

最近の貸家建設戸数等について

2015年11月30日

最近の貸家建設戸数の動向を見ると、平成25年3月以降16カ月連続で対前年同月比の増加を続けた後、消費税増税に伴う反動減の時期の8か月間（平成26年7月～27年2月）を経て、27年3月以降再び増加基調となり、このところ4カ月連続で10%台の増加を続けている。

人口が平成20年をピークに減少に転ずる中、平成25年には空家数が820万戸、空家率が13.5%にまで増加し、今後、長期的には、人口減、世帯数減が見込まれ、貸家の経営環境は現在のみならず、将来を見通しても決してよくない状況下、なぜ貸家建設戸数が増加するのだろうか。

ここでおよそこの10年程度の期間を捉えて、貸家建設戸数の決定要因を考えてみよう。借家建設戸数は、人口増、世帯数増、人口の社会移動数等の需要要因と家賃、金利、建設費といった経営サイドの供給要因双方の相互作用により決定されると考えられるが、ここ10年程度の中期を捉えると、金利、建築費、人口移動等は振れ幅が小さく、貸家建設戸数の増減に決定的な影響を与えていないとみられる。そこでここでは、これらと併せて扱う。相対的に大きな影響があると考えられるのは、一つには、高齢化に伴う世帯分離・単身世帯化の進行であり、今一つが、27年1月以降に強化された相続税課税の強化の影響であろう。後者は、金融資産を実物資産に転換し、相続税課税評価額をできるだけ抑えたいという将来の被相続人による租税回避行動が貸家建設を通じて顕在化している側面が否定できない。

そこでこの両者を説明変数として、全国ベースの貸家建設戸数を推計する回帰式を作ると、いずれも、ある程度の説明力を持っていることが確認できる。相続税増税に係るダミー変数については、相続税増税が25年度税制改正において決定され、施行日は27年1月1日とされたものの、貸家建設による租税回避行動は、相続税増税の方針が確定した平成25年度から既に先駆けて生じていると考えられることから、推計期間の冒頭の19年度から相続税増税路線が打ち出される直前の24年度までをゼロ、25年度～27年度を1と置いて推計している。これによれば、相続税増税の決定は、相続税増税の説明変数の係数に見られる通り、これまでのところ、年間の貸家建設戸数を8万戸程度押し上げる効果をもたらしているとみられる。

(参考1) 貸家建設戸数の説明変数等

年度	項目	X1 (世帯増加数：万世帯、対前年)	X2 (相続税増税ダミー変数：19~24年度=0、25~27年度=1)	Y (貸家建設戸数：万戸、年度)	回帰式による理論値 (万戸、年度)
19		61.1	0	43.1	40.6
20		61.2	0	44.5	40.7
21		55.3	0	31.1	37.2
22		48.5	0	29.2	33.3
23		42.0	0	29.0	29.6
24		38.8	0	32.1	27.7
25		42.3	1	37.0	37.8
26		40.8	1	35.8	37.0
27 (注3)		41.2	1	39.2	37.2

注1：貸家建設戸数は国土交通省「新設住宅着工戸数」による。

注2：世帯数増は総務省「住民基本台帳による人口・世帯数表」による。

注3：27年度の貸家建設戸数は上半期実績（4~9月）の2倍と仮定した。

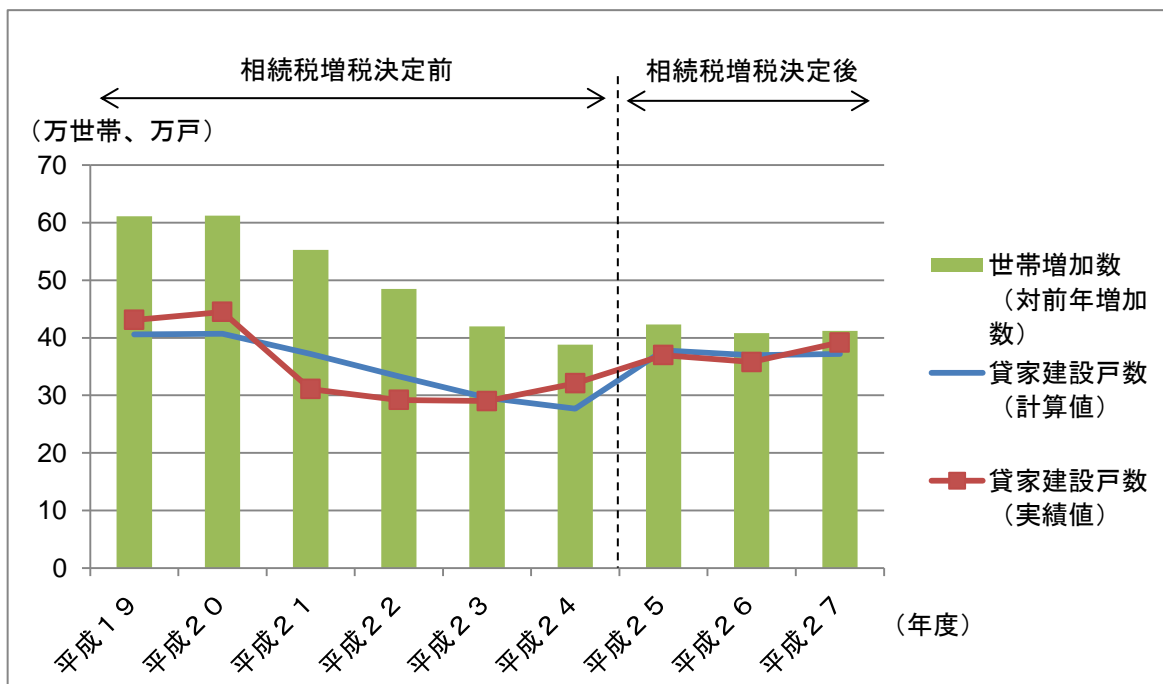
注4：計測された回帰式は

$$Y = 0.577X1 + 8.10X2 + 5.34$$

$$(3.01) \quad (2.34) \quad (0.53)$$

$$R^2 = 0.788、標準偏差 = 4.11、() は t 値。$$

(参考2) 貸家着工戸数の実績値・計算値及び各年の世帯増加数



(荒井 俊行)