140

# 「経済財政白書2023」から読み解く不動産動向 -住宅価格の上昇が家計の住宅取得能力に及ぼす影響-

2023年12月25日 村木信爾

建築費指数(木造住宅)

今年8月に内閣府から「経済財政白書2023」が公表されました。この中で住宅に関しても 触れており、需要側では低金利のおかげで住宅ローンの借入額は大きいものの所得が伸 び悩んでいる、また供給側では近年建築費の高騰で住宅価格が上昇している旨の記載 がありました。 では今後住宅価格および購入者の購入能力はどう変化していくのでしょうか。今回はこれ

を概説します。

### まず「建築価格指数(木造住宅)、民間住宅投資デフレーター(※1)、不動産価格指数(戸 建住宅)(図1)をみると、建築費指数(木造住宅)は2021年第2四半期より急激に上昇がみ られ、それにともない民間住宅投資デフレーター、不動産価格指数(戸建住宅)も上昇しまし

住宅建設・販売に関する価格動向

た。 ただ2022年第1四半期以降、建築費指数(木造住宅)はさらに上昇しているにも関わらず、 民間住宅投資デフレーターは上昇率が徐々に下がり、直近2023年第1四半期は減少して います。 ※1デフレーター:物価変動分の影響を除いて実質値の動きをみるために用いられる指標

【図1】住宅関連価格の動向

【建築価格指数、住宅デフレーター、不動産価格】 (2012年=100) 150



ようやく上昇率が低下したため、木製品の上昇と下落の時期がずれる結果となりました。 この品目による価格上昇の時期のずれにより、木造住宅の建築コストは低下し始めています が、非木造住宅の建築コストは上昇しています。

建築コストの上昇は、販売価格にも影響を与えています。約9割が木造建築を占める戸建住 宅の不動産価格指数は、コロナ禍で一時的に需要が減少した2020年7-9月期を底に上昇 に転じたため、戸建住宅の購入を検討している日本の家計にとって負担増になったと考えら れます。 住宅価格の上昇が家計の住宅取得能力に及ぼす影響

次に、住宅取得能力指数(※2)を推計することで、住宅価格の上昇が家計の住宅の取得 能力に及ぼす影響を確認します。コロナ禍前までは金利が低下することで調達可能金額が 増加する中、土地付き注文住宅や戸建分譲住宅価格がおおむね横ばいで推移したことか ら、住宅取得能力指数が上昇してきました。一方マンションは、価格の上昇が大きかったこと から、住宅取得能力指数が顕著に低下してきました。2012年を100としますと現在60前後ま

今回の経済財政白書で定義された住宅取得能力指数は、家計の貯蓄額と住宅ローン借入可能額から求めた調達可能金額を

●住宅価格:例えば、土地付き注文住宅の場合、住宅価格=建物建築費(2017年平均)×工事費指数(2017年平均に対する

## で低下しています(図2、図3参照)。 ※2住宅取得の能力指数=調達可能金額/住宅価格

住宅価格で除して算出され、土地付き注文住宅や戸建分譲住宅、マンションごとに求めます。

もの)+土地取得費(2017年平均)×土地価格指数(2017年平均に対するもの)として求める

求め方は以下の通りです。

貯蓄額:家計調査による

【住宅取得能力指数】

(2012年=100)

80

75

●調達可能金額:貯蓄額+住宅ローン借入可能額

住宅ローン借入可能額:毎月一定額Iを返済し続けることを前提に、当該月の住宅ローン金利rを用いて35年ローンを組む場 合の借り入れ可能金額。 I: 当該月の可処分所得(家計調査による)の25%(3カ月後方)とする。 r:フラット35の金利 【図2】家計の取得能力の動向

土地付注文住宅

3,000

4 (月)

(年率、万戸)

総戸数

45

40

35

30

20

30

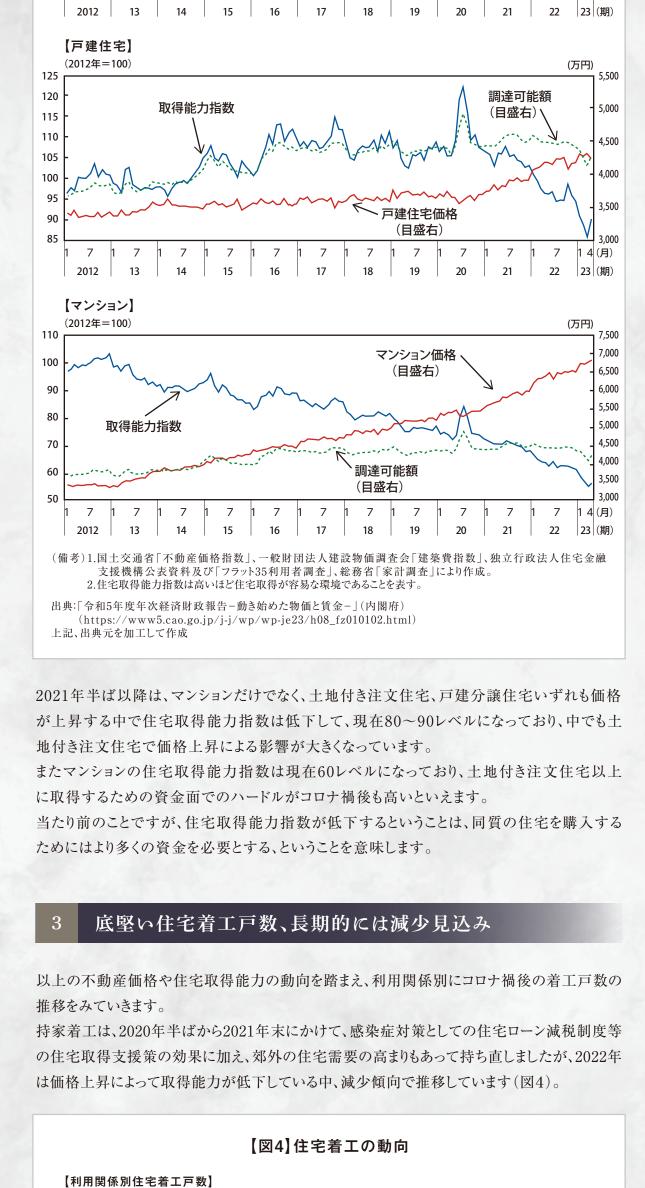
20

6 (月) 23 (年)

6 (月)

70 60 マンション 50 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 10 | 4 7 17 18 (備考)住宅取得能力指数は高いほど住宅取得が容易な環境であることを表す。作成方法については内閣府(2019)を参照。 出典: 「令和5年度年次経済財政報告-動き始めた物価と賃金-」(内閣府)  $(\texttt{https://www5.cao.go.jp/j-j/wp/wp-je23/h06\_hz010109.html})$ 上記、出典元を加工して作成 【図3】住宅価格·取得能力指数·調達可能額 【土地付注文住宅】 (2012年=100) (万円) 120 6,000 取得能力指数 5,500 110 土地付注文住宅価格 105 5,000 (目盛右) 100 4,500 95 90 4,000 85 調達可能額 3,500 80 (目盛右)

7



#### 2012 13 15 16 17 18 19 20 21 22 23 (年) 14 (備考)1.国土交通省「建築着工統計」により作成。 2. 着工戸数及び床面積は、季節調整値。後方3か月移動平均値。 出典: 「令和5年度年次経済財政報告-動き始めた物価と賃金-」(内閣府)

一方、相対的に価格上昇が抑えられている分譲住宅は、2022年も底堅く推移してきました

貸家の着工は2020年半ば以降、在宅勤務の広がりなどに対応した比較的床面積の広い 住宅への需要が高まったことなどを背景に、持ち直しの動きが続いてきました。2022年以 降、価格上昇によって住宅取得を見送った世帯の賃貸需要を見込んだ動きも指摘される

このように、持家が弱含む一方で、貸家や分譲住宅が底堅く推移し、住宅着工戸数全体と

一方、住宅着工床面積(図5)は、2022年は減少傾向で推移しています。これは、一戸当た りの床面積(図6)をみると影響が見えてきます。貸家がコロナ感染拡大した2020年以降緩

5 9

持家(目盛右)

 $(\texttt{https://www5.cao.go.jp/j-j/wp/wp-je23/h06\_hz010110.html})$ 

5 9

5 9

貸家(目盛右)

1 5 9

分譲住宅(目盛右)

1 5 9

1 5 9

1 5 9

5 9

(年率、万戸)

1 5 9

上記、出典元を加工して作成

中、底堅く推移してきました。

1 5 9

が、2023年に入り弱い動きとなっています。

してはおおむね横ばいで推移しています。

住宅着工床面積の減少

110

100

90

80

70

60 50

40

75

70 65

60

130 120 110

> 60 50 40

5 9

2012

(㎡/戸)

5 9

2012

1 5 9

13

総着工平均

1 5 9

(備考)1.国土交通省「建築着工統計」により作成。

14

1 5 9

15

2. 着工戸数及び床面積は、季節調整値。後方3か月移動平均値。

1 5 9

16

1 5 9

13

1 5 9

14

5 9

15

1 5 9

16

1 5 9

17

【図6】一戸当たり床面積の推移

持家

貸家

1 5 9

18

1 5 9

19

1 5 9

17

3.一戸当たり床面積は、各月の着工一戸当たりの床面積を季節調整値により算出。後方3か月移動平均値。

5 9

やかに上昇、分譲住宅はほぼ横ばいとなっているのに対し、持家は減少しています。要因と して世帯当たりの人数の減少に伴う趨勢的な低下傾向に加え、物価上昇も背景として低下 傾向が継続していると考えられます。物価上昇が床面積ベースの住宅着工にも影響を与え ていることが読み解けます。 【図5】着工床面積の推移 (年率、白万㎡) (年率、白万㎡) 95 90 持家(目盛右) 50 85 総床面積 分譲住宅(目盛右) 40 80

貸家(目盛右)

1 5 9

18

1 5 9

19

5 9

20

分譲住宅

1 5 9

20

5 9

21

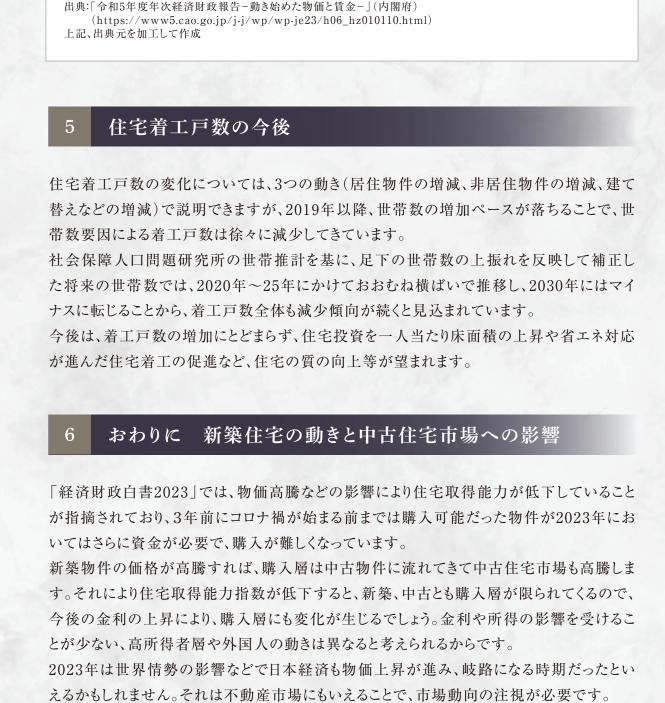
1 5

22

1 5 9

21

16(月) 23 (年)



#### PROFILE 信託銀行にて、不動産鑑定、仲介等の業務に携わった後、現在は大和不動産鑑 定㈱シニアアドバイザー、明治大学ビジネススクール兼任講師(元特任教授)、 PROSIL代表。近著に『不動産プロフェッショナル・サービスの理論と実践』(清文社) 2022.6刊がある。

Azabu Residence Salon 大京穴吹不動産 麻布レジデンスサロン

京都大学法学部卒、ワシントン大学MBA。

今後の不動産売買の際は、金融市場や景気動向などにも通じた適切な不動産のアドバイ ザーに相談することが望ましいでしょう。

村木 信爾 不動産鑑定士、不動産カウンセラー、FRICS、