

Economic Trends

マクロ経済分析レポート

テーマ：容積率緩和が住宅投資に及ぼす影響 発表日：08年11月12日(水)

～20%の緩和で名目GDP1.3兆円分の潜在需要創出～

第一生命経済研究所 経済調査部

主席エコノミスト 永濱 利廣 (03-5221-4531)

エコノミスト 鈴木 将之 (03-5221-4547)

(要旨)

- リーマンショックに端を発した世界的な金融市場の混乱から、政府は追加の経済対策を打ち出した。経済対策の中身は効果が一時的な各種減税だけでなく、生活者の視点から既存の制度改革を通じて投資や消費需要を促進する対策も打ち出されている。その1つが、容積率規制の緩和である。
- 容積率の緩和は共同住宅の建て替え需要を喚起する。共同住宅建て替え組合がその共同住宅を建て替えるに当たり、緩和される容積率の上限まで新築共同住宅を建設し、当初の建て替え予定戸数を上回る部分を容積率緩和による建て替え需要の増加分とし、現在の建築基準法での容積率を1.2倍にすれば、建て替え需要は8.1万戸程度増加する。そして、戸当たり住宅の付加価値額(1655万円)および分譲住宅購入による耐久消費財購入金額(133.5万円)を求め、これらを建て替え増加戸数に乗じて産業連関分析を施せば、経済波及効果は2.7兆円、GDP増加額は1.3兆円となる。
- 一方、容積率の緩和により実際に供給される床面積が増加すれば、床面積あたりの地価は下落する。東京23区のクロスセクションデータを用い、住宅地の床面積あたりの地価を賃貸マンションの床面積当たり成約賃貸料、指定容積率などの説明変数に回帰した推計式をもとに、東京都心で容積率を1.2倍に緩和した場合、都心の床面積あたりの地価は12.4%下落し、全国に分譲住宅価格は▲1.1%の下落となる。この価格下落を別途推計した持家住宅需要関数に代入して需要拡大効果を算出すれば、新設着工戸数が0.4万戸上乗せされ、建て替え需要増加と新設着工を合わせた最終的な経済波及効果は2.9兆円、GDP押し上げ効果は1.3兆円となる。
- こうした容積率緩和のように、現在の日本には財政に依存しなくても十分に潜在的な需要が存在している分野がある。こうした構造改革と内需振興の両立を図ることが政府の大きな課題といえよう。

1. はじめに

リーマンショックに端を発した世界的な金融市場の混乱から、政府は追加の経済対策を打ち出した。高速道路料金の引き下げや各種減税だけでなく、生活者の視点から既存の制度改革を通じて投資や消費需要を促進する対策も打ち出されている。その1つが、容積率規制の緩和である。

2. 容積率緩和は共同住宅の建て替えと新設着工に効果

総務省「平成15年住宅・土地基本調査」によると、全国における全住宅数の約4割、持ち家の約14%が共同住宅であり、主要な居住形態の1つとして定着している。しかし最近では、築30年以上を経過して老朽化が進んだストックが全国で約148.8万戸と全体の7.9%もあり、安全面からもその建て替えが緊急の課題となっている。この問題の解決策、かつ規制改革による新規需要の創出策の1つとして期待されているのが、共同住宅の容積率の緩和である。

こうした認識を踏まえて本稿では、先般公表された追加の経済対策が進んで共同住宅の容積率の20%緩和が可能になることを想定し、その場合に老朽化が進んだ共同住宅の建て替え需要がどの程度に顕在化するか推計する。また、共同住宅に対する容積率の緩和が、その床面積当たりの地価、ひいては新築共同住宅価格にどの程度の影響を与え、最終的に共同住宅需要をどの程度変化させるかについても試算する。

3-1. 共同住宅建て替えの効果

容積率の緩和が共同住宅の建て替えをどの程度可能にするか、その効果の試算を行った。基本的な考え方としては、共同住宅建替組合がその共同住宅を建て替えるに当たり、緩和された容積率の上限まで新築共同住宅を建設し、当初の建て替え戸数を上回る部分を効果とした。具体的には次の通り。

(1) 築30年を超える建て替え潜在需要の大きな共同住宅の戸数を把握する。総務省の「住宅・土地統計調査」(平成15年)によると、全国の2003年の築30年超共同住宅は合計で148.8万戸存在する。

(2) 建替えに際しては、近年の建替え需要を考慮する必要がある。この点について最も新しいデータとなる2001年における都区部の建替え検討中の築30年超マンション比率7.7%(東京都「築30年以上のマンションの実態把握のための調査報告書」(2001年度))に上記の1970年までに建築された共同住宅戸数をかけて、現状での建替え検討戸数を求める。

(3) 全国ベースでの充足率計測が困難であることから、東京都都区部の充足率(52.2%:2003年日本経済研究センター調べ)を用いて、容積率を1.2倍にした場合の充足率を求める。

(4) 改訂後の法定容積率の下で充足率100%を想定し、現状での必要な建替え戸数を算出する。

(5) 建て替えに際しては最近時点並みの広さを前提とみなす必要があり、その分だけ着工戸数が減ることを考慮する必要がある。そこで、建て替えに当たり、1住宅を現在の平均的な広さ(2001-03年の平均1住宅当たりの延べ床面積53.0㎡)を想定し、それに1970年までの平均1住宅当たりの延べ床面積(39.3㎡)を用いることにより、現在の平均的な広さによる建て替え検討戸数を求める。

(6) 両者の差から容積率緩和による住宅着工増加戸数を求め、それに2007年度時点における住宅の戸あたり付加価値額を乗じることにより、付加価値増加額を求める。

(7) 住宅金融公庫「平成15年消費実態調査」における戸あたり分譲共同住宅の耐久消費財購入額(133.5万円を想定)を用い、それに上記の住宅着工増加戸数を乗じることにより、耐久消費財の購入総額を求める。これに上記の付加価値増加額を加えれば、容積率緩和による分譲住宅建替えによる付加価値増加額となる。これに産業連関分析を施して経済波及効果を求める。

(8) 経済波及効果に産業連関分析上の付加価値率を乗じること、GDPに対する新規需要創出額を推計する。

3-2. 建替えによる GDP 押し上げ効果は 1.3 兆円

(1) 現行の建て替え戸数は 26.3 万戸

現行の容積率の下では、建替え戸数が $148.8 \text{ 万戸} \times 7.7\% = 11.5 \text{ 万戸}$ にのぼるという結果が得られる。一方、日本経済研究センターの調べによれば、東京都区部の充足率 (= 現実の容積率 / 法定容積率) は 2003 年時点で 52.2% となっている。容積率を現状の 1.2 倍にすれば、容積率緩和後の充足率 = $\text{現実の容積率} / (1.2 \times \text{法定充足率}) = 43.5\%$ となるので、改訂後の法定容積率で充足率を 100% とすれば、建替え戸数が $11.5 \text{ 万戸} / 43.5\% = 26.3 \text{ 万戸}$ になることが推察される。

(2) 建て替え増加戸数は 8.1 万戸

ただし、建替えにあたり 1 住宅あたりを現在の平均的な広さにとすれば、1970 年までの平均 1 住宅あたりの延べ床面積は 39.3 m^2 であるのに対し、2001-03 年の平均床面積は 53.0 m^2 となる。これは、30 年前までの住宅に比べて現在の住宅の床面積が $53.0 \text{ m}^2 / 39.3 \text{ m}^2 = 1.35$ 倍に拡大していることを意味する。このように、現在の平均 1 住宅あたりの延べ床面積が大きくなっていることを反映すれば、建て替え可能戸数は $26.3 \text{ 万戸} / 1.35 = 19.5 \text{ 万戸}$ 程度となり、増加戸数は $19.5 \text{ 万戸} - 11.5 \text{ 万戸} = 8.1 \text{ 万戸}$ 程度増加することになる。

(3) 新規需要額は 1.2 兆円

住宅投資額を住宅着工戸数で除すると戸あたりの平均付加価値額が算出可能となるので、これにより算出した 2007 年の平均付加価値額 1,655 万円にした場合の付加価値増加額を試算した。すると、建て替え可能戸数は 8.1 万戸程度であることから、新規需要額は $8.1 \text{ 万戸} \times 1,655 \text{ 万円} = 1.3 \text{ 兆円}$ 程度という結果が得られる。1.2 倍程度でも、容積率の緩和はかなりの規模の新規需要を誘発する可能性があることが示唆される。

(4) 耐久消費財購入は 0.1 兆円

また、分譲共同住宅の耐久消費財購入を考慮すると付加価値増加額はさらに拡大する。住宅金融公庫「平成 15 年消費実態調査」によれば、耐久消費財の平均購入額は 133.5 万円であることから、新規需要額は $133.5 \text{ 万円} \times 8.1 \text{ 万戸} = 0.1 \text{ 兆円}$ 程度拡大する。

(5) GDP 押し上げ効果は 1.3 兆円

経済波及効果を織り込むに当たっては、経済産業省「平成 18 年簡易延長産業連関表」による産業連関分析を適用した。住宅投資と耐久消費財の付加価値増加額はそれぞれ 1.2 兆円、0.1 兆円であるので、経済波及効果を算出するとそれぞれ 2.5 兆円、後者が 0.2 兆円となる。これらに、平成 18 年簡易延長産業連関表から推計した付加価値率を乗じ、GDP 押し上げ額を求めれば、住宅投資増加による押し上げ額は 1.2 兆円、耐久消費財消費増加による押し上げ額は 0.1 兆円となり、合計で 1.3 兆円の GDP 押し上げ効果となる (資料 1)。

資料1 建て替え増加の経済効果

	マンション 戸数	単価 (万円)	付加価値 (万円)	経済波及 効果(億円)	GDP押し (億円)
住宅	80,834	1,655	13,379	25,283	11,658
耐久消費財		134	1,079	2,193	888
合計			14,458	27,476	12,545

(出所) 経済産業省、住宅金融公庫、東京都、国土交通省、日本経済研究センター各種資料から推計。

4. 新設着工の効果

(1) 容積率緩和が床面積当たり地価に与える影響

容積率の緩和は、一定の土地から得られる収益を高めるため、その地価を引き上げることが予想される。しかし一方で、容積率の緩和により実際に供給される床面積が増加すれば、床面積当たりの地価は下落する可能性が高い。

そこで以下では、容積率と地価の関係を求めるために、東京都の23区のカロスセクションデータを用い、住宅地の床面積当たりの地価を、容積率と賃貸料に回帰することを試みた。地価は基本的にはその土地の収益率によって決まると考え、その土地の賃貸マンションの床面積当たり成約賃貸料を主たる説明変数とし、容積率を追加的な変数とした。床面積当たりの地価は、各市区の平均の公示地価を、利用容積率(=指定容積率×充足率)で除して求めた。結果は、資料2の通り。

資料2 床面積あたり地価の説明要因

$$\log(\text{地価}) = 1.411 * \log(\text{賃貸料}) - 0.622 * \log(\text{容積率})$$

(6.857^{***}) (-1.985^{*})

$$R^2 \ 0.997 \quad \bar{R}^2 \ 0.997 \quad \text{サンプル数 } 23$$

(出所) 東京都『東京の土地利用』、『東京都統計年鑑』、フォレント (<http://www.forrent.jp/>、2008年11月現在) から推計。

(注) () 内は t 値。有意水準は 1% : ^{***}、5% : ^{*}、10% : ^{*}としている。地価は住宅地の床面積あたり地価であり、各区の平均公示地価を容積率で除している。また、賃貸料は賃貸マンションの床面積あたりの賃貸料である。容積率は現実の容積率を用いている。

成約賃貸料、指定容積率のパラメータはいずれも符号条件を満たし、高い有意性を示した。すなわち、賃貸料が高いと、その収益性を反映して床面積当たりの地価は上昇する一方で、指定容積率を引き上げると総床面積の供給が促進されるため、床面積当たりの地価は低下することになる。

(2) 容積率緩和が分譲マンション価格に与える効果の試算

資料2の結果を用い、東京23区について容積率を1.2倍に引き上げた場合に予想される床面積当たりの地価の下落率、それらを新築分譲マンションの建設費に占める土地代の比率で分譲マンションの価格に変換した低下率を試算すると、結果は資料3にまとめられる。うち「全国平均」は、東京と同様の緩和措置が全国の大都市(東京、横浜、名古屋、大阪、神戸および福岡)でもとられた場合に期待される効果を表している

東京23区で容積率を1.2倍に緩和した場合、23区の床面積当たりの地価は▲12.4%下落し、その結

果、共同住宅価格は▲5.8%低下する。これを東京都全体の平均価格で評価すると▲1.6%の低下となる。また、東京都と同様の緩和措置が全国でもとられた場合に予想される効果は、共同住宅価格の▲1.1%の下落と試算される（都道府県別の分譲マンションの新設着工戸数で加重平均）。

資料3 容積率緩和の分譲マンション価格への影響（単位%）

	床面積あたり 地価	分譲マンシ ョン価格
都心10区	-12.44	-5.84
23区平均	-3.99	-2.22
東京都平均	-2.76	-1.55
全国平均		-1.13

（出所）日本経済研究センター（2003）、東京都など各種資料から推計。

（3）容積率緩和が分譲マンション需要に与える効果の試算

以上で求めた分譲マンション価格の下落率を住宅需要関数に適用し、容積率緩和がなかった場合と比較した住宅需要の増加分の推計を試みた。具体的には、持家系着工関数を用い、その説明変数である「住宅取得能力指数」に推計された下落率を織り込んだ（資料4）。

資料4 持家系着工関数の推計

$$\log(\text{持家系着工戸数}) = 28.737 - 1.181 \cdot \log(\text{住宅取得能力}) - 0.072 \cdot \text{世帯主失業率}$$

(8.743^{***}) (-4.512^{***}) (-2.083^{**})

R^2 0.714 \bar{R}^2 0.714 推計期間 1994-2007年

（出所）国土交通省『建築着工統計』『建設デフレーター』、内閣府『国民経済計算』などから推計。

（注）（）内はt値。有意水準は1%：***、5%：*、10%：*としている。また、住宅取得能力は、1世帯あたり家計所得、住宅建築デフレーター、GDPデフレーターからなる。

その結果、東京都心10区で容積率を1.2倍に緩和すると同様の措置が全国でもとられた場合、分譲マンションの新設着工戸数は容積率緩和がなかった場合と比べて0.4万戸程度増加すると試算される。そして、建替えの場合と同様に、経済波及効果、GDPの押し上げ効果を計算すると、経済波及効果は住宅投資で1,175億円、耐久消費財で102億円の合計1,277億円となり、GDPの押し上げ効果はそれぞれ542億円、41億円の合計583億円となる（資料5）。

資料4 新設着工の経済効果

	マンション 戸数	単価 (万円)	付加価値 (万円)	経済波及 効果(億円)	GDP押し (億円)
住宅	3,757	1,655	622	1,175	542
耐久消費財		134	50	102	41
合計			672	1,277	583

（出所）経済産業省、住宅金融公庫、東京都、国土交通省、日本経済研究センター各種資料から推計。

このように、大都市中心部の住宅地域における容積率の緩和は、総床面積の供給を増加させること

により床面積当たりの地価を引き下げ、新築分譲マンションの価格を低下させることにより、その新規需要を喚起する。更に、分譲マンションの新設は老朽マンションの建て替えよりは法的制約が少ないため、現状でも価格下落の効果は比較的早期に期待することができると考えられる。

結局、建て替えと新設着工の効果を合わせれば、容積率の20%緩和は共同住宅着工戸数を8.5万戸押し上げることを通じて、2.9兆円の経済波及効果と1.3兆円のGDP押し上げ効果が生じることになる(資料5)。こうした容積率緩和のように、現在の日本には財政に依存しなくても十分に潜在的な需要が存在している分野がある。こうした構造改革と内需振興の両立を図ることが政府の大きな課題といえよう。

資料5 容積率緩和の経済効果(建て替え増加と新設着工)

	マンション 戸数	単価 (万円)	付加価値 (万円)	経済波及 効果(億円)	GDP押し (億円)
住宅	84,591	1,655	14,001	26,459	12,200
耐久消費財		134	1,129	2,295	929
合計			15,130	28,753	13,129

(出所) 経済産業省、住宅金融公庫、東京都、国土交通省、日本経済研究センター各種資料から推計。

<参考文献>

- ・ 日本経済研究センター『第30回中期経済予測(2003-2010年度)―規制改革と需要創出』2003年12月
- ・ 八代尚宏「容積率の引き上げで内需拡大を」『週刊東洋経済』2008.11.1