

日本の住宅市場が抱える問題

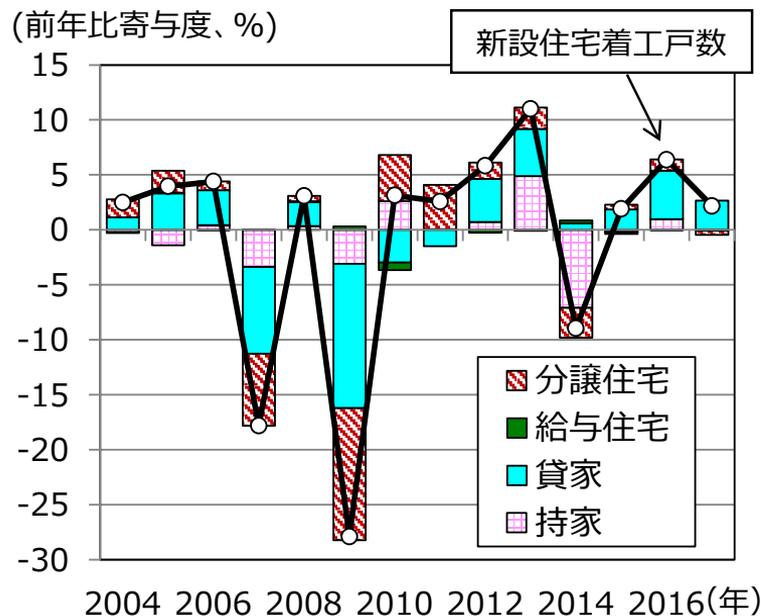
～ 貸家バブルを考える ～

大和総研 経済調査部
シニアエコノミスト 近藤智也

日本の住宅市場の現状

- 2016年の住宅着工戸数は約97万戸と2年連続で増加 ～ 17年も堅調
持家が横ばいで推移する一方、貸家が大幅に増えている

新設住宅着工戸数の推移

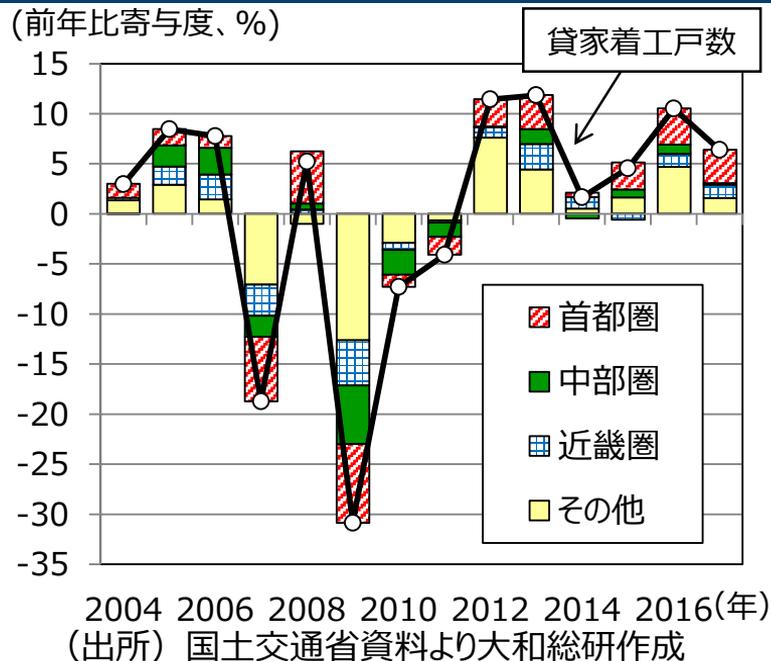


(注) 右図：2017年は1～5月の累計で計算。(出所) 国土交通省資料より大和総研作成

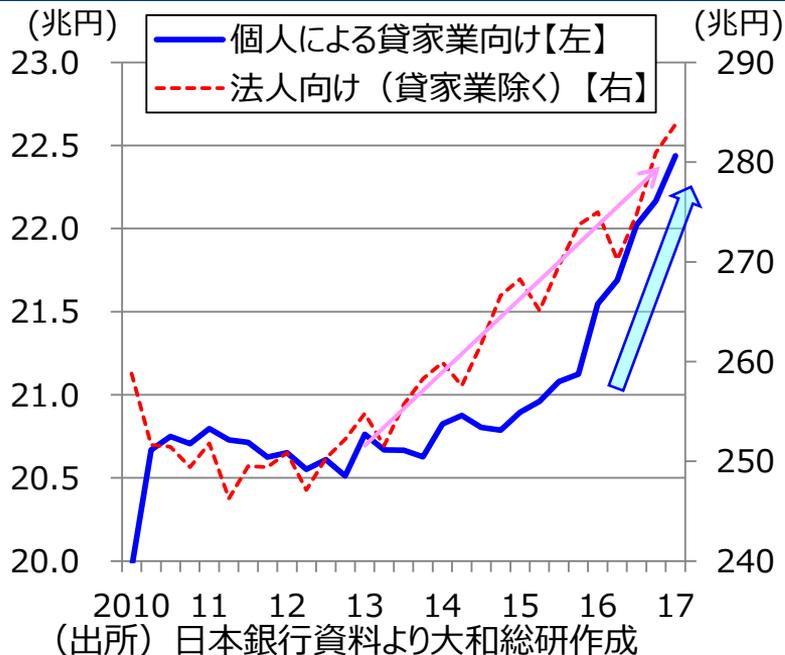
貸家が好調である背景① ～ 低金利など資金調達という側面

- 首都圏など三大都市圏を中心に、全国的に貸家は増加している
低金利を背景にした金融機関の貸出姿勢 ～ 地域金融機関がより積極的

地域別に見た貸家の着工



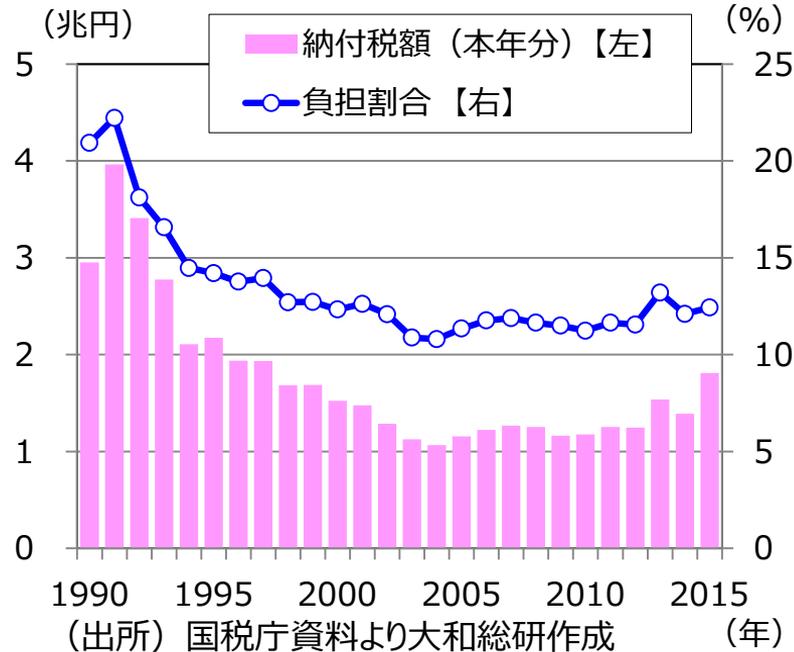
金融機関の貸出動向



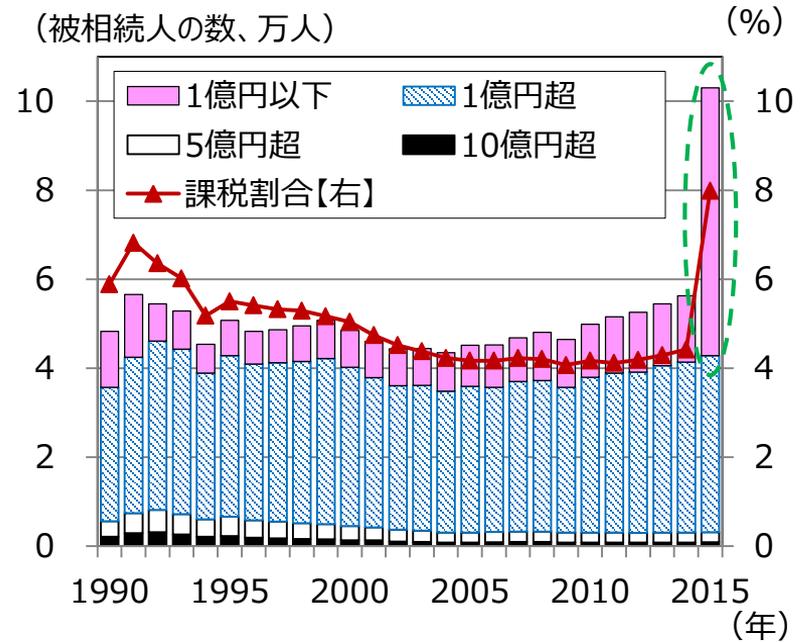
貸家が好調である背景② ～ 制度変更による押し上げ

■ 2015年1月からの相続税法改正の影響 ⇒ 課税対象者が大幅に増加
 金融資産で相続するよりも、納税額を抑制できるケース

相続税の推移



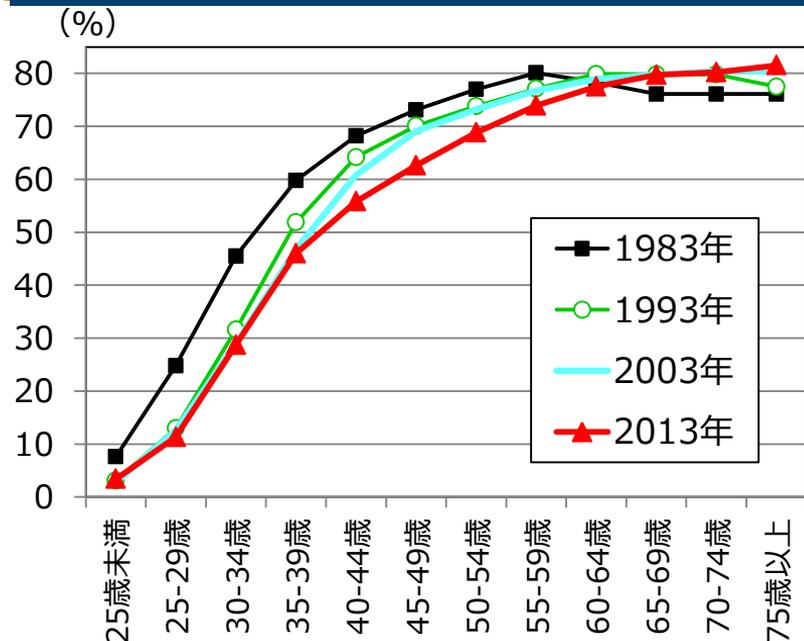
課税価格階級別相続財産の推移



住宅市場に関する長期的な視点

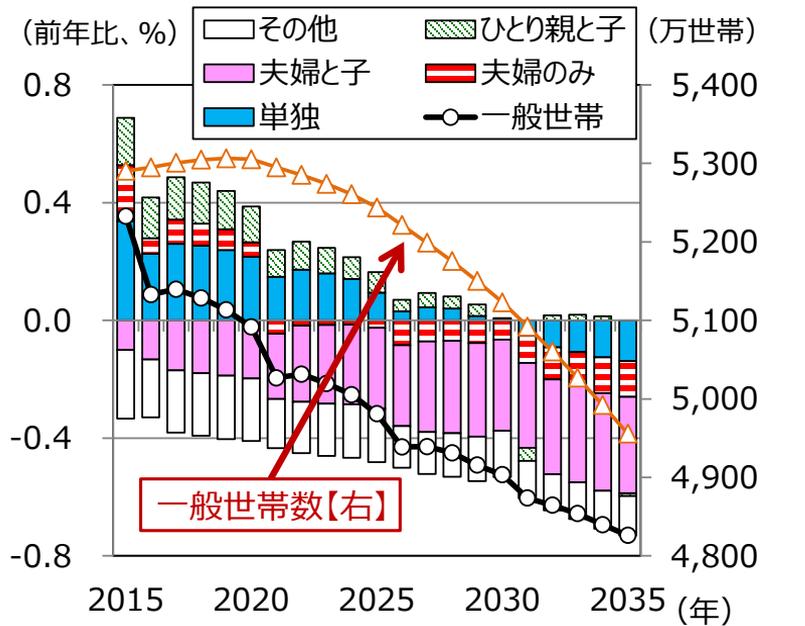
- 日本の世帯数は单身を中心に増加しているが、2019年にはピークへ一方、住宅ストック（2013年6,063万戸）は、世帯数を既に上回っている

年齢階級別の持家率の推移



(出所) 総務省資料より大和総研作成

今後減少が予想される世帯数

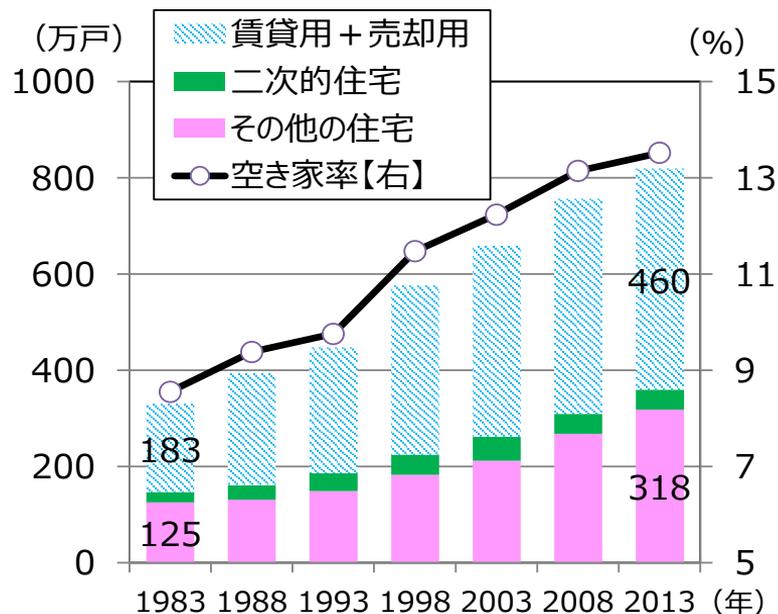


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所資料より大和総研作成

増加し続ける空き家

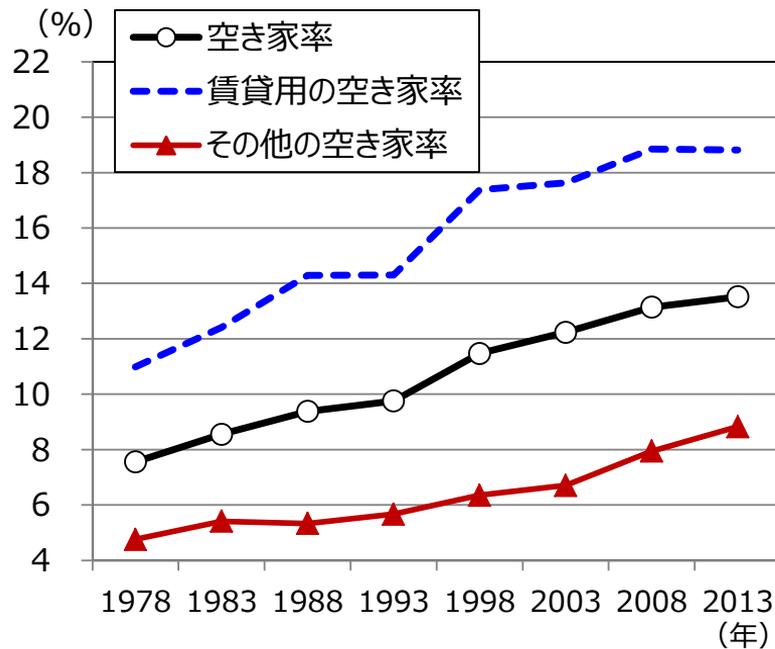
- 2013年時点の空き家は、約820万戸まで増えている
但し、“利便性が高く、活用可能” な空き家の数は限定的とみられる

空き家の推移



(出所) 総務省、国土交通省資料より大和総研作成

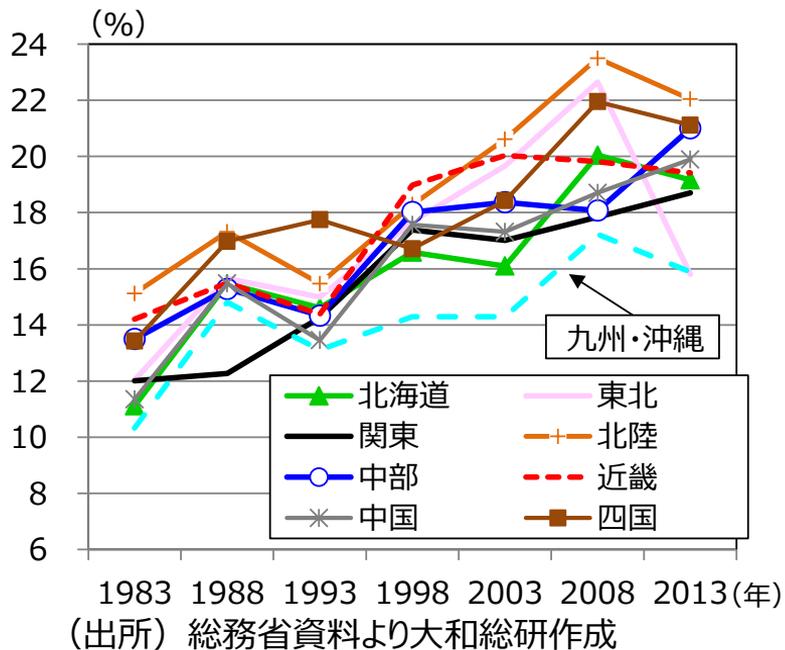
賃貸用の空き家率は高い



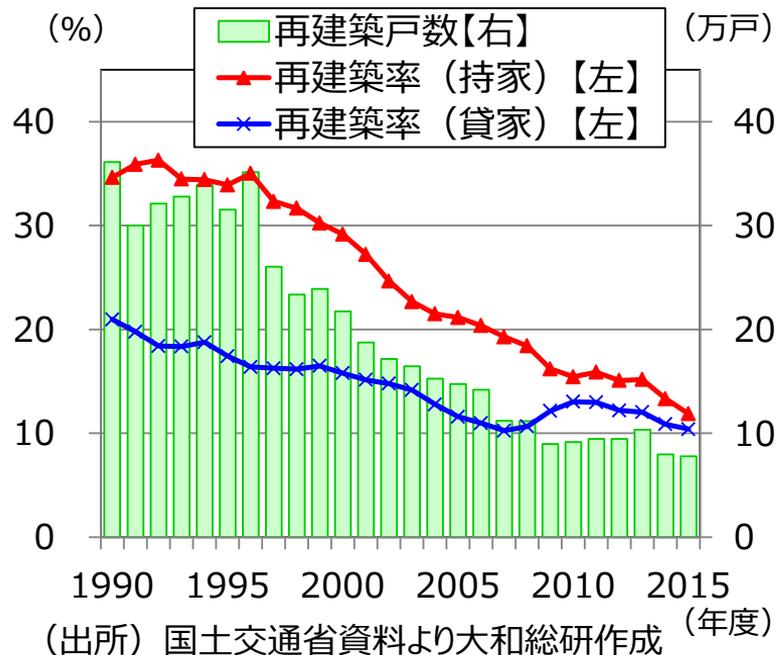
新たな貸家の建設によって、空き家の数はさらに増加へ

- 日本の住宅の再建築率は10%未満 ~ 空き家が一段と増加する可能性
貸家市場の過剰供給 ⇒ 賃貸料の低下 ⇒ 将来設計が狂うリスク

地域別の賃貸用の空き家率



低下する再建築率

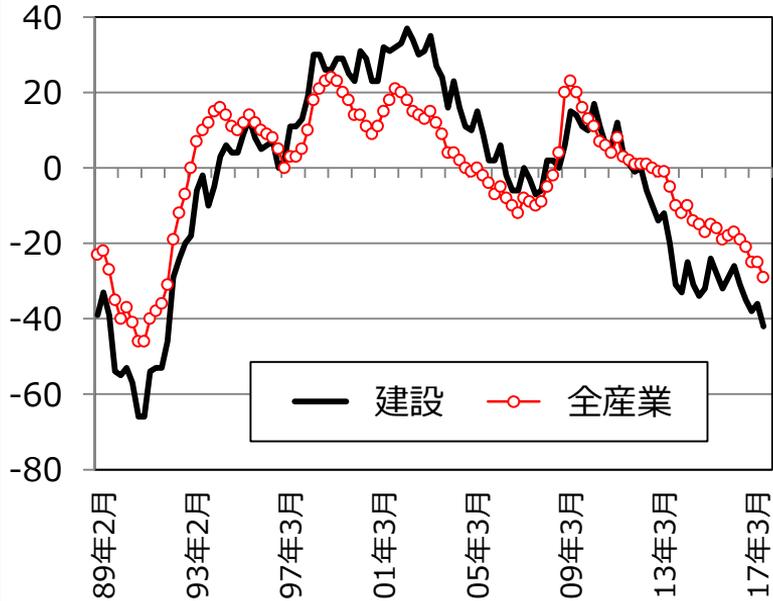


貸家バブルの沈静化・空き家問題に取り組む政策の必要性

■ 人手不足が深刻な建設業 ～ 建設コスト上昇など非効率性が増す恐れ

強まる建設業の人手不足感

(雇用人員判断DI、「過剰」-「不足」、%pt)



(注) 2017年9月は、6月調査時点の予測の値。

(出所) 日本銀行資料より大和総研作成

■ 本来、投資の過熱を抑制するために、金利を引き上げるという政策手段

⇔ 日銀の、デフレ脱却を目指した低金利政策との整合性

→ 相続税の制度を見直す必要も

■ 一方、単身高齢者や、低所得者の住宅ニーズに応える政策

→ 貸す側と借りる側のミスマッチの解消

今回のまとめ

- ① 日本の住宅着工戸数は、足下、年率100万戸弱のペースで推移しているが、牽引役は貸家である。背景には、低金利の他に、税制改正といった特殊要因が挙げられる。
- ② 今後、日本の世帯数の減少が予想されるなかで、住宅市場の適正な規模も縮小していくとみられる。
- ③ 一方、全国的に空き家が増えているという現実がある。また、貸家の建設ラッシュ（過剰供給）によって、空き家がさらに増加する可能性がある。長期的な視点に基づいた住宅政策の必要性が高まっている。