

# Weekly エコノミスト・ レター

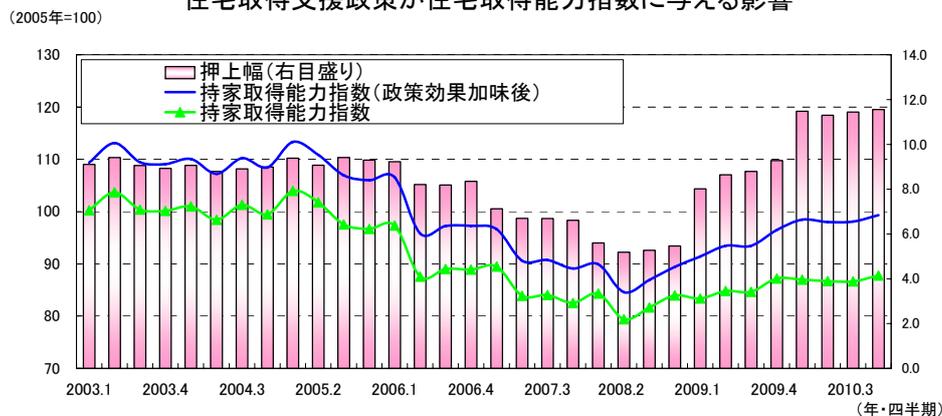
## 住宅取得支援政策とその効果

経済調査部門 研究員 桑島 滋

(03)3512-1838 kuwahata@nli-research.co.jp

- ・ 最近の新設住宅着工件数の動向を見ると、2009年7-9月期は71.6万戸まで落ち込んだものの、持家、分譲などの持家系住宅を主因に持ち直し傾向となり、2010年10-12月期には84.3万戸まで回復している。
- ・ 持ち直しの要因として、住宅ローン減税、フラット35S、住宅エコポイントといった多岐に亘る住宅取得支援政策による押し上げ効果が大きく寄与している。
- ・ 住宅ローン減税、フラット35S、住宅エコポイントの住宅取得支援政策を用いて分譲マンションを取得（価格4070万円のうち、自己資金を1370万円、残り2700万円を借入）した場合、支援政策を用いない場合と比べて542万円負担額が軽減される。
- ・ 先行きについては、東日本大震災の影響から一旦低迷することが予想されるが、住宅取得支援政策による押し上げ効果が持続することから混乱が次第に収束に向かうにつれ、持家系住宅を牽引役として新設住宅着工件数は回復傾向に転じるものと考えられる。

住宅取得支援政策が住宅取得能力指数に与える影響



(資料)総務省「家計調査」、住宅金融支援機構、不動産経済研究所資料を基に作成。

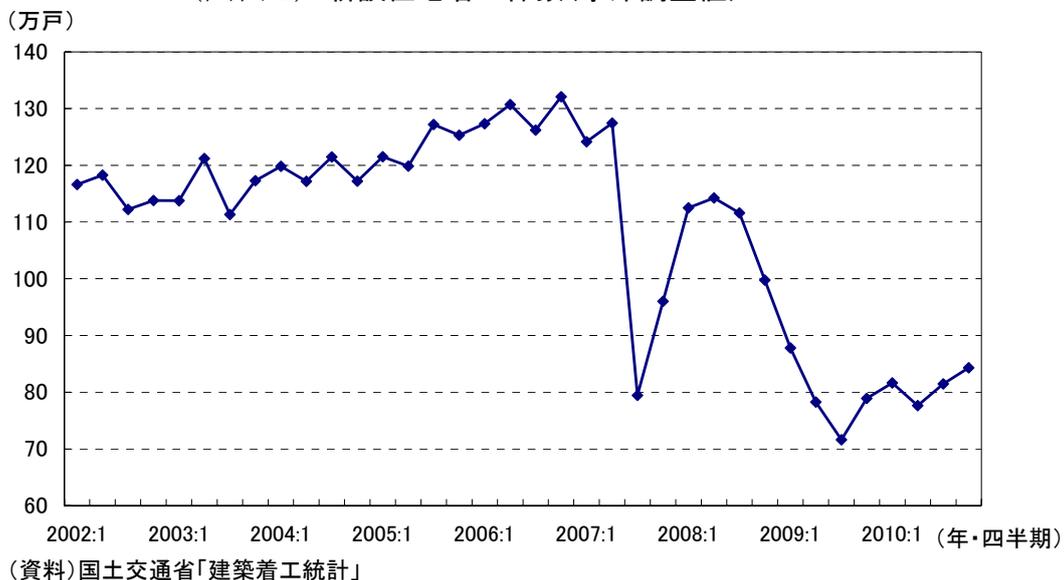
(注1)住宅取得能力指数=資金調達可能額/首都圏・近畿圏のマンション平均価格  
 資金調達可能額=借入可能額+貯蓄額(借入可能額は年間返済額を可処分所得の25%以内、返済期間を25年として算出。)

(注2)可処分所得及びマンション平均価格については、季節調整値。

## 1. 持ち直しが続く住宅着工

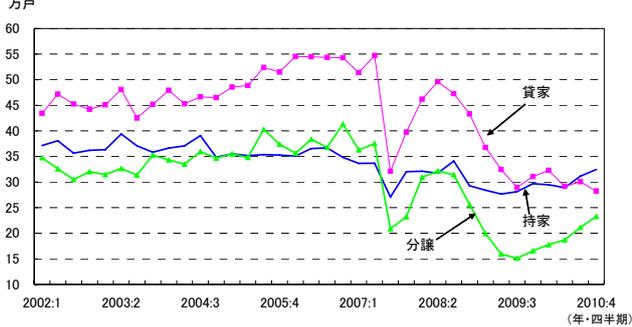
最近の住宅投資の動向を見ると持ち直し傾向が鮮明となっている。GDP ベースの住宅投資（実質・季節調整済）はリーマン・ショックの影響から急激な落ち込みが続いていたが、2010年7-9月期に前期比1.8%となった後、10-12月期は前期比2.9%となり、2四半期続けて増加した。新設住宅着工件数（季調済、年率換算値）の四半期ごと推移を見ると、2009年7-9月期には71.6万戸と、建築基準法改正の影響により大幅に落ち込んだ2007年7-9月期（79.4万戸）を下回る水準にまで減少したものの、その後は緩やかな回復傾向を辿り、2010年10-12月期には84.3万戸まで回復している（図表1）。ただし、水準としては依然低く2005～2006年頃の120万戸程度には遠く及ばない。

（図表1）新設住宅着工件数(季節調整値)



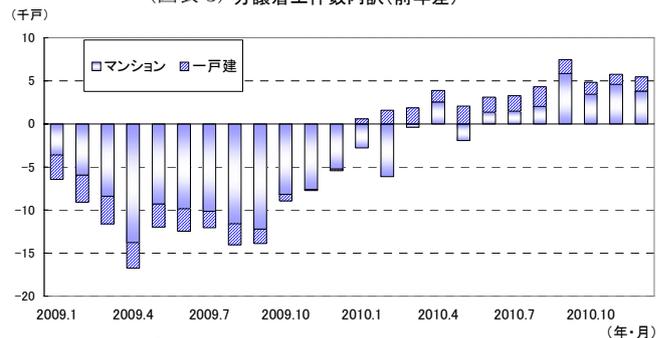
利用関係別推移をみると、持家、分譲といった持家系住宅の回復が鮮明となっており、中でも分譲、特にマンションの回復が顕著となっている（図表2）。マンション着工は2008年中頃以降、販売価格の高止まり、雇用・所得環境の悪化による需要の急速な減少を背景とした在庫の積み上がりを受けて低迷が続いたものの、2009年初頃からは販売価格の低下に加え、景気回復に伴い雇用・所得環境が改善傾向に転じたことから在庫調整が進展し、回復傾向が強まっている（図表3、5）。首都圏のマンション契約率は2008年初には一時50%台まで低下していたものの、2009年半ば以降は好不調の目安とされる70%を上回って推移しており、足元では80%程度まで回復している（図表4）。他方、貸家については、このところ下げ止まりの兆しが見え始めているものの、持家系に遅れを取る状況となっている。

(図表2) 利用関係別にみた新設住宅着工件数(季調値・年率換算)



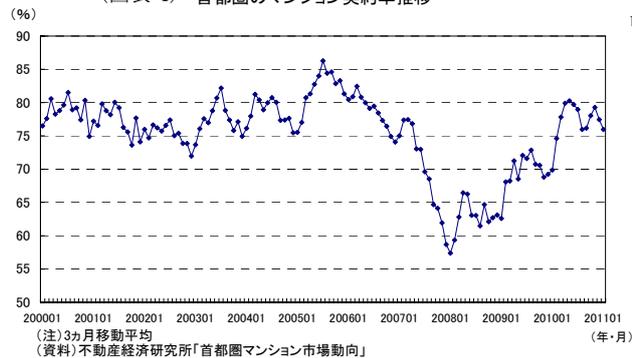
(資料)国土交通省「建築着工統計」

(図表3) 分譲着工件数内訳(前年差)



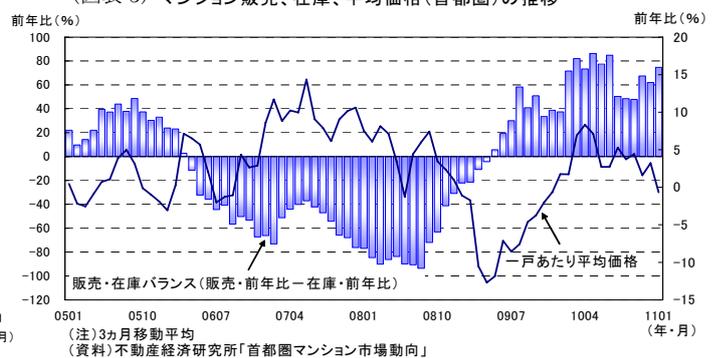
(資料)国土交通省「建築着工統計」

(図表4) 首都圏のマンション契約率推移



(注)3か月移動平均  
(資料)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

(図表5) マンション販売、在庫、平均価格(首都圏)の推移



(注)3か月移動平均  
(資料)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

## 2. 住宅取得支援政策とその効果

(住宅取得支援政策の概要)

マンション着工の増加を牽引役に持家系着工が持ち直していることは、上記の通りであるが、持ち直しの要因として、多岐に亘っている住宅取得支援政策による押し上げ効果も大きく寄与している。そこで以下では、住宅ローン減税、フラット35S、住宅エコポイントを住宅取得支援政策の代表例として取り上げ、それらが持家系着工に与える効果について考察してみたい。

はじめに住宅取得支援政策の概要について触れておく。住宅ローン減税とは、個人が築後20年以内又は地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合することなどの一定の要件を満たす住宅の新築、既存住宅の取得、増改築を行い居住した場合、住宅借入金の年末残高に控除率(現行1.0%)を乗じた額をその年分の所得税から10年間控除する制度である(図表6)。

(図表6) 住宅ローン減税の概要

居住年	控除期間	住宅ローン年末残高の限度額	控除率	最大控除可能額
2007	10年間	2500万円	1%	200万円
2008		2000万円	1~6年目1.0% 7~10年目0.5%	160万円
2009	10年間	5000万円	1.0% (1.2%)	500万円 (600万円)
2010				400万円 (600万円)
2011		4000万円 (5000万円)	1.0% (1.0%)	400万円 (300万円)
2012		3000万円 (4000万円)		300万円 (400万円)
2013		2000万円 (3000万円)	200万円 (300万円)	

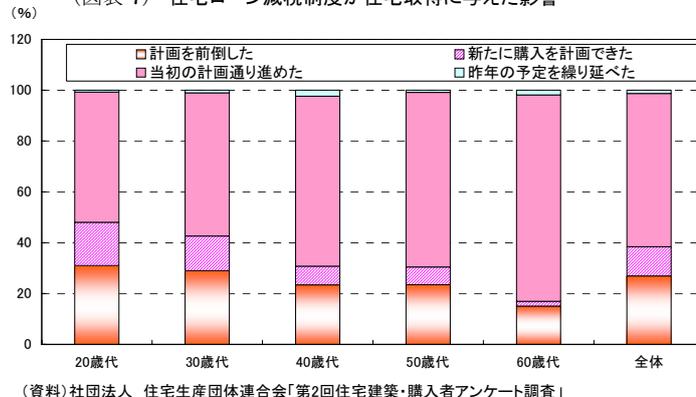
(資料)財務省  
注()内は認定長期優良住宅の場合

住宅ローン減税は、2008年末に麻生政権が打ち出した景気対策において拡充が図られ、期間が

2013年まで5年間延長されたことに加えて、最大控除額が2008年の160万円から2009年には500万円に引き上げられた。住宅ローン減税の拡充は控除額が大きいことに加え、最大控除可能額が2013年にかけて毎年縮小していくことなどから

家計の潜在的な住宅取得需要を喚起し、住宅取得を早める効果があると考えられる。社団法人住宅生産団体連合会が2009年に実施した「第2回住宅建築・購入者アンケート調査」の「住宅ローン減税が住宅取得に与えた影響」についての回答結果を見ると、住宅取得者の26.1%が「計画を前倒した」、11.2%が「新たに購入を計画できた」と回答しており、取得者の3分の1を上回る家計が住宅取得を早めていることが確認できる(図表7)。また、これらの回答の割合は年齢別では20代、30代の若年層ほど高くなっている。このことは貯蓄残高が少ないことなどを理由に住宅取得に億劫になっていた層ほど敏感に反応していることを示しているものと考えられる。

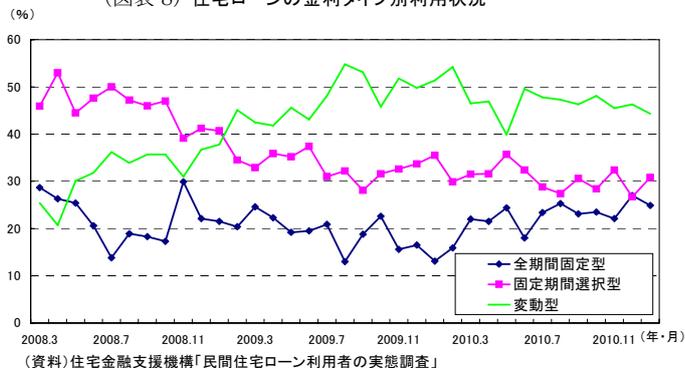
(図表7) 住宅ローン減税制度が住宅取得に与えた影響



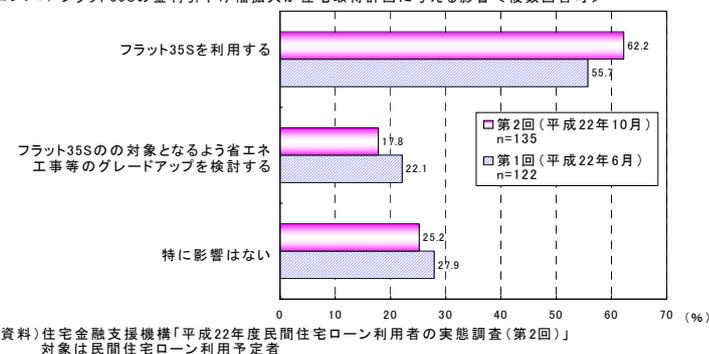
フラット35Sとは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供している長期固定金利の住宅ローンで、耐震性、省エネルギー性などに優れた住宅の取得に際し当初10年間金利を一定割合引き下げる制度である。2009年12月に閣議決定された「明日の安心と成長のための緊急経済対策」において、当初10年間の金利下げ幅が2010年2月15日以降0.3%から1.0%へ拡大されたことに加え、2010年9月の「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」では、当初の2010年末終了予定から2011年末まで期間が1年間延長されている。

フラット35Sのメリットとしては、ローン返済額が35年間もの長期にわたり固定されることにより、将来金利が上昇する不安を取り除くことにより、将来設計が立てやすくなるなど、家計に安心を与えることができる点である。しかし、リーマン・ショック以降、低金利が続く中においては、デフレ脱却の兆しが見えず、長きにわたり低金利が続くとの観測から変動金利が好まれ、敬遠される傾向

(図表8) 住宅ローンの金利タイプ別利用状況



(図表9) フラット35Sの金利引下げ幅拡大が住宅取得計画に与える影響<複数回答可>



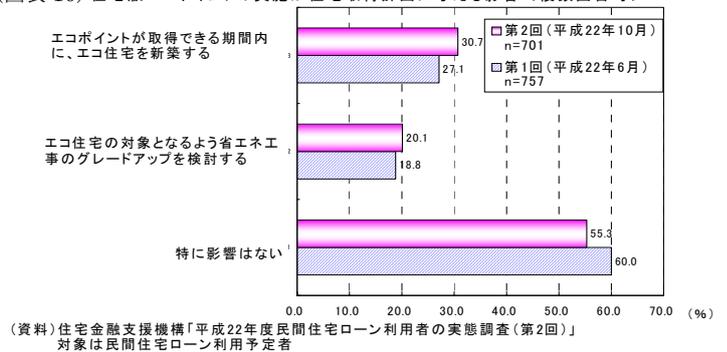
にあった（図表 8）。

金利引下げ幅が拡大された 2010 年 2 月以降は、景気回復に伴う金利上昇が意識され始めたこともあり、徐々に全期間固定型の割合が高まっている。住宅金融支援機構が 2010 年度に実施した 2 回の「民間住宅ローン利用者の実態調査」によると、フラット 35S を知っていて全期間固定型住宅ローンの利用予定者のうち、6 割程度がフラット「35S を利用する」と回答している（図表 9）。足元では東日本大震災の影響を受けての日銀による大規模な金融緩和、投資家のリスク回避姿勢の高まりなどを背景として金利の低下が見られるものの、混乱収束に伴い景気回復、金利上昇が再び意識されるようになれば、家計の利用割合は一層高まっていくことが想定される。

住宅エコポイントは、2011 年末までにエコ住宅を新築した場合やエコリフォームを行った場合、一定のポイント（エコ住宅新築の場合は、1 戸あたり 30 万ポイント：30 万円相当）が発行され、省エネ環境配慮製品等の商品との交換や追加工事の費用に充当することができる制度である。

家計に与える影響については、住宅金融支援機構が実施した上述の調査によると、住宅版エコポイントの実施が住宅取得計画に与える影響については「特に影響がない」の割合が 60%前後と最も高く、住宅ローン減税やフラット

（図表 10）住宅版エコポイントの実施が住宅取得計画に与える影響＜複数回答可＞



35S に比べれば低い（図表 10）。ただし、足元の住宅着工の改善状況をみれば、一定程度寄与しているものと考えられる。

（図表 11）各種住宅取得支援政策の概要

政策名	内容	期限
住宅ローン減税（拡充）	個人が一定の要件を満たす住宅の取得等を行い、居住した場合、その年から10年間住宅ローン年末残高の1%を所得税額から控除する制度	2009年1月1日～2013年12月31日
住宅エコポイント	エコ住宅を新築した場合やエコリフォームを行った場合、一定のポイントが発行（エコ住宅新築の場合は、1戸あたり30万ポイント：30万円相当）され、省エネ環境配慮製品等の商品との交換や追加工事の費用に充当することができる制度	2009年12月8日～2011年12月31日
フラット35S	住宅金融支援機構が提供している商品で、耐震性、省エネルギー性などに優れた住宅の取得に際し当初10年間金利を年率1%引き下げる制度	2010年2月15日～2011年12月30日 ※募集金額に達する見込みとなった場合は、受付終了

（資料）財務省、国土交通省、住宅金融支援機構資料を基に筆者作成

（住宅取得支援政策の効果）

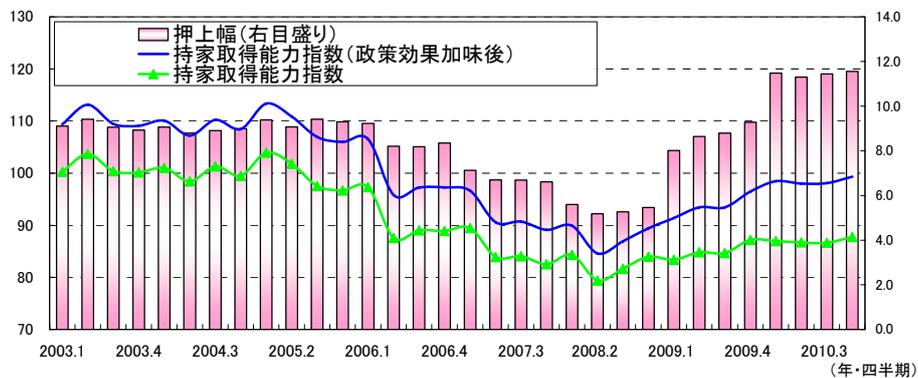
次に 2011 年 3 月現在、住宅ローン減税、フラット 35S、住宅エコポイントの住宅取得支援政策

を用いて分譲マンションを取得した場合、家計の負担額が住宅取得支援政策を用いない場合と比べてどれくらい減少するかについて、シミュレーションした。シミュレーションの前提として、分譲マンションの価格 4070 万円、自己資金 1370 万円、残りの 2700 万<sup>1</sup>を借入金で賄うと仮定した。

結果、住宅ローン減税による所得税控除額の 10 年間累計が 235 万円、フラット 35S による金利支払額減少が 277 万円であった。エコポイントについては直接住宅取得負担を軽減する効果はないが、30 万円相当の商品と交換できることからその分負担額を軽減するとした場合、3 つの支援政策を合わせて 542 万円負担額が軽減される。

また、住宅取得支援政策が持家取得能力指数<sup>2</sup>に与える影響についてみると、足元、政策効果による住宅取得能力指数の押し上げ幅が 2009 年以降、拡大していることが確認できる。2005 年頃から住宅ローン減税の控除額縮小を背景として押し上げ幅は低下傾向となり 2008 年中は概ね 5 ポイント程度となっていたが、2009 年入り後上昇し 2010 年中は 10 ポイントを上回る状況が続いている。

(図表 12) 住宅取得支援政策が住宅取得能力指数に与える影響  
(2005年=100)



(資料)総務省「家計調査」、住宅金融支援機構、不動産経済研究所資料を基に作成。  
(注1)住宅取得能力指数=資金調達可能額/首都圏・近畿圏のマンション平均価格  
資金調達可能額=借入可能額+貯蓄額(借入可能額は年間返済額を可処分所得の25%以内、返済期間を25年として算出。)  
(注2)可処分所得及びマンション平均価格については、季節調整値。

これまで見たように、住宅ローン減税の拡充、フラット 35S の金利下げ幅拡大を中心とした住宅取得支援政策は家計の住宅取得マインドの向上に大きく貢献しており、持家系住宅着工を大きく押し上げている。先行きについては、東日本大震災の影響を受けて一旦低迷することが予想されるが、住宅ローン減税、フラット 35S の押し上げ効果が持続することから、混乱が次第に収まるにつれ、持家系住宅を牽引役として新設住宅着工件数は回復傾向に転じていくものと考えられる。

<sup>1</sup>分譲マンション価格は不動産経済研究所公表値の一戸当たり平均価格(首都圏・近畿圏の2010年1月~12月の平均)を使用  
自己資金、借入金については、国土交通省「住宅市場動向調査」における分譲住宅購入時の自己資金比率の2004年~2008年度の平均割合を基に按分

<sup>2</sup>住宅価格に対して家計の資金調達可能額(借入可能額+貯蓄)がどの程度あるかを示すものであり、この数字が大きいほど、家計の住宅取得能力が高いということを意味している。

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。