

住宅ローン減税延長で再び駆け込み需要。買い換え層へはさらなる支援策が必要

（株）信基基礎研究所
 副主任 山光昭
 Mitsusaki Yamaguchi

住宅ローン減税等の駆け込み着工で、持家と分譲住宅の一戸建てが増加した03年

2003年度の住宅を取り巻く取得環境は、低価格、低金利、各種税制の優遇措置等により、引き続き良好であるものの、消費者・家計を取り巻く雇用・所得環境は、先行き不透明感がいまだ拭えず、消費者の購買意欲は、依然、弱含みの状況が続いている。

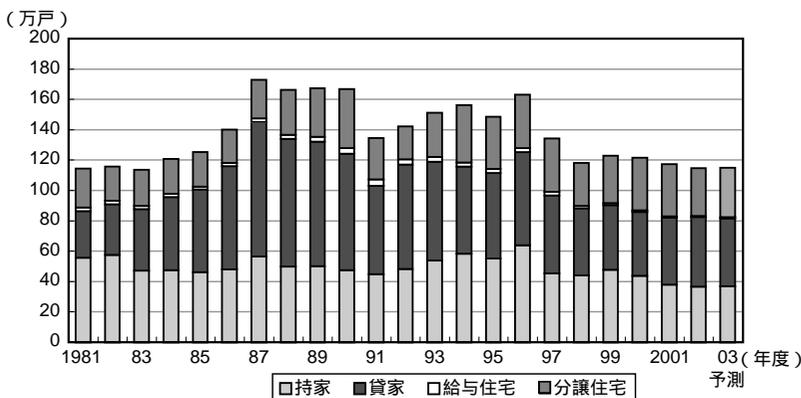
このような状況下、当初の住宅ローン減税制度の入居対象期限が03年12月末（延長決定、詳細は後述）であったため、03年度の住宅着工戸数は前年度に引き続き低水準であるものの、駆け込み着工の影響もあり、前年度比0.3%増の114.9万戸程度で、4年ぶりに前年度を上回る水準になると見込まれる（図表1）。

03年度の住宅着工の動向を利用関係別にみると、以下の通りである。

持家は、12カ月続いていた前年同月比のマイナス傾向が、03年6月によやぐプラスに転じ、8月以降は3カ月連続でプラスとなった。これは、前述のとおり、当初の住宅ローン減税制度の期限切れを睨んだ駆け込み着工が発生したことが主な要因である。

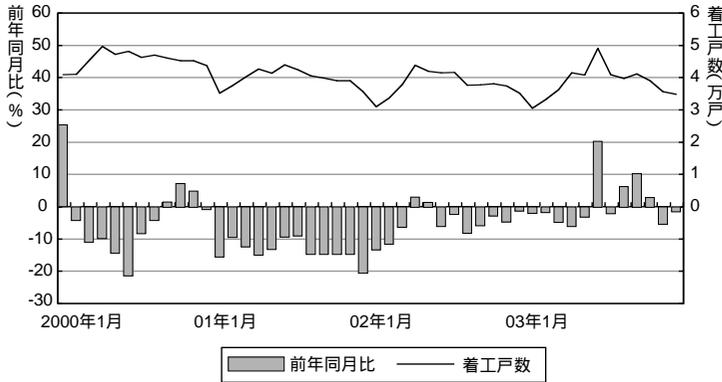
また、6月の大幅増は、シックハウス症候群対策を盛り込んだ改正建築基準法が7月に施行され、7月以降の着工建築物には規制が強化（建設コストアップ）されることからさらに駆け込み着工が発生し、8月～10月は住宅ローン金利の先

図表1 住宅着工戸数の推移

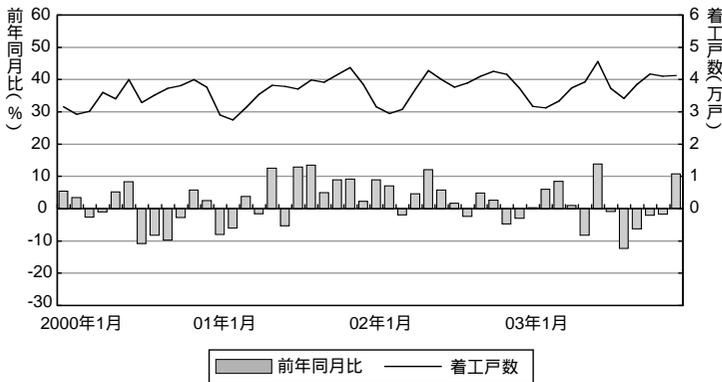


国土交通省「建築着工統計」より

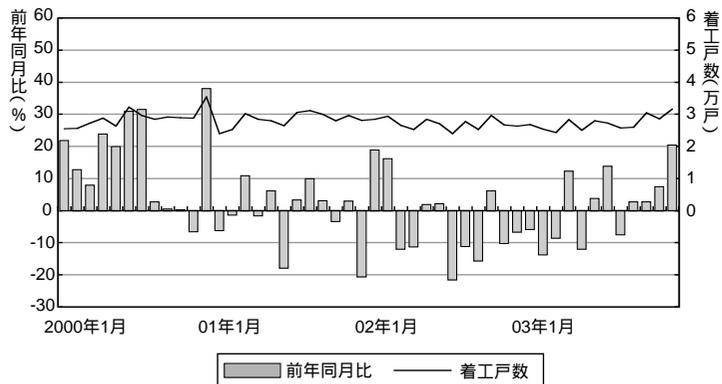
図表2 持家着工戸数と前年同月比の推移(2000年1月～03年12月実績)



図表3 貸家着工戸数と前年同月比の推移(2000年1月～03年12月実績)



図表4 分譲住宅着工戸数と前年同月比の推移(2000年1月～03年12月実績)



国土交通省「建築着工統計」より

税制度が発表されたことにより、12月は前年同月を大きく上回るなど、当初の住宅ローン減税が維持される04年末入居をめざした駆け込み着工が年度後半まで続くと予想される。以上より、03年度の分譲住宅は、対前年度比3・2%増の32・6万戸になると見込まれる(図表4)。

03年度の予測値…03年4月～12月までの実績値等をもとに、(株)住信基礎研究所が予測

高観があつたことなどが需要を後押ししたと考えられる。これら駆け込み着工の反動により、11月、12月は、再び前年同月を下回る水準となり、この傾向は、04年1月～3月も続くことが予想される。以上より、03年度の持家は、対前年度比1・0%増の36・9万戸程度になると見込まれる(図表2)。

一方、貸家は、01年度、02年度と2年連続で対前年度比増となるなど、落ち込

みがみられていた住宅市場の中で、唯一、堅調であった。しかし、前述の大量着工の影響もあり、空室が増加傾向となるなど供給過剰感がみられていることから、03年度は7月～11月まで5カ月連続で前年同月を下回るなど減速感がみられる。以上より、03年度の貸家は対前年度比2・1%減の44・5万戸程度になると見込まれる(図表3)。

分譲住宅は、03年度に入り、前年同月

を上回る月が多くなっているが、これは、一戸建ての着工が増加しているためである。持家同様、一戸建ての場合は、当初の新住宅ローン減税制度の期限切れや改正建築基準法を睨んだ駆け込み着工が増加したためである。

一方、マンションは需要が弱含みであるとともに、在庫増への懸念から、年度前半は前年同月を下回る水準が続いた。しかし、04年以降の新たな住宅ローン減

04年度は113・7万戸程度の見込み。再び駆け込み需要あり

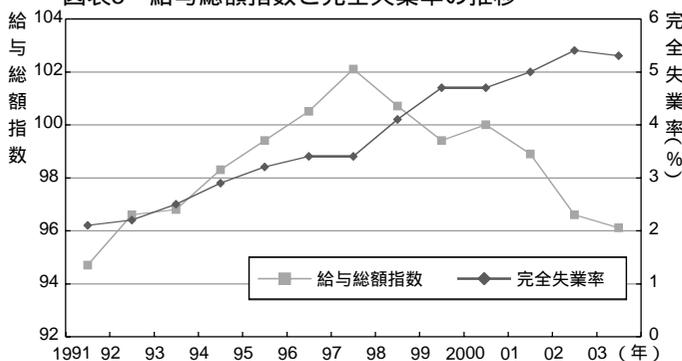
それでは、2004年度の住宅着工はどのような展開をみせるのだろうか。着工戸数は1996年度の163万戸をピークにおおむね減少傾向で推移し、2001年度は117・3万戸、02年度は114・5万戸、03年度は駆け込み需要があつたにもかかわらず、114・9万戸（見込み）に留まり、1967年以来の110万戸割れの足音が近づいてきている。

2004年度の政府の経済見通しをみると、国内総生産の実質成長率は1・8%程度としており、03年度実績見込みの2・0%よりも低い。また、民間住宅投資も対前年度比0・1%程度の減少と予測している。

一方、雇用・所得環境においても、企業業績は回復基調にあるものの、これらが社員等に還元されるまでには至つておらず、賃金は引き続き減少傾向で推移し、03年平均の給与総額指数は前年比0・4%のダウンとなっている。また、完全失業率は5・3%で、過去最大の失業率であつた02年から0・1ポイントの改善

にとどまり、高止まりの状況が続いている。04年度の見通しは、雇業者報酬が対前年度比0・3%増、完全失業率が5・1%で、雇用・所得環境ともに回復の兆しはみられるものの、依然、厳しい状況が続くと予想されている（図表5）。

図表5 給与総額指数と完全失業率の推移



指数：2000年 = 100 厚生労働省「毎月勤労統計調査」、総務省「労働力調査」より

図表6 2004年以降の住宅ローン減税制度

入居年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額
2004年 (現行制度維持)	5,000万円	1%	10年	500万円
2005年	4,000万円	1%	1~8年目	360万円
		0.5%	9~10年目	
2006年	3,000万円	1%	1~7年目	255万円
		0.5%	8~10年目	
2007年	2,500万円	1%	1~6年目	200万円
		0.5%	7~10年目	
2008年	2,000万円	1%	1~6年目	160万円
		0.5%	7~10年目	

このような経済環境下では、04年度の住宅着工は落ち込むことが予想されるが、03年末までの入居者を対象としていた住宅ローン減税制度が04年以降も延長されるといふ明るい話題が舞い込んできた。住宅ローン減税制度は、多くの住宅取得者が対象となる制度であるため、住宅着工に与える影響は大きい。

新たな住宅ローン減税制度は、対象期間が04年～08年までの5年間で、04年は前回の減税規模が維持されるが、05年以降、段階的に縮小されることとなった。具体的には、04年は、今までの制度同様、控除期間は10年間で借入金の年末残高が5000万円以下の部分に1%の控除率と

なるが、05年は借入金の年末残高が400万円以下の部分に、1年目、8年目まで1%、9年目および10年目は0.5%の控除率となり、06年以降も前頁図表6のとおり、さらに段階的に縮小されることとなる。借入金額によっては、減少幅は少ないものの、住宅購入希望者は、少しでも税制等が有利な時に購入したいと考える層が多いと思われるため、03年

持家36・5万戸、貸家44・4万戸、分譲住宅32・0万戸と予想

2004年度の住宅着工を利用関係別にみると、以下のとおりである。

持家

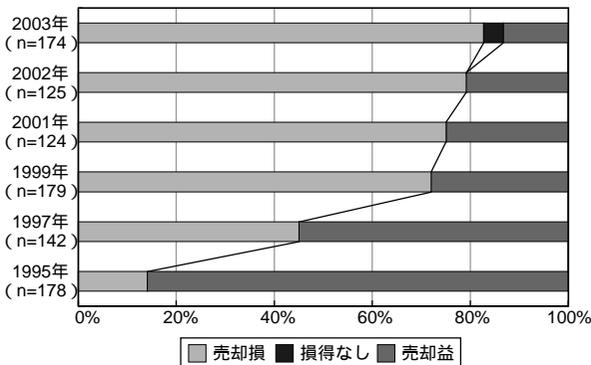
持家は、中心層である従前住宅の建て替え層とマンション等からの買い換え層がともに低迷していることが、近年の着工戸数の減少傾向に大きく影響している。住宅金融公庫「公庫融資利用者調査報告」によると、マイホーム新築融資利用者の建て替え層のシェアは、1996年度には全国で45・8%を占めていたものの、2002年度には30・1%まで減少している。建て替え層の多くは団塊世代であり、雇用・所得環境の不安、さらには年金改革等の不安から建て替えを控え

ほどではないものの、04年においても再び、駆け込み需要が起これると思われる。以上を踏まえ、04年度の住宅着工は、新たな住宅ローン減税制度の段階的な縮小に伴う駆け込み需要が再び起これるものの、雇用・所得環境が依然厳しい状況が続くことから、家計マインドの浮上は見込めず、対前年度（見込み）比1・0%減の113・7万戸程度と予想する。

る人の割合が高まっていると推測される。また、社不動産流通経営協会が実施した「不動産流通業に関する消費者動向調査」によると、買い換えて含み損のある世帯の割合は、1999年調査で7割、2003年調査では8割を占めており、マンション等からの買い換えの多くは、地価下落等により、住宅の含み損を抱えていることから、買い換え意欲が減退している（図表7）。

持家の中心である両者の需要は、景気状況等を考慮すると、04年度はさらに減少するものと思われる。しかし、団塊ジュニアをはじめとする30歳代に戸建志向が復活しつつあり、それに呼応し、ハウ

図表7 買い換え層の売却損発生割合



(社不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」より(有効回答のみで集計))

スメーカー等も同世代をターゲットとした商品企画に力を入れており、住宅ローン減税の段階的な縮小も追い風となることから、これら世代の需要の増加は見込める。以上を踏まえ、04年度の持家は、対前年度比1・1%減の36・5万戸程度と予想する。

貸家

貸家は、大量着工が続いたことから、市場全体では供給過剰感がみられる。しかしながら、低金利、建築費安定など投資環境は良好であり、さらに年金改革等に対する将来への不安やペイオフ対策等が絡み、土地所有者の投資意欲は衰えて

はいない。また、建設を手掛けるハウスメーカー等も、戸建て住宅事業と並ぶ収益の柱とするため、賃貸住宅の受注を強化しており、土地所有者の賃貸住宅経営を後押ししている。

一方、東京都区部を中心に大都市圏に限ってみると、不動産証券化市場の拡大、オフィスの「2003年問題」等を背景に、不動産投資ファンドが良質な賃貸マンションを求める動きが加速しており、ディベロッパ等がファンド向けに一定規模以上の賃貸マンションを開発するケースが増加している。

以上を踏まえ、03年度の貸家は、大量着工が続いているものの、土地所有者や不動産投資ファンドの投資意欲が安定しているため、おおむね前年度並みの水準となる対前年度比0・2%減の44・4万户程度と予想する。

分譲住宅

分譲マンション市場は、販売に翳りが見られるものの、(株)不動産経済研究所の04年の供給予測では、首都圏で8万5000戸程度(前年は8万3183戸)、近畿圏で3万2000戸程度(前年は3万1258戸)となっており、前年よりやや増加すると見込まれている。また、大手ディベロッパ等では、ここ1〜2

年、用地取得の人員を拡充するなど、供給意欲は衰えていない。しかし、在庫は再び増加基調で推移しており、また、販売を先送りしている物件も多く、これら物件の販売が不調であった場合は、着工抑制の動きが出てくることも考えられる。

一方、分譲一戸建て市場は、首都圏では、昨年、販売が好調であったことに加え、近郊部ではマンション販売に翳りが見られることから、大手ディベロッパを中心に徐々に販売物件を増加する動き

住宅市場の本格的な回復には、 買い換え層への新たな優遇制度が必要

前述の通り、2004年度の住宅着工は、景気は回復基調にあるものの、これらが個人消費に反映されるまでには至らず、再び前年度を下回るとともに、近年では最も低い水準になると予想する。

住宅ローン減税制度の延長は住宅投資の追い風になることは間違いないが、同制度の適用期限内でもあつた2000〜02年度は景気が停滞していたこともあり、3年連続して前年水準を下回り、最終年であった03年度も前年並みの水準に留まるなど、同制度だけでは住宅市場の本格的な回復は見込めない。

もみられる。また、マンションに比べ劣っていた商品開発も近年強化されており、戸建て志向が増加しつつある団塊ジュニアをはじめとする30歳代からの注目度は高い。以上を踏まえ、04年度の分譲住宅は、マンションは前年度を下回るものの、一戸建ては前年並みの水準を維持し、対前年度比1・8%減の32・0万户程度と予想する。

04年度の予測値…各種データ等をもとに、(株)住信基礎研究所が予測

そのため、今後、住宅投資を本格的に回復させるためには、全般的な景気対策は当然ではあるが、買い換え層に対するさらなる支援策が必要と思われる。

現在、買い換え層に対しては、譲渡損失の繰越控除制度があるが、特にバブル期前後に住宅を取得した層は、買い換え時の損失が大きく、同制度だけではなかなか買い換えに至っていないのが現状である。子供の成長等に伴い、広い住宅への買い換えニーズが高まっているこの層を動かすことができるかが、今後の住宅市場の力ギになるだろう。