

特集 本県における新設住宅着工の動向と 2000 年シミュレーション

< 目 次 >

- 1 . はじめに
- 2 . 新設住宅着工の動き
 - (1) 利用関係者別
 - (2) 資金別
 - (3) 建設投資額
 - (4) 分譲マンション
 - (5) 4 半期ベース寄与度
 - (6) 沖縄公庫住宅融資申込受付状況
- 3 . 2000 年の新設住宅着工戸数
シミュレーション
 - (1) 長期シミュレーション
 - (2) 短期シミュレーション(2000年)
- 4 . まとめ

1 . はじめに

先日、経済企画庁が発表した国民所得統計によると、99 年 10 - 12 月の実質国内総生産（GDP）は、前期比 1.4%減、年率換算で 5.5%減となり、2・4 半期続けてマイナスとなった。個別に見ると、GDP 全体の約 6 割を占める個人消費が前期比 1.6%減となったものの、設備投資が同 4.6%増と 3・4 半期ぶりに増加に転じるなど明るい動きもみられたため、政府は「自立的な回復に向けた動きが徐々に現れている」との景況認識を示した。

一方、足もとの県内経済に目を向けると、公共工事が高水準を保っていることや、軽乗用車を中心とした新車販売の堅調な動き、そして入域観光客数の伸びが好調さを持続しており、回復の動きがみられる状況となっている。ただ、失業率は依然として高水準で推移しており、雇用情勢への懸念は払拭されないままである。

このような状況下、県内における新設住宅着工の動きは、低金利の持続や住宅ローン減税制度の効果によりある程度下支えされてはいるが、所得環境の厳しさや景気の先行き不安感などを背景に、早くも着工戸数の伸びに頭打ち感がみられ、将来的な動向が懸念される場所である。

そこで、今回は、住宅着工関連の諸時系列データを活用しながら最近の新設住宅着工の動きを分析するとともに、統計学的な要素を加えながら本年（2000 年）の着工戸数のシミュレーションを行ってみたい。

2. 新設住宅着工の動き

(1) 利用関係者別

全国における99年の新設住宅着工戸数は1,214,601戸で、前年比1.4%の微増となった。同年スタートした住宅ローン減税制度などの政策効果や低金利の持続により持ち家(同10.2%増)やマンション(同5.4%増)が増加し、総戸数で3年ぶりにプラスに転じた。

本県においても、全国と同様の要因により、99年の新設住宅着工戸数は12,192戸と、前年比10.2%の増加を示した。分譲住宅は前年比8.1%のマイナス(うちマンションは同6.6%の増加)となったものの、持ち家(同14.9%増)や貸家(同9.1%増)はともに増加し、総戸数で2ケタの伸びとなった。

ただ、足もとをみると、持ち家を中心に戸数の伸びが鈍化傾向を示している。環境的には、金利が依然低水準で推移していることや、住宅ローン減税制度の期限が半年延長され2001年6月末までとなっているものの、所得環境の厳しさや景気の先行き不安感などを背景に、個人の住宅投資マインドは本質的には改善されておらず、今後の戸数の鈍化が懸念されるところである。

ここで、本県における住宅市場を廻る復帰以降の動きを簡単に説明しよう。

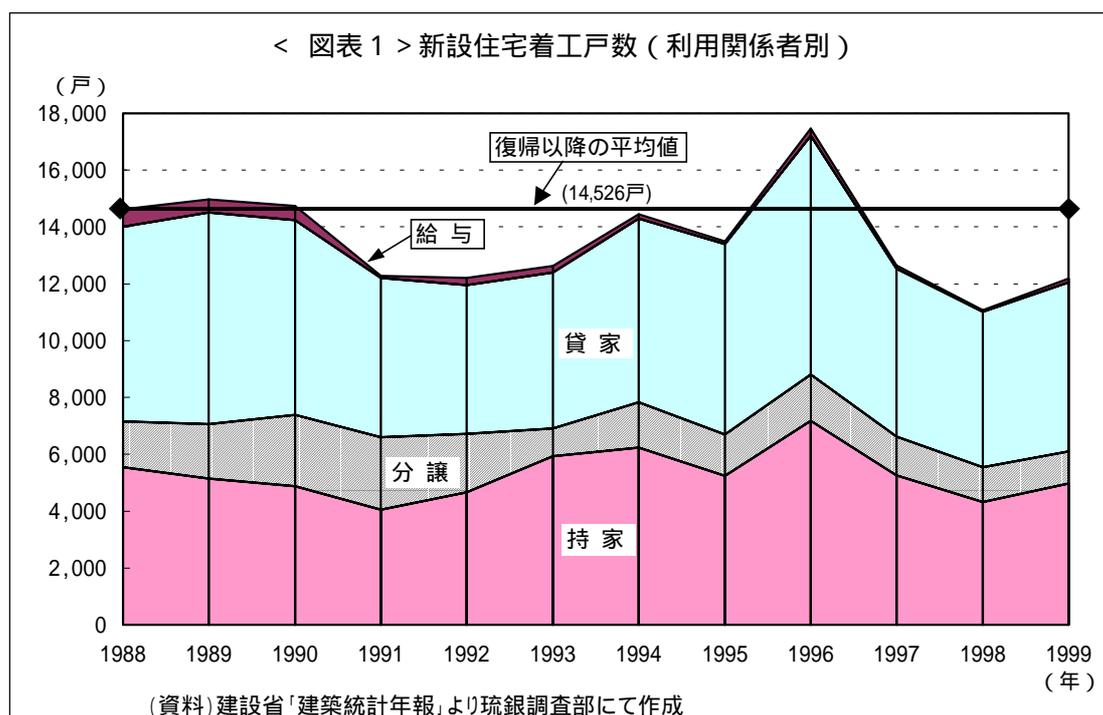
本県で国や県による住宅政策が本格的に動き出したのは、本土復帰以後であり、1971年度を初年度とした住宅建設5箇年計画をもとに、公営住宅の建設等を含め、積極的な住宅供給がなされている。

なお、現在は同計画の第7期となっており、期間は1996年度から2000年度である。本計画の基本課題は「県民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備」、「安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備」、「いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備」、「地域活性化に資する住宅・住環境の整備」として、同期間に74,000戸の住宅建設を目標としている。

こうした復帰後の国や県による積極的な住宅供給政策や、本県の総世帯数の旺盛な伸びにより、新設住宅着工戸数は毎年着実に増加し、1973年は22,253戸と、20,000戸の大台を突破した時期もあった。

90年代に入ってから年12,000戸～14,000戸で推移していたが、96年は消費税率引き上げ前の駆け込み需要で17,456戸と大きく膨らんだ。しかし、97年には、その反動減と景気低迷の影響で落ち込み、翌年の98年は11,067戸とさらに落ち込み、月平均で1,000戸を割り込んだ。なお、99年については前述の通りである。(図表1参照)

因みに復帰以降の新設住宅着工戸数の年平均値は、14,526戸となっており、足もと99年の12,192戸を2,334戸も上回る水準である。この戸数差は、同年の2ヵ月分と同じ戸数であり、年平均値の水準の高さが窺い知れる。



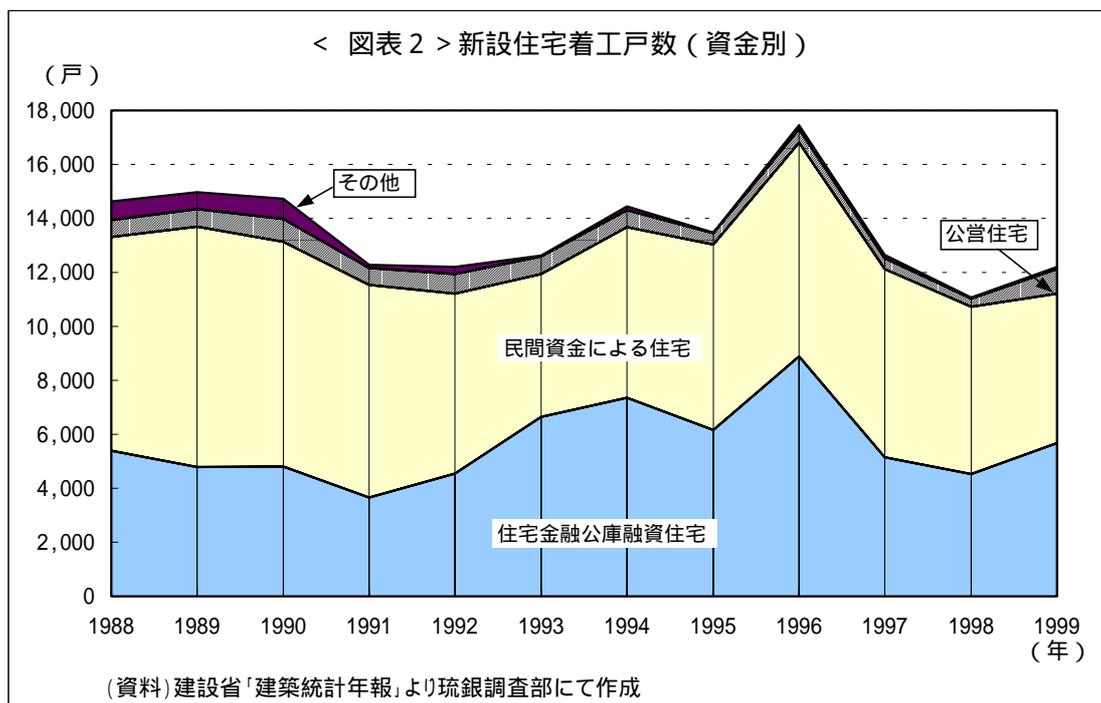
(2) 資金別

<図表 2> は、新設住宅着工戸数の推移を資金別で表したものである。要するに、住宅の建築資金をどのように賄っているかを当グラフにより分析することができる。

これで見ると、88年から92年あたりまでは、民間資金による住宅のシェア（以下 民間資金）が60%前後を占め、住宅金融公庫融資による住宅（以下 住宅公庫）は30%台で推移していたが、足もとの99年は民間資金：45%、住宅公庫：47%と、全体に占める住宅公庫のシェアが大きくなっている。なお、公営住宅のシェアは足もと7%となっているが、過去の動きを全体的に見渡すと3~6%台での推移となっている。

次に、持ち家に対する住宅公庫のシェアを見てみると、最近5年間の動きでは概ね70~80%台となっている。つまり、個人が住宅を建築する際にはかなりの割合で住宅金融公庫の融資を利用していることになる。この動きは、<図表 1>と<図表 2>を対比して見ると非常に理解しやすい。いわゆる、持ち家のパターンと住宅公庫がほとんど平行に推移していることが一見して解かる。

一方、貸家の場合は持ち家とは動きが異なり、民間資金のシェアが概ね70%前後で推移しており、<図表 2>の民間資金の部分は貸家がかなりのウェイトを占めている。貸家の場合は、自己資金と民間金融機関の融資を利用して建築資金を調達しているケースが多いということである。



(語句説明)

住宅金融公庫住宅とは、住宅金融公庫から融資を受けて建てた住宅。(融資額の大小に関係なく一部でも公庫資金の融資を受けて建てた場合を含む。)

民間資金による住宅とは、民間資金のみで建てた住宅で、公営、公庫、厚生年金、入植者、公務員及び公社等以外の住宅。

公営住宅とは、公営住宅法に基づいて、地方公共団体が国から補助を受けて建てた住宅。住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅である。

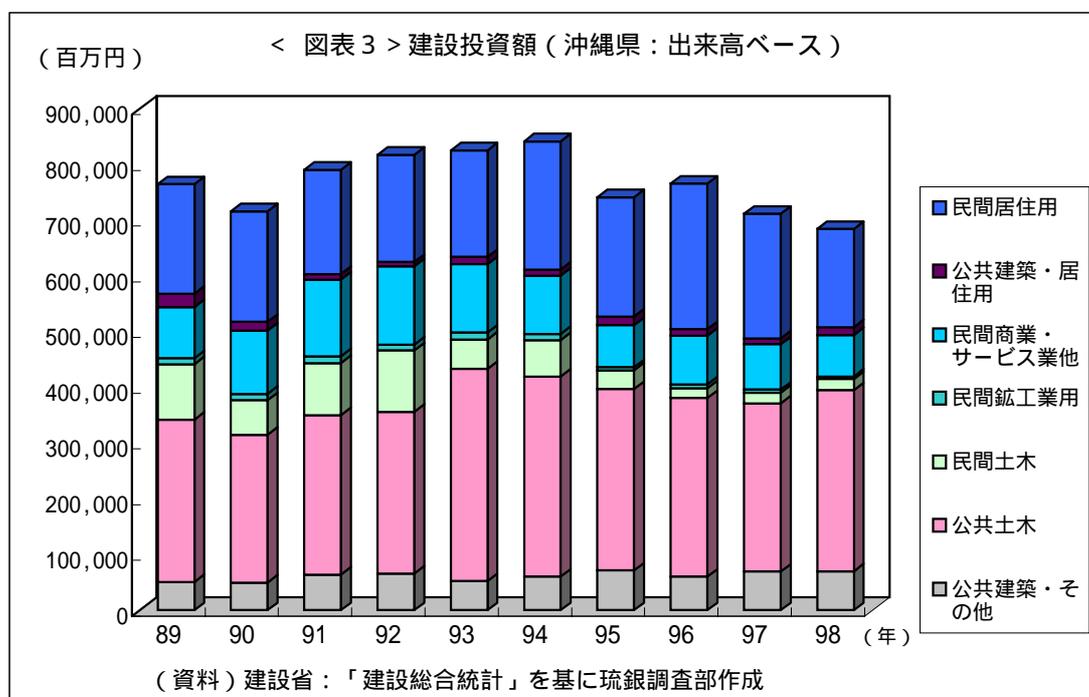
(3) 建設投資額

建設投資額（出来高ベース）とは、ある期間内に消化した工事額を示す。いわゆる、着工額を工事 1 件毎に月々の出来高に展開し、当該期以前からの繰り越し分の出来高を合算して算出している。

< 図表 3 > では、各年ごとの建設投資額を工事種類別に別けて示しているが、度重なる経済対策の発動により、93 年あたりから公共土木を中心に公共工事が増加していることが読み取れる。総額ではピーク時の 94 年が 8,257 億円となっており、98 年は 6,847 億円まで落ち込んでいる。一方、民間建築居住用は、総額のピーク時である 94 年は 2,302 億円で、消費税引き上げ前の駆け込み需要で盛り上がった 96 年には 2,618 億円と大きく伸びたが、98 年には景気の先行き懸念が強まり、1,765 億円まで落ち込んでいる。

ただ、民間建築居住用と公共建築居住用を合算し、総額に対するシェアを分

析してみると、最近の5年間は概ね30%前後で推移しており、本県経済の牽引役である建設業の生産額のなかでも、住宅建築がいかに大きなウェイトを占めているかがグラフを見て理解できよう。



（４）分譲マンション

本県においても、分譲マンションは特に地価の高い都市部において、住宅資産取得の有力な選択肢としてかなり認知度を高めている。94年10月には、県内初の定期借地権付きのマンションが登場し、最近では、東京都など大都市部で供給が増えているインターネット・マンションも登場している。その他、価格面においても1坪：100万円を切るマンションも売り出され、最近の景気低迷のもとで消費者の低価格志向が強まるなか、こうした低価格のマンションが人気を集めているようである。

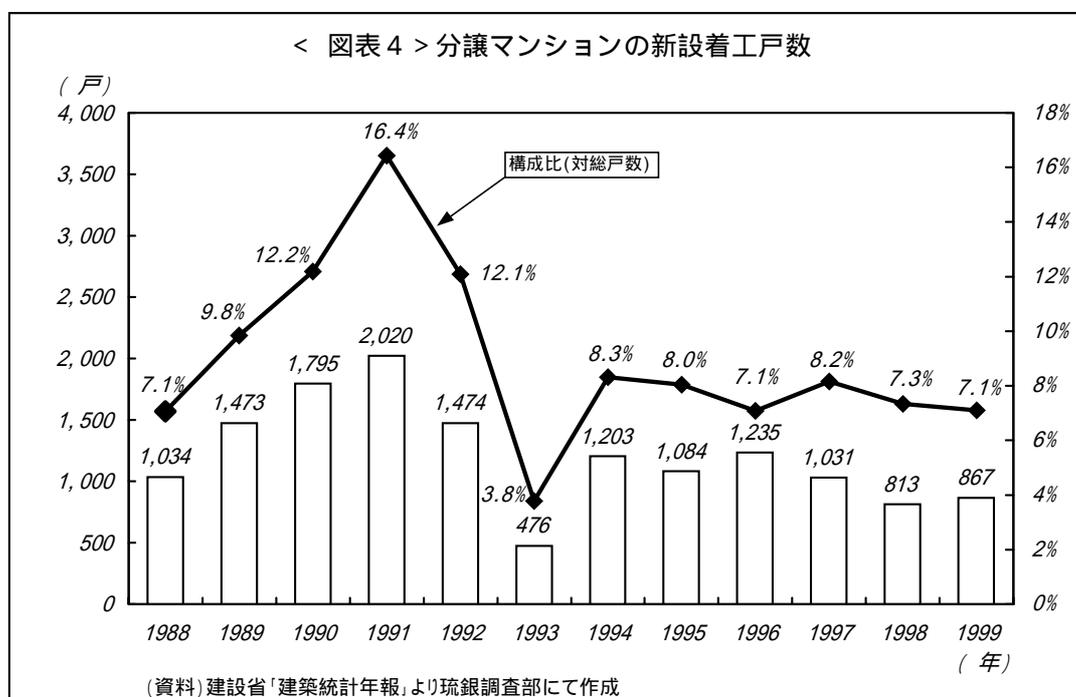
<図表4>は、本県における分譲マンションの着工戸数と総戸数に対するシェアを示したグラフである。

これによると、88年から91年にかけて急速に戸数を伸ばしているのが解かる。この動きは、まさしくバブル期の特徴的な動きを表しているといえる。87年当時、総合保養地域整備法、いわゆるリゾート法が施行され、これを機にリゾートマンション等の建設が急増し、マンション全体の着工戸数を底上げした。

その後は周知の通り、バブル崩壊によりこうしたリゾートマンション等は影を潜め、93年には476戸までマンションの着工戸数が落ち込んだが、94年にな

ると、従来のファミリー向けのマンションが増え始め、最近5年間の動きを見ても、総戸数に対するシェアが7～8%台で推移するなど、堅調な動きを示している。(因みに全国の総戸数に対するマンションのシェアはおよそ14～15%。)

今後の動きだが、住宅取得の環境的側面では、住宅ローン減税制度の期限が半年延長され2001年6月末までとなり、消費者に有利な状況となったが、デベロッパーとしては当該期限から逆算すると今年の春頃が着工のタイムリミットと考えられる。足もとの所得環境の厳しさや景気の先行き不安感などを考えると、持ち家と同様、マンション需要の鈍化がやはり懸念される所であり、今後の県内経済を考える際、今年後半の動きにはどうしても神経質にならざるをえない状況であろう。



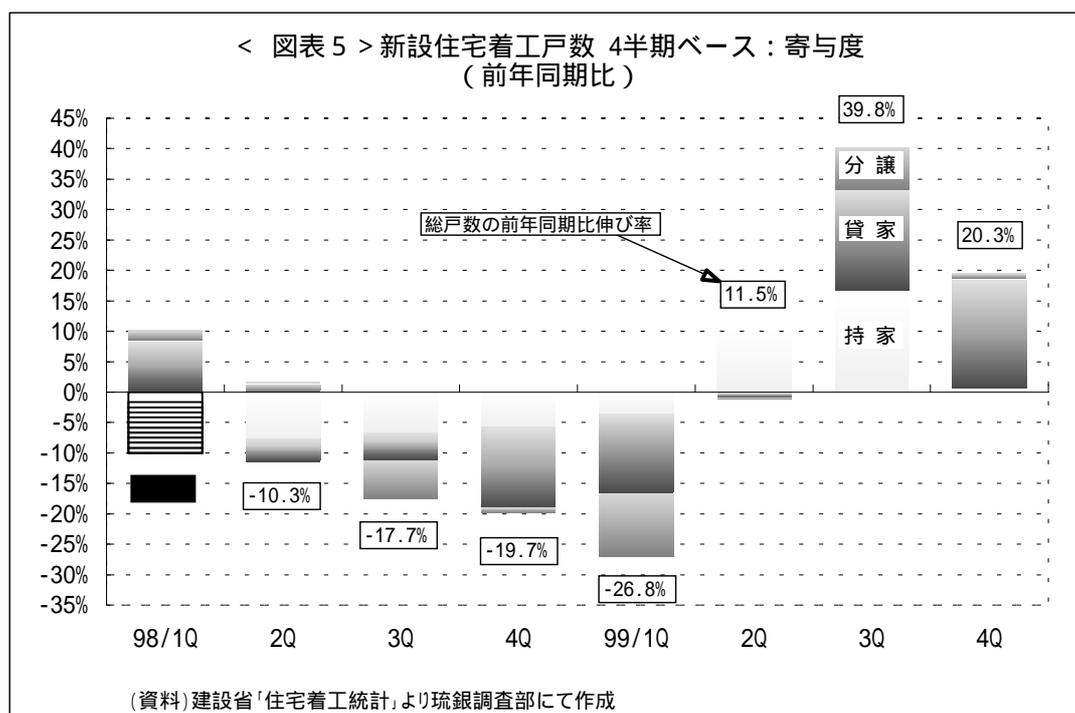
(5) 4半期ベース寄与度

＜図表5＞は、新設住宅着工戸数を利用関係者別ごとに4半期ベース(暦年)の寄与度(前年同期比)で表したグラフである。グラフ下の“98/1Q”とは98年1-3月期の意味である。

98年については、景気の先行き不透明感から、消費者の住宅取得に対する慎重姿勢が強まり、持ち家、貸し家、分譲の殆どにおいてマイナスとなり、総戸数は2Q(4-6月)から4Q(10-12月)まで2ケタの減少となった。

99年になると、1Q(1-3月)こそ2ケタの減少となったものの、その後は低金利の持続や住宅ローン減税制度が奏効し、総戸数は2ケタの増加に転じた。

一方、寄与度を利用関係者別に見ると、99/2Q(4-6月)と3Q(7-9月)はグラフで解かる通り、持ち家やマンションを中心とした分譲住宅が全体を牽引しているものの、4Q(10-12月)には両者の寄与度は急速にしばみ、貸し家の伸びだけで全体を引っ張っている状況である。足もと、持ち家やマンションなど分譲住宅の取得意欲の減退感は否めず、今後の動きが注目される。



(6) 沖縄公庫住宅融資申込受付状況

< 図表 6 > は、1996 年度以降の沖縄振興開発金融公庫の申し込み受付件数(再申し込み分を含む)と住宅金利の推移を表したグラフである。

最近 4 年間の動きでは、消費税引き上げ前の駆け込み需要により 1996 年度の第 1 回と第 3 回がそれぞれ 2,000 件を大きく超えたが、その後は反動減や景気の先行き不透明感などから需要が需要が減退し、98 年の第 2 回まで 1,500 件を割り込んで推移した。

同年度の第 3 回は久しぶりに 2,000 件を超えているが、その最大の要因は金利の低下と考えられる。同年 10 月に、景気てこ入れのため緊急住宅対策が閣議決定され、沖縄公庫は住宅金利を 2.25% から 1.75%(過去最低の水準)に下げ、同時に融資枠拡大など制度が拡充された。

次の同年度第 4 回も 1,500 件を越え、やや高い水準を維持した。これは、99 年スタートした住宅ローン減税制度など政策効果が奏効したと思われる。

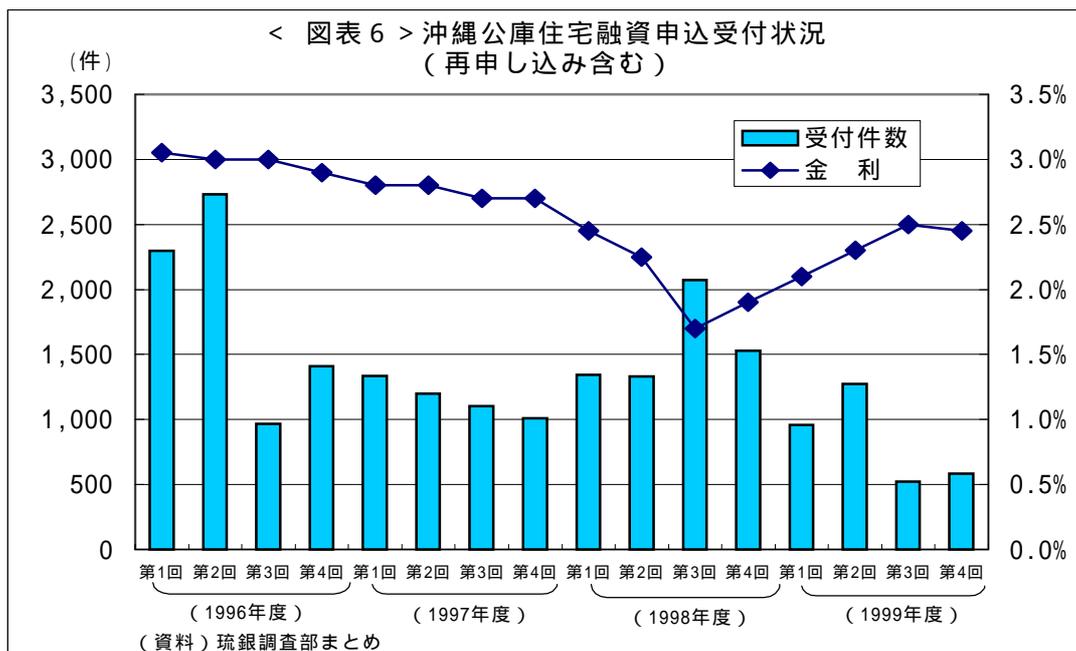
一般的には、公庫融資の受け付けから 3 ヶ月から 5 ヶ月で実際の住宅着工に

つながるケースが多い。ということは、99年の持ち家の増加(図表5参照)は、これら98年第3回と第4回の高水準だった申し込み分がタイムラグをおきながら着工に反映された結果といえよう。

そこで、気になるのは99年度第3回と第4回の受付件数の状況である。具体的には、第3回が522件で第4回が583件である。グラフを見て解かる通り、この水準はかなり低いと言わざるを得ない。確かに、金利は前年の第3回の1.7%をボトムに水準が徐々に高くなってきているが、これまでは、金利の上昇過程においては先高リスクを回避するために駆け込み需要が発生していた。今回も、景気が先々回復するという前提のもとで金利が上昇しているのであれば、これまでのように駆け込み需要が発生してもおかしくはなかった。

実際には申し込み件数は減少している。要因として考えられるのは、我々が日常生活しているなかで、景気回復が実感できず、先行きに対しても不安感が払拭されないからであろう。さらに雇用情勢にしてみてもリストラや所得の減少などが重なり、長期のローンを組むことより日々の生活を防衛する意識が高まっているためと考えられる。あと一つは地価の下落であろう。本県でも住宅地(基準地価)は1974年の調査開始以来、初めて下落に転じており、将来に対する需要者側の期待地価上昇率が下方トレンドであれば資産価値の下落という不安が生じるため、積極的な投資行動はとりにくい。(「りゅうぎん調査」:2000年2月号)掲載分「特集 本県の地価動向について」に詳細に記載)

いずれにしても、99年度第3回以降の申し込み減少が今年4月以降の住宅着工に影響するため、特に持ち家の着工戸数の動きが懸念されるところである。



3. 2000年の新設住宅着工戸数シミュレーション

(1) 長期シミュレーション

当行調査部では、98年に将来の住宅着工推計を行い、向こう10年間（2008年まで）の年間当たりの新設住宅着工戸数をシミュレーションした。（98年8月号：「県内住宅着工の見通しについて」に詳細に記載）

これは、金利水準や地価動向、所得水準といった「経済的要因」の詳細な予測等は省き、基本的には人口や家族構造の変化、既存住宅の建替需要といった「構造的要因」の観点から将来の住宅需要を予測している。予測事象として「総人口」「一世帯当たりの人員」「一世帯当たりの住宅数」「建替率」を設定し、推計を行った。

<図表7>に、その結果を示しているが、年間戸数の値をみると今後10年間の本県における新設住宅の伸びは「縮小・横ばい」傾向との見通しを示した。いわゆる、これまでのような世帯数の着実な伸びを受けての住宅ストックの大幅増は期待しづらいとの予測を示す結果となっている。

<図表7> 新設住宅着工戸数予測

暦年	新設住宅着工戸数		住宅総数			総人口			総世帯数			
	戸数(5年)	年間戸数	住宅総数	純増加数	増加率	総人口	増加数	増加率	総世帯数	増加数	増加率	
1973			248,800			992,756			249,428			
1978	75,659	15,132	303,000	54,200	21.8%	1,083,245	90,489	9.1%	279,200	29,772	11.9%	
1983	65,377	13,075	338,200	35,200	11.6%	1,145,311	62,066	5.7%	317,000	37,800	13.5%	
1988	83,115	16,623	388,700	50,500	14.9%	1,210,346	65,035	5.7%	349,300	32,300	10.2%	
1993	66,815	13,363	428,300	39,600	10.2%	1,249,313	38,967	3.2%	382,300	33,000	9.4%	
推	1998	67,877	13,575	466,196	37,896	8.8%	1,299,573	50,260	4.0%	412,563	30,263	7.9%
	2003	64,527	12,905	498,089	31,893	6.8%	1,344,400	44,827	3.4%	440,787	28,224	6.8%
計	2008	67,686	13,537	530,908	32,819	6.6%	1,386,000	41,600	3.1%	469,831	29,044	6.6%

(資料) 沖縄県統計協会「沖縄県統計年鑑」、総務庁統計局「住宅統計調査報告」、厚生統計協会「都道府県別将来推計人口」を基に琉銀調査部が推計（網掛け部分）

*なお、当図表は琉銀調査月報98年8月号発表分「県内住宅着工の見通しについて」より抜粋

(注) 暦年は「住宅統計調査」時点を示しており、新設住宅着工・純増加戸数は、前回調査以降の5年間の合計数値である。

(2) 短期シミュレーション(2000年)

そこで、当レポートの主題である2000年の新設住宅着工戸数をシミュレーションしてみる。これは、あくまで前記の長期住宅着工推計をベースにしており、最近の動きを踏まえて当推計値を若干修正し、新たに「標準偏差」といったテクニカル的な要素を加えて2000年の着工戸数を割り出している。

まず最初に、ベースとなる長期住宅着工推計の修正部分を説明する。

<図表7>中の1994年から1998年における5年間の戸数は67,877戸となっ

ているが、推計（98年7月時点）は5年単位で行っており、当推計値には98年の実績値は当然反映されていない。結局、当期間の実績値は69,105戸となり、<図表9>に示している通り、推計値を1,228戸上回った。当期間の動きを振り返ると、96年当時、県内景気は回復基調が続くなか、着工戸数は翌年度の消費税引き上げを見越して駆け込み需要が発生し、年間17,456戸まで膨れ上がった。この時期がその後の需要をかなり先食いしたと考えられる。（図表1参照）

そこで、この乖離分1,228戸を99年以降の需要分の先食いのみなし、<図表9>のように、99年から5年間の推計戸数64,527戸から差し引き、63,299戸に修正した。これにより同期間の年間平均推計戸数は約12,660戸となった。

次は、上記の年間平均推計戸数と標準偏差を組み合わせ、2000年の着工戸数のレンジを推計してみる。標準偏差とは、散布度の尺度の一種で、分散（確率分布のバラツキの尺度の一種）の正の平方根で求められる。具体的には、算術平均値からの各観測値の平均的乖離度を表す。特に正規分布（多くの偶然が独立に重なりと正規分布に近くなる。よって、自然な分布は正規分布になることが多い。）の場合には、平均値(M)をはさんでプラス1標準偏差()とマイナス1標準偏差()の分布範囲に約68.3%の確率で変数が収まることになる。

<図表8>は、94年から98年までの5年に亘る着工戸数の標準偏差を求めたものである。この結果、標準偏差は2,130戸となり、変動係数（年間平均値に対する標準偏差の割合）は15.4%となった。

当変動係数を、1999年から2003年までの5年間の年間平均値12,660戸に掛け合わせ、算出したのが<図表10>に示した値である。この結果、年間平均推計戸数12,660戸をはさみ、プラス1標準偏差()が14,610戸、マイナス1標準偏差()が10,710戸となった。

<図表11>は、当推計値を基に新設住宅着工戸数の時系列推移と2000年の予測値をグラフ化したものである。足もとの環境的要因を考えると、同年は、住宅ローン減税や低金利など消費者側の購入意欲を喚起するプラス要因により、ある程度需要が下支えされるであろう。ただ、経済的要因から考えると、雇用・所得環境が厳しいなか消費者の生活防衛的な意識は高く、景況認識に関する心理的側面のドラスティックな改善は期待しづらい。よって、当調査部では、これまでの構造的要因を主体に標準偏差を用いて算出した数値に上記の環境的・経済的要因を加えて考慮した結果、同年の着工戸数の予測レンジを上限:12,660戸(年間平均値)、下限:11,700戸(年間平均値マイナス1/2)と設定した。

なお、当グラフでは同年の着工戸数を11,700戸(予測レンジ下限)としている。上記の経済的マイナス要因と沖縄公庫住宅融資の申込受付状況の影響度を重視した結果、最終的には同数値を2000年の着工戸数の予測値として設定した。

< 図表 8 > 新設住宅着工戸数の標準偏差
(計測期間：1994年～1998年)

(単位：戸)

年	新設住宅着工戸数	平均からの乖離幅	平均からの乖離幅の2乗	
1994	14,451	630	396,900	標準偏差 (94～98) 2,130 ... C (Bの平方根)
1995	13,484	-337	113,569	
1996	17,456	3,635	13,213,225	標準偏差の比率 (対年間平均) 15.4% ... D (C/A)
1997	12,647	-1,174	1,378,276	
1998	11,067	-2,754	7,584,516	
合計	69,105	-	22,686,486	

年間平均 (94～98) 13,821 ... A	乖離幅2乗 の合計 / 5 4,537,297 ... B (いわゆる分散)
---------------------------------	--

< 図表 9 > 2000年：新設住宅着工戸数の予測値

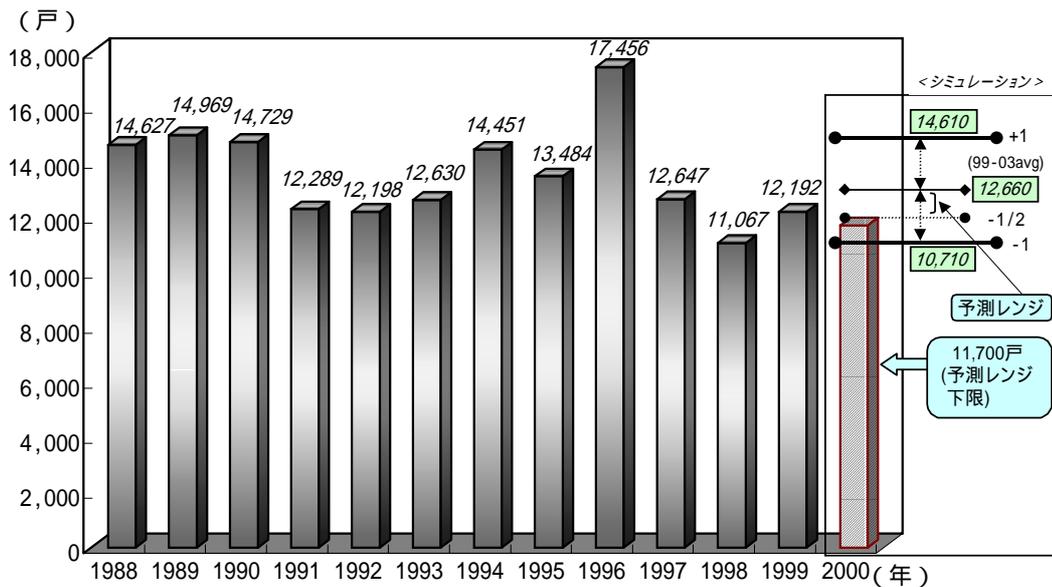
	94～98年の新設住宅着工戸数		99～2003年の新設住宅着工戸数	
シミュレーション	67,877	シミュレーション	64,527	... F
実際の結果	69,105	修正後数値	63,299	... G (F - E)
乖離	1,228	年間平均	約 12,660	... H (G / 5)

... E

< 図表 10 > 新設住宅着工戸数の標準偏差
(予測期間：1999年～2003年)

年間平均	12,660	
+ 1 標準偏差	14,610	... I (H + H × D (端数調整))
- 1 標準偏差	10,710	... J (H - H × D (端数調整))

< 図表 11 > 新設住宅着工戸数と2000年の予測値



(資料) 建設省「建築統計年報」より琉銀調査部にて作成
(注) 2000年の戸数は琉銀調査部推計、は標準偏差(94-98年の変動係数を基に算出)
(99-03 avg) の12,660戸は、当調査部推計による99年以降5年間の1年当たり平均着工戸数の予測値

4.まとめ

最近の新設住宅市場を取り巻く環境は、年々厳しさを増している。具体的には、構造的要因として将来的な世帯数の伸びの鈍化や高齢・少子化の進展に伴う潜在的需要の減退、また経済的側面では成熟経済のもとで雇用や所得の拡大が期待しづらいといった状況である。

ほかに、最近の動きとして建設廃材の処理問題や住宅寿命の長期化への取り組みなど環境負荷の低減という大きな時代の流れがあり、建設業界はこれまでのスクラップ・アンド・ビルドの考え方から既存ストックの有効活用へと方向の転換を迫られている。（「りゅうぎん調査」：99年7月号」掲載分「特集 県内建設業を取り巻く環境について」に詳細に記載）

これらを考え合わせると、現段階においては新設住宅市場が今後、拡大傾向を辿って順調に推移していく - とのシナリオはどうしても描きにくい。

ただ、住宅着工の減少が実体経済に与える影響は大きいと言わざるを得ない。先程も述べたが、＜図表3＞の建設投資額における民間建築居住用と公共建築居住用を合算したシェア（対総額）は概ね30%前後となっており、本県経済を牽引している建設業のなかでも住宅建築の寄与度は大きく、住宅市場の動向そのものが実体経済へストレートに繋がっている。

実は、その影響はこれだけにとどまらない。それは、住宅取得によって喚起される家電や家具の購入など個人消費へのマイナス効果といった影響である。

いま、住宅業界にとって大切なことは、将来予想される新設住宅市場の規模縮小に伴う経済的な減少部分をカバーし得るだけの新たな市場を開拓できるかどうかというポイントであろう。

住宅業界においても、時代の流れや環境変化をいち早くキャッチするということは、他社への優位性保持を目的とした新規事業戦略の構築という観点から、たいへん重要な意味を持っている。例えば、それは、将来的な中古住宅の流通促進をにらんだ住宅リフォーム分野への注力（「りゅうぎん調査」：99年3月号」掲載分「特集 本県の住宅リフォーム市場について」に詳細に記載）や定期借家制度の浸透による貸し家市場の拡大に備えたマーケティング戦略の構築、そして住宅品質確保促進法の施行（本年4月）後の業界優位性を狙った企業間の提携・グループ化、自社顧客の将来的なリフォーム需要の囲い込みなど長期的な顧客管理の徹底化などである。

このような、いち早く時流を捉えた新規市場分野への積極的な取り組みは、足もと厳しさを増している住宅業界で生き残るうえでの、一つの方向性を示しているといえよう。

（藤崎 義行）