

日本経済ウォッチ <2006年5月号>

【目次】

- | | |
|------------------------|--------|
| 1. 今月のグラフ | p.1 |
| ～世界の電力高・日本の電力安～ | |
| 2. 景気概況 | p.2 |
| ～1～3月は減速したが、2%成長軌道を継続～ | |
| 3. 今月のトピックス | p.3～12 |
| ～住宅市場を取り巻く環境の変化～ | |
| (1) 足下の住宅市場の動向 | |
| (2) 中長期的な環境変化 | |
| (3) ストックを活用する住宅市場 | |



三菱UFJリサーチ&コンサルティング

調査部

【お問い合わせ先】調査部 国内経済班
塚田 (E-Mail: htsukada@murc.jp)

1. 今月のグラフ ～世界の電力高・日本の電力安

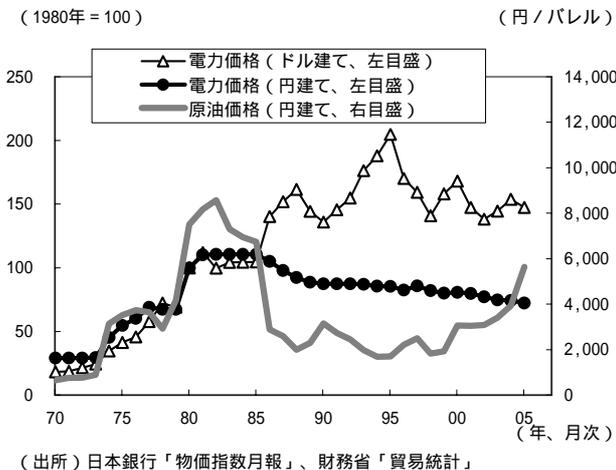
日本の電力料金の推移をみると、1980年代前半までは、原油価格の動きに大きな影響を受けていたことが分かる。1970年代～1980年代にかけて2回の石油危機を経験する中で、大幅に電力料金が上昇していった。その後、原油価格の下落や1985年のプラザ合意以降の円高の進展によって、円建ての原油価格は大幅に下落したが、電気料金はあまり低下しなかった。このため、ドルベースでみた電力料金は、円高の影響によって1990年代半ばまで上昇が続いた(図表1)。国際的に見て日本の電力料金は高くなり、電力を大量に消費するアルミニウム精錬業は、競争力を失って日本からほぼ姿を消すことになった。

しかし、最近の原油高の中にあって、電力料金は低下傾向で推移している。これは、電力分野における規制緩和により、徐々に価格競争が強まりつつあることや将来の価格競争を念頭において、電力会社がコスト削減に努めている成果である。さらに、為替が一時に比べると円安であることも、ドルベースの電力料金を抑えている。

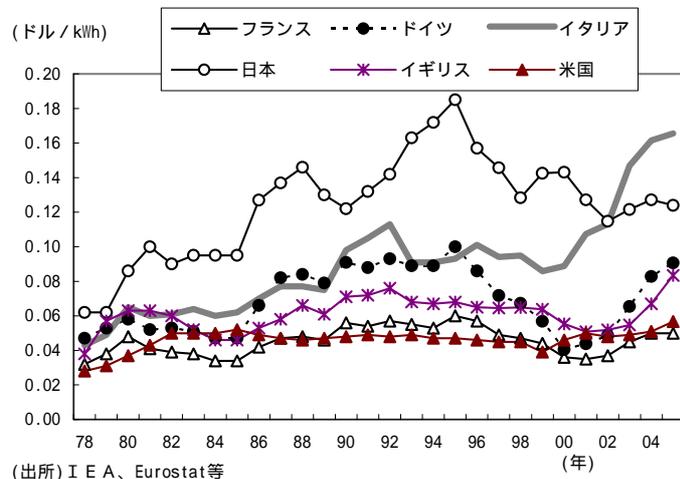
一方、世界の主要国の電力料金をみると、1990年代後半から電力自由化が推し進められたことを背景に価格は下落に転じていたが、この動きが一巡してきたところに原油価格が上昇に転じ、2003年頃から電力価格は上昇に転じている(図表2)。イタリアでは電力供給をフランスに依存するなど国内の供給力の基盤の弱さ、ドイツやイギリスでは脱原子力や風力・バイオマスなど再生可能エネルギーの導入に伴うコスト増が影響している。加えて、電力自由化後の電力会社の投資抑制による電力需給逼迫などから、電気料金が引上げられ易くなっていたことも一因と考えられる。フランスや米国でも、エネルギー価格高は電力市場に及んでいる。こうした中、昨年には、日本に比べ電気料金の安い米欧でもアルミ精錬所が閉鎖される動きが出てきた。

日本の電力料金は、依然、イタリアなどとともその水準は世界の中で高いが、他の先進国との格差は小さくなってきている。

図表1 日本の電力価格と原油価格



図表2 先進国の電力料金の推移 (産業向け)



2. 景気概況 ~1~3月は減速したが、2%成長軌道を継続

2002年初めをボトムにして息の長い景気回復が続き、戦後最長であった「いざなぎ景気」越えも視野に入ってきた。今後どの程度の成長が期待されているかという、実質2%程度の成長が一つの目処になってきているようだ。まず、今年1月に閣議決定された2006年度の政府経済見通しは実質+1.9%（名目+2.0%）であった。また、4月28日に日本銀行が発表した「経済・物価情勢の展望」における政策委員の成長率見通し（中央値）は、2006年度が+2.4%、2007年度が+2.0%となっている。こうした政府・日銀の見通しは、企業経営者が期待する成長率に近い水準にある。毎年1月に内閣府が行っている企業行動に関するアンケート調査の結果が今年も発表されたが、それによると、上場企業の平均的な見通しは、2006年度の実質成長率が+1.9%となっているほか、今後3年間（2006~08年度）、5年間（2006~10年度）についても同じく+1.9%を期待している。

この2%という成長率の目線から見ると、昨年続いた年率換算5%台という成長スピードは、さすがに維持することが難しいレベルとなってくる。実際、これまで発表されている経済指標から判断すると、1~3月期の経済活動は減速したようだ。まず、企業部門の活動を見ると、鉱工業生産は前期比+0.6%と2四半期連続で増加したものの、10~12月期の同2.8%という高い伸びに比べると大きく減速している。特に、設備投資と関連の深い資本財（除く輸送機械）の出荷が同-4.8%と4四半期ぶりに減少し、マイナス幅も大きい。1~3月期は設備投資活動があまり活発でなかったと推測できる。

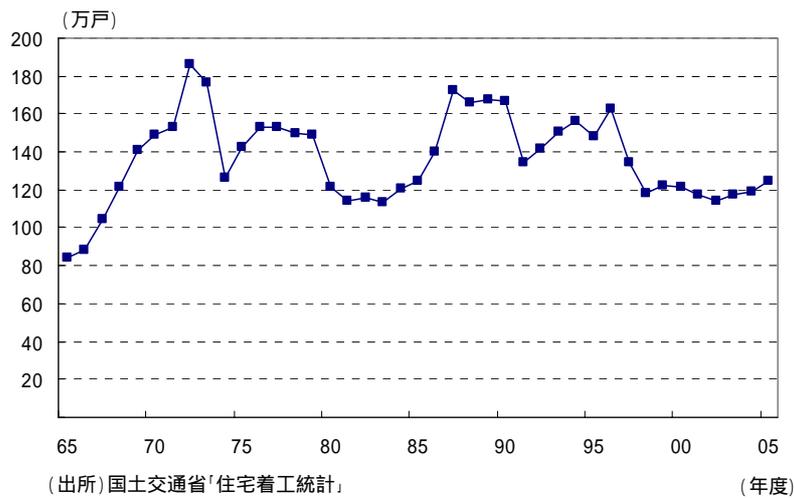
一方、改善の動きがようやく広がっていた家計部門にも減速を示す指標が出ている。まず、雇用・所得面では、1~3月期は所定内賃金が3ヶ月連続で減少したため、一人当たりの現金給与総額が伸び悩んでいる。また、個人消費関連の指標も思わしくない。家計調査における全世帯の実質消費支出は、前期比-2.1%と大幅に減少している。同調査はサンプル数が少ないため、自動車購入など大型の消費が実態より下振れしてしまっている可能性があるが、より大きなサンプルで大型消費の動向を捉えた家計消費状況調査で見ても、前年比の伸び率が昨年11月をピークにやや鈍化している。

こうしてみると、今月19日に発表予定の1~3月期のGDP成長率は、10~12月期に比べると大きく減速する可能性がある。しかし、そうだとでもこのまま景気回復の動きが途絶えてしまうわけではない。まず、世界経済の成長を背景に輸出の拡大が続いており、足元ではそのペースが増している。鉱工業生産も4~6月の増加ペースは再び高まってくるだろう。また、企業の設備投資計画を見ると2006年度も積極的な投資が見込まれている。さらに、新卒採用が増加していること、賃金の伸びが高まってくることを考えると、雇用・所得環境の改善が続き、個人消費も緩やかな増加が期待できる。1~3月期の経済活動はそれまでのかなりハイペースな成長に比べれば減速したものの、日本経済は依然として2%程度の成長軌道に乗っていると考えられる。

3. 今月のトピックス ～ 住宅市場を取り巻く環境の変化

4月28日に発表された住宅着工統計によると、2005年度の新設住宅着工戸数は124.8万戸と、5年ぶりに120万戸を上回った(図表1)。同年度の住宅着工を振り返ってみると、マンション分譲や貸家の建設が前年比二桁増となる月が頻発するなど総じて好調な動きであった。景気全体が上向いているが、住宅市場も例外ではない。

図表1. 住宅着工戸数



しかし、好調になってきた住宅市場であるが、中長期的に新築着工を抑制するであろう環境変化が生じている。同時に住宅ストックを活用する中古住宅市場やリフォーム市場には拡大の動きが出てきている。

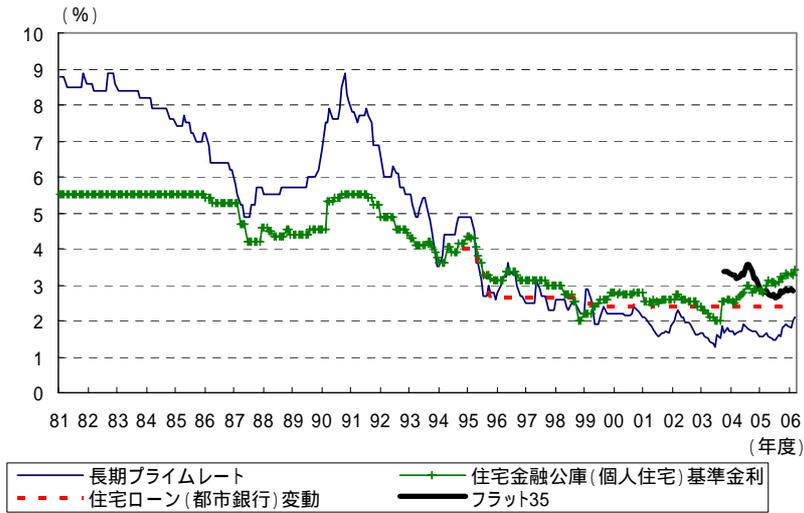
今月のトピックスでは、住宅市場を取り巻く環境の変化を概観し、今後の住宅市場の動向について考えてみたい。

(1) 足下の住宅市場の動向

足下の住宅市場を取り巻く状況を見ると、金利の上昇、地価の上げ止まりがあり、短期的には、これらが住宅市場にプラスに働いている。金利の先高感、地価の上昇懸念(期待?)から、今のタイミングで住宅を取得しようとする人が増えてきているからだ。

実際、住宅ローンの金利は、景気の堅調と相まって上昇傾向にあり、加えて、3月の日本銀行による量的緩和の解除を契機に上昇のスピードが早まっている(図表2)。一般に、金利水準の上昇は住宅投資にとってマイナスに働くが、現状のようにまだ水準が低く、先高感が高まっている状況は、住宅市場にとって追い風となりうる。

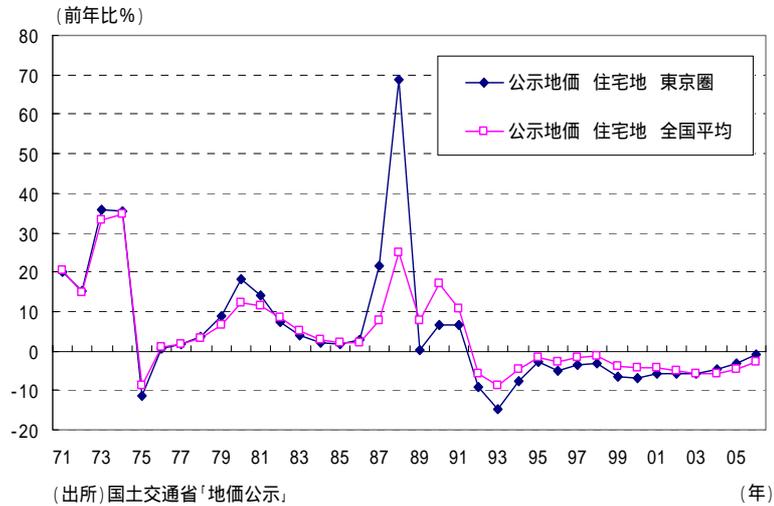
図表2．住宅ローン等各種金利の推移



(出所)住宅金融公庫「住宅金融公庫月報」

また、3月に発表となった公示地価（1月時点での基準地の価格）からは、地価の下げ止まりが確認できる（図表3）。地価が下げ止まる一方で、地価の水準自体は、ピーク時と比べてまだ低い水準であるため（図表4）、住宅の新規購入層の購入意欲を刺激している可能性がある。

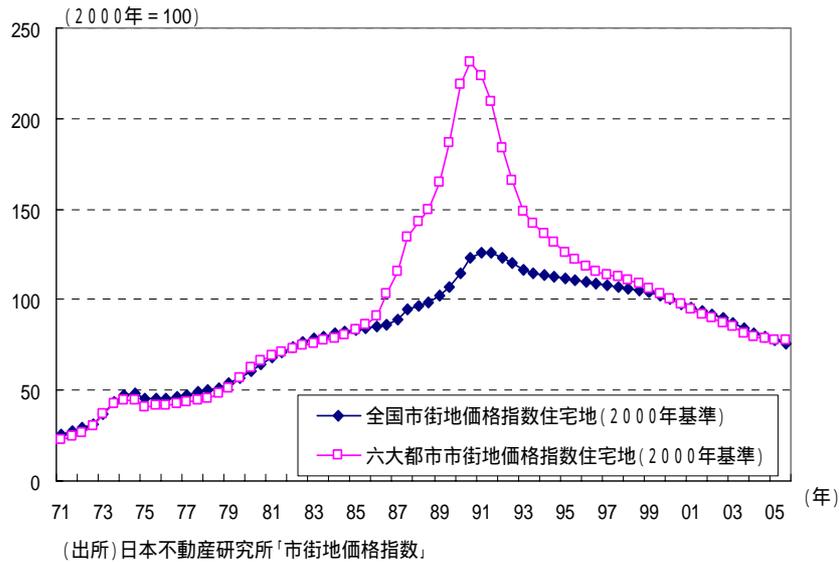
図表3．公示地価（前年比）の推移



(出所)国土交通省「地価公示」

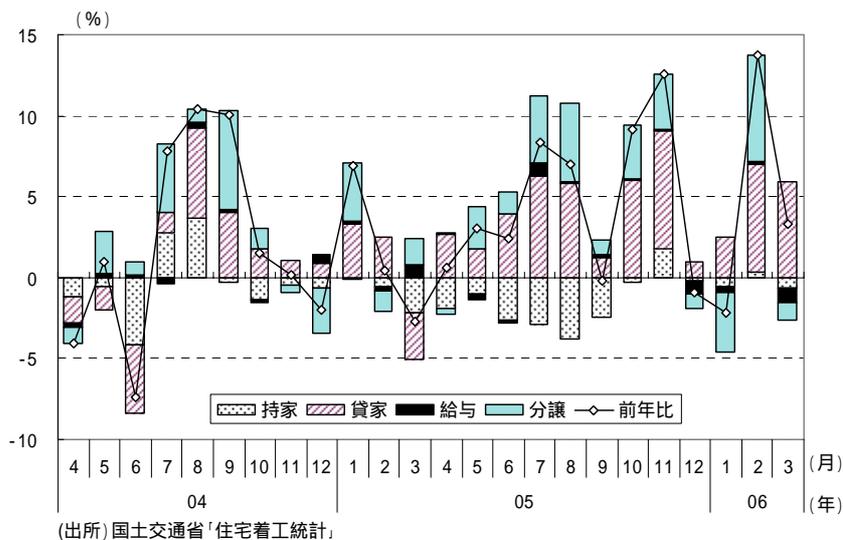
(年)

図表4 . 市街地価格指数の推移

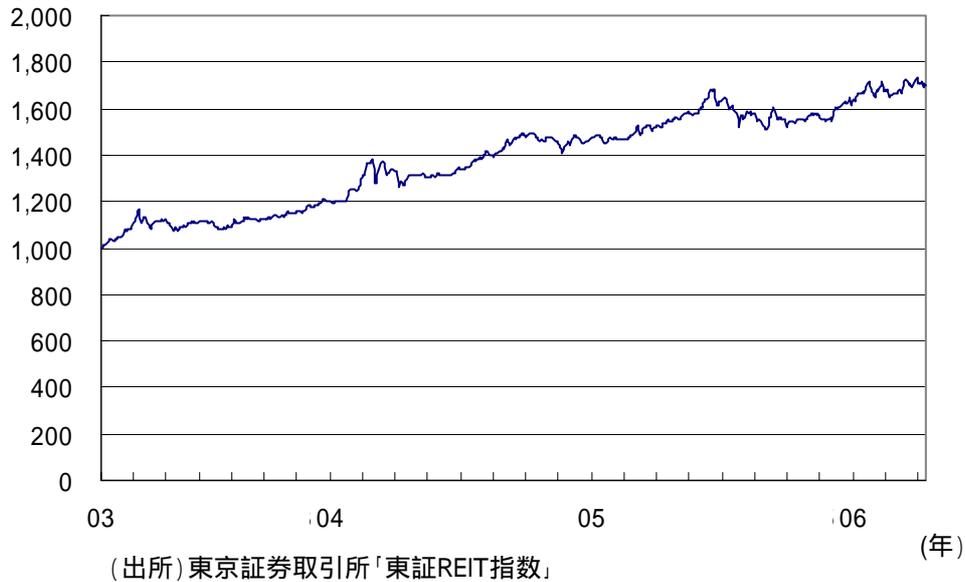


このような状況下、足下では分譲（特にマンション）を中心に新規着工件数が堅調に伸びてきている。また、分譲以外では、貸家の伸びが目立つ（図表5）。貸家が堅調なのは、地価の水準や金利がまだ低い現在の状況であれば、資金調達のコストを差し引いても、不動産賃料利回りが比較的高い水準を維持できるため、不動産投資ファンドに資金が集まっているからだ。不動産投資ファンドの資金の集まりの好調さを反映して、REIT指数は、このところ堅調に推移している（図表6）。

図表5 . 住宅着工件数（前年比）の推移



図表6．REIT指数の推移



(2) 中長期的な環境変化

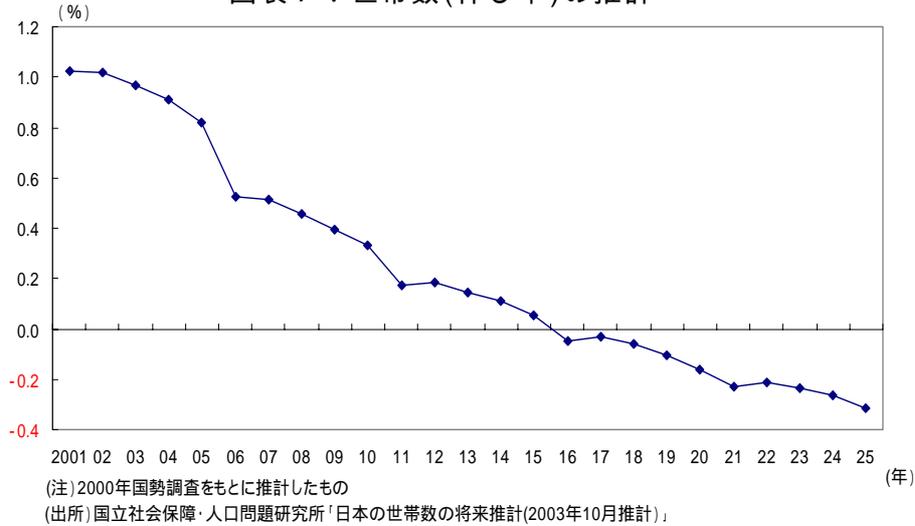
(a) 少子高齢化の影響

短期的には好調な様相をみせる住宅市場であるが、中長期的に考えた場合、注意すべき環境の変化がいくつか存在する。

第一は少子高齢化の影響だ。中長期的に、住宅ストックの量を決める主要な変数は世帯数である。今後、少子高齢化が進み世帯数が減少してくると、新たな住宅ストックはそれほど必要なく、新規住宅着工の数は減ってくる。

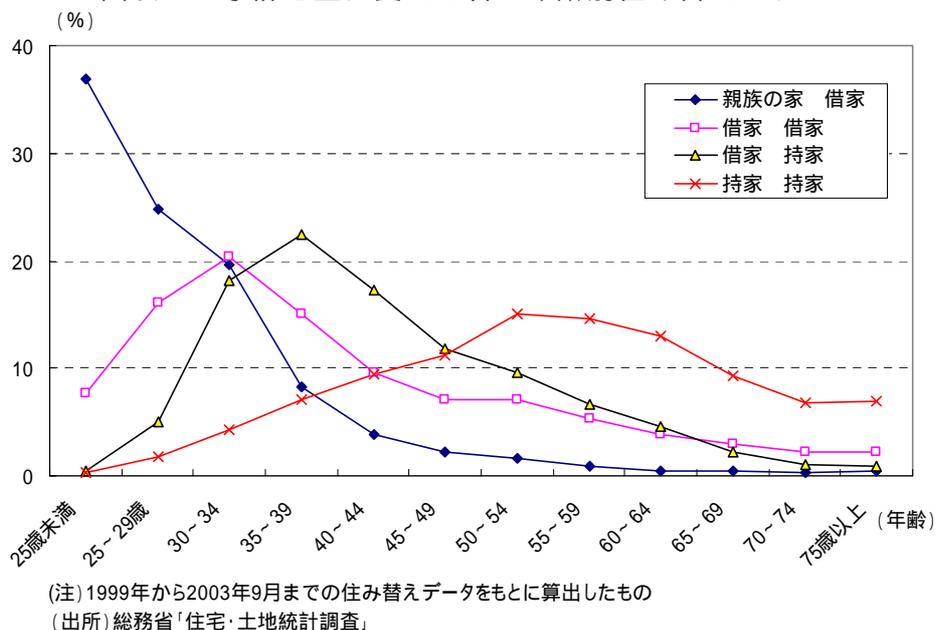
もっとも、人口減少は2005年から始まっているものの、世帯数の減少はまだしばらく先になる見込みである。国立社会保障・人口問題研究所の世帯数予測によると、世帯数の増加率がマイナスに転じるのは、2016年以降のことだ(図表7)。したがって、世帯数要因から考えると、住宅建設の数は、当面は増加すると考えられる。しかし、増加のペースは緩やかなものであり、そのペースも徐々に低下していく。住宅ストックは、目先10年程は緩やかに増加していくものの、いずれ減少に転じると見込まれる。

図表7．世帯数(伸び率)の推計

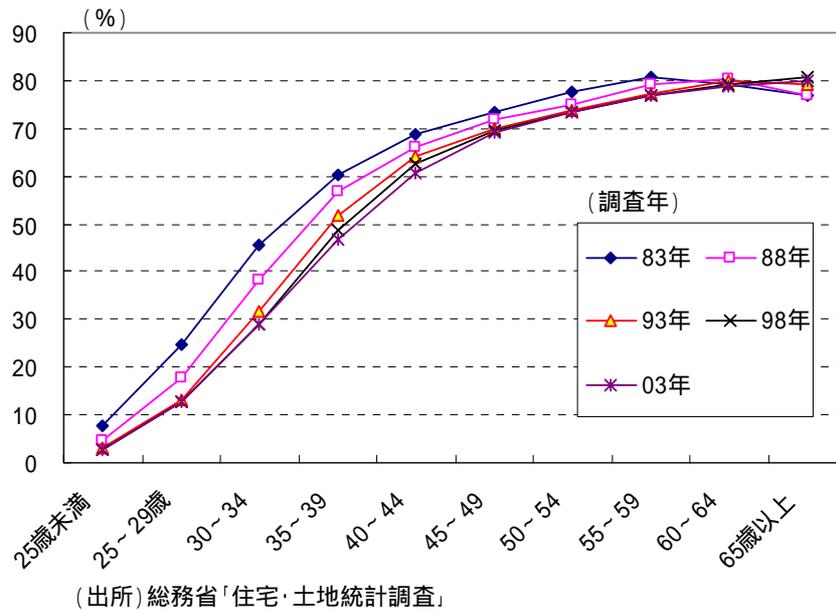


世帯の動きをもう少し細かく見ても同様の推論が可能である。(図表8)は世帯主の年齢別の住み替えのパターンを見たものである。たとえば、「親族の家 借家」へ住み替えた世帯の合計を100%としたとき、世帯主年齢25歳未満の人の割合は37%であることを示している。この図表によると、30歳代、40歳代で、それまで住んでいた借家を出て、持ち家に移る例が多い。すなわち、住宅の新規購入層は、30歳代、40歳代が中心になるということだ。持ち家率も30歳代、40歳代のところで上げ幅が大きくなっている(図表9)。ところが、30歳代、40歳代が世帯主となる世帯の数は、今後、しばらくは増加するものの、いずれ減少に転じていく(図表10)。2010年代後半以降は、持ち家の一次取得の減少が住宅着工にマイナス材料として影響してくるだろう。

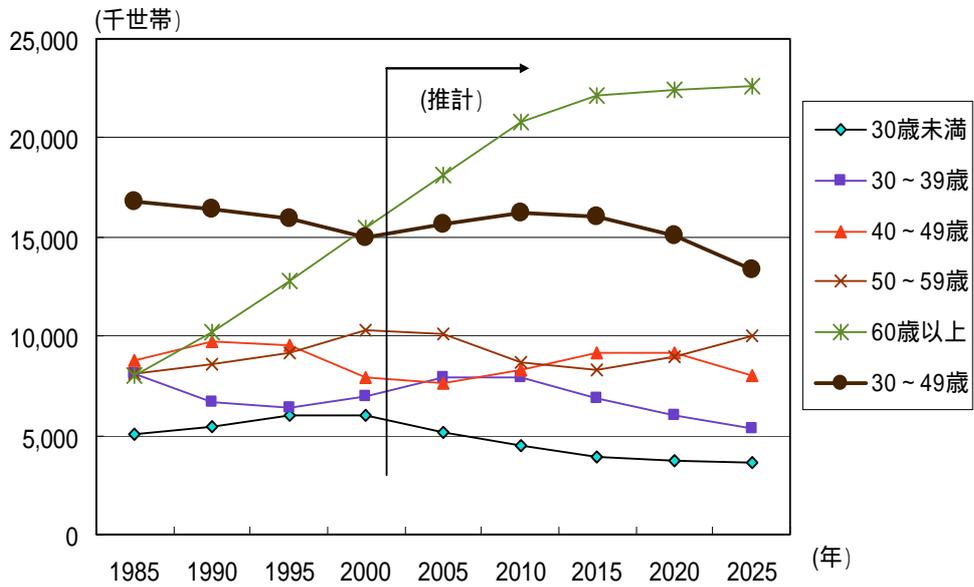
図表8．家計を主に支える者の年齢別住み替えパターン



図表9. 世帯主の年齢別持ち家率の推移



図表10. (世帯主年齢別) 世帯数の推計



(b) 住宅ストックの拡大

第二に、住宅ストックが既に充実してきていることも、住宅市場の中長期的な環境変化となる。5年毎に行なわれる「住宅・土地統計調査(2003年)」によると日本の住宅の数は、順調に拡大してきている(図表11)。住宅総数を総世帯数で割った住宅充足率は、1968年の調査以降、100%を超えている。つまり、平均すれば1世帯が1件以上の住宅を保有しており、住宅は数量的には余っているということである。また、空き家率は、2003年時点で12.2%であり、10件に1件以上、空き家が存在するような状況になっている。

図表11. 住宅充足率等の推移

(千世帯、千戸、%)

西暦	総世帯数 A	住宅総数 B	空家数 C	住宅充足率 B/A	空家率 C/B
58	18,647	17,934	360	96.2	2.0
63	21,821	21,090	522	96.7	2.5
68	25,320	25,591	1,034	101.1	4.0
73	29,651	31,059	1,720	104.7	5.5
78	32,835	35,451	2,679	108.0	7.6
83	35,197	38,607	3,302	109.7	8.6
88	37,812	42,007	3,940	111.1	9.4
93	41,159	45,879	4,476	111.5	9.8
98	44,360	50,246	5,764	113.3	11.5
03	47,222	53,866	6,595	114.1	12.2

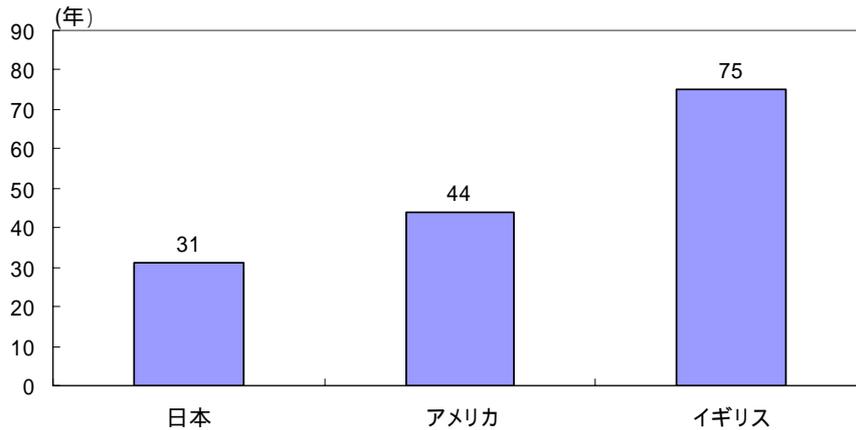
(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

単純に考えれば、住宅が余っている状況は、新たな住宅ストックの増加という面ではマイナスである。もう既に十分な量があるのであれば、新しく建設しなくても間に合う。新たに住宅が必要な人は、既存の物件を買えばよいからだ。

もっとも、住宅が余っているのは、今に始まったわけではない。前述のとおり、住宅充足率は、1968年の調査以降100%を超えているが、新設住宅着工は基本的に増加基調で推移してきている。数量的には十分な住宅があるのに、次々に新しいものが作られてきている。これは、日本の住宅(上モノ)の耐用年数が、短いことと関係があると言われている。

(図表12)にあるように、日本の住宅の平均耐用年数は、欧米の諸外国と比べてかなり低い水準である。このため、住宅を求める人は、中古物件よりも新築物件を嗜好し、新しい建物が建設され続けてきている結果になっていると考えられる。

図表 12：耐用年数比較



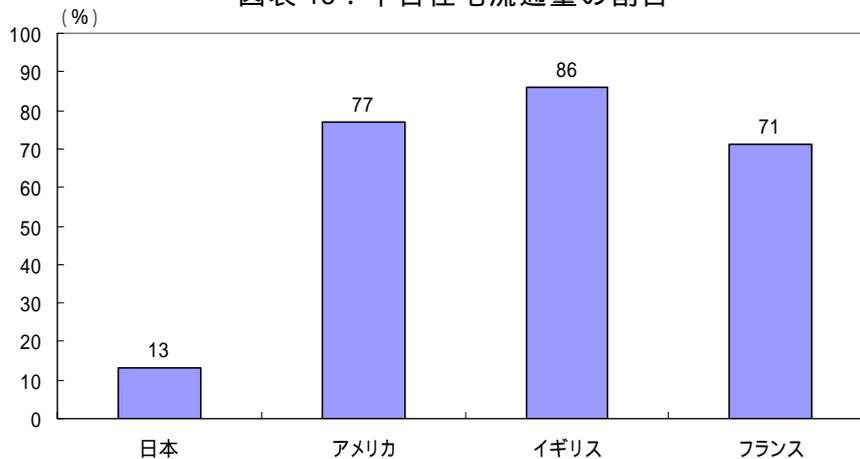
(注) 数字は、滅失住宅の平均築後経過年数
(出所) 国土交通省「社会資本整備審議会資料」

(3) ストックを活用する住宅市場

(a) 中古住宅の流通

日本での中古住宅の流通は、欧米の諸外国と比較してかなり低水準である(図表 13)。欧米諸国では、住宅購入の多くは中古物件の売買だ。一方、日本では、中古物件の売買が、住宅市場に占めるシェアはすいぶん小さい。

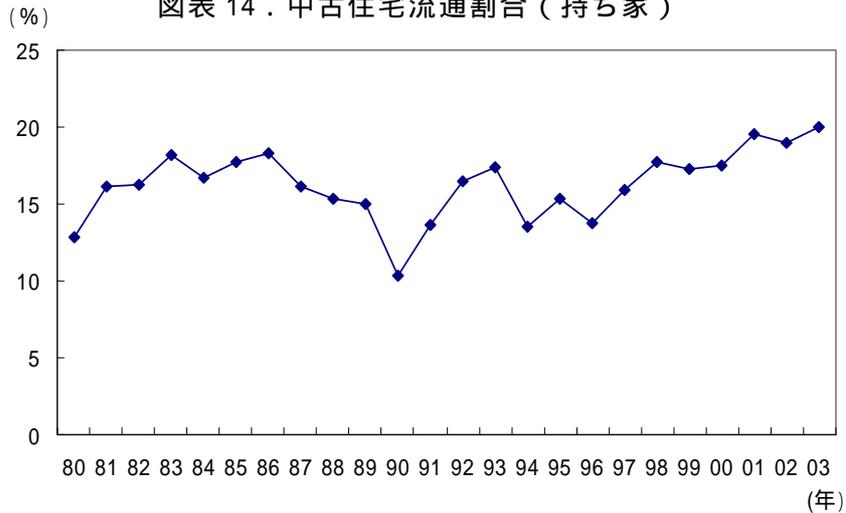
図表 13．中古住宅流通量の割合



(注) 数字は、全住宅取引量(新設住宅着工戸数+中古住宅取引数)に占める中古住宅流通量の割合
(出所) 国土交通省「社会資本整備審議会資料」

もっとも、中古住宅流通が低調な日本の状況は、少しずつ変わってきている。1980年代後半以降、全住宅(持ち家)取引に占める中古住宅流通の割合は増加してきている(図表 14)。昔に比べれば、良質な住宅が供給されてきて中古物件の魅力も増してきていることや、1990年の指定流通機構制度の発足以降、宅建業者が不動産情報をオンラインで情報共有できるようになるなど、不動産流通のインフラが整ってきたことが影響していると考えられる。

図表 14 . 中古住宅流通割合（持ち家）



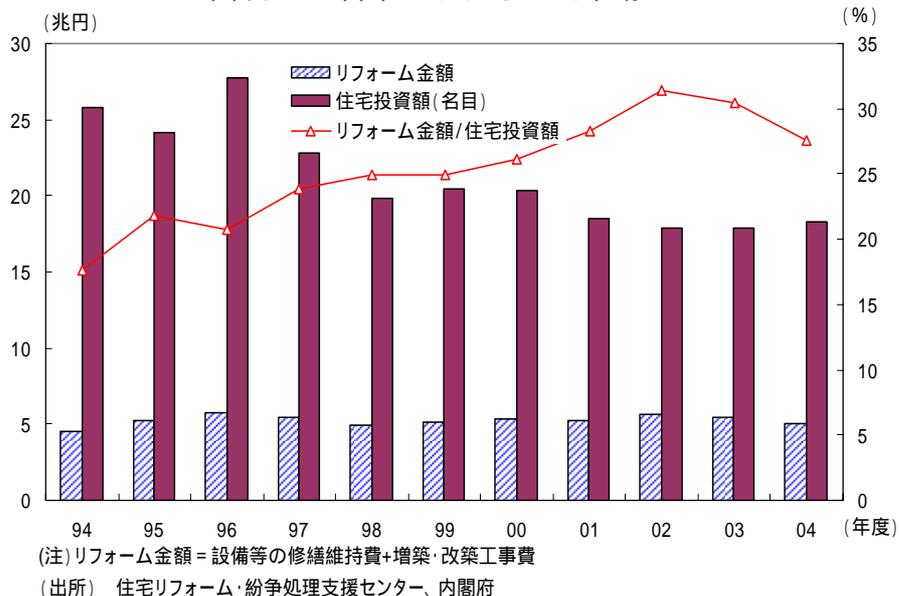
(注)全住宅取引量 = 新設住宅着工戸数(持家+分譲)+中古住宅取引数
 (出所)総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」

また、この4月からは、一般の消費者がウェブサイト上で、不動産の実勢価格を自由に検索することが可能となった。価格情報が得やすくなると、消費者の比較検討の幅が広がるため、不動産取引の活性化につながることを期待される。

(b)リフォーム市場の拡大

住宅ストックが数量的に足りており、中古住宅の取引が増えてくると、リフォームの需要が拡大してくることが期待される。90年代中盤以降、日本のリフォーム市場は概ね拡大してきており、5兆円程度と推計されている。これは、国民経済計算ベースでの住宅投資の約2割程度の規模である（図表15）。

図表 15 . 日本のリフォーム市場



(注)リフォーム金額 = 設備等の修繕維持費+増築・改築工事費
 (出所) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター、内閣府

リフォームの潜在需要としては、最近話題の耐震強度の増強に関わるもの、高齢化に関わるものなど様々なものが考えられる。耐震強度については、現存の住宅のうち約25%は、耐震性が不十分と推計されており、今後、この改善のためのリフォームが、顕在化してくると思われる。また、高齢化に伴って必要となってくるリフォームも足下では実施の割合が高まってきている（図表16）。今後、高齢化がさらに進めば、これらのリフォームも増えてくるだろう。

図表16．高齢者のための設備

