

富山県の住宅投資動向¹

富山県の住宅投資は、このところ着実に持ち直しています。ほぼ四半期毎に公表している「富山県金融経済クォーターリー」を遡ってみますと、2014年4月の消費増税の前後で駆け込みとその反動が見られた後、2015年春には「持ち直しつつある」と反動減からの回復を確認し、その後は直近の2016年春のクォーターリー（5月17日公表）まで、概ね「持ち直している」という評価としています²。

(図表1) 最近の富山県の新設住宅着工戸数

(単位: 前年比%)

	2014年	2015年	2015年 4-6月	7-9月	10-12月	2016年 1-3月	2015年 12月	2016年 1月	2月	3月	4月
新設住宅着工戸数	-13.9	5.6	14.9	7.1	-1.0	40.4	-20.8	9.7	69.3	45.7	n.a.
<全国>	-9.0	1.9	7.6	6.2	-0.7	5.5	-1.3	0.2	7.8	8.4	n.a.
持家 <<55.1>>	-17.8	-2.0	-3.6	-0.3	2.3	-5.7	8.2	14.7	-3.9	-15.7	n.a.
貸家 <<35.9>>	-4.0	19.6	15.3	46.3	-1.7	33.4	-36.4	-1.5	133.3	19.4	n.a.
分譲 <<8.0>>	-15.1	8.7	190.3	-53.1	4.0	478.3	-21.6	32.3	378.3	1,553.3	n.a.

(出所) 富山県金融経済クォーターリー (2016年春)、富山県建築住宅課 新設住宅着工統計

1. 2000年以降の住宅投資動向

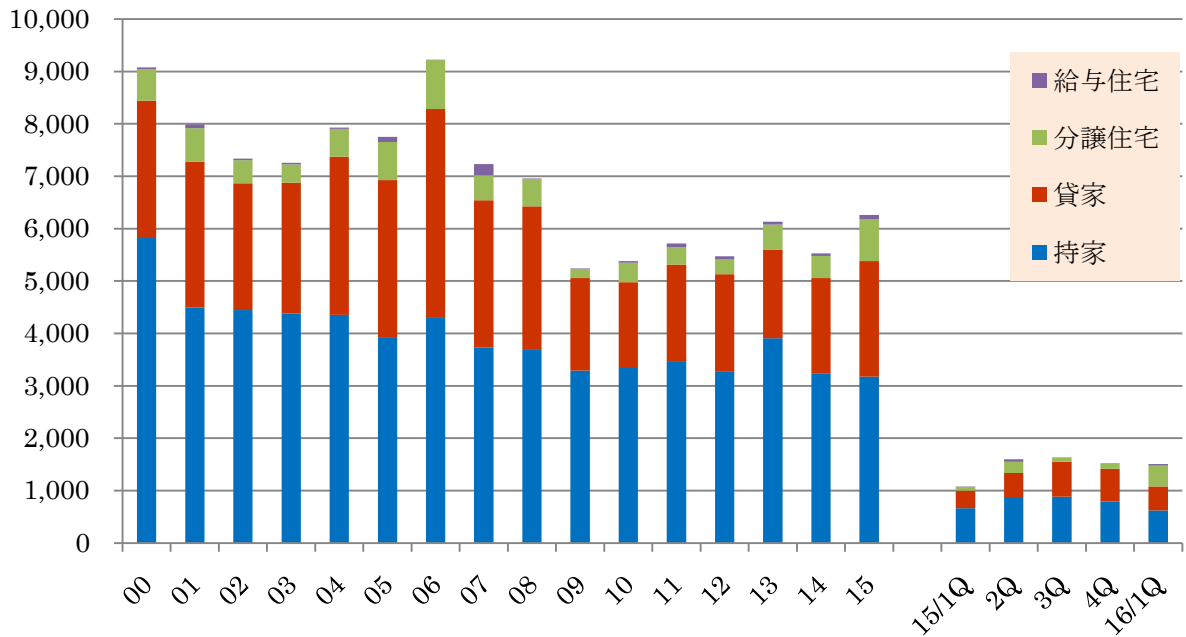
2000年以降の県内住宅投資の動向をみると、図表2が示す通り、県内住宅投資は2008年まで総じて堅調でしたが、リーマンショックを受けた景気後退局面で水準を大きく切り下げたことが分かります。その後は、2014年4月の消費増税を挟んで、駆け込み需要による投資拡大(2013年)とその反動減(2014年)がありましたが、そこを均してみれば、2009年を底として緩やかな増加基調にあることが分かります。

—— 因みに、2015年以降を四半期分解して足元の動きをみると、本年は当地の住宅投資の端境期に当たる1Q(1~3月)にも他の四半期と比べて着工実数があまり落ち込んでおらず、暖冬少雪傾向とも相俟って、積極的な住宅投資が続いていることが分かります。

¹ 本稿で示された意見等は筆者のものであり、日本銀行の公式見解ではありません。

² 2015年夏のクォーターリーでのみ、4-5月の新規住宅着工戸数の一時的に伸び悩んだことを受け「底堅く推移している」との評価とした。

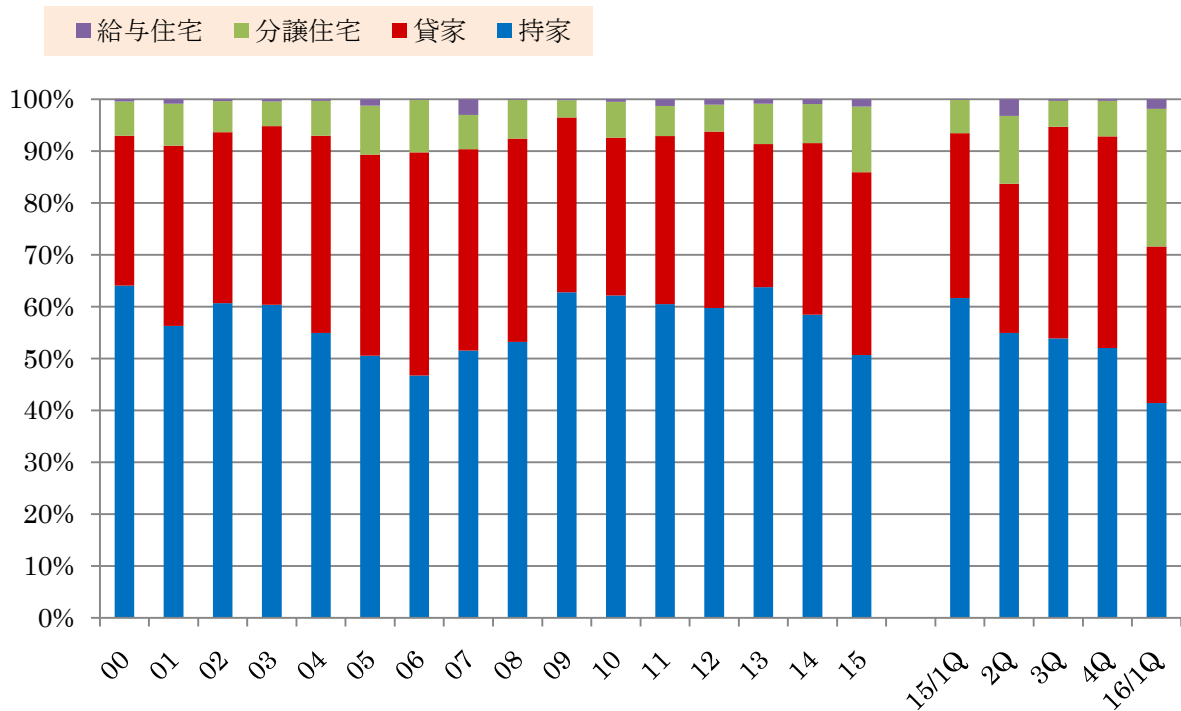
(図表 2) 富山県の新設住宅着工戸数の推移



2. 利用目的別の動向

利用目的別にみるとどうなるでしょうか。新設住宅着工戸数に占める利用目的別の比率をグラフ化してみると、以下の通りです。

(図表 3) 富山県の新設住宅着工戸数に占める利用目的別比率の推移



図表 3 からは、①2000 年以降、最も比率が高いのは一貫して「持家」であること、②とはいえ、ここ数年をみると「持家」の比率は緩やかに低下しつつあり、代わって「貸家」、「分譲住宅」の比率が徐々に上昇していることが分かります。

3. 最近の住宅投資動向の背景

こうした最近の住宅投資動向の主な背景としては、①住宅ローン金利の低下等、資金調達面での有利な環境を指摘することができます。この他には、②資産運用対象面での魅力の増加、③相続税対策としての貸家投資の増加といったことがよく指摘されるところです。また、足許の住宅投資については、④来年 4 月の消費増税を踏まえた駆け込みの影響を指摘する声もあります。

(1) 資金調達面での有利な環境

- 金融緩和が浸透する中で、足許の住宅ローン金利は、条件次第で固定金利選択型・固定 10 年で 1%を下回る低水準のものも見られるようになってきました。住宅建設・購入を考えている人にとっては非常に有利な環境です。

(2) 資産運用面での魅力の増加

- 金融緩和に伴う金融資産の運用難が、住宅投資を増やす動機となっている可能性があります。住宅を取得して貸し出すことにより、賃貸収入を得ることを狙うものです。

(3) 相続税対策としての貸家投資

- 資金を借り入れて貸家に投資することで純資産を減らし、相続税を軽減することができると言われてしています。すなわち、資金を借り入れることで負債が増える一方、購入した資産（土地、建物）については、評価価額として使用される建物の固定資産税評価額や路線価の時価との乖離や、賃貸用に使用されることに伴う借地権、借家権控除の適用等から、時価より評価額が低くなるケースが多いとされています。このため、当該取引に伴う負債の増加額が資産の増加額を上回り、相続税の課税対象となる純資産を減らすことができるとされています。こうした効果を期待した貸家への投資が相応にある可能性があります。
- なお、2013 年度税制改正により、2015 年 1 月より相続税制が変更になり、①相続税の基礎控除の引き下げ³、②最高税率の引き上げ（50%⇒55%）

³ 定額控除が 5 千万円から 3 千万円に引き下げられたほか、法定相続人比例控除も「1 千万円×法定相続人数」から「6 百万円×法定相続人数」となりました。

といった措置が導入されたことも一定の影響を与えている可能性があります。

(4) 2017年4月の消費税率引き上げを踏まえた駆け込み

- 足許では来年4月に予定されている消費税率の引き上げ（8%→10%）を踏まえた駆け込み需要が発生している可能性があります。来年4月1日以降に引き渡しを受ける住宅には新たな税率（10%）が適用になります⁴ので、それを回避するために工事に必要な期間を考慮して早めに工事を始める必要があります。

—— 現在、消費税率引き上げを予定通り実施するか、議論になっていますが、その結果次第ではこうした駆け込み需要（および事後の反動減）が変化する可能性があります。

4. 終わりに

前項でお示したように、住宅投資には様々な動機があります。また、住宅投資（民間住宅投資）がGDPに占める比率は数%⁵に過ぎません。一方、住宅投資により、家具、家電等の耐久消費財の購入が増えたり（とくに実際の居住を伴う場合）、建築資材、金属製品（アルミサッシ等）の生産が刺激されたりと、各方面への波及効果が期待できます。さらに、PRや政策上の工夫により、人口減少に悩む当県への転入人口を増やすツールとして利用することも考えられるでしょう。何よりも、家には住む人の生活、思い、夢が詰まっています。「経済」は「人間の活動」ですので、それと密接に関連する住宅投資の動向に今後とも注目していきたいと思っています。

以 上

⁴ ただし、注文住宅など請負契約により建設する住宅については、新税率施行の半年前（9月30日）までに請負契約を締結すれば、引き渡し時期が4月以降でも旧税率（8%）が適用となる経過措置が準備されています。

⁵ 2014年度実質GDP確報に占める民間住宅投資の比率は2.9%。