

新設住宅着工戸数（暦年ベース）の推計式と平成 28 年の予測

2016 年 4 月 4 日

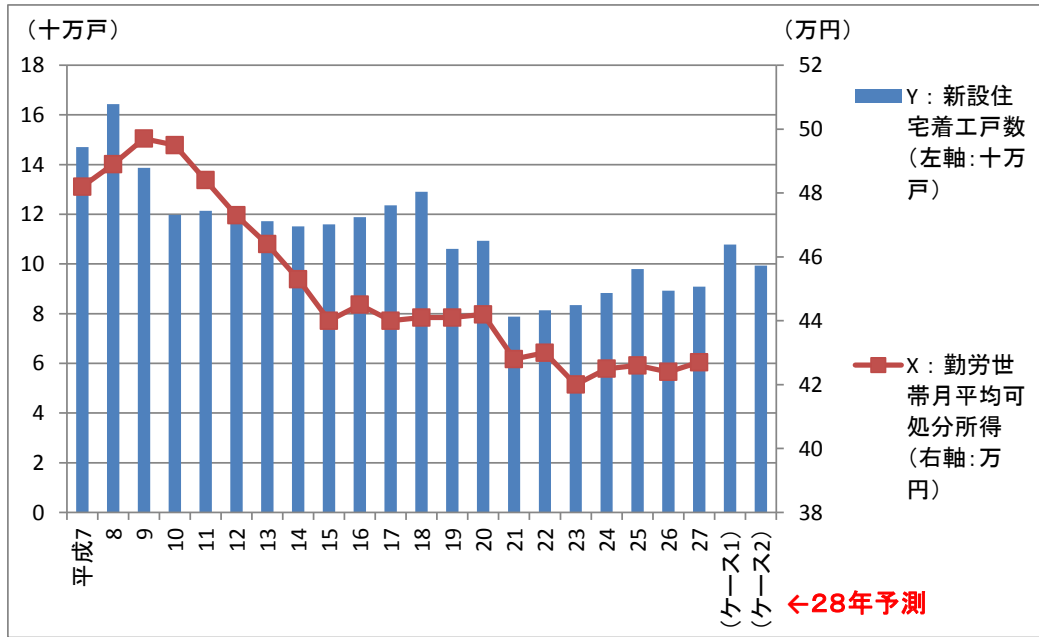
最近 20 年の新設住宅着工戸数はどのような要因によって説明できるだろうか。その大きな要因を追ってみよう。新設住宅は持家・分譲と貸家とでは、その変動要因が、着工主体の差異を反映して異なる。持家・分譲では、購入者の経済環境、特に所得、ローン借入金利等の動向の影響を大きく受けるが、貸家では人口増減・人口移動の動向や、家賃、建築費などの経営関連指標、最近数年は相続税増税の影響なども無視できない。着工要因に建築主体別の差異がある以上、本来は夫々の動向予測を別々に積み上げて全体予測を行なうのが正しい。

しかしここでは、精緻な戸数予測が目的ではなく、細部の動きは捨象し、20 年という長期のトレンドを規定する要因を大掴みにすることを目的に、一本にまとめた推計式（暦年ベース）を考える。新設住宅着工全体を通じて決して無視できない共通の要因は、第一に、国民の所得の動向である。ここでは住宅建設の意思決定の単位として影響の大きく、所得の動向を比較的敏感には反映する、総務省「家計調査」による勤労者世帯の可処分所得（月次平均）を見る。第二に、持家・分譲及び貸家建設双方にとって無視できない、総需要を支える人口指標を考える。人口の社会移動数、特に都道府県ベースの年間純流入（出）数は、ここ数十年、数万人のオーダーと、極めて小さい数値であることから、住宅需要への影響は空家数が増大していることもあって、ごく小さい。そこで、ここでは人口総数全体の増減のベクトルのみをとらえる。

なお、当面の短期的な関心事として、来年は平成 9 年、平成 25 年以来 3 度目となる消費税引き上げの時期に当たる。消費税引き上げの前には多かれ少なかれ、自動車購入などとともに、住宅着工の駆け込み需要が発生している。そこで今回これがどの程度の戸数増につながるかも関心事だ。

今回は、以上の 3 つを説明変数とする新設住宅着工戸数（ Y ）の推計式を直線回帰で推計し、これに基づき、平成 28 年の新設住宅着工戸数を予測してみよう。

説明変数は所得要因については勤労者世帯の位置世帯当たり平均可処分所得（万円）（ X_1 ）を、人口については、毎年の細かい増減数ではなく、大きなトレンドを反映させるため、人口総数が減少に転じた平成 21 年以降に、ダミー変数 1（ X_2 ）を置く。また消費税導入に伴う駆け込み需要を反映させるため、導入年の 1 年前に別のダミー変数 1（ X_3 ）を置いた。この 3 つを用いた回帰式によれば、いずれも高い説明力を持ち、決定係数も 0.9 に近い、次の結果を得た。



$$Y = -2.25 + 0.315X_1 - 2.77X_2 + 2.35X_3$$

$$(-0.43) \quad (2.78) \quad (-4.58) \quad (3.40)$$

$$R^2 = 0.864, \quad () \text{は} t \text{値}$$

Y:新設住宅着工戸数(暦年)(百万戸)

X_1 :勤労世帯月平均可処分所得(月平均:万円)

X_2 :人口ダミー(平成7~20=0、平成21~27=1)

X_3 :消費税増税駆け込みダミー(平成8年、25年=1、その他年=0)

これに基づき、平成28年の新設住宅着工戸数を予測すると、勤労者の可処分所得が前年並みとなることを前提とすると、約107万戸となる(ケース1)。ただし、これは過去2回の消費税引き上げの際の駆け込み戸数そのまま反映されるという前提である。しかし、現実には、これらの駆け込みを均すため、住宅非課税贈与資金の増額、住まい給付金の支給層の拡大・支給額の増額の等の工夫がなされているため、平成28年の駆け込み戸数は過去の引き上げ時に比べ、相当程度均されると見込まれる。黒田日銀総裁が3月7日の講演会での質問に答えて、「今回の消費税増税の影響は前回の半分程度」と発言したことも参考に、今回の住宅建設の駆け込みを従来の半分程度に圧縮して考えると(具体的には回帰式の駆け込みダミーの定数を、約2.8から1.4に下げて考える)、28年度新設住宅着工戸数は、約98万戸程度となる(ケース2)。

多くの予測機関も、現時点では、平成28年(度)の新設住宅着工戸数を95万戸前後と予測しているところであるが、現時点では、マイナス金利に伴う住宅ローン金利の引き下げ効果が働き、多少の上振れの可能性は否定できないものとする。なお、まだ、マイナス金利の影響が織り込まれていない平成28年1月における最新の新設住宅着工戸数は、前年同月比で7.8%増、年率換算戸数は97.4万戸となっていて、上記予測とほぼ平仄が合う結果となっている。

(参考)回帰式のバックデータ

暦年(平成)	新設住宅着工戸数 (百万戸、暦年)	勤労者世帯可処分 所得(月平均、万円)	人口減ダミー	消費税増税駆け 込みダミー
7	14.7	48.2	0	0
8	16.4	48.9	0	1
9	13.9	49.7	0	0
10	12.0	49.5	0	0
11	12.1	48.4	0	0
12	12.3	47.3	0	0
13	11.7	46.4	0	0
14	11.5	45.3	0	0
15	11.6	44.0	0	0
16	11.9	44.5	0	0
17	12.4	44.0	0	0
18	12.9	44.1	0	0
19	10.6	44.1	0	0
20	10.9	44.2	0	0
21	7.9	42.8	1	0
22	8.1	43.0	1	0
23	8.3	42.0	1	0
24	8.8	42.5	1	0
25	9.8	42.6	1	1
26	8.9	42.4	1	0
27	9.0	42.7	1	0
28(予測)	(10.8)、{9.8}	(42.7)	1	(1)

(荒井 俊行)