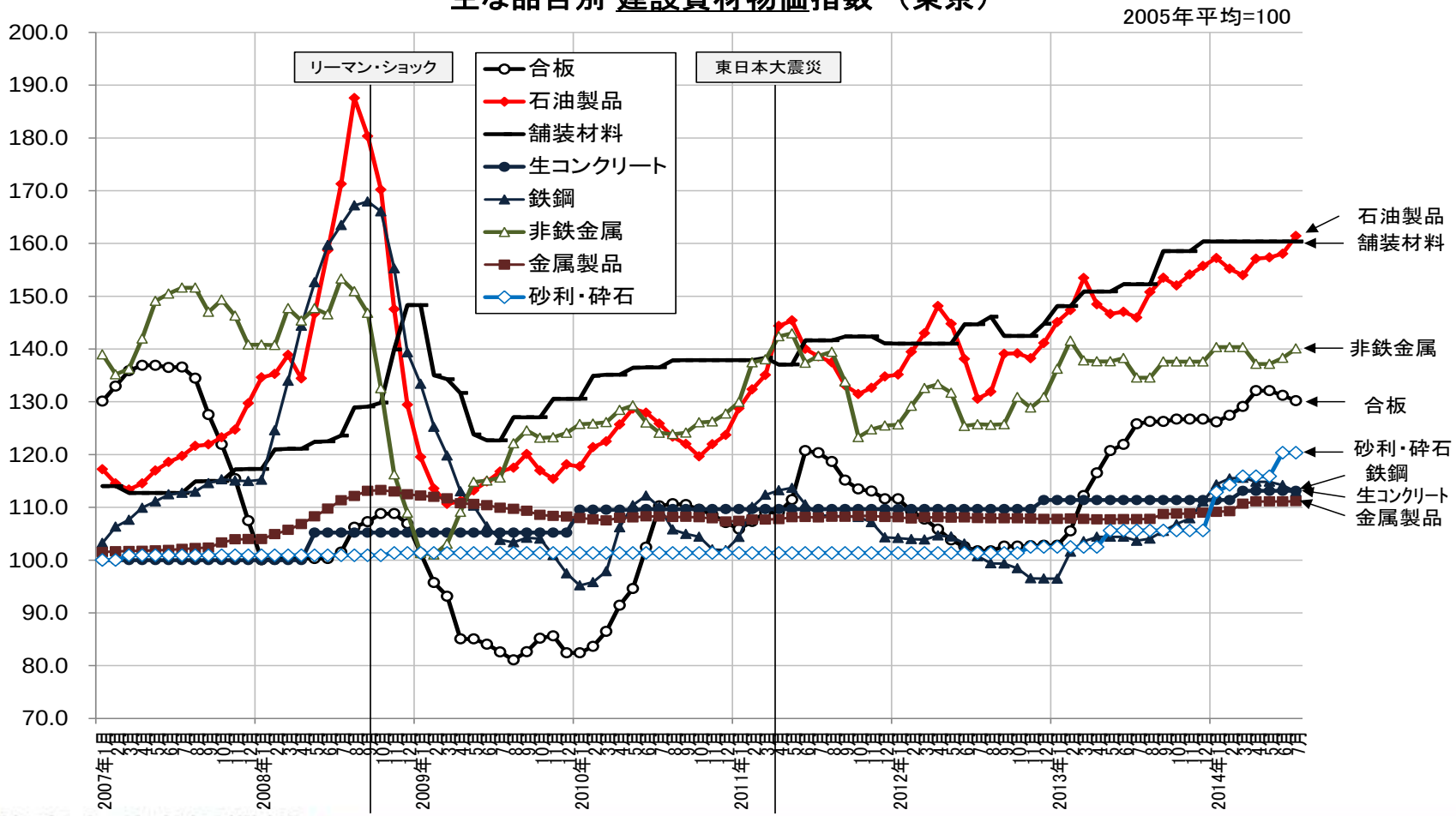
資料：国土交通省「住宅着工統計」を元に加工作成

1－10 【東京】主な品目別建設資材物価指数（建築部門）の動向 （2014年7月）

7月は、建築部門の指数が113.1と前月から0.3ポイント低下。指数の低下は2012年11月以来20か月ぶり。「製材・合板」「鉄鋼（熱間圧延鋼材）」が続落し、下落幅は前月から拡大。
一方、「石油製品」「セメント」「非鉄金属（電線・ケーブル）」「農産物」は上昇。「石油製品」は2008年10月以来の高い水準。「舗装材料」は過去10年間の高値で高止まり。

2014年7月現在

※指数は消費税を除いた本体価格で算出



（資料）（財）建設物価調査会「建設物価指数月報」のデータをもとに作成

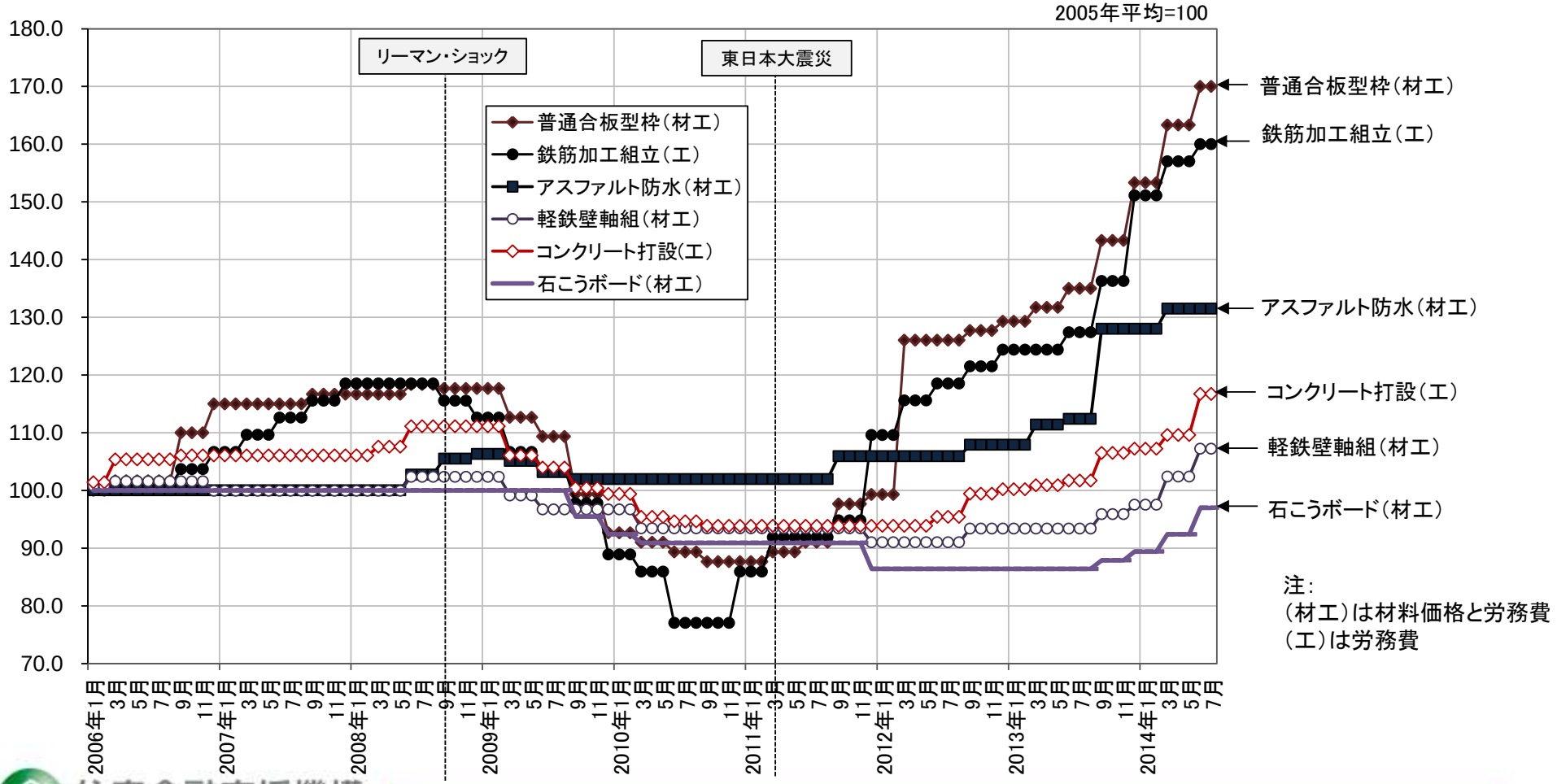
1－11　主な職工賃金（指数）の動向　－東京－　（2014年7月）

建設業全体の就労者数は、最も多かった1997年に対して2010年には3割近くが減少した。このうち型枠工や鉄筋工、とび職など技能労働者が3割近く減少。
復興事業や公共工事の復調に加え、景気回復を受けてビルやマンションの建設が相次ぎ、駆け込み需要を背景に、職人が不足が深刻化。職人確保から労務費は上昇傾向にある。

2014年7月現在

※指数は消費税を除いた本体価格で算出

主な労務費（指数）の推移 【東京】



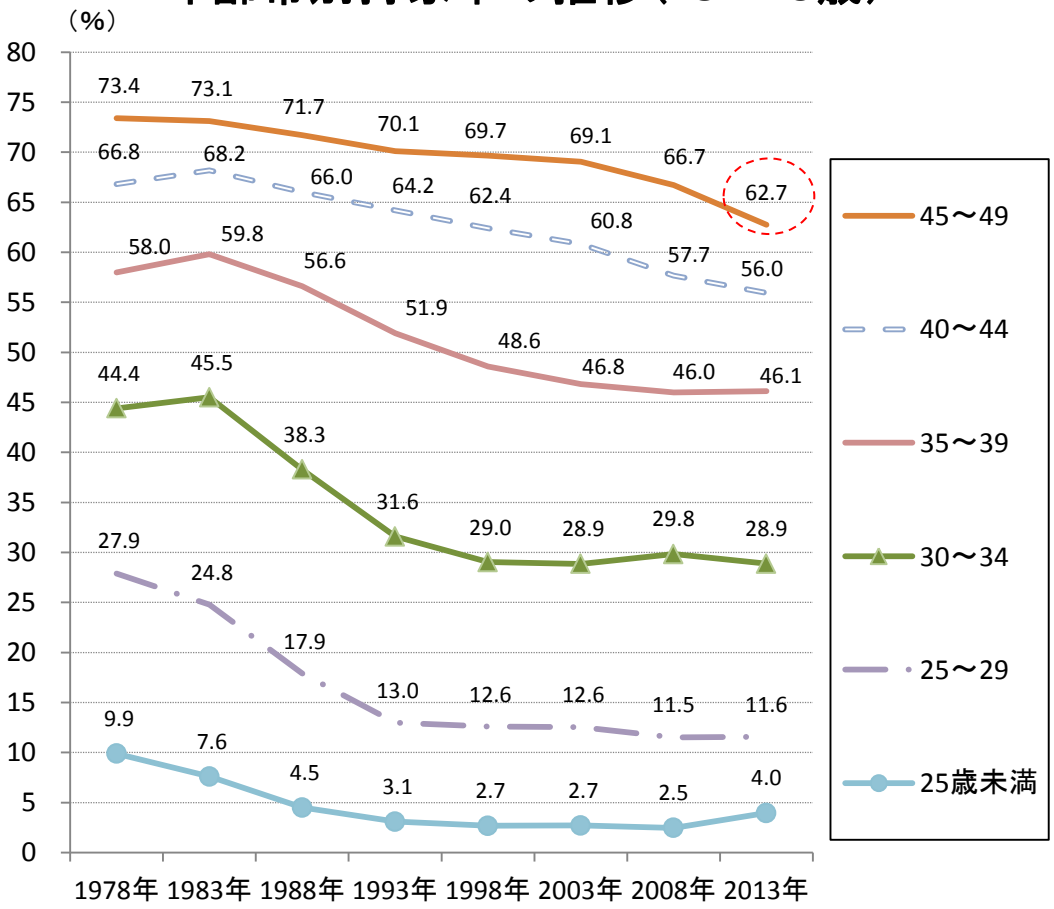
注：
（材工）は材料価格と労務費
（工）は労務費

（資料）（財）建設物価調査会「建設物価指数月報」のデータをもとに作成

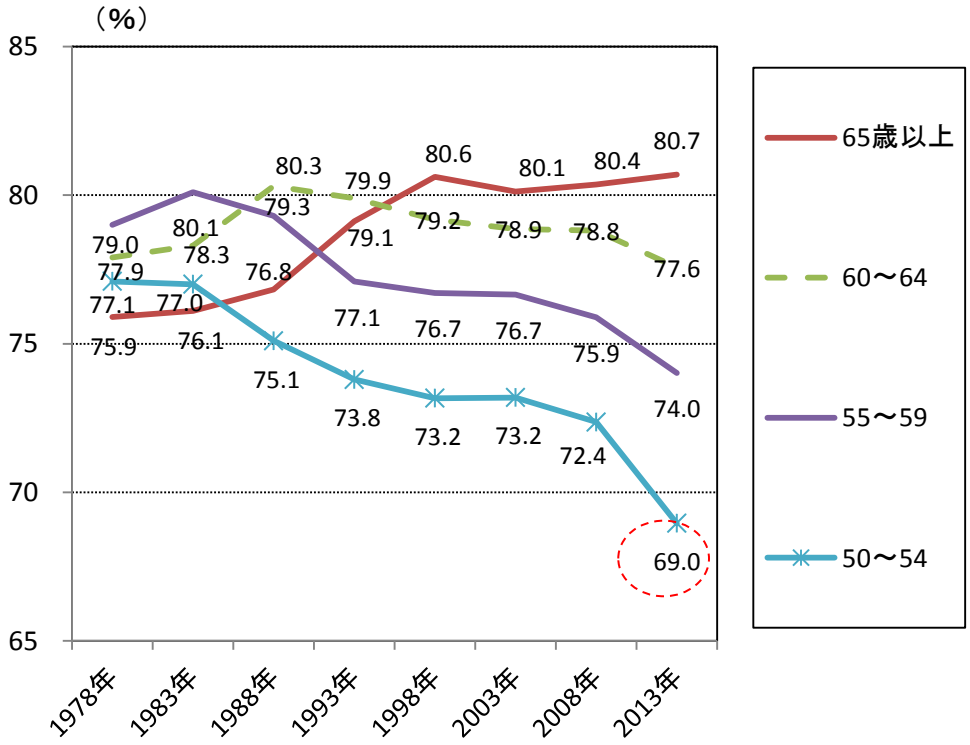
(2)　中長期の見通し
1－12　45～54歳で目立つ持家率の低下

○ 2013年における世帯主の年齢帯別持家率は、2008年に比べて、45～49歳と50～54歳の持家率の低下が目立つ。

年齢帯別持家率の推移（25～49歳）



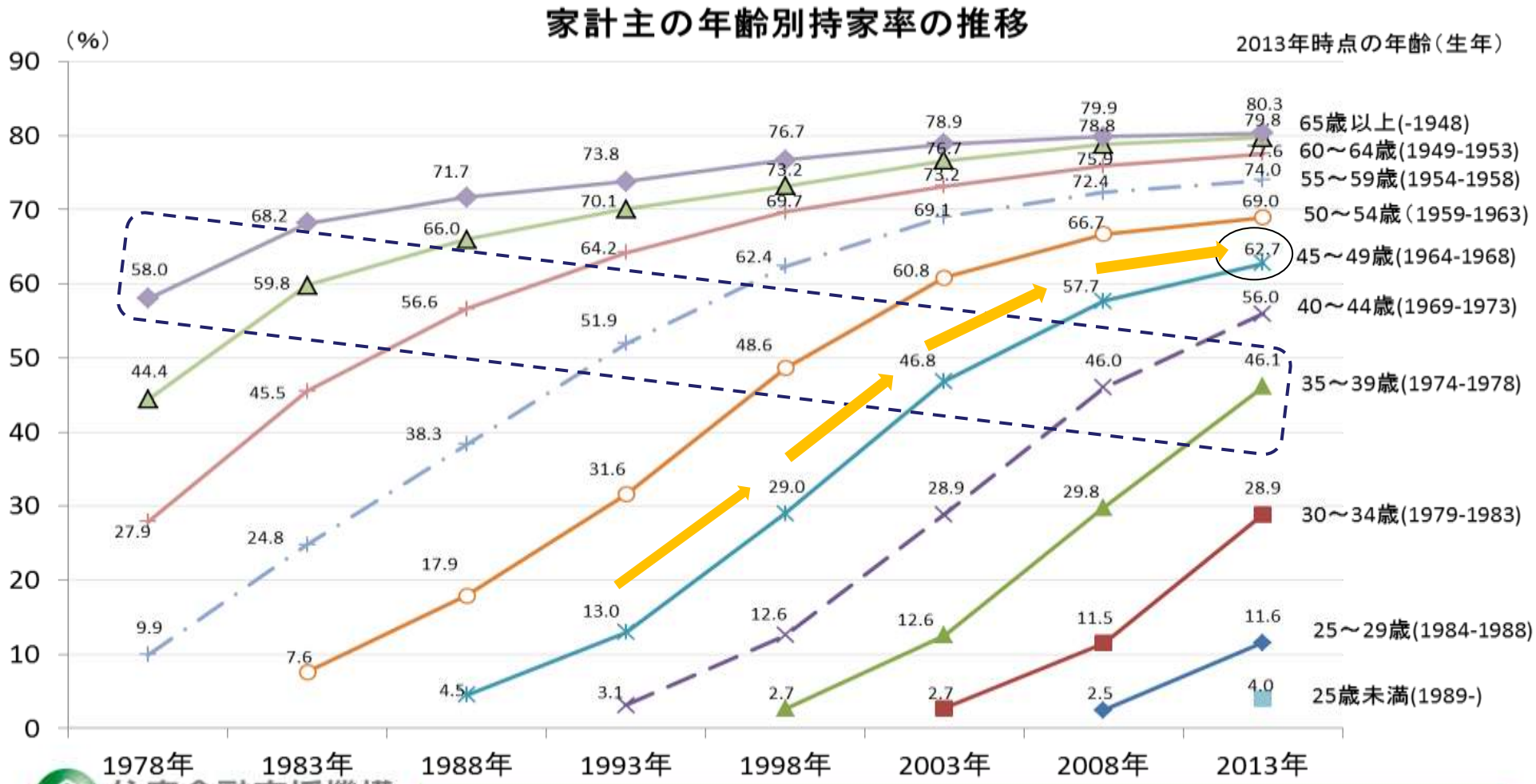
年齢帯別持家率の推移（50歳～）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

1－13　住宅の主要な持家需要層は20代後半から30歳代

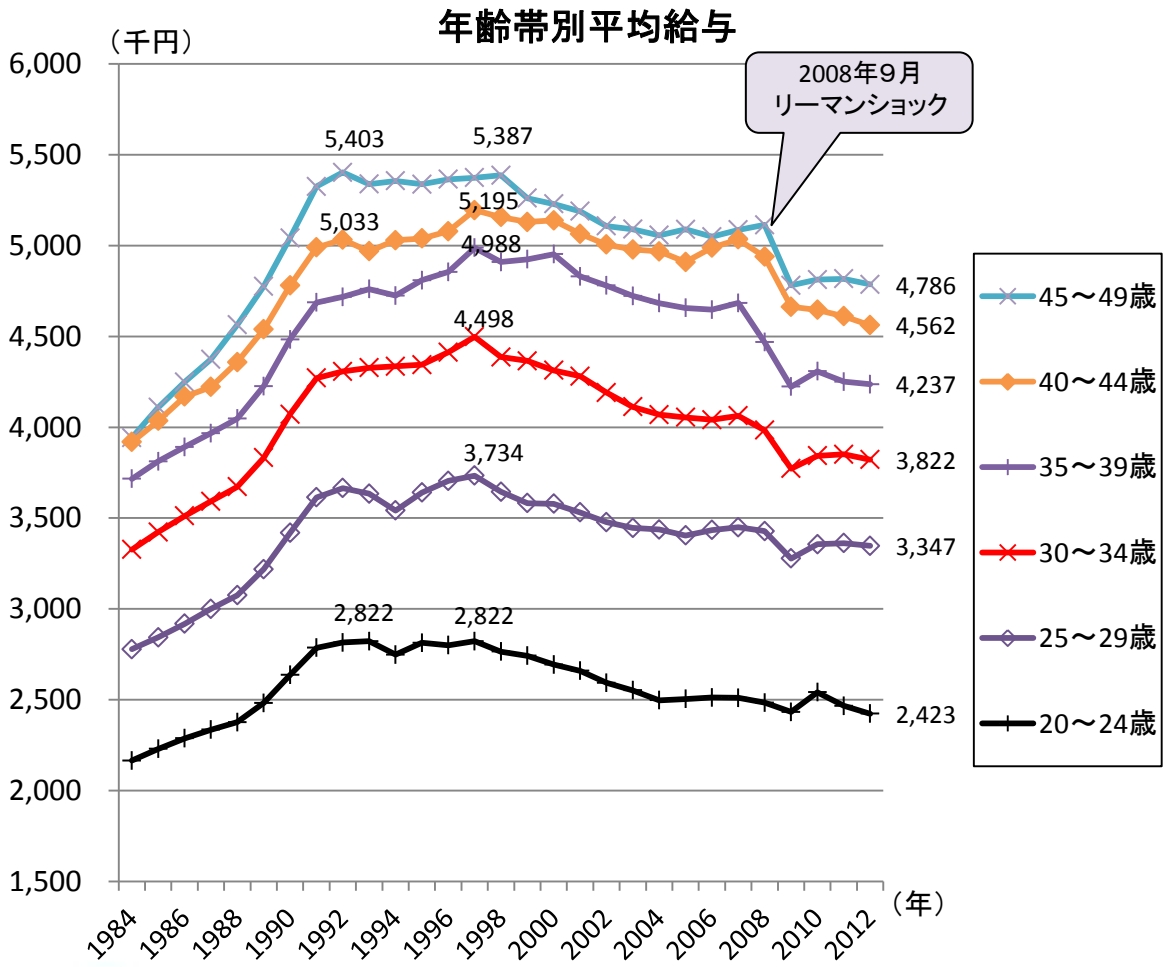
○ コーホート別持家取得率は、20代後半から30歳代にかけて急激に上昇し、持家取得の中心となっている。
○ 35～39歳の家計主の持家率を時系列でみると、1983年以降低下傾向が続いたが、2013年は2008年とほぼ同水準。

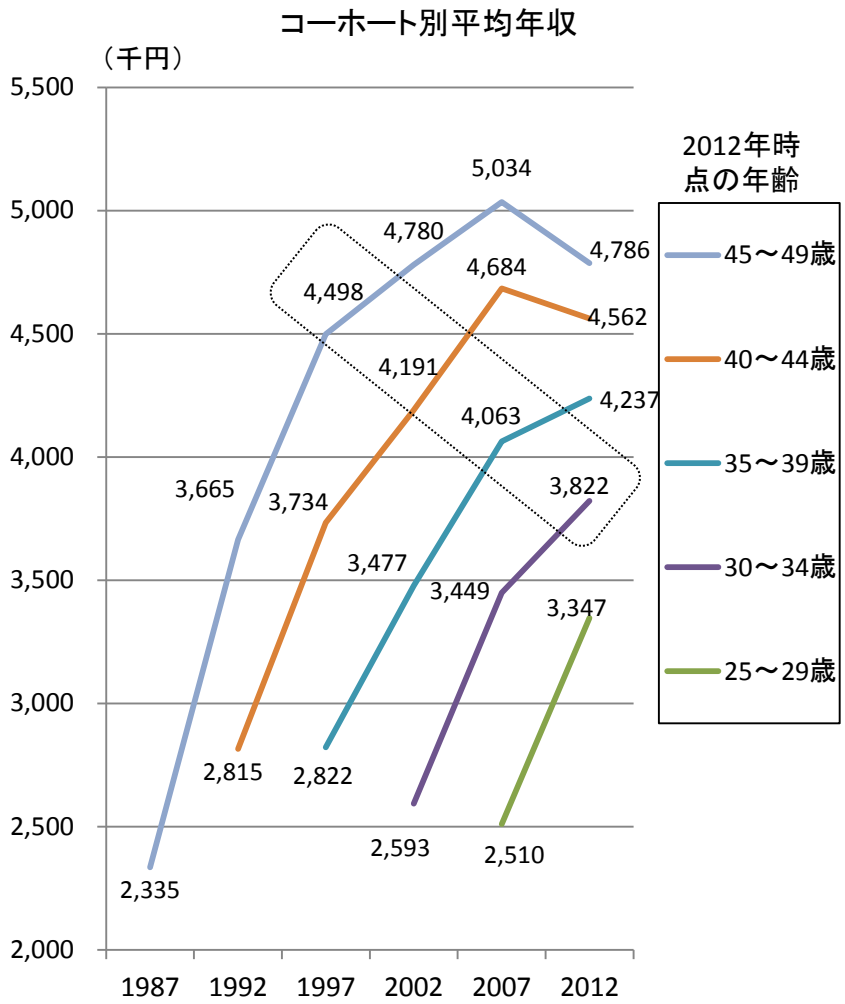


資料：総務省「住宅・土地統計調査」

1－14　サラリーマン世帯の給与は低下傾向

○ サラリーマン世帯の年齢帯別給与は、1990年代後半から低下傾向。

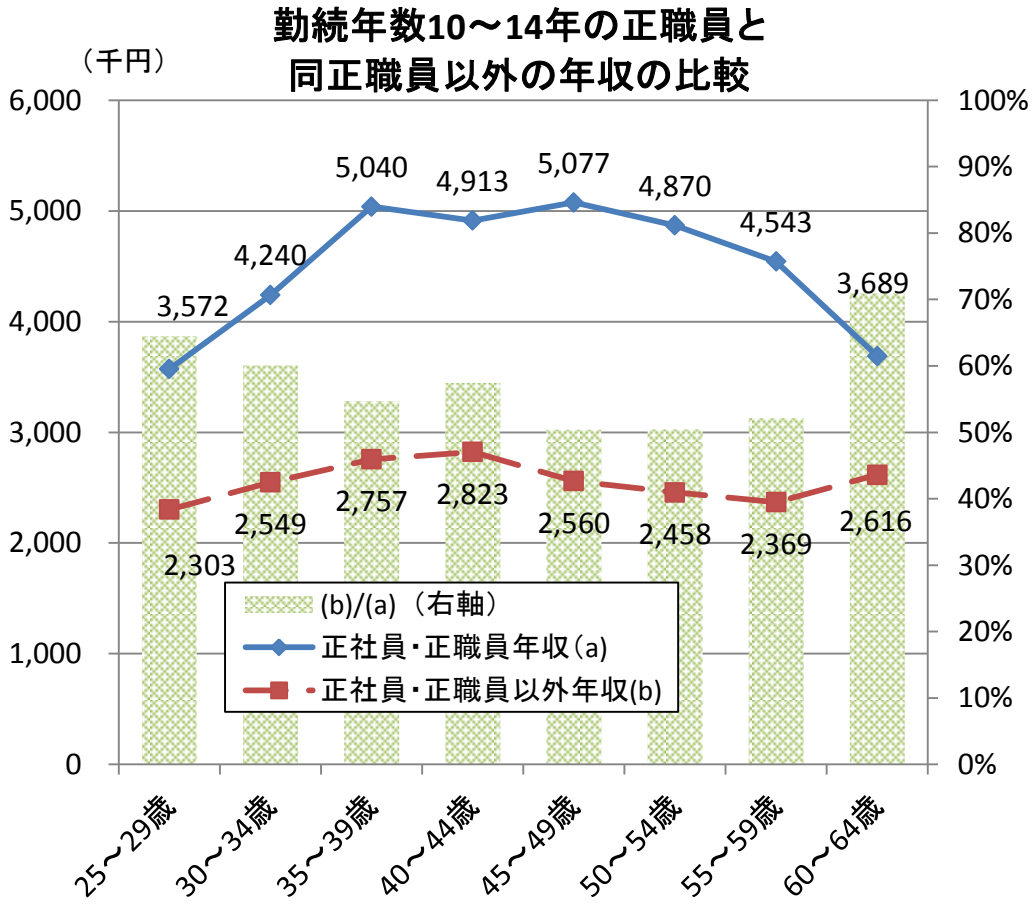


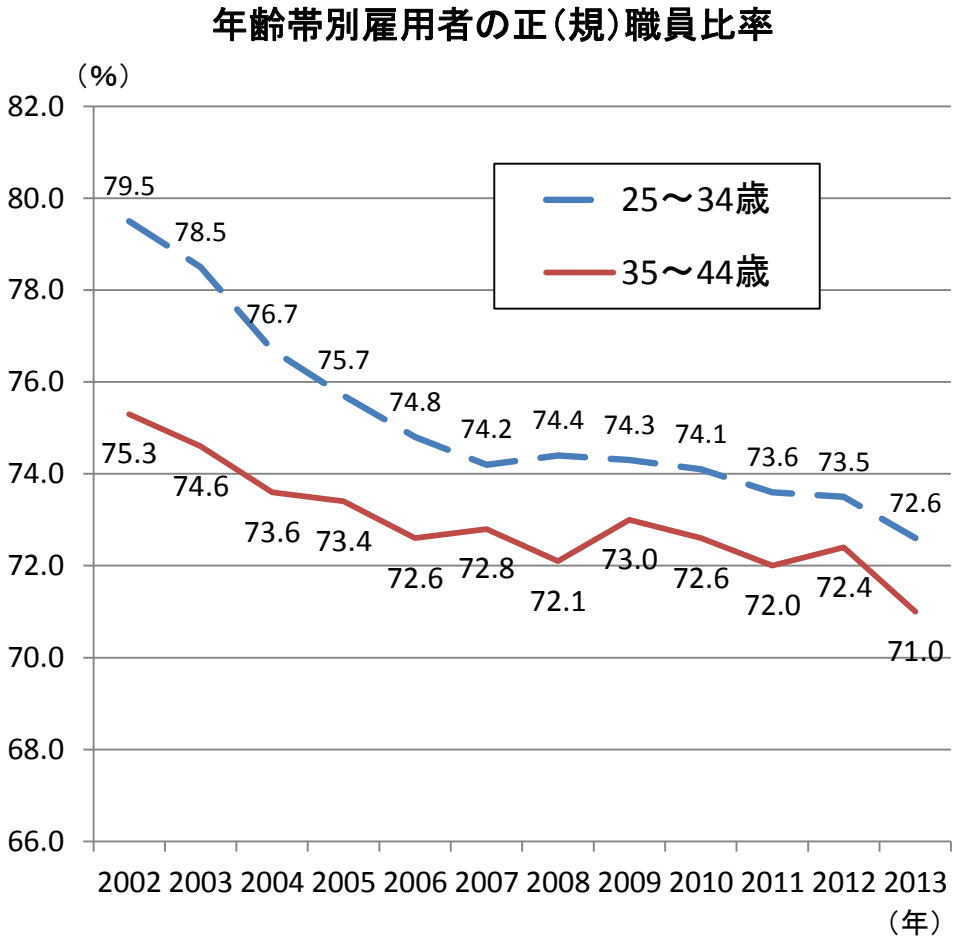


資料：国税庁「民間給与実態調査」

1－15　住宅取得年齢層に占める正職員比率は低下傾向

○勤続年数10～14年の正社員と正社員以外の年収では、30～40歳代において年収に大きな開きがある。
○住宅取得層となる25～34歳及び35～44歳勤労者の正職員比率をみると、低下傾向が続いている。



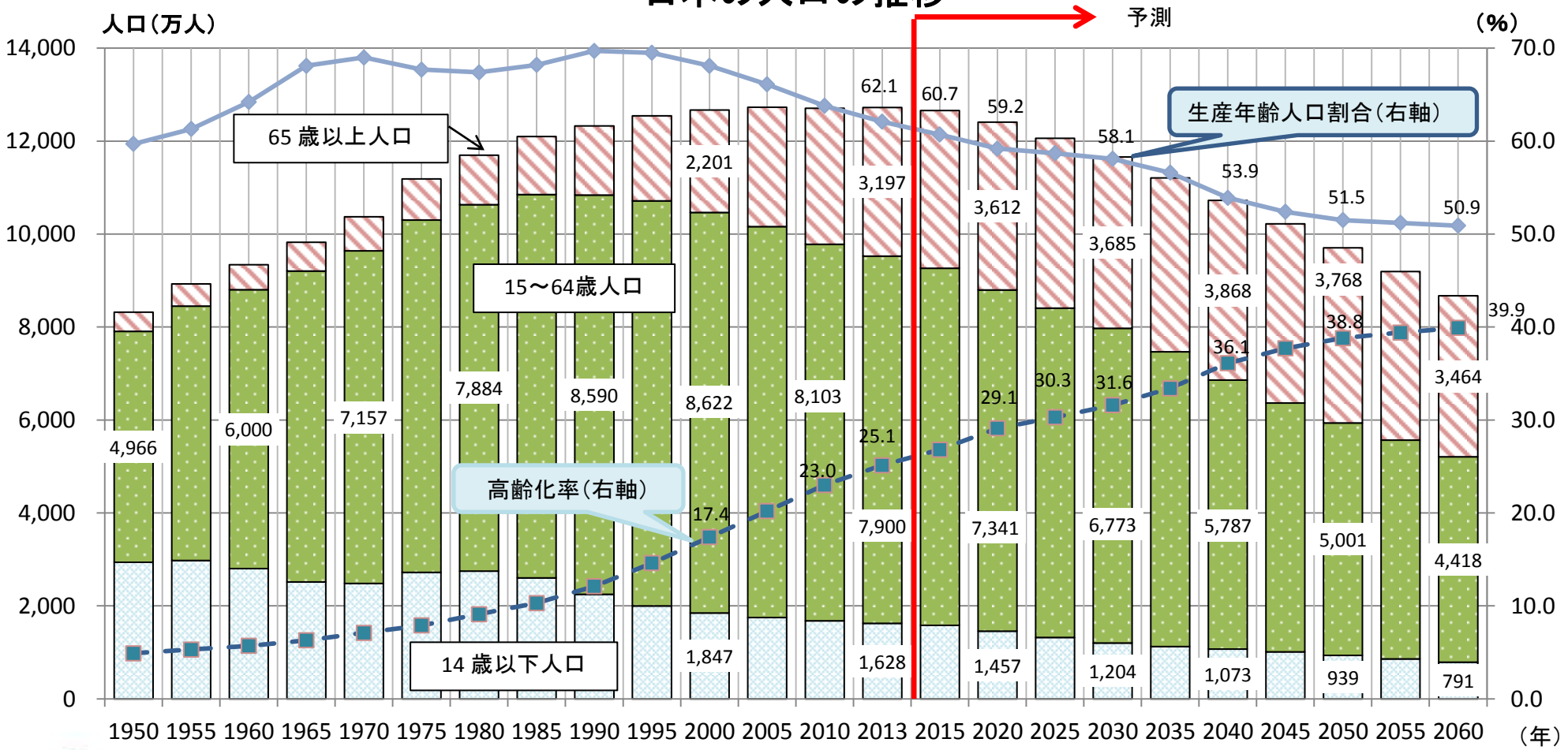


資料：厚生労働省「平成25年賃金構造基本統計調査」を加工作成、総務省「労働力調査」

1－16　高齢化率の上昇及び生産年齢人口割合の低下が進行

○高齢化率（65歳以上人口／総人口）は、上昇傾向が続き、2025年には30%台となる。
○生産年齢人口割合（15～64歳人口／総人口）は、2000年以降低下傾向が続き、2020年には60%を下回る。

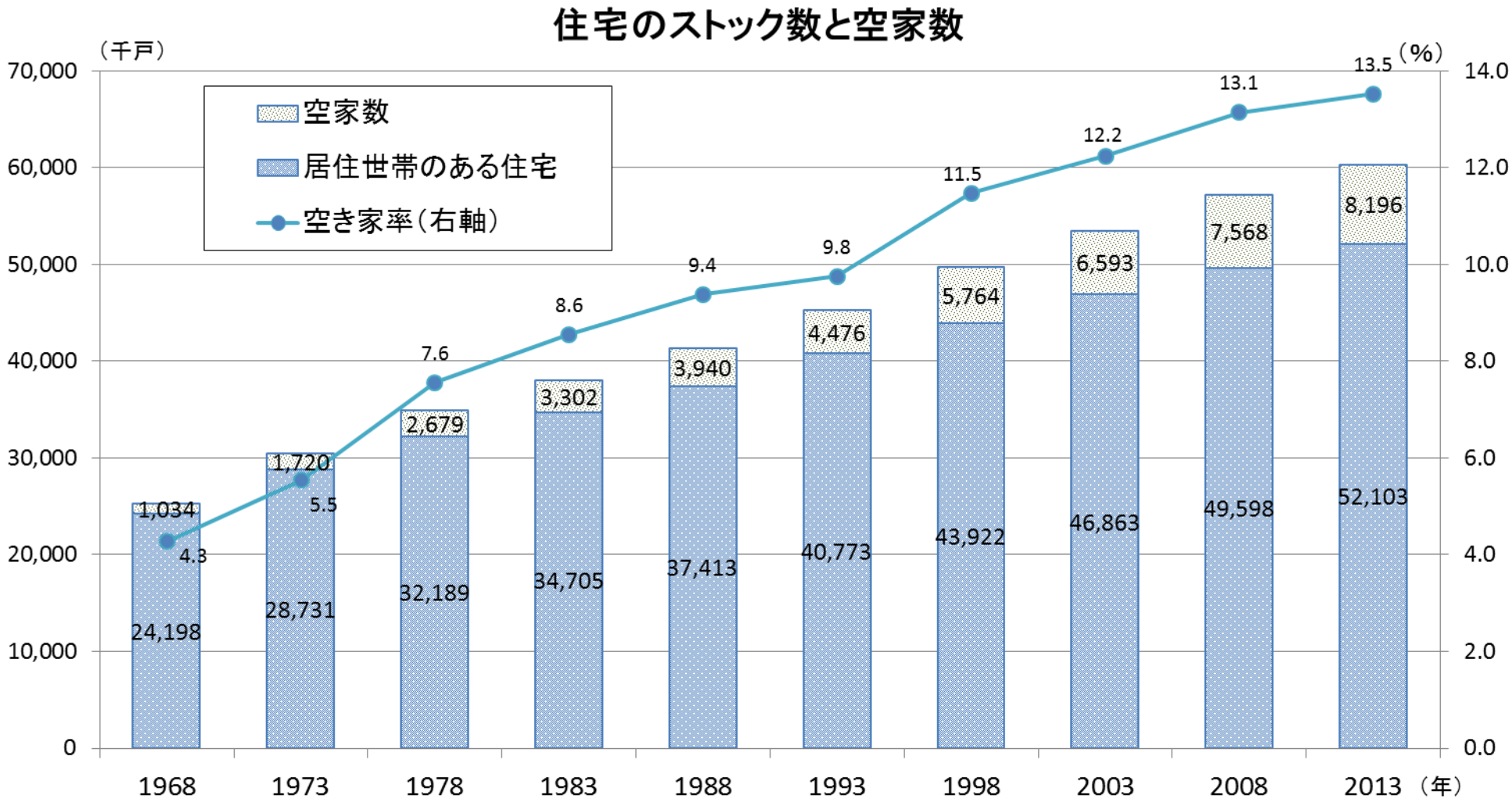
日本の人口の推移



資料：総務省「国勢調査」、厚生労働省「人口動態統計」、国立・社会保障人口問題研究所「将来人口推計」

２－１　居住世帯のある住宅数は5,210万戸、空家戸数は820万戸

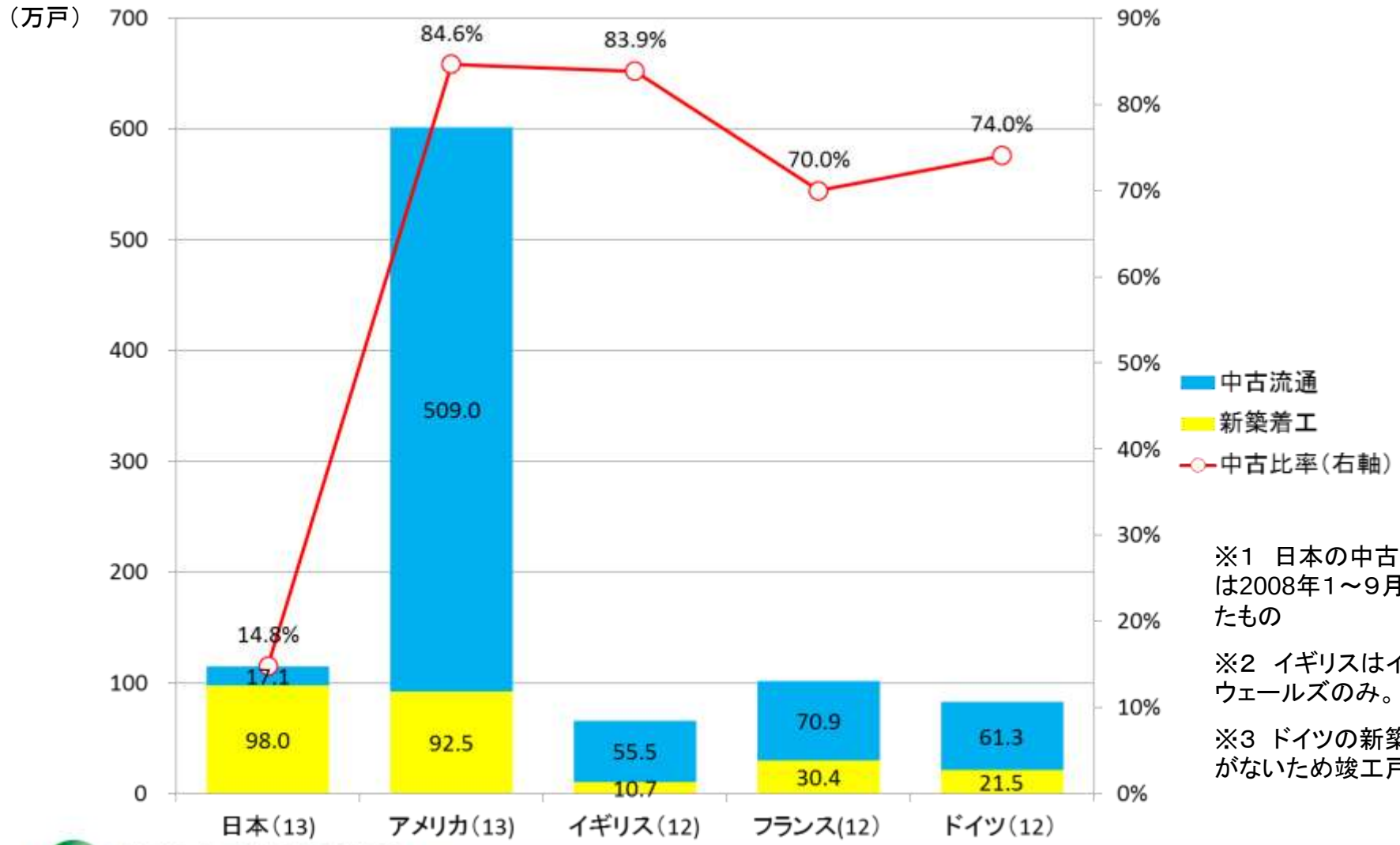
「平成25年（2013年）住宅・土地統計調査」による居住世帯のある住宅数（総世帯数）は、前回調査より250万戸増加して5,210万戸となった。
2013年の空家数は、前回調査よりも約63万戸増加して、820万戸となった。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」を元に加工作成

２－２　住宅市場における中古住宅の占める比率

日本では住宅市場における新築住宅の比率が高いが、欧米では中古住宅の流通戸数の方が新築着工よりも遙かに多い国が多い。



※1　日本の中古住宅流通戸数は2008年1～9月を年率換算したもの

※2　イギリスはイングランドとウェールズのみ。

※3　ドイツの新築は着工統計がないため竣工戸数を計上

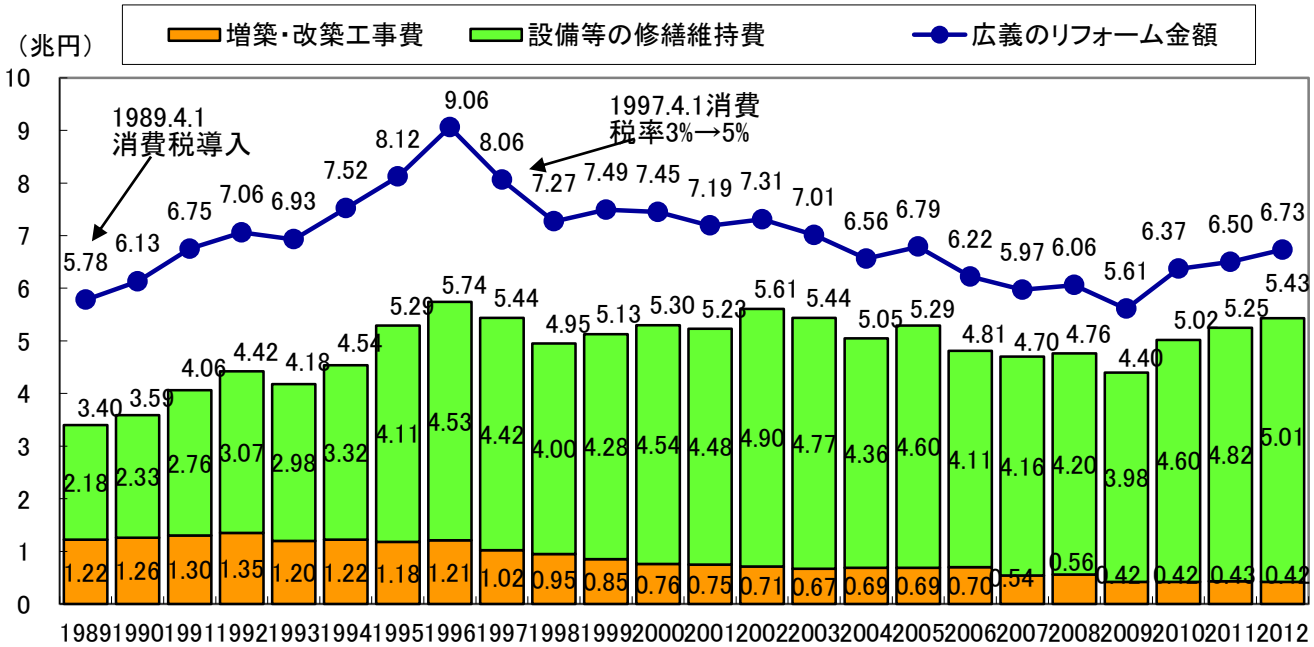
資料：国土交通省「住宅着工統計」、総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」、米商務省、NAR、英DCLG、EMFを元に加工作成

２－３　住宅リフォーム（2012年）の市場規模は5.4兆円

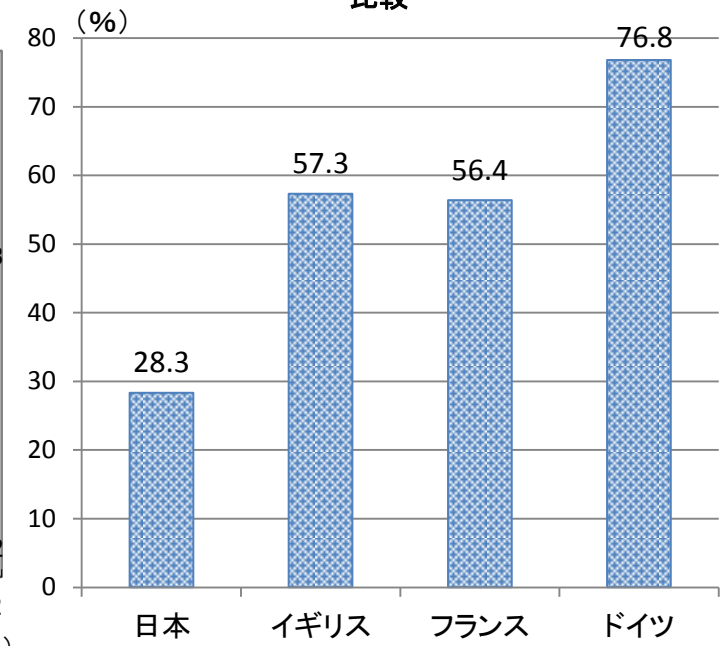
○　2012年の「住宅リフォーム市場規模（増築・改築工事費及び設備等の修繕維持費の合計）」は約5.4兆円、「広義のリフォーム市場規模（リフォーム関連の耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額）」は約6.7兆円。

○　日本の住宅投資に占めるリフォームの割合は28.3%で、欧米諸国と比較して小さい。

住宅リフォームの市場規模



住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較



注）①「広義のリフォーム市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額。
② 推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外溝等のエクステリア工事は含まない。
③ 本市場規模は、「建築着工統計年報」（国土交通省）、「家計調査年報」（総務省）、「全国人口・世帯数・人口動態表」（総務省）等により、（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したもの。

日本（2012年）：内閣府「国民経済計算年報」及び（財）「住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

イギリス・フランス・ドイツ（2011年）：ユーロコンストラクト資料

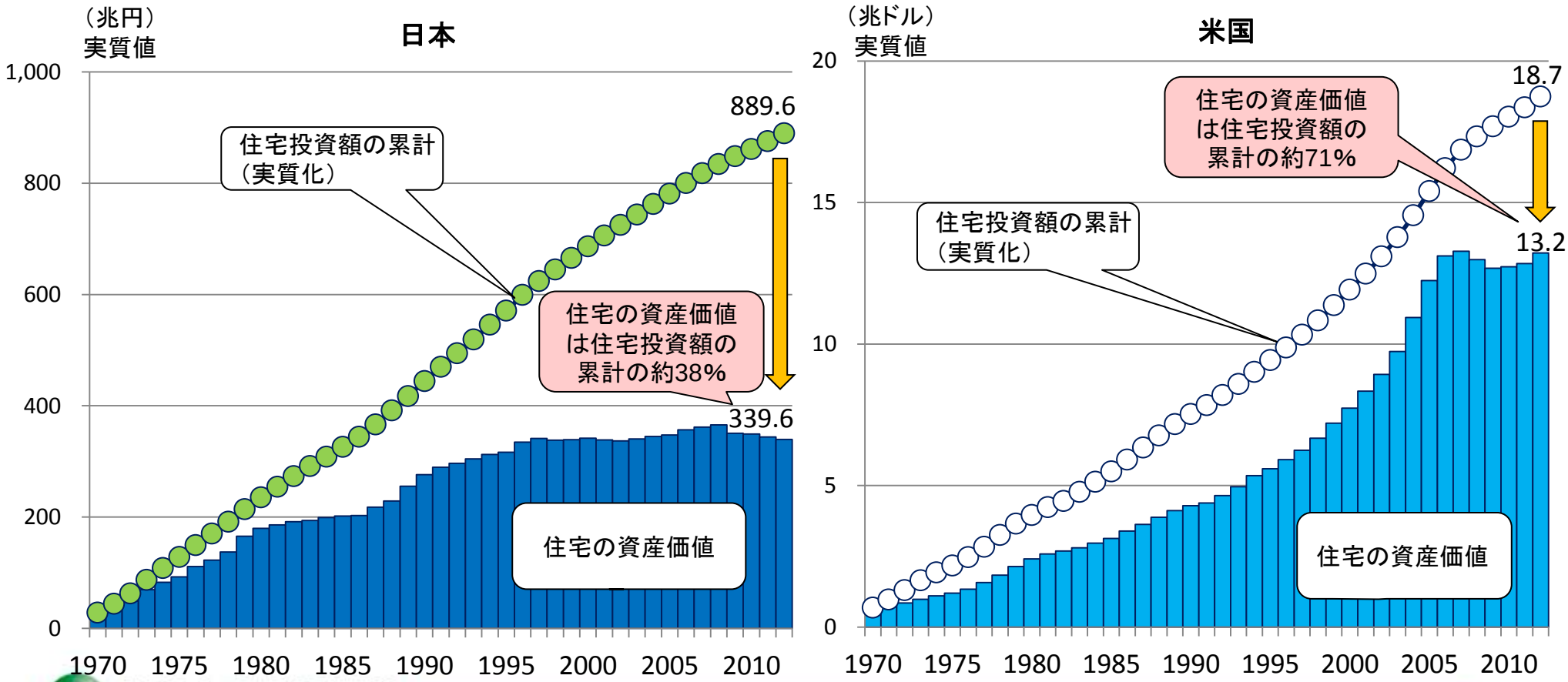
〈注〉住宅投資は、新築住宅投資とリフォーム投資の合計額

（資料）財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模」、内閣府「国民経済計算」、国土交通省

２－４　日米の住宅投資額と住宅資産

○　日米における、1970年から2012年までの、それぞれの住宅投資額を消費者物価指数で実質化（2005年を基準）し累計すると、日本では約890兆円、米国では約19兆ドルとなる。
　一方、住宅の資産価値は、日本では340兆円で、住宅投資額の累計の約38%にしかならないのに対して、米国では約71%の13.2兆ドルとなっており、米国に比べると日本の住宅の資産価値は低い。

■日米の住宅投資額と住宅資産（住宅部分のみ）



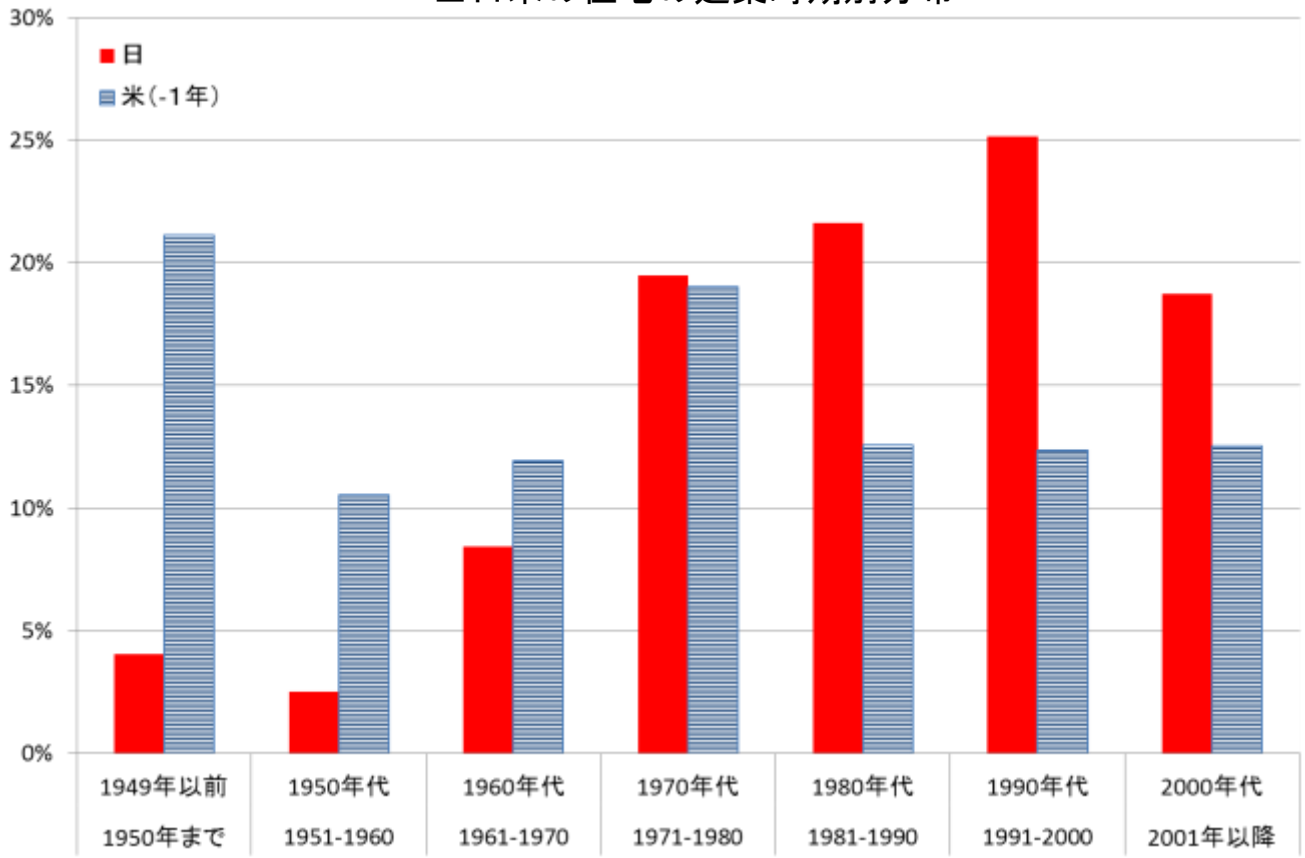
All Rights Reserved.

（資料）米商務省、米労働省、内閣府、総務省統計局のデータをもとに作成

２－５　日米の住宅の建築時期別分布

米国では、2009年に現存する居住者のいる住宅のうち、2割強が1949年以前の建築で、1980年代以降のものは37%を占めるに過ぎないのに対し、日本では2008年時点において、1981年以降の比較的新しい住宅が全体の66%を占める。

■日米の住宅の建築時期別分布

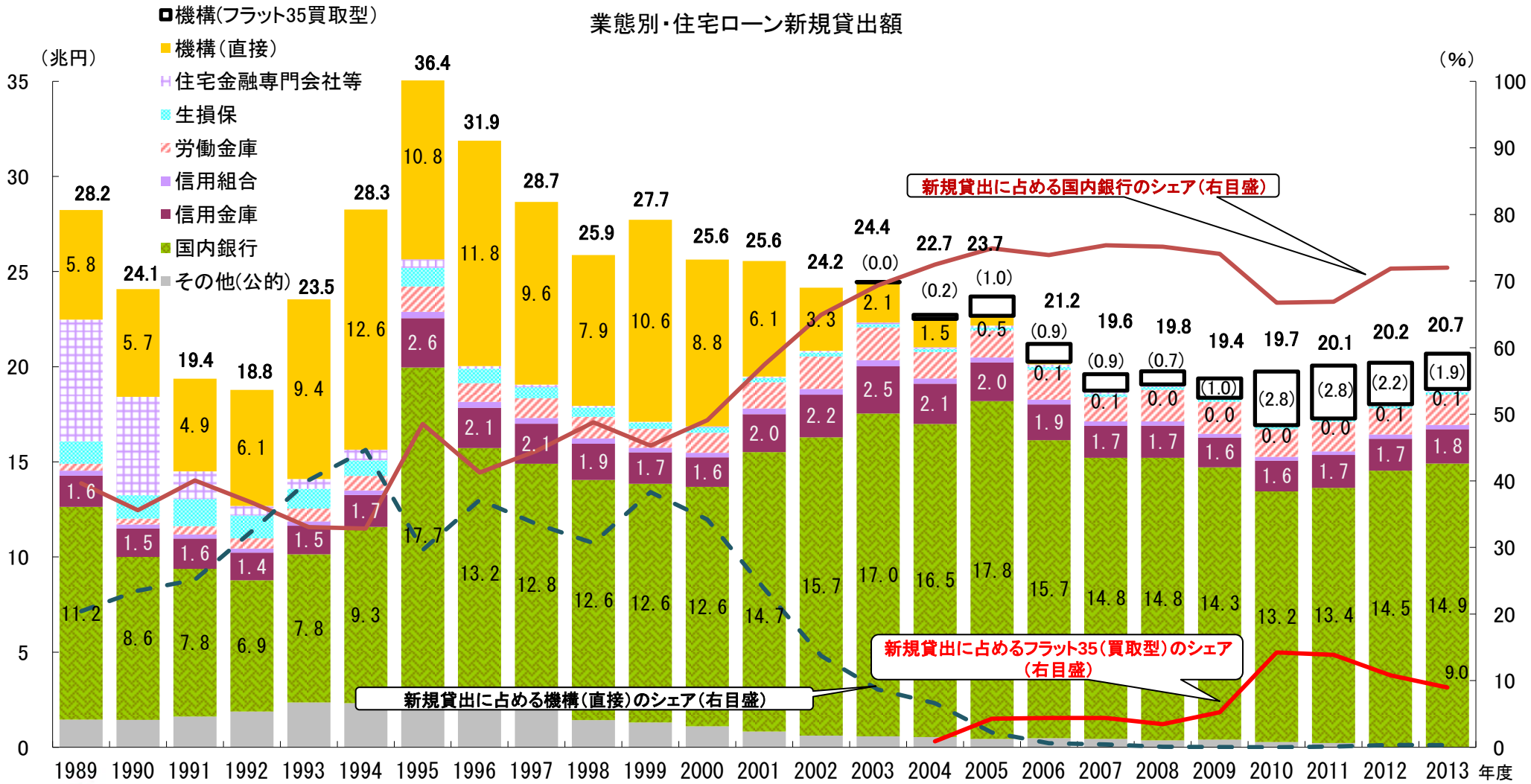


（注）日本は2008年まで、米国は2009年まで

（資料）米商務省、総務省統計局「平成20年住宅統計調査」をもとに作成

３－１　業態別・住宅ローン新規貸出額（借換え、リフォーム含む。）

2013年度の住宅ローン新規貸出額は20.7兆円。うち、国内銀行:14.9兆円（シェア：72.0%）、【フラット35】(買取型):1.86兆円（同：9.0%）

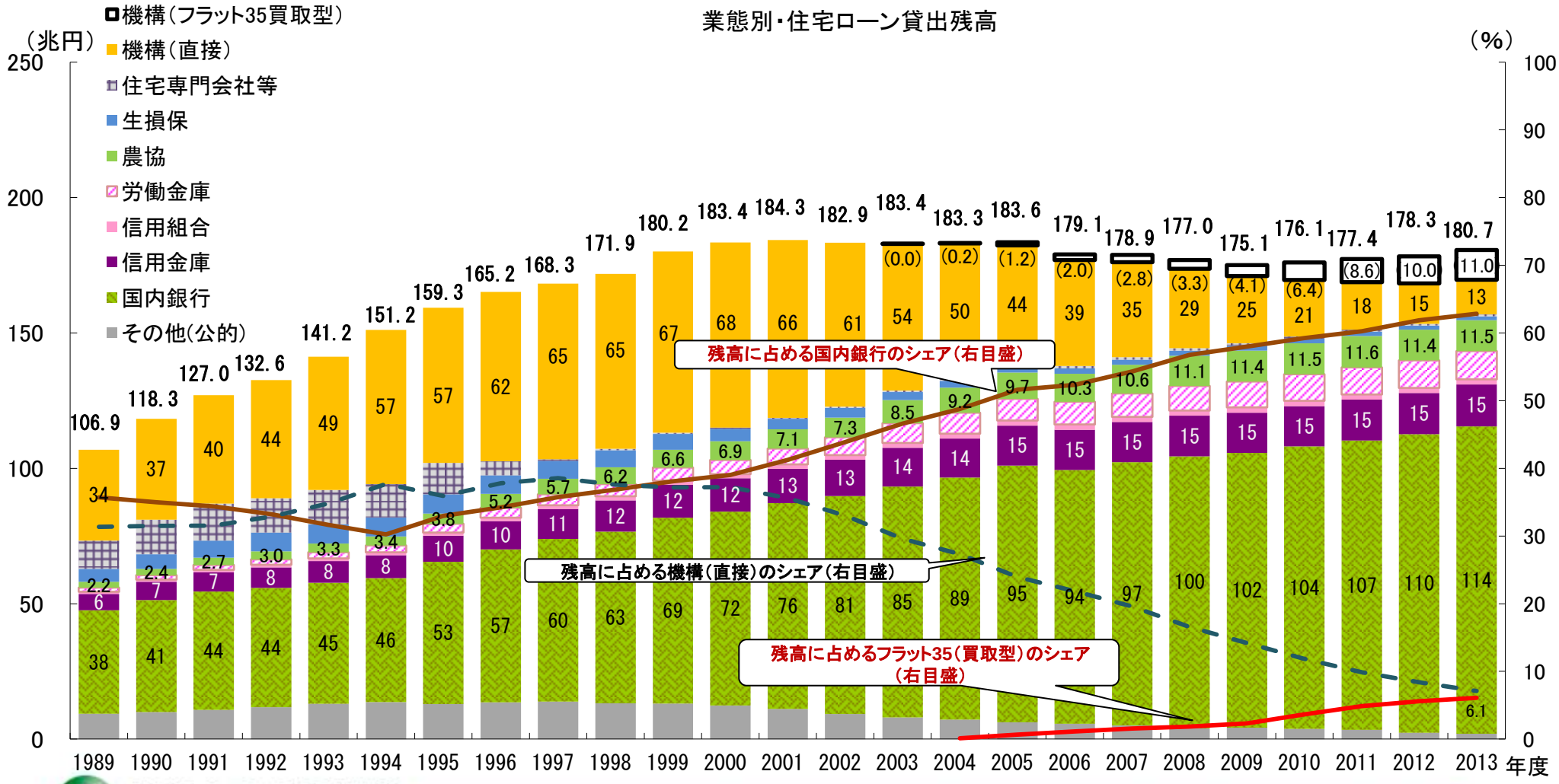


資料：日本銀行、住宅金融支援機構

３－２　業態別・住宅ローン貸出残高（期末残高：借換え、リフォーム含む。）

2013年度期末の住宅ローン貸出残高は180.7兆円で、８年ぶりに180兆円台となった。

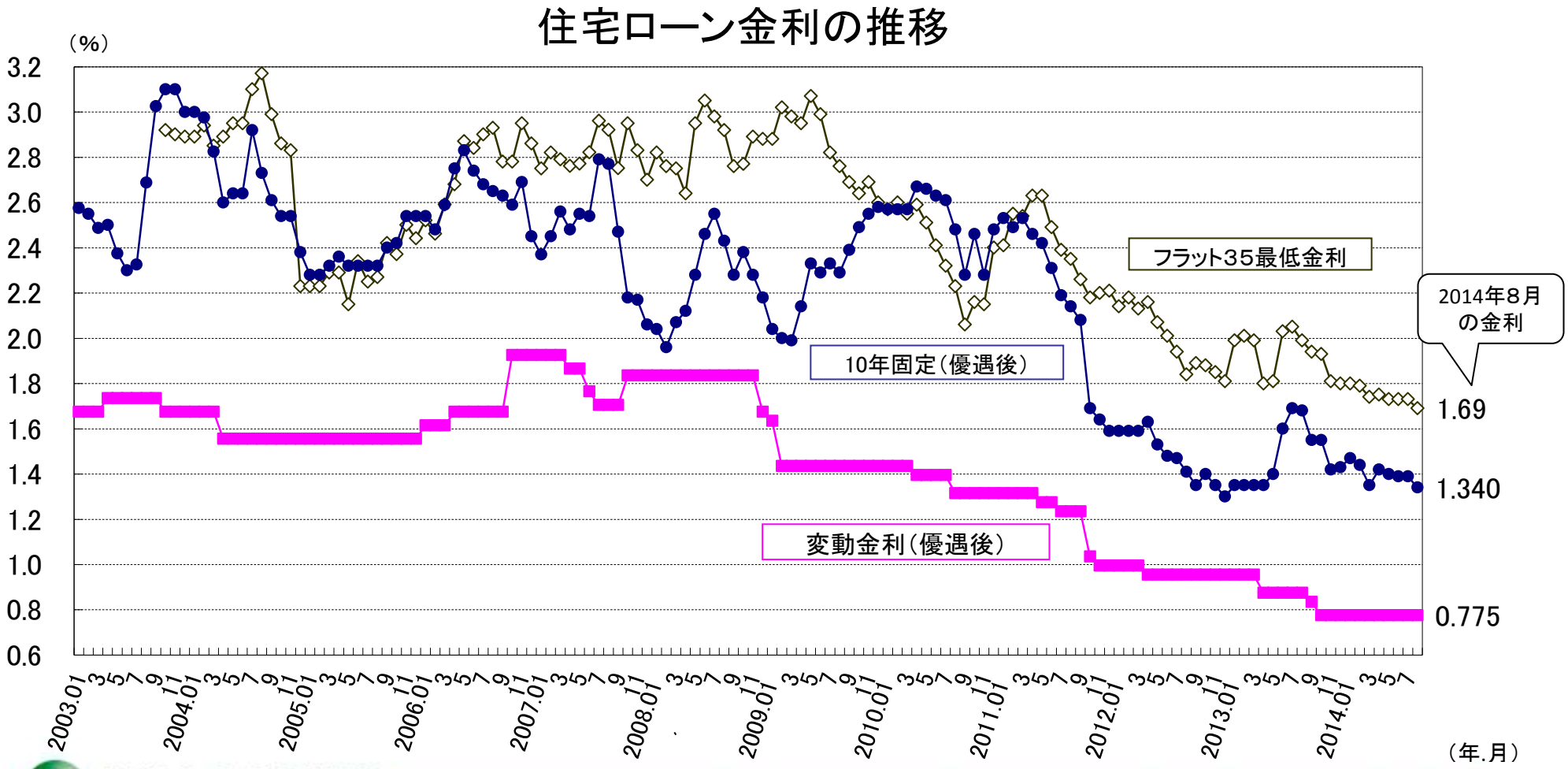
このうち、国内銀行:114兆円（シェア：62.8%）、【フラット35】(買取型):11.0兆円（同：6.1%）



資料：日本銀行、住宅金融支援機構

３－３　住宅ローン金利は低下傾向で推移

○2014年８月のフラット35（21年以上、融資率９割以下）の最低金利は、７月よりも0.04％低下して1.69％となった。
○同７月の10年固定型の平均金利（主要行平均、優遇後）は、７月よりも0.05％低下して1.340％となった。
○変動金利型の平均金利（主要行平均、優遇後）は、2013年10月以降、11か月続けて0.775％で推移。

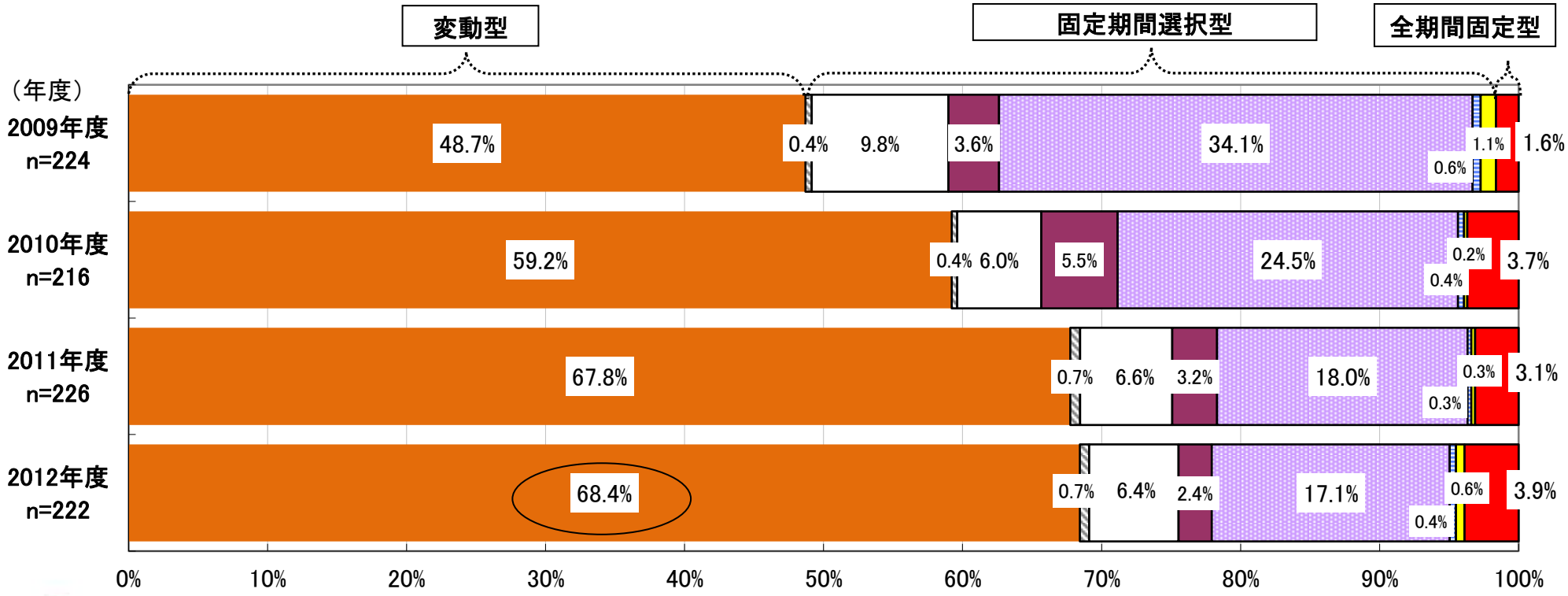


資料：住宅金融支援機構調べ

３－４　民間住宅ローンの金利タイプ別構成比（フラット35は含まない）

○民間住宅ローン新規貸出の、2012年度の金利タイプ別構成比は、変動型が68.4%を占めている。
一方、全期間固定型の割合は、3.9%と低い割合となっている。

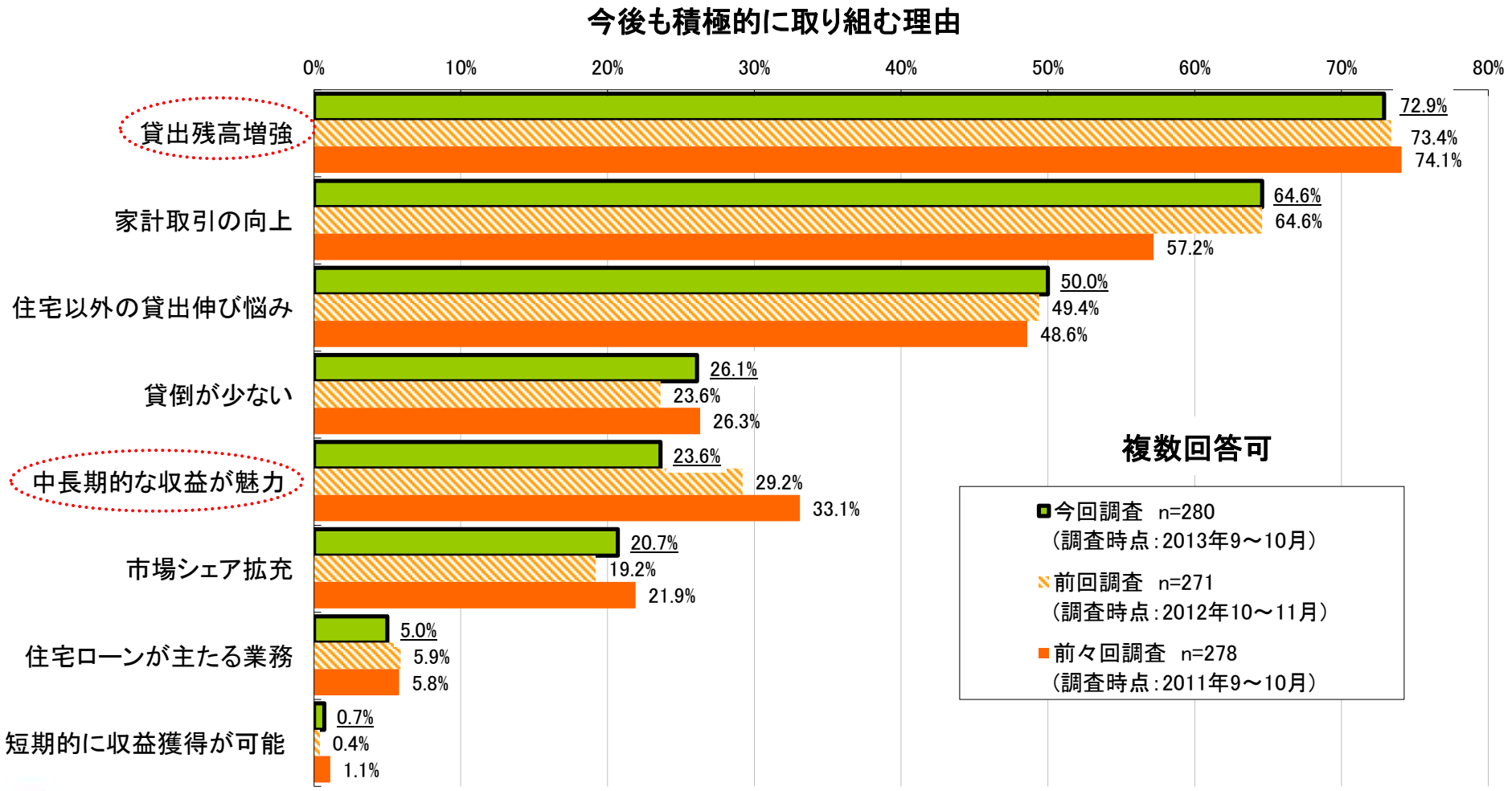
金利タイプ別の貸出実績（金額加重平均）



資料：住宅金融支援機構「2013年度民間住宅ローン貸出動向調査」

３－５　民間金融機関：今後も住宅ローンに積極的に取り組む理由

住宅ローンに今後も積極的に取り組む主な理由は、「貸出残高増強」、「家計取引の向上」、「住宅以外の貸出伸び悩み」の3つの割合が大きい。一方、「中長期的な収益が魅力」の割合は減少している。

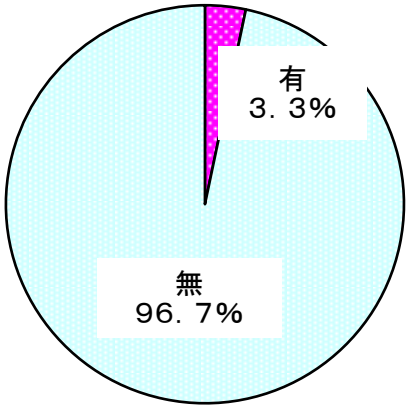


資料：住宅金融支援機構「2013年度民間住宅ローン貸出動向調査」

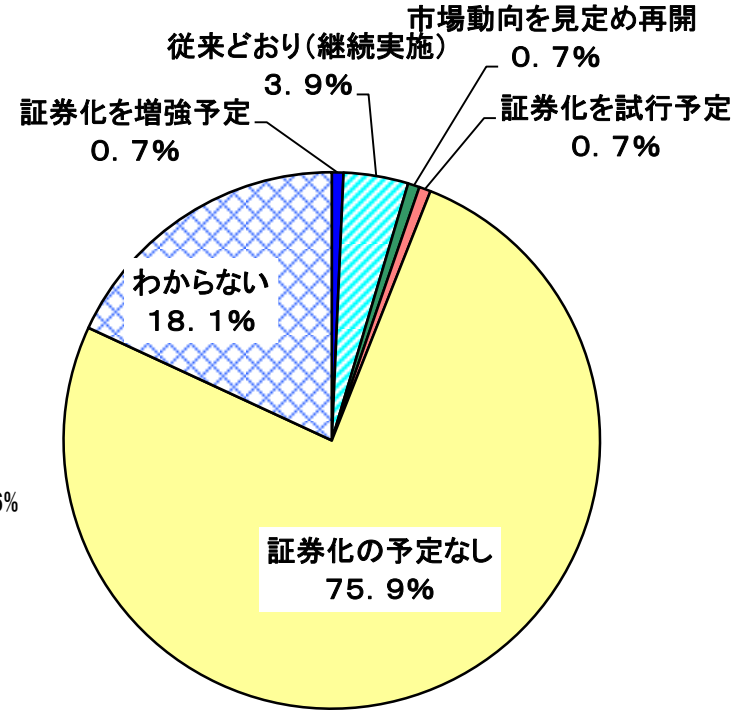
３－６　民間金融機関：住宅ローンの証券化

- ○ 2012年度の住宅ローン証券化実績は、96.7%の金融機関で「無」と回答
- ○ 証券化の目的は、「金利リスクの回避・軽減」が57.6%で最も多い
- ○ 住宅ローンの証券化への今後の取組みは、大半の金融機関が「証券化の予定なし」75.9%（2011年度：73.0%）

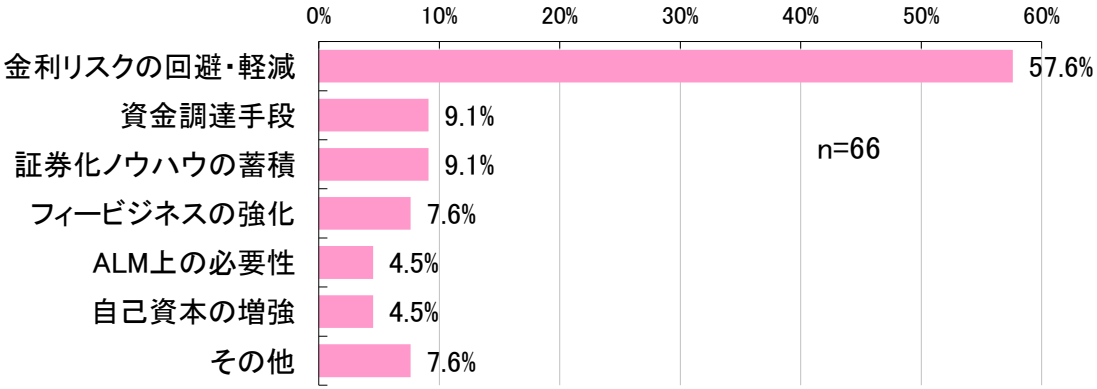
証券化の実績の有無　n=307



証券化への今後の取組み　n=282



証券化の目的

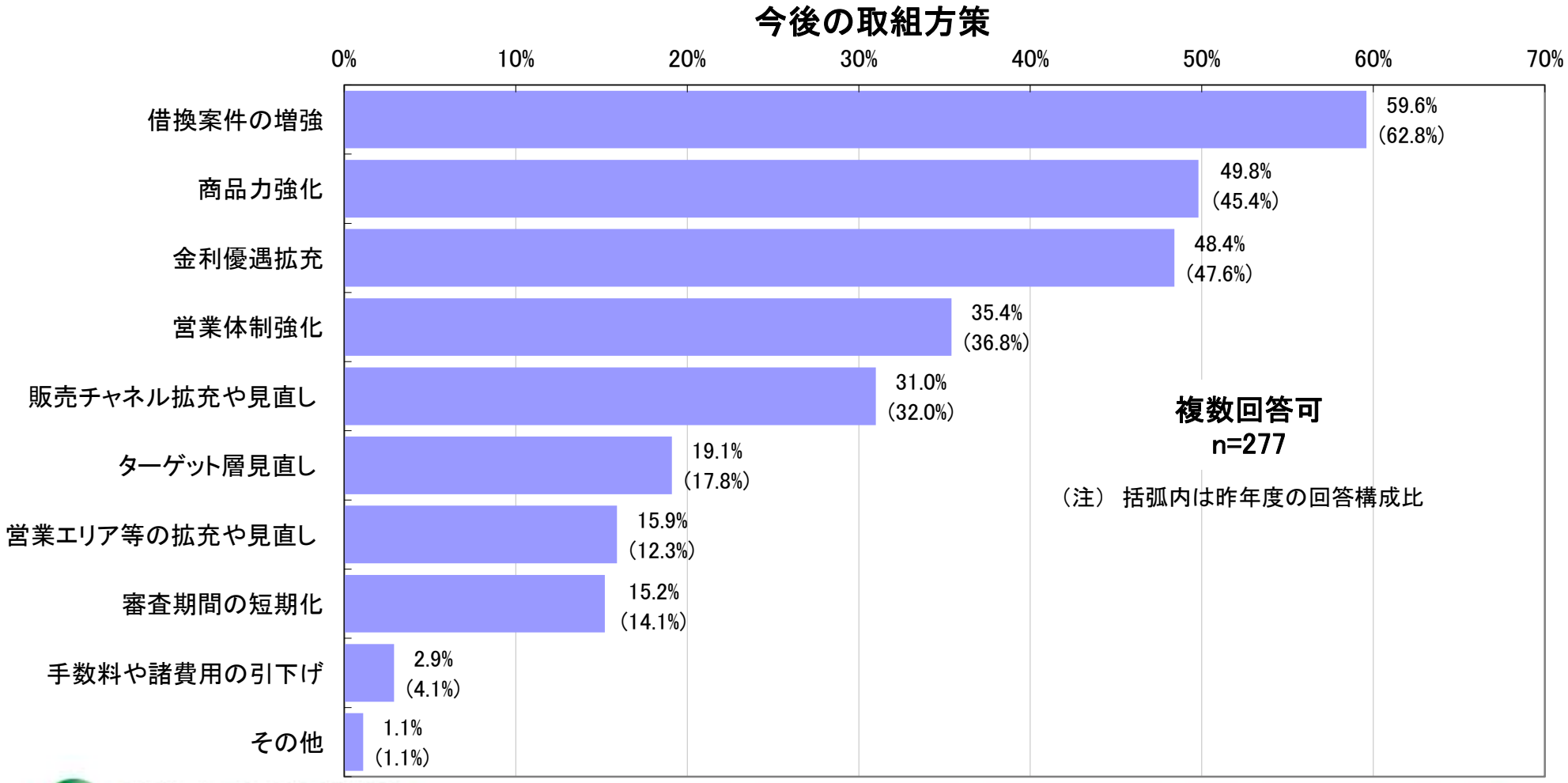


資料：住宅金融支援機構「2013年度民間住宅ローン貸出動向調査」

３－７　民間金融機関：住宅ローンへの今後の取組方策

「借換案件の増強」、「商品力強化」、「金利優遇拡充」、「営業体制強化」などが上位である。

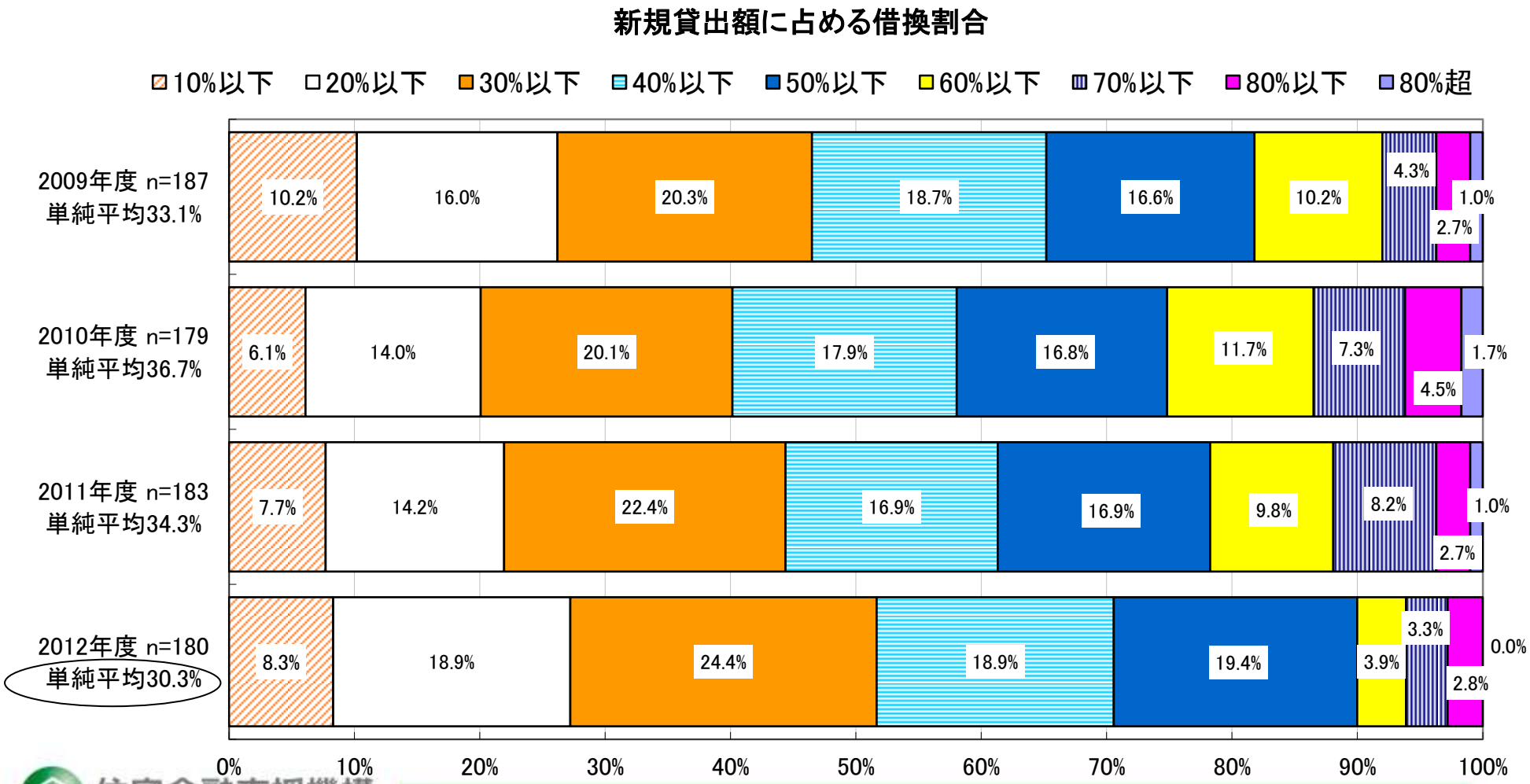
今回の調査では、前回調査2位の「金利優遇拡充」が、「商品力強化」と入れ替わり、3位となった。



資料：住宅金融支援機構「2013年度民間住宅ローン貸出動向調査」

３－８　民間金融機関：住宅ローン新規貸出額に占める借換割合（フラット35は含まない）

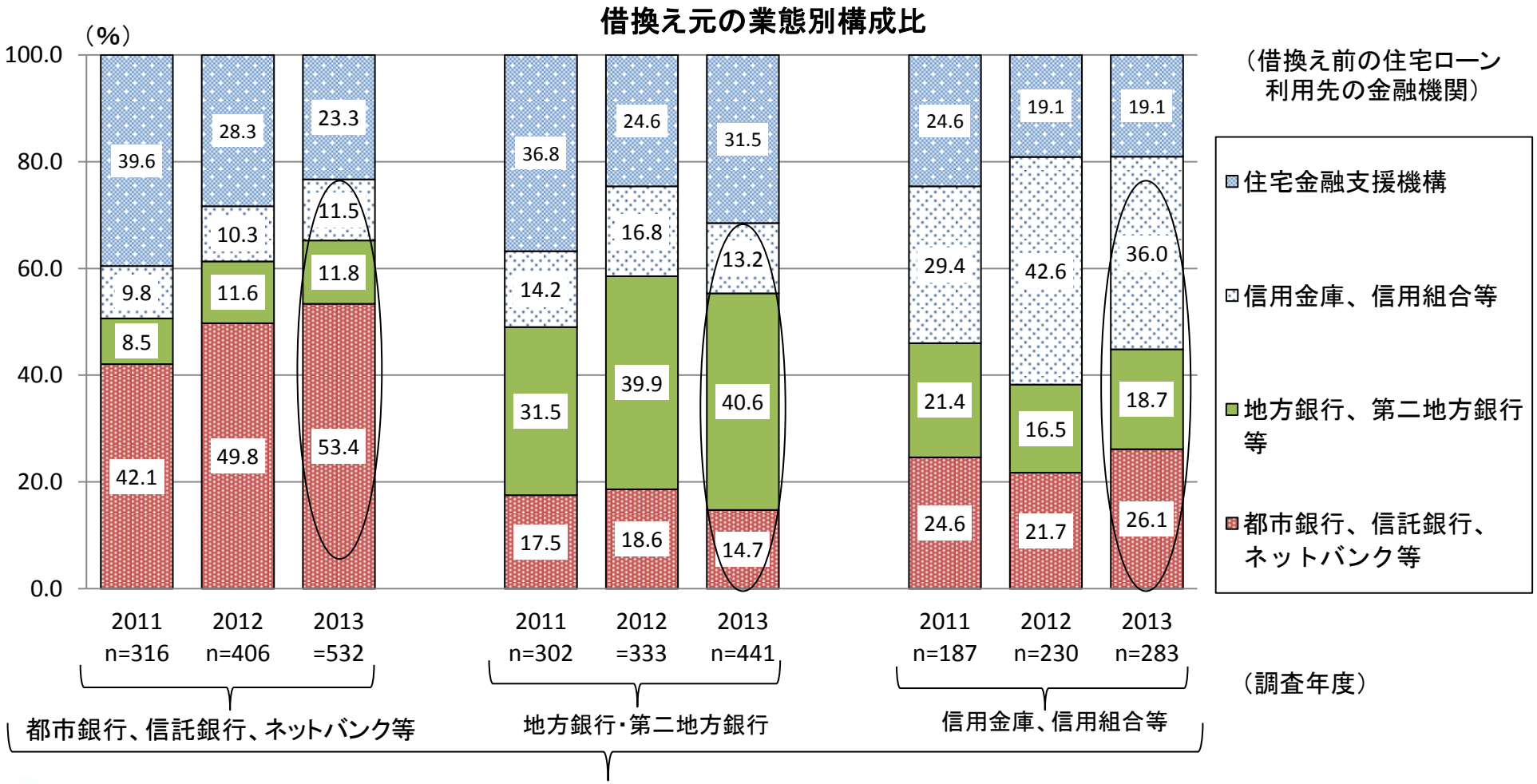
○2012年度の住宅ローン新規貸出額に占める借換の割合は、平均で30.3%（2011年度34.3%）。
○前回調査の平均値よりも低下したものの、依然として3割を超えている。



資料：住宅金融支援機構「2013年度民間住宅ローン貸出動向調査」

３－９　住宅ローンの借換は、民間金融機関からの借換が7～8割

○2013年度の借換利用者への調査では、借換えは、メガバンク等においては7割以上、地銀・第二地銀においては約7割、信用金庫等においては約8割が、金融機関同士で行われている。



資料：住宅金融支援機構「2013年度民間住宅ローン借換の実態調査」