

# 日本 ～2018年度の住宅着工はどうか～

経済調査部 副主任エコノミスト 星野 卓也 (ほしの たくや)

## 減少する住宅着工

国内の住宅市場に調整色が漂い始めている。国土交通省の公表する「住宅着工統計」によれば、2017年後半ごろを境に住宅着工戸数が減少傾向にある(資料1)。

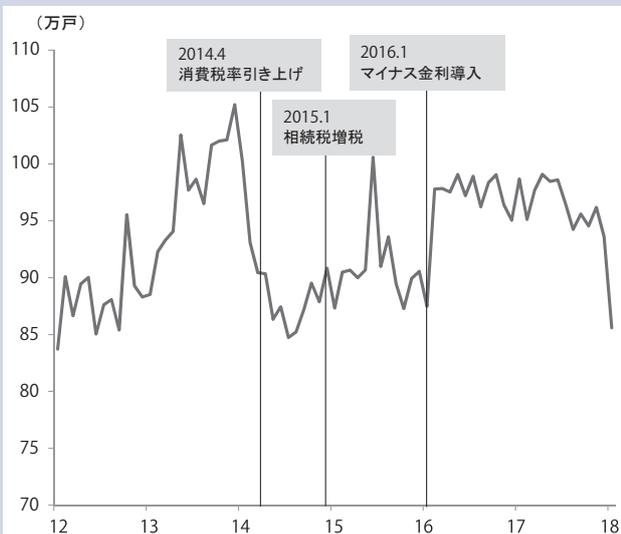
ここ数年の住宅投資は、様々な政策に攪乱されてきた。2014年4月に行われた消費税率の5→8%への引き上げの際には、増税前に駆け込み需要が発生、2013年の着工戸数を押し上げる一方、その反動減が14年に生じた。その下支えの役割を果たすことになったのが、2015年1月の相続税増税を見据えた賃貸住宅着工の増加だった。保有する資産を賃貸用不動産とすることで、相続税を計算する際の課税対象資産額を小さくすることができた。多くの資産家が節税メリットを享受するため、賃貸住宅投資に資金を投じた。そして、これをさらに勢いづけたのが、2016年1月に実施されたマイナス金利政策である。長期金利がゼロ%を下回る未曾有の低金利のもとで、借入環境の改善を梃子に賃貸住宅投資は増加した。金融機関も低金利下で資金の運用先を模索する中、ア

パートローンを積極的に拡大した。

潮目が変わったのは、賃貸住宅の「過剰」が強く意識されるようになったためである。節税などを理由とした実需なき着工増、いわば「相続税バブル」は、空室率の上昇、ひいてはアパートローンの焦げ付きを招き、金融機関経営に打撃を与えるリスクがある。金融庁や日本銀行もそれを問題視し、金融機関は貸付に対する審査を強化、その結果アパートローンは減少に転じている(資料2)。この影響が足もとの着工に及び始めているものと考えられる。

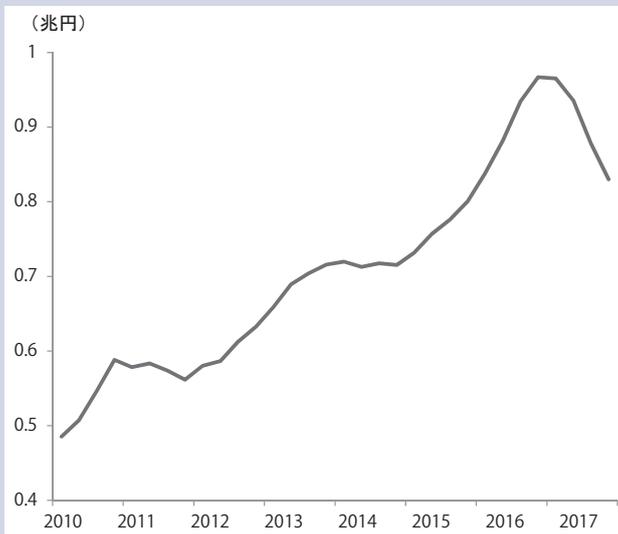
先行きの着工はどうか。着工の先行指標である住宅生産団体連合会の調査をみると、注文住宅の受注には底入れの兆しがみられるものの、賃貸住宅の受注は依然として前年を下回っている状態だ。目先は調整が続く可能性がある。ただ、18年後半の着工は増加トレンドに転じると考えている。それは、2019年10月に予定されている消費税率10%への引き上げを控え、駆け込み需要が予想されるためだ。2017年度の着工は94～95万戸程度と前年度から減少する見込みだが、18年度の着工は100万戸程度への反転増加を見込む。

資料1 住宅着工戸数(季節調整値・年換算値)



(出所)国土交通省「住宅着工統計」

資料2 不動産(個人による貸家業)向け貸出金額(フロー)



(注)4四半期移動平均。  
(出所)日本銀行