

27年度経済財政白書から（紹介）

2015年8月31日

（1）住宅投資の分析（消費税引き上げに伴う駆け込みとその反動減）

消費税は、原則として住宅の引渡し時点の税率が適用されるが、2013年9月までに請負契約又は一定の建物の譲渡契約を締結した場合には、引渡しが2014年4月以降となっても、経過措置として旧税率である5%が適用される。このため、2013年9月にかけて受注が大きく増加し、その受注がラグをもって着工に反映されることになった。

利用関係別に着工の動きを前回と比較してみよう。持家では前回と同様に、明確な駆け込み需要とその反動がみられている（第1-1-8図（1））。次に、貸家では、反動減の動きがみられるものの、前回とは異なり、下げ止まる時期が早く、またその後も振れを伴いつつ総じて堅調に推移している（第1-1-8図（2））。この背景には、2015年1月の相続税の課税強化に伴い、節税目的での貸家建設需要が高いことが挙げられる。最後に、分譲住宅では、前回は、振れの大きい動きながら同程度の水準で推移したのに対し、今回は、消費税の旧税率が適用される契約期限の前後に、比較的大きな増減がみられた（第1-1-8図（3））。ただし、今回についても、持家ほどには明確な駆け込み需要と反動がみられない。分譲住宅については、消費税率を直接負担する住宅の購入者ではなく、デベロッパーが、長期的な需要見通し等に基づき供給計画を立てるため、駆け込み需要とその反動が生じにくいものと考えられる。

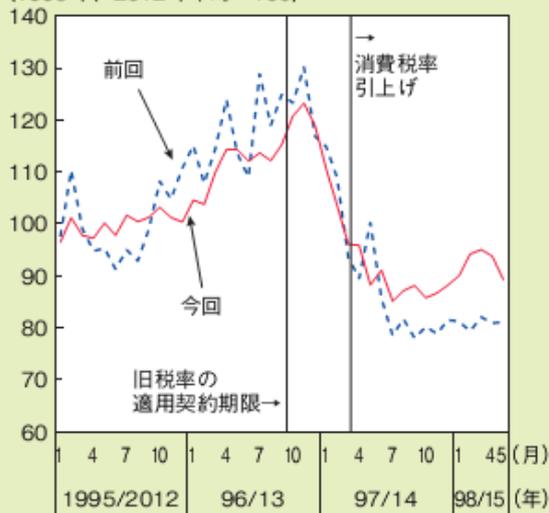
住宅投資における駆け込み需要について、トレンドからの実績値のかいりとしてその規模を推計すると、着工戸数ベースで6~7万戸程度、金額ベースで1兆円程度（実質GDPの0.2%程度）となる。前回の駆け込み需要は1996年の住宅着工戸数を約9万戸押し上げたと推計されており、今回はその3分の2程度の規模となっている。こうした違いの背景としては、消費税率引上げ時の経済社会構造や経済政策の違いがある。例えば、住宅購入を活発に行うことが期待される人口（20~59歳）は、1997年から2013年にかけて1割程度減少しており、市場規模の縮小がうかがえる。また、今回は、日本銀行による「量的・質的金融緩和」を受けて、住宅ローン金利が低い水準となっている（第1-1-8図（4））。さらに、政府は、住宅ローン減税の拡充やすまい給付金などの平準化措置をとった。これらの政策の結果、今回、税率の引上げ幅が大きいにもかかわらず駆け込み需要の規模が小さくなった可能性がある。反動減が明確に現れた持家、貸家の最近までの動きをみると、前回とは異なり、持ち直しに向けた動きが明確となっている。この要因としては、前回は、1997年秋以降、アジア通貨危機や国内の金融システムに対する懸念の広がりが見られたのに対し、今回はそうした大きなショックがなかったことが挙げられる。また、前述のような金利の低下や、各種の住宅取得支援策が、住宅取得能力を押し上げていることも指摘できる。今後は、こうした政策による下支え効果に加え、所得の着実な改善によって、住宅投資の持ち直しが続くことが期待される。

第1-1-8図 住宅投資の動向

住宅投資は、反動減が緩和し、金利低下や各種政策効果もあって持ち直し

(1) 持家着工戸数

(1995年、2012年平均=100)



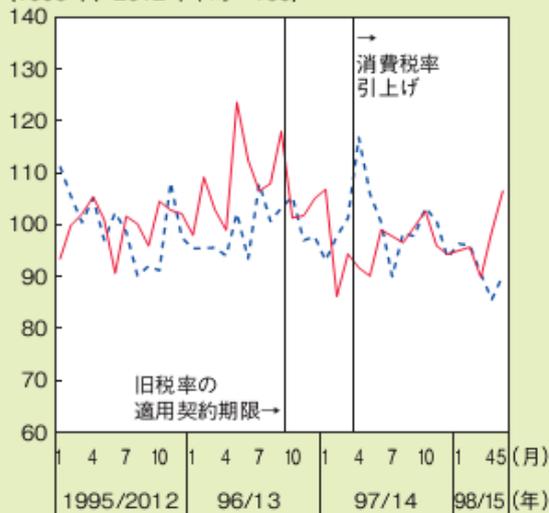
(2) 貸家着工戸数

(1995年、2012年平均=100)



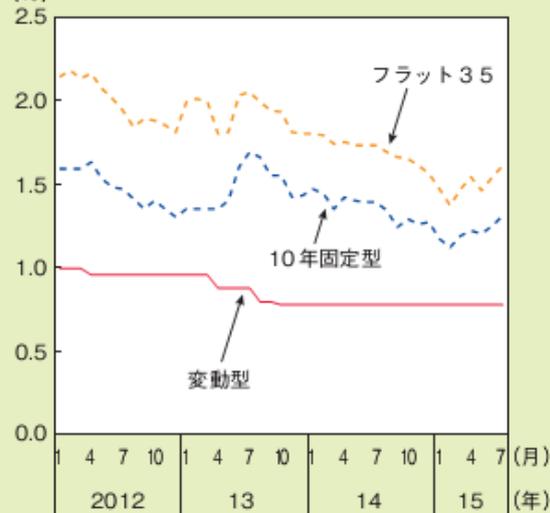
(3) 分譲住宅着工戸数

(1995年、2012年平均=100)



(4) 住宅ローン金利

(%)



- (備考) 1. 国土交通省「住宅着工統計」、住宅金融支援機構資料等により作成。
 2. 着工戸数については、「今回」は、2012年平均により基準化した2012年以降の計数、「前回」は、1995年平均により基準化した1995年以降の計数を表す。
 3. フラット35は、返済期間が21年以上の場合における全金融機関の融資金利の最低。2014年3月以降は、融資率が9割以下の場合の金利。
 4. 10年固定型、変動型は、都市銀行5行の最優遇金利の平均。

(2) 労働移動の円滑化と新規事業の創出等により、雇用のダイナミズムを回復させることが必要(紹介)

上場企業について、生産性の低い企業から高い企業への労働力のシフトの動きが徐々に弱まっている要因として、(1) 製造業では、低収益企業で雇用減少が小幅にとどまること、(2) 非製造業では、新規上場企業が少なくなっていること、(3) 製造業・非製造業共に、高収益企業での雇用の伸びが小さくな

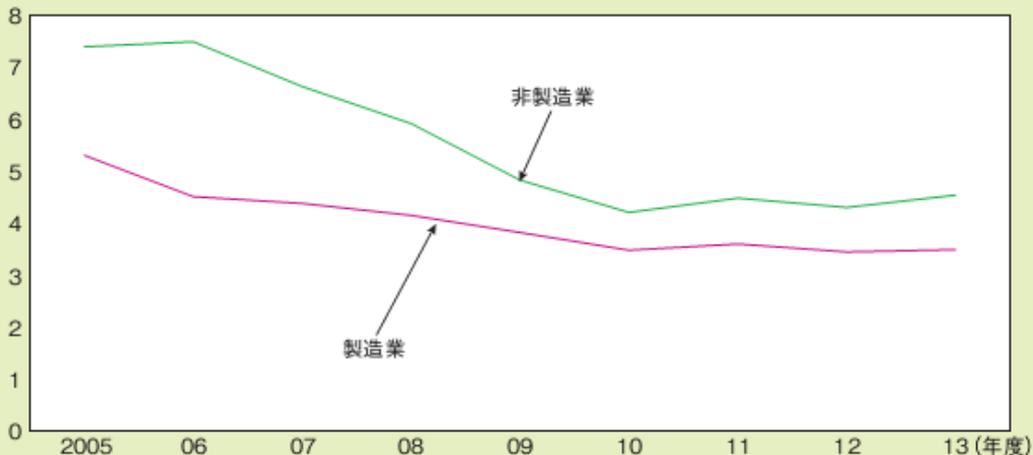
っていること、が挙げられる。上記のうち(1)については、労働移動を円滑化させることが重要であることを示している。また、(2)については、成長分野に進出する企業が増えることが重要であることを示唆している。この点、いわゆるベンチャー企業(新規創業)だけでなく、既存企業において事業転換が進められることの効果も大きい。近年、我が国では事業転換(製品転換)を行う企業が減少しているとの指摘がある。また、(3)の背景については、人材の確保が困難化している可能性もあり、ミスマッチの解消等によって、高収益企業がより容易に雇用を増やせるようにすることが重要である。

雇用のダイナミズムと経済成長の間には、どのような関係があると考えられるだろうか。長期的な成長力という点では、技術革新や新たな需要の掘り起こしに成功する企業の存在は、我が国の潜在成長率を高めると考えられるが、こうした企業が多いほど、企業単位でみた製品・サービスの需要のばらつきを大きくさせることを通じて、雇用変動のばらつきが拡大すると考えられる。こうした観点からみると、雇用変動のばらつきが低下していることは、企業において、新たな成長分野を生み出す力が低下していることを示唆している可能性に留意する必要がある。また、製造業・低収益企業で顕著であったように、低収益部門の雇用減少が小幅にとどまっている。こうした状況の中で、成長分野への転換が進んでいない可能性も指摘できよう。雇用のダイナミズムを回復させ、低収益企業から高収益企業へと労働力をシフトさせるために、政府においては、規制緩和等を通じて成長分野を創出していくことが求められる。また、事業の選択と集中の遅れ、リスクテイクに慎重な横並び体質といった、日本企業に特徴的な行動様式を変えていくことや、労働移動を円滑化させていくことが必要である。コーポレート・ガバナンスの強化、多様な働き方の拡大や外部労働市場の活発化等に向けた取組を、着実に実現していくことが重要である。

第2-2-7図 雇用者数の伸び率のばらつき

労働移動の円滑化と新規事業の創出等により、雇用のダイナミズムを回復させる必要

(標準偏差)



(備考) 1. Bureau van Dijk社“Osiris”により作成。

2. サンプルは2008年度から2013年度に従業員数、ROAのデータがある企業。従業員数前年比が上位10%、下位10%の企業は除外。

(荒井 俊行)