

2018 年 4 月の月例経済報告では「景気は緩やかに回復している」との総括判断のもと、雇用所得環境の改善が進むなかで、各種政策の効果もあって、今後も景気は緩やかな回復が続くことが期待されている。個人消費及び輸出は持ち直し、設備投資は緩やかに回復、企業収益・業況判断及び雇用は改善、消費者物価もこのところ緩やかに回復している。いずれも上向きの指標が並ぶ中、唯一、弱含んで推移しているのが新設住宅着工戸数である。

ここで 2007 年度以降の約 10 年間の新設住宅着工戸数の動向を総戸数ベースで見て振り返っておくことにしよう。まず 2007 年はリーマンショック前のミニバブル期の余韻が残る中、各月の新設住宅着工戸数（以下、季節調整済年率換算戸数）は、人口増加の最後の局面という時期でもあり、100 万戸を超えていたが、耐震偽装問題に端を発して規制（一定の建築物の確認審査期間が従来の 21 日以内から 35 日以内（詳細な構造計算を要するものは 70 日以内））が強化された改正建築基準法の施行（2007 年 6 月）により、同年秋に新設住宅着工戸数は 72 万戸に急減したが、すぐに 100 万戸の大台を回復したものの、デフレ経済の影響が住宅建設にも襲い掛かり、東日本大震災の応急復興住宅による一時的な増加の時期を除けば、住宅ローン減税の拡充、住宅贈与資金の非課税措置の拡大等各種の住宅建設促進策が講じられたにもかかわらず、その効果は限定的であり、アベノミクスがスタートする 2013 年までは 100 万戸に届くことはなかった。しかし、アベノミクスがスタートした 2013 年には、住宅ローン向け貸し出しの増加、住宅ローン金利の低下を通じて超金融緩和政策の効果が、新設住宅着工戸数に及び、2008 年以来約 5 年ぶりに、ごくわずかの期間ではあるが、消費税増税前の駆け込み需要もあり、100 万台の大台を回復した。しかしその効果も一時的であり、2015 年 4 月に施行された消費税増税の反動減に、人口の減少、空家の増加などの構造的な需要減要因が加わる一方、これを補う形で相続税増税が施行された 2015 年 1 月前後以降 2017 年までの約相当 3 年間にわたり、貸家建設戸数が増加を続けたにもかかわらず、2014 年以降現在まで、持家系住宅着工戸数と貸家住宅着工戸数の増減は、ほぼ相殺し合い、新設住宅着工総戸数が基調的に年率 100 万戸の大台を回復することはないまま、現在に至っている。

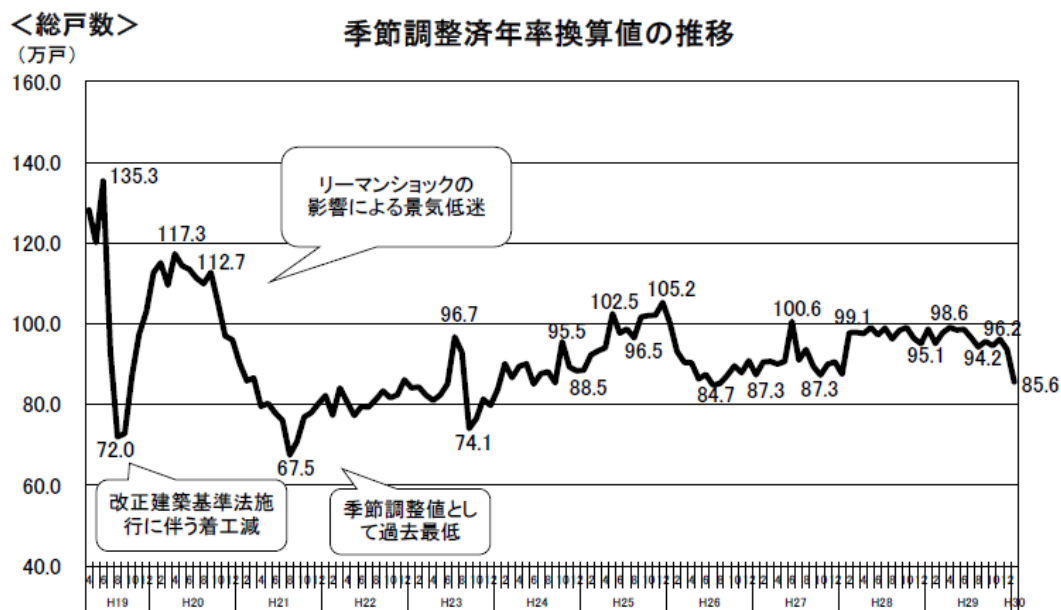
次に、新設住宅着工戸数を利用関係別の内訳をみると、2008 年までは持家、分譲という持家系住宅が主導して住宅建設の増減の波が作られていたが、2010 年代に入ると、持家、分譲は次第に景気変動に対するボラティリティが低下して横ばい傾向を強め、2015 年以降は一進一退を繰り返しながら、次第に低落傾向を顕在化させていった。これに代わりその低減傾向を補い、総戸数を横ばいに維持させた原動力が相続税増税に伴う節税対策として推奨され、金融機関の融資拡大の有力な出口となった貸家建設であった。しかしその貸家建設も、金融庁の融資抑制指導や空き室率の増加が歯止めとなり、2017 年後半からは減少傾向が明確になっている。

今後、来年の消費税引き上げを控えて多少の乱高下があり得るが、新設住宅着工総戸数は、人口減要因、空き家ストック増要因に、物価上昇に連動する長期金利の引き上げの影響を受ける住宅ローン金利の上昇圧力や貸家建設の剥落が加わり、次第に減少傾向を鮮明にしていくことになるだろう。

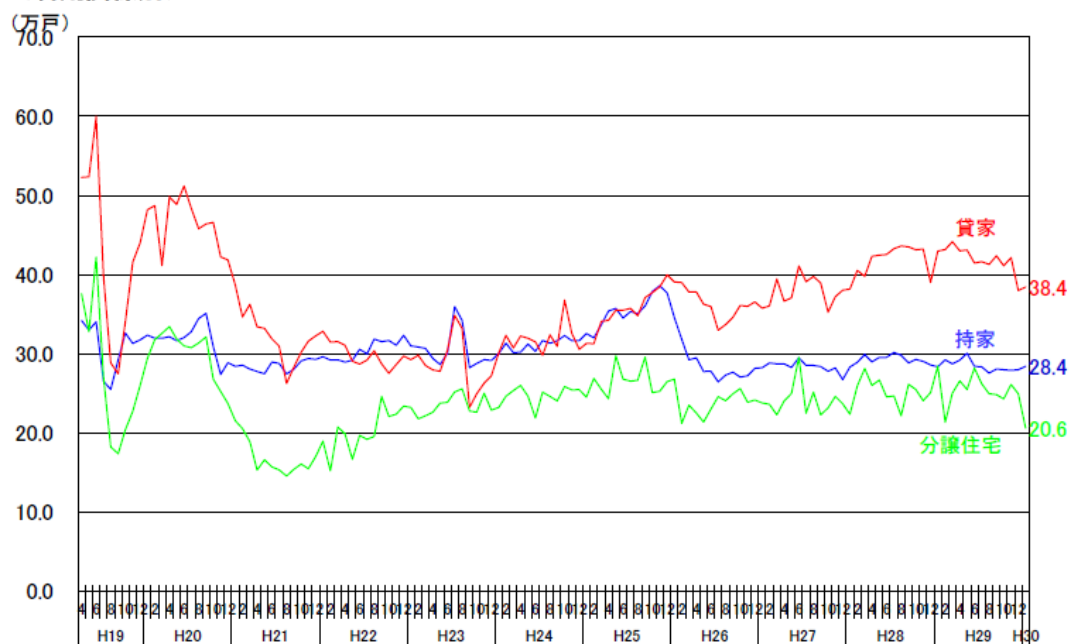
(図表)

季節調整済年率換算値の推移

総合政策局建設経済統計調査室



<利用関係別>



(注) 1. 国土交通省総合政策局建設統計調査室資料による。
2. 各月々の新設住宅着工戸数はいずれも季節調整済みの年率換算戸数である。

(荒井 俊行)