

## 従来型の住宅政策期待は限界に

### ◆年間換算100万戸超の住宅着工数まで回復するも先行き不安

内需の柱として従来から期待されている新設住宅着工が伸びている。足許では2016年5月より、年間換算の新設住宅着工数は100万戸を超えている。これまで08年のリーマンショック以降100万戸を割り込んでいた着工数の回復は、住宅設備機器、家具、家電などの関連産業への波及も期待される。

しかし、新設住宅着工の内訳を見てみると、今後を楽観できるものではない。マンションや建売の分譲住宅は、着工数が伸びてはいても販売の現場では契約率が下がり、価格上昇は乏しい。持家は消費税率上げが延期されたため、直前の駆け込みも先送りになり、展示場の来場者数が下がっている。今回の新設住宅着工の伸び率が大きいのは賃貸住宅である。史上空前の低金利に後押しされ、土地活用、相続税対策の目的で着工が拡大している。とはいえ賃貸住宅の空室率も上昇し採算の悪化から、このままのペースで拡大できるものではない。

### ◆住宅ローン金利の低下、住宅取得にかかる減税策が限界に

従来型住宅政策では、新設住宅の取得を支援することを中心に、所得税の住宅ローン減税や親から子への住宅資金贈与の非課税などが拡充されてきている。ところがこれらはすでに限界に近い。住宅ローン減税は、借入金の返済を考えれば、返済金利の一部を減税されても借入額を増やすわけにはいかない。住宅資金贈与が非課税と言っても、親からの支援額には限りがあるし公平ではない。

自民党では来年度に向けて税制改正要望を検討中だが、住宅関連では三世帯同居の改修費の税負担軽減や空き家の売却時の税負担軽減があげられる程度である。日本は人口も世帯も減少し、新設住宅の需要が今後減少することは避けられない。新設住宅の拡大に主眼をおいた従来型住宅政策を期待することはできない。

国土交通省では新たな取り組みが始まっている。住宅ストックの活用につながる中古住宅流通市場の整備やリフォームの拡大、持家に拘らない住まい方に必要な良質な賃貸住宅の確保などがあげられる。いずれも新設着工の数量は稼げないかもしれないが、新たな住宅需要開拓にはつながるはずである。 【川口満】