

2011年10月28日公表

「フラット35S」1%優遇の着工押し上げ効果は累積10万戸程度

— 足元では復興需要も寄与、ただし本格化はこれから —

短期予測班 山本 啓介

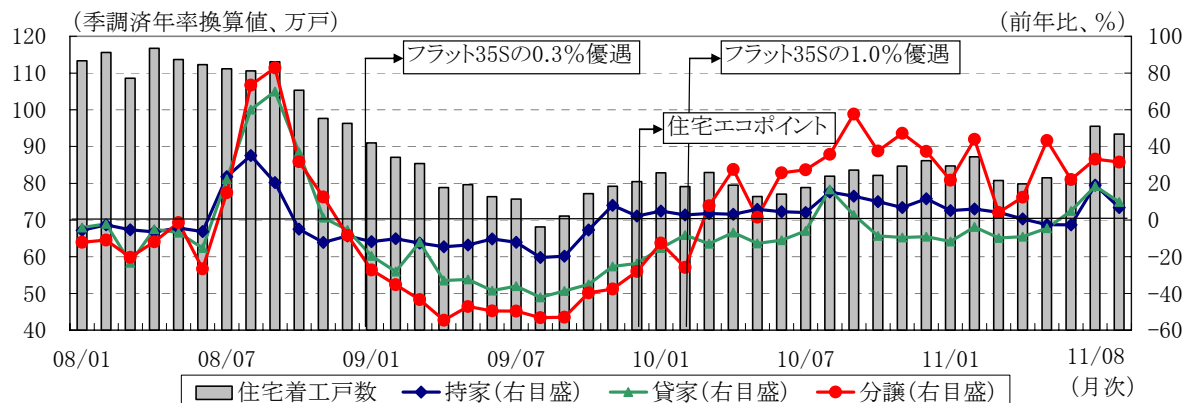
<監修>短期予測班主査: 愛宕 伸康

総括: 増島 雄樹

▼ ポイント ▼

- ✓ 「フラット35S」1%金利優遇による住宅着工の押し上げ効果は、累積で10万戸程度。
- ✓ 「住宅エコポイント制度」はリフォーム需要に効果。住宅着工への影響は限定的。
- ✓ 11年7、8月の急回復は住宅取得支援制度の駆け込みに加え、復興需要も寄与。

図表1 住宅着工の推移



(資料)国土交通省『住宅着工統計』

【はじめに ～本稿の問題意識～】

1967年度に大台の100万戸台に乗った住宅着工戸数は、07年の耐震構造偽装問題による建築基準法改正の影響があった際も100万戸を割ること無く推移してきた。しかし、08年9月のリーマン・ショックを契機とする企業業績や雇用情勢の悪化を受け、08年度後半以降は一本調子で減少。09年度の住宅着工戸数は77.5万戸と、直近ピーク（06年度：128.5万戸）比60%のレベルにまで落ち込んだ。

こうしたリーマン・ショック後の住宅着工の減少を受け、政府は09年1月から「フラット35S」の0.3%金利優遇を開始。さらに、12月には「住宅エコポイント制度」を導入したほか、10年2月から「フラット35S」の金利優遇幅を1.0%に拡大した¹。図表1から分かるように、「フラット35S」の1%金利優遇の導入以降、住宅着工戸数は持ち直し²、「住宅エコポイント制度」が終了となった11年7月には年率95.5万戸と、10年1月以来となる90万戸台を回復した。こうしたなか、政府は、第3次補正予算で「フラット35S」の金利優遇幅の再拡大と

¹ 11年12月末申し込みまでの適用であったが9月末までの申し込みに短縮となり(11年8月2日発表)、10月以降は当初10年0.3%優遇となっている。

² 「フラット35S」は本人居住用住宅のための住宅ローンであることから、貸家は対象外となる。

「住宅エコポイント制度」の復活を検討している。

以上の状況を踏まえ、住宅投資の先行きを見通すに当たっては、第3次補正予算の中身がどうなるかはもとより、そもそも「フラット35S」1%金利優遇や「住宅エコポイント制度」が、どの程度の効果があったのかを定量的に評価しておく必要がある。その際、最近ようやくわかれ始めた復興需要との峻別も重要な論点となる。

本稿では、ある一定の仮定を置いて、「フラット35S」1%金利優遇と「住宅エコポイント制度」が住宅着工戸数に及ぼした効果を検証する。同時に、足元の指標動向から復興需要の現状を簡単に評価する。

【押し上げ効果、分譲より持家で明確】

最初に、推計のフレームワークから説明する。

住宅着工戸数は、大雑把に「金利要因」、「雇用所得環境」、「家計の金融資産状況」、「持家ストック」で決まる。そこで、91年度から09年度までをサンプル期間として、住宅着工戸数を「持家」と「分譲」ごとに、上記の説明変数で回帰した。さらに、当センターの短期経済予測(SA147R)における見通し計数を用いて説明変数を11年度まで延ばし、11年度の住宅着工戸数(「持家」、「分譲」)を外挿推計した。それをベースラインとし、説明変数である「長期金利」を、「フラット35S」の1%金利優遇が始まった10年2月以降1%下落させた場合の住宅着工戸数との差を、その効果と考えた³。なお、推計に当たっては、「住宅ローン減税」や「贈与税特例措置」といった優遇政策の一部廃止にも留意する必要がある(図表2)。しかし、それらによる住宅購入費用への影響が小さいことを踏まえ、一部廃止前の駆け込みやその後の反動は軽微であると判断した(BOX参照)。

図表2 住宅取得優遇政策廃止に伴う住宅購入費用押し下げ効果

制度	変更(廃止)時期	変更(廃止)内容	剥落した住宅購入費用押し下げ効果 (当初10年間)
フラット35S1.0%優遇 (当初10年間)	(仮定)	1.0%優遇廃止	約208万円
	11年9月	1.0%優遇から0.3%優遇へ	約144万円
	(仮定)	1.0%優遇から0.7%(当初5年間)へ	約125万円
住宅エコポイント	11年7月	制度廃止	30万円
住宅ローン控除 (一般住宅の場合)	12年3月	年末残高限度5000万円から4000万円	なし
	13年3月	年末残高限度4000万円から3000万円	約5万円
	14年3月	年末残高限度3000万円から2000万円	約60~80万円
贈与税	11年12月	非課税枠が1500万円から1000万円	約33万円

(注)1. 社団法人住宅生産団体連合会『2010年度戸建注文住宅の顧客実態調査』より10年度の借入平均額3244万円(借入があった場合のみ)、贈与平均額1228万円(贈与があった場合のみ)、平均年収807万円を前提。借入期間は35年間、金利は3.0%とした。

2. 住宅ローン控除は扶養家族数により違いが出るため幅をもたせた。

(資料)社団法人住宅生産団体連合会、財務省

それでは、「持家」、「分譲」別に具体的な推計方法と結果を見てみる。まず「持家」では、「長期金利」、「家計金融資産」、「地価変動率」、「1世帯あたりの持家ストック」、「失業率」を説明変数として推計した。その際、消費税率が引き上げられた97年はダミー変数で処理した。推計の結果、「長期

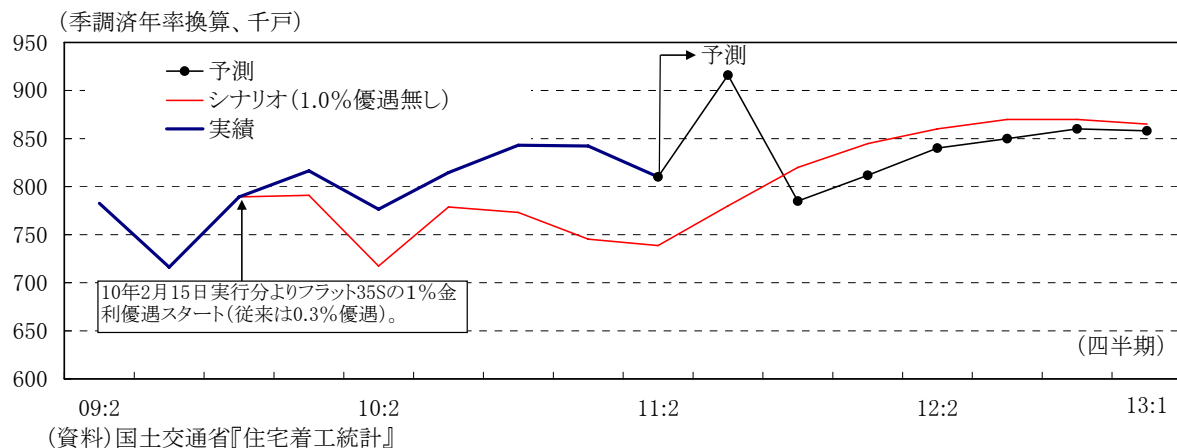
³ 長期金利が下落したときの効果の中には、「フラット35S」の対象とならない消費者の需要増も含まれる。もともと、長期金利を1%下落させた場合の推計値が、実績値と大きく乖離していないことから、「フラット35S」1%金利優遇による効果と見なしても、特に大きな問題はないと判断した。いずれにせよ、推計結果はある程度幅をもって見る必要があることは言うまでもない。

金利1%の下落に伴って、「持家」の住宅着工戸数が累積ベースで約30%押し上げられたことが分かった。

一方、「分譲」については、「長期金利」、「家計金融資産」、「1世帯あたりの持家ストック」を説明変数とし、消費税率が引き上げられた97年、「建築基準法」が改正された07年、「リーマン・ショック」の09年を、それぞれダミー変数で処理した。推計の結果、「長期金利」1%下落に対して6%程度の押し上げ寄与しかなく、「持家」に比べて効果は限定的であった。これは、「分譲」の場合、デベロッパーの業績や金利見通し等によって着工が左右されるため、と推察される。

以上の結果、10年度の「フラット35S」の1%金利優遇による住宅着工の押し上げ効果は、年間6~7万戸となった。したがって、同優遇措置が打ち切られた9月まで、累積で10万戸程度の押し上げ効果があったと推測される。一方、四半期のパスについては、既述のとおり、「フラット35S」1%金利優遇の締め切り前倒しに伴う駆け込みが9月にかけて発生し、その反動で10月以降約3万戸が減少すると想定した(図表3)。

図表3 フラット35Sの1.0%優遇による底上げ効果

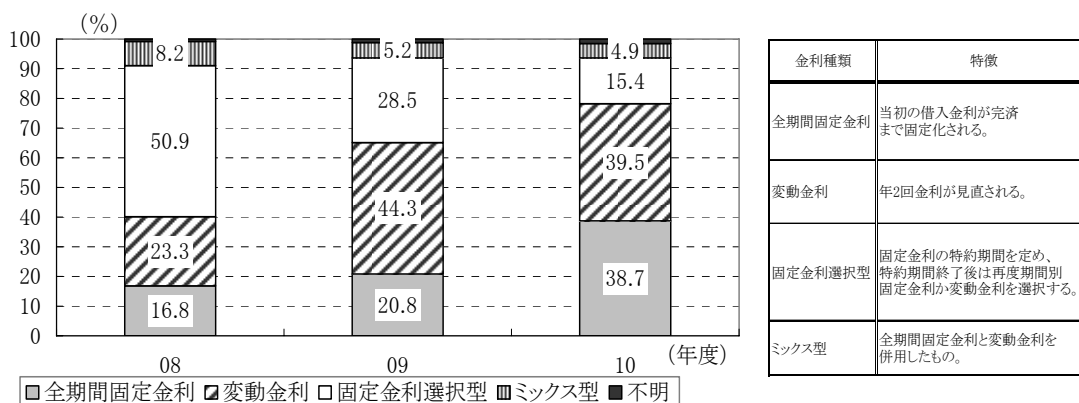


現在、第3次補正予算において、現行の「当初10年間0.3%優遇」から「当初5年間0.7%優遇(被災地は1.0%)」へ、優遇幅の再拡大が検討されている⁴。仮にそうした措置が採られた場合、果たして10月以降の反動減が緩和されるのであろうか。改めて図表2を見てみると、金利優遇幅を0.7%にしても、0.3%の場合と住宅購入費用の押し下げ効果との間に、さほど大きな違いはうかがえないことが分かる。当初5年間だけの優遇であれば、仕上がりの金利は民間金融機関の固定金利選択型の5年固定金利と同水準であるうえ、民間では金利上乘せ無しの団体信用生命保険が広く浸透していることもあって⁵、消費者が相対的なメリットを感じるとは考え難い。そもそも「フラット35S」を含む「全期間固定金利」ローンに対する人気が増えていることもあり(図表4)、中途半端な「0.7%金利優遇案」では、それによる需要押し上げ効果は期待薄だろう。

⁴ 10月4日付日本経済新聞より。また、10月25日付同紙によると、「フラット35S」適用のための中古住宅への改修基準が来年度から緩和される見込みである。実現すれば新築住宅から中古住宅へのシフトも予想され、住宅着工の押し下げ要因となりうる。

⁵ 「フラット35S」の団体信用生命保険は、別途保険料が必要となる。

図表 4 住宅ローンの金利タイプ別構成比



(資料)住宅生産団体連合会『2010年度戸建注文住宅の顧客実態調査』

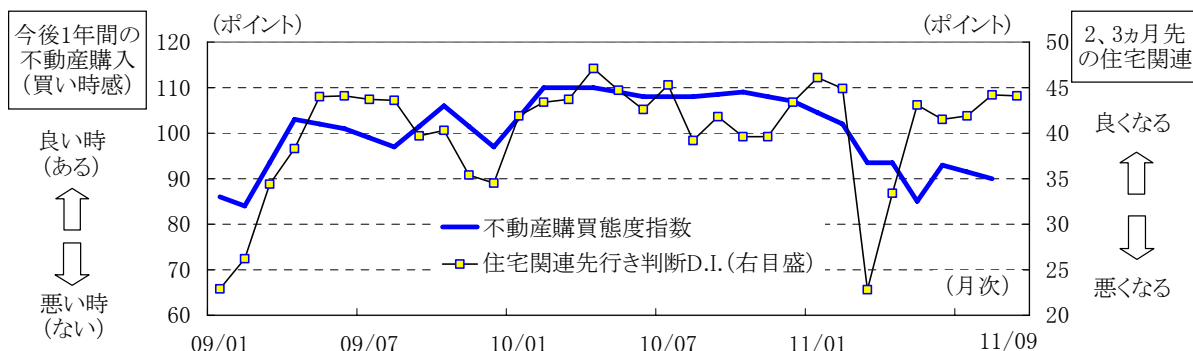
【 「住宅エコポイント制度」はリフォーム需要に効果 】

次に、「住宅エコポイント制度」が住宅市場に与えた影響を検証する。

前述の通り、震災後減少した住宅着工戸数は、11年7～8月に急回復した。その背景として、「住宅エコポイント制度」の申請期限が、9月から7月に2ヵ月前倒しされたことが影響したと指摘されることが多い。果たして、そうした見方は正しいのだろうか。

震災後の住宅着工の落ち込みは、マインドの悪化と建築資材(木材等)の需給逼迫等が大きく影響したと考えられる。まず、マインドについて見てみると(図表 5)、「景気ウォッチャー調査」の住宅関連先行き判断 D.I.は、震災前の水準を回復し、現在はごく緩やかな改善傾向にある。一方、今後1年間の買い時感を表した「不動産購買態度指数」は、震災後の一時的な振れはあるもの、引き続き下落基調を辿っている。こうした指標の動きからすると、震災によるマインドへの影響は一旦解消したものの、住宅取得意欲そのものは引き続き減退しつつあると考えられる。

図表 5 住宅取得マインド

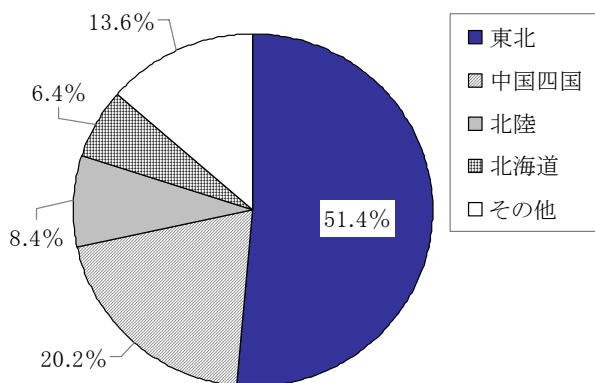


(注)不動産購買態度指数は今後1年間の買い時感を表した指標。「良い時」から「悪い時」まで5段階で回答し、ウェイトを付けた点数を合計したもの。
 (資料)日本リサーチ総合研究所『消費者心理調査 購買態度指数』、内閣府『景気ウォッチャー調査』

また、建築資材の供給制約や需給逼迫による価格上昇も、一時的に影響を与えた可能性が高い。震災によって製材工場や電炉等が稼働を停止し、物流もしばらく停滞を余儀なくされたが、それに伴って木材や鋼材の需給が一時的に逼迫した。特に、東北地方は普通合板の生産量が全国のほぼ半分を占めていることから(図表 6)、普通合板等の価格が大きく上昇することとなった(図表 7)。こうした建築資材の価格高騰を受けて、着工を一時的に先延ばしする動きが出た可能性は高い。実際、

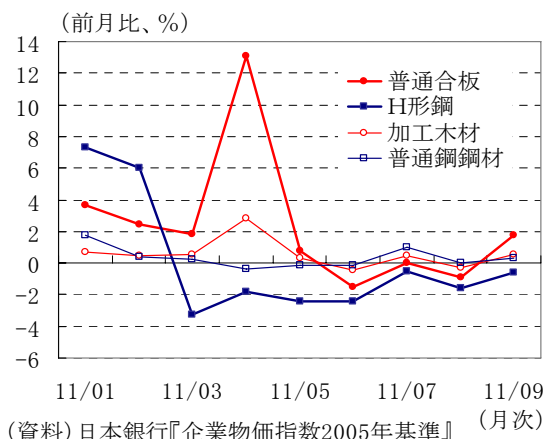
結果的に価格の急騰しなかった鋼材を多く使用する分譲マンションの着工は 5 月に急増しており、供給制約が限定的だった(図表 8)。そして、「住宅エコポイント制度」終了に伴う駆け込みが顕在化したと言われている 7 月も、「持家」、「貸家」、「分譲」のすべての項目で着工が回復したが、上で見た普通合板の価格上昇や、以下に示す点を踏まえれば、それがすべて「住宅エコポイント制度」終了に伴う駆け込みと考えるのは無理がある。

図表 6 普通合板生産量の全国シェア



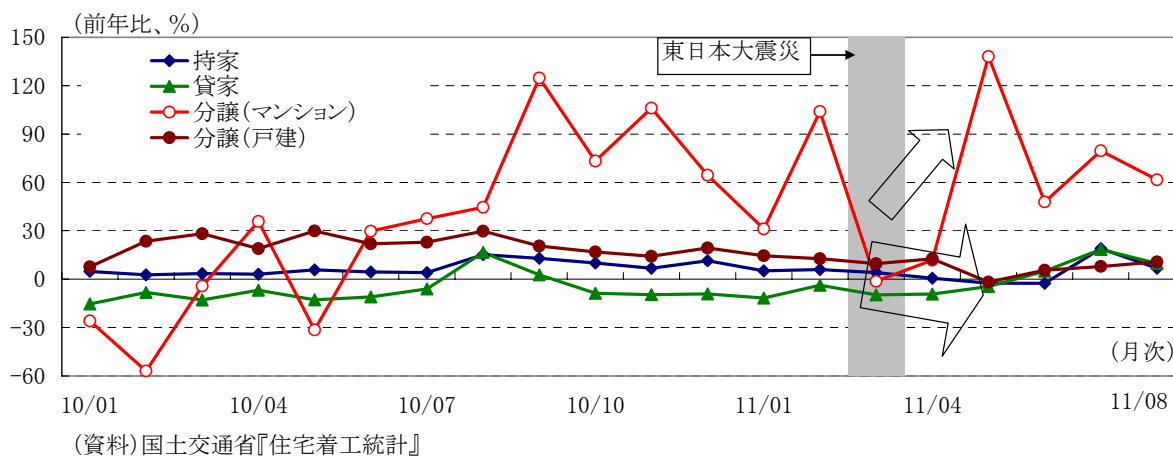
【2010年生産量合計:2,645,000立方メートル】
 (資料)農林水産省『2010年木材統計』

図表 7 建築資材の価格推移



(資料)日本銀行『企業物価指数2005年基準』

図表 8 震災前後の利用項目別推移

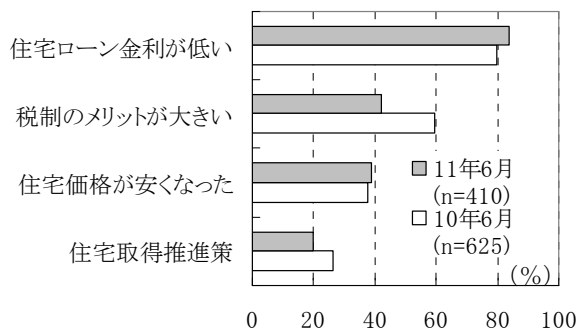


(資料)国土交通省『住宅着工統計』

すなわち、仮に住宅取得を決意していた消費者であれば、「住宅エコポイント制度」の申請締め切りが前倒しされたことによって、購入のタイミングを早めるといった行動に出てもおかしくはない。しかし、特に住宅取得を考えていなかった消費者が、「住宅エコポイント制度」による 30 万円程度の割引に引かれて、住宅取得を決意するであろうか。図表 9 のアンケート結果が示す通り、住宅購入の最大の意思決定要因は「金利」である。やはり、足元の低金利や「フラット 35S」の 1%金利優遇措置の方が大きな決定要因になった可能性が高い。仮に「住宅エコポイント制度」の終了に伴う駆け込みがあったとしても、それは住宅着工にかなり限定的な振れをもたらしたに過ぎない、と見るのが自然であろう。

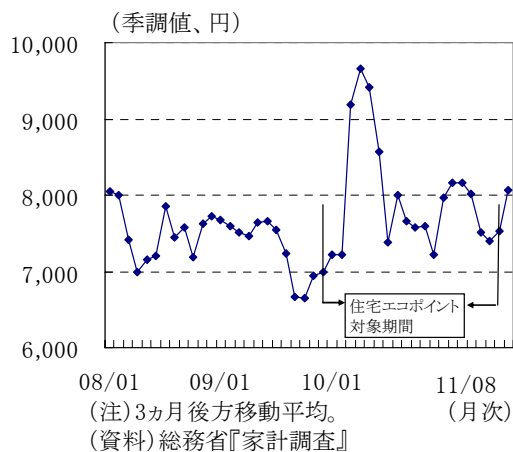
ただし、「住宅エコポイント制度」はリフォーム需要には大きな影響を及ぼした可能性がある(図表 10)。得られるエコポイントは新築に比べ少ないが、投資金額との比較で見れば、「家電エコポイント」と同様、費用対効果は大きい。住宅の老朽化に伴って、「いずれやらなければいけない」需要が常に潜在していると考えれば、「住宅エコポイント制度」が消費者の背中を押した可能性は高い。

図表 9 住宅購入の意思決定要因



(注) 複数回答。
 (資料) 住宅金融支援機構
 『民間住宅ローン利用者の実態調査』

図表 10 家計の修繕・維持費推移



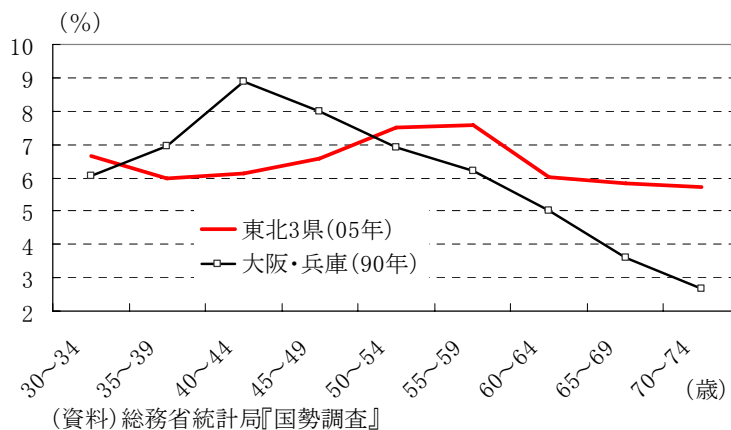
【フラット 35S 適用外の貸家に一部復興需要が】

「はじめに」で述べたように、足元の住宅着工の回復には、復興需要も含まれている可能性がある。以下では、被災地における住宅着工の動向を確認し、その特徴点を整理する。

図表 11 建物被害状況と被災地の年齢層

	建物の被害状況(戸)	
	全壊	半壊
青森	307	851
岩手	20,209	4,529
宮城	76,065	91,725
山形	37	80
福島	17,939	51,012
茨城	2,862	20,289
栃木	263	2,087
千葉	798	9,090
合計	118,480	179,663
阪神淡路大震災	104,906	144,274

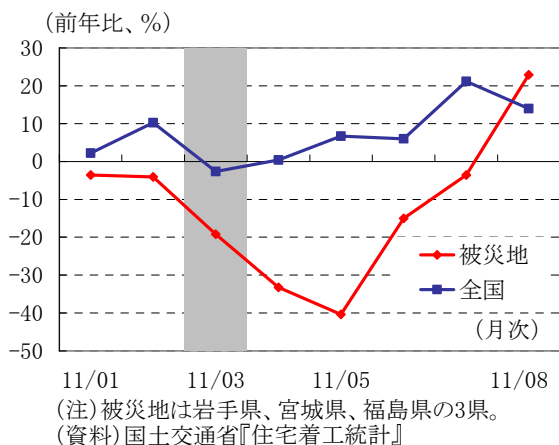
(注) 1. 全壊被害が発生している県を表示。
 2. 建物の被害状況は、11年10月3日時点。
 (資料) 警察庁



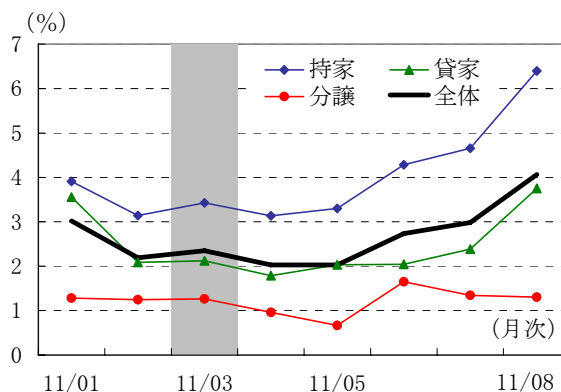
警察庁の調べによると、震災により被害を受けた建物は、全壊約 12 万戸、半壊約 18 万戸と、阪神淡路大震災を大きく上回る(図表 11)。この失われた住宅を復元するための需要が、いずれ何らかの形で現れるはずである。そこで、被災地における住宅着工戸数を確認してみると、全国に比べ急角度で回復していることが分かる(図表 12)。先に見た通り、仮に 7 月にかけて「住宅エコポイント制度」の駆け込みが発生していたとしても、①むしろ「住宅エコポイント制度」終了後の 8 月に前年比+

14.0%と大幅増加となっていること、②住宅着工戸数に占める被災地のシェアが明確に拡大していること(図表 13)、などから、復興需要が顕現化していることは明らかであろう。

図表 12 被災地の住宅着工

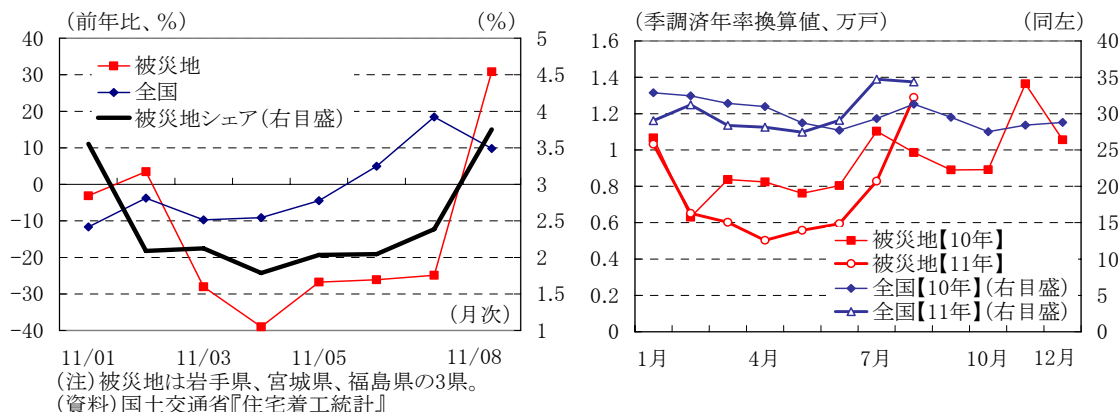


図表 13 被災地の利用項目別の全国シェア



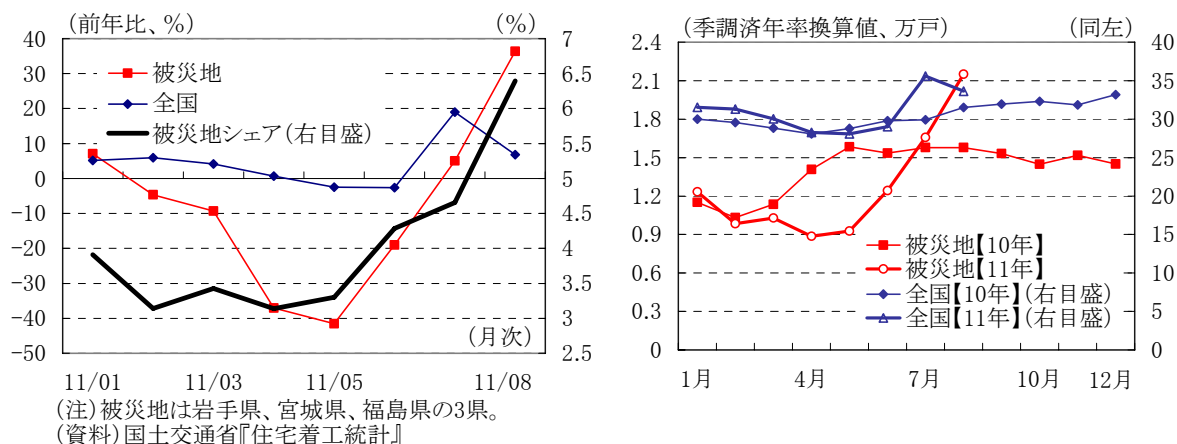
利用項目別には、「貸家」(図表 14)と「持家」(図表 15)が回復しているほか、8月は特に「貸家」の伸びが顕著となっている。なぜ「フラット 35S」の適用外である「貸家」が大きく伸びているのだろうか。現在、「みなし仮設住宅」による民間賃貸住宅の借り上げが積極的に行われているが、「みなし仮設住宅」の短期的な需要だけで「貸家」の着工がここまで伸びるとは考え難い。ヒントは東北地方の高齢化にあるように思われる。阪神淡路大震災の大阪・兵庫とは違い、東北地方は高齢化が進んでいることから(前掲図表 11)、もともと二重ローン問題⁶への耐性が弱く、しかも県外へ移住して新たな職を得ることが困難な層が比較的多い地域と言える。こうしたことを踏まえると、地元近隣の賃貸住宅にやむなく居住地を移す被災者が少なくないと考えられ、その結果、被災地の「貸家」が著増していると推察される。

図表 14 貸家の被災地シェアと着工推移



⁶ 日本経済研究センター『生活・経済復興へ二重ローン軽減を一減税や債権買い取りもセットでー』(11年9月28日)参照。

図表 15 持家の被災地シェアと着工推移



しかし、復興需要は未だ本格化しているとは言い難い。阪神淡路大震災とは違って、「瓦礫処理」や津波対策としての「街づくり」、そして高齢化に伴う「二重ローンの重石」など、課題は山積みだ。ちなみに、住宅着工戸数に占める震災前の被災地シェアを用いて、震災がなかった場合の被災地の住宅着工戸数を算出し、それと実際の着工戸数との差を復興需要と仮定すれば、7月から8月まで累積で2300戸(年率1.4万户)となる。これは図表11で見た全・半壊戸数30万户の0.7%に過ぎず、本格化はまだこれからということを示唆している。二重ローン対策の私的整理ガイドライン⁷では、債務整理の申請から債権者の同意までを6ヵ月と想定している。二重ローンだけを見ても、復興需要が本格化するのは早くも12年4-6月期以降になるだろう。

【 おわりに ～減少する住宅取得層～ 】

以上の検証に基づき、当センターの見通し(SA147R)における住宅投資は、次のようなシナリオとしている。すなわち、「フラット35S」の1%金利優遇措置をはじめとする住宅取得支援制度によって足元回復が顕著な住宅着工戸数は、10-12月期にその反動減から一旦落ち込むが、12年入り後、雇用所得環境の緩やかな回復、低金利の継続、復興需要の本格化などを背景に、再び持ち直して行くというものである。

ただし、本稿の分析は大胆な仮定に基づくものであり、提示したシナリオは上振れ、下振れ双方向にリスクがある。その両方のリスクにまたがる要因として、①復興需要、②住宅取得支援制度の反動、の2つを指摘することができる。まず、①の復興需要については、第3次補正予算の成立後、政府、自治体の迅速な対応如何では、復興需要が当センターの想定する以上のペースで住宅着工を押し上げて行く可能性はある。反対に、瓦礫処理や放射能の除染が予想以上に手間取れば、復興需要の出方がますます遅れることになる。

②の住宅取得支援制度による反動についても上下双方向にリスクがある。「フラット35S」によって、住宅金融支援機構を利用する世帯のウェイトが急速に拡大したが(図表16)、これを受けて民業圧迫との批判が出ている⁸。つまり、それだけ「フラット35S」によるメリットが大きかったことを示唆しており、住宅取得支援制度の期限切れによって、我々が想定している以上の反動が出て不思議ではない。

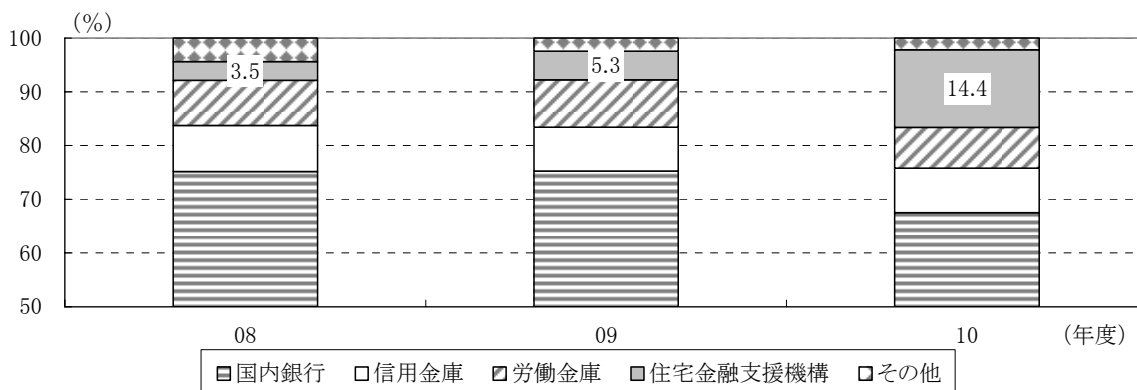
⁷ 11年8月22日より運用開始。

⁸ 全国銀行協会の意見書・要望書『「フラット35S」の金利引下げ措置延長に関する要望』(10年9月15日)。

逆に、住宅取得支援制度の復活が想定を上回る大胆なものとなった場合には、10-12 月期の反動減が小さくなることも考えられる。

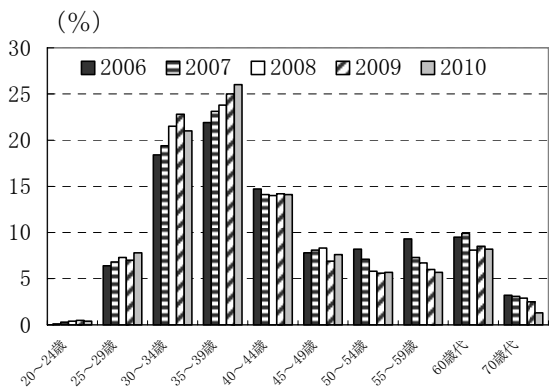
いずれにせよ、住宅取得層が中長期的に減少を続けるなか(図表 17、18)、一時的な住宅購入費用の軽減策では単なる需要の先食いではなく、政策終了後には必ず反動減が発生する。このような、長い目で見れば単に成長率に振れを作るだけの政策は、現下の財政状況に鑑みれば、もう限界に来ているのが実情である。中長期的な人口構造やライフスタイルの大きな変化を念頭に置いて、「高齢者」や「単身世帯」など住宅取得層以外にも目を配りながら、潜在的な需要を掘り起こすための抜本的な規制緩和が求められる。

図表 16 住宅ローンの借入先推移



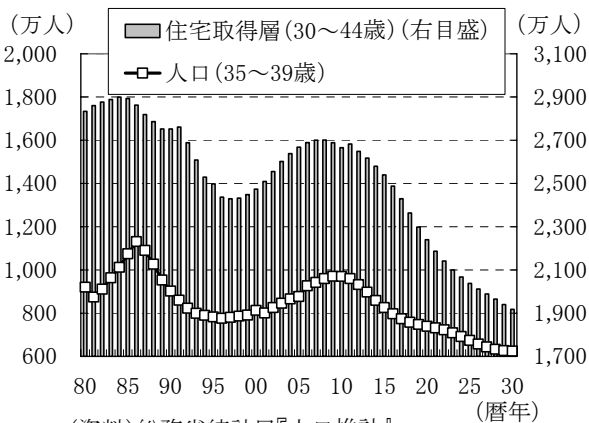
(資料)住宅金融支援機構『業態別住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移』

図表 17 戸建注文住宅の世帯主年齢分布



(資料)社団法人住宅生産団体連合会『2010年度戸建注文住宅の顧客実態調査』

図表 18 住宅取得層の人口推移



(資料)総務省統計局『人口推計』

BOX <その他の住宅取得支援制度>

現在の住宅取得支援制度は「フラット 35S」、「住宅エコポイント制度(11年7月終了)」以外にも、「住宅ローン控除」と「住宅取得に係る贈与税の特例措置」がある。「住宅ローン控除」は12年4月から1年ごとに借入金年末残高限度額が1,000万円引き下げとなり(図表 19)、「贈与税の特例措置」も12年1月から非課税枠が現状の1,500万円から1,000万円へ減額となる。しかし、この2つによる駆け込みの影響は軽微である可能性が高い。

すなわち、前掲図表 2 の通り、「フラット 35S」の割引効果と比較すると、金額的なメリットはなかなか見出せない。具体的には、①「住宅ローン控除」について、借入平均額 3,224 万円を考慮すると⁹、4,000 万円以上の控除対象者は限定的である。②「贈与税特例措置」についても、「住宅エコポイント制度」の住宅購入費用押し下げ効果とはほぼ同額であるが、算出根拠の贈与平均額 1,228 万円は贈与があった場合のみでの算出であるため、「住宅エコポイント制度」と比べ対象人数はかなり限定される。

また、そもそも贈与税に対する国民の認識が薄いという問題もある。一部の富裕層は税務署の目を気にしなければいけないが、一般的な会社員世帯は税務署とは無縁だ。職業上税務に携わっていない限り、贈与税の非課税枠について敏感になるとは考え難い。

以上の費用面での効果や認識度合いを「フラット 35S」と比較すると、「住宅ローン控除」および「住宅取得に係る贈与税の特例措置」の制度縮小に伴う影響は限定的と見ることができる。

図表 19 住宅ローン控除の圧縮

居住年 (暦年)	控除期間	一般住宅			認定長期優良住宅		
		借入金年末残高限度	控除率	最大控除額	借入金年年末残高限度	控除率	最大控除額
08	10年間	2000万円	0.5~1.0%	160万円			
	15年間		0.4~0.6%				
09	10年間	5000万円	1.0%	500万円	5000万円	1.2%	600万円
10		5000万円	1.0%	500万円	5000万円	1.2%	600万円
11		4000万円	1.0%	400万円	5000万円	1.2%	600万円
12		3000万円	1.0%	300万円	4000万円	1.0%	400万円
13		2000万円	1.0%	200万円	3000万円	1.0%	300万円

(資料)財務省

(山本啓介、研究生、北海道銀行より派遣)

(本稿に関するお問い合わせ: 予測・研修グループ 03-6256-7730)

※本稿の無断転載を禁じます。詳細は総務・事業本部までご照会ください。

公益社団法人 日本経済研究センター

〒100-8066 東京都千代田区大手町1-3-7 日本経済新聞社東京本社ビル11階

TEL:03-6256-7710 / FAX:03-6256-7924

⁹ 社団法人住宅生産団体連合会『2010年度戸建注文住宅の顧客実態調査』より。