

住宅着工の反動減の行方

～改めて前回増税時を振り返る～

経済調査部 高橋 大輝

(要旨)

- 前回、消費税率引き上げが行われた 97 年度の住宅着工は前年度比▲17.7%と大幅減少したが、この落ち込みの全てが消費税率引き上げに伴う反動減の影響や実質可処分所得の低下によるものとはいえない。需要を冷え込ませる引き金となったのは、大手金融機関の破綻やアジア通貨危機といえるだろう。こうした需要の減速に対して、供給の調整が間に合わずマンション在庫が大幅に積みあがったことも住宅着工の落ち込みを長期化させた。
- 翻って足元の住宅市場を取り巻く環境をみると、まず、国内景気は先行き改善が見込まれている。マンション販売においては、今回の方が駆け込みが大きかったとみられるが在庫の過剰な積みあがりや確認できない。足元の住宅市場を取り巻く環境は決して悪いものではなく、駆け込み以上の反動減を生じさせるような状況ではない。
- 加えて、今回は①消費税率 10%引き上げに伴う駆け込み需要、②充実した負担緩和策、③東北 3 県の着工増加、④底堅い貸家着工といった下支え要因がある。
- 住宅購入に大きく関係する賃金についても、ベースアップ企業の増加や夏のボーナス増加が見込まれ、改善が十分に期待できる状況にある。こうしたことから、住宅着工は夏頃に底を打ち、緩やかながらも回復基調に戻ることが期待される。

1. 反動減が懸念される住宅着工

2014 年 4 月に消費税率が引き上げられ、増税直前の 3 月は小売業を中心に駆け込み需要が顕在化し、盛り上がりを見せた。こうした中、住宅関係は一足先に駆け込み需要が発生し、足元では駆け込み需要の反動減が顕在化している。ここでは、住宅関連の統計を俯瞰し、前回 97 年の消費税率引き上げ時との比較を通して、今回の駆け込み需要の動向を確認したうえで、先行きの反動減について考察する。

2. 足元の住宅着工はすでに反動減が

まず、住宅着工がその他の財やサービスよりも駆け込み需要の発生が早い理由について確認しておく。住宅を建てる場合、契約してから実際に住むまでには長期間を要する場合がある。このため、住宅の場合は消費税率引き上げから半年前の指定日の前日（今回であれば 2013 年 9 月末）ま

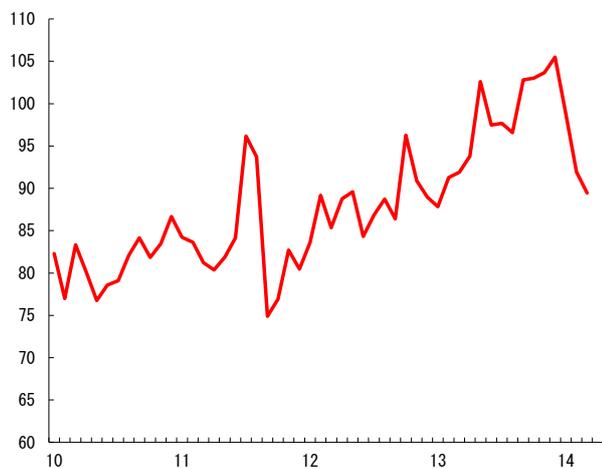
でに契約すれば、実際の引き渡しが消費税率引き上げ以降となっても、引き上げ前の税率が適用される。指定日以降でも、消費税率引き上げ前までに引き渡しが行われる場合は、引き上げ前の税率が適用される。住宅は高額な商品だけに消費税負担も大きい。消費者は、適用税率があいまいなまま契約するよりも、経過措置までに契約するほうが安心できるだろう。そうした要因などから、この経過措置の締め切りまでに駆け込み需要の大部分が発生するのである。

足元の住宅着工の推移をみると、着工戸数は 2012 年後半頃から増加基調入りしている（資料 1）。資料 2 は前回増税時が 1995 年、今回は 2012 年の着工戸数の平均を 100 として指数化したものである。2012 年 10 月に急増しているが、これは住宅エコポイント制度の終了に伴うものであり、この部分を均してみれば、駆け込み需要は 13 年始め頃から発生している（資料 2）。景気ウォッ

チャー調査をみると、住宅の駆け込み需要に関するコメントは2012年7月調査から出始めているが、2012年終盤から幅広く出始めたことから駆け込み需要の開始はこの辺りとするのが妥当だろう。

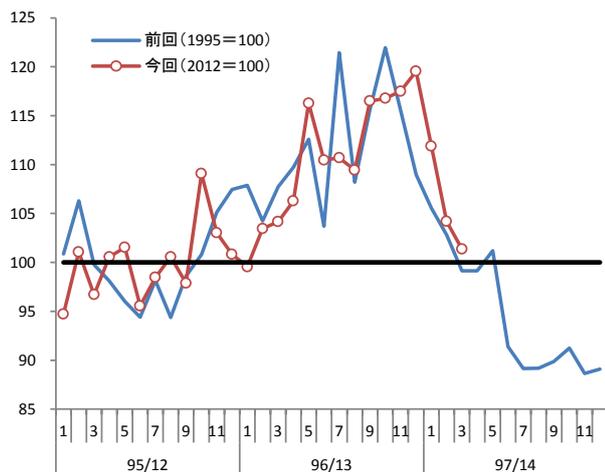
その後、経過措置（2013年9月末）の締め切りとなった2013年9月に102.8万戸（前月比+6.4%）と水準を切り上げ、2013年12月にピークを迎えた。経過措置以降にピークとなったのは、9月末までの駆け込み契約がラグを伴って着工に顕在化したことによるものだと考えられる。

資料1. 住宅着工戸数(季節調整済年率換算値、万戸)



(出所) 国土交通省「住宅着工戸数」

資料2. 97年と14年増税時の住宅着工の推移



(出所) 国土交通省「住宅着工戸数」

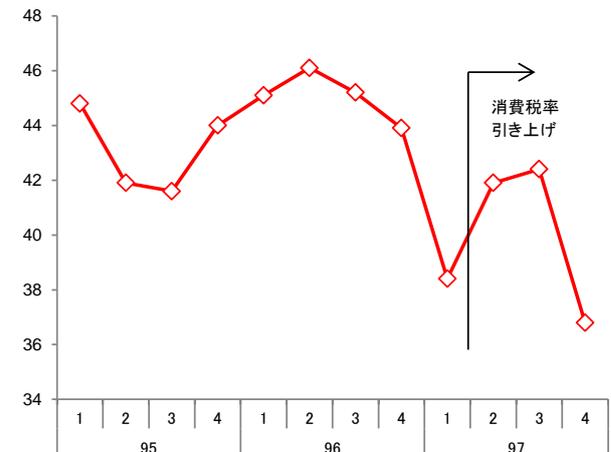
3. 景気悪化から深刻化した1997年の住宅着工

まずは、今回の消費税率引き上げの影響を考えるために、前回増税時の状況を確認してみたい。

前回増税時の住宅着工の推移は、消費税率引き上げの約1年半前頃から駆け込み需要が顕在化している（資料2）。前回増税時も経過措置が採られており、着工戸数は経過措置の締め切りより前の96年7月に急増（前月比+17.1%）し、駆け込みのピークとなった96年10月は179.2万戸（季調値年率）の住宅が着工された。97年増税時も、今回と同様駆け込み契約の着工が後ずれすることで、経過措置締め切り後の96年10月にピークをつけた。11月からは減少基調入りし、反動減が顕在化、消費税率引き上げ後の97年夏には一段と水準を切り下げた。この結果1997年度の住宅着工は前年度比▲17.7%と大幅に減少し、住宅市場の落ち込みは深刻なものであった。

ただし、ここで注意したいのが、この落ち込みの全てが消費税率引き上げに伴う反動減の影響や実質可処分所得の低下によるものとはいえないことである。97年は消費税率引き上げ以外に、大手金融機関の破綻やアジア通貨危機が生じた。こうしたショックにより、97年4-6月期実質GDPが駆け込み需要の反動減を背景に前期比年率▲3.9%と減少した後も、7-9月期は同+1.7%と弱い結果が続き、更にその後は3四半期連続のマイナスとなった。実際、消費者マインドは4月に急激に落ち込んだ後、回復基調をたどっていた（資料3）。

資料3. 消費者態度指数の推移

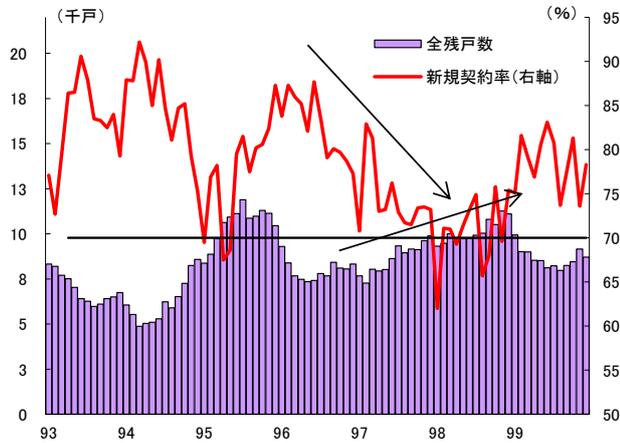


(出所) 内閣府「消費動向調査」

住宅着工についても、夏にかけて一旦は持ち直していたのである。それを途絶えさせ、再び需要を冷え込ませる引き金となったのは、大手金融機

関の破綻やアジア通貨危機といえるだろう。こうした需要の減速に対して、供給の調整が間に合わずマンション在庫が大幅に積みあがったことも住宅着工の落ち込みを長期化させた（資料4）。

資料4. 首都圏マンション全残戸数と新規契約率



（出所）(株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

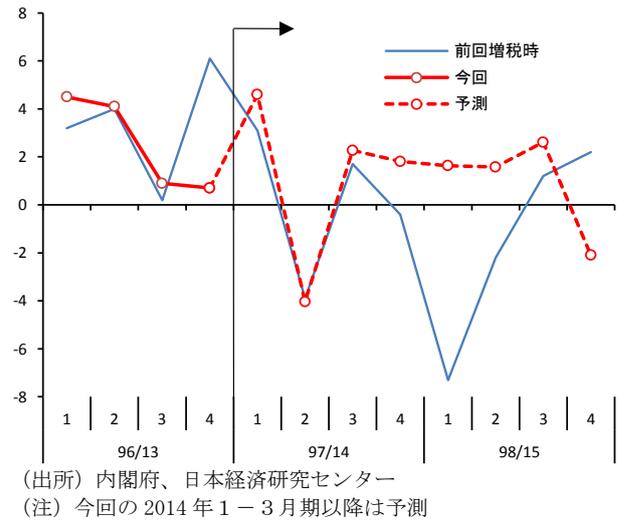
また、前回局面では、駆け込み終了後は超低金利・金利先高感が下支えになるとの観測があったが、それ以外には新商品の販売や営業強化を図るといった程度の対応に留まり、下支え要因に乏しい状況であった。そうした状況から消費者も「金利が上がりそうになってから検討する」といった待ちの姿勢になりやすかった可能性がある。

このように前回増税時には、景気、在庫、政策対応などの要因が重なることで、駆け込み需要の反動以上の住宅の減少を招いたのである。

4. 足元の環境は悪くない

翻って足元の住宅市場を取り巻く環境をみると、前回から状況は様変わりしている。まず国内景気については、大手金融機関の破綻やアジア通貨危機といった金融市場の混乱を招くリスクは小さいと考えられる。ESPフォーキャスト調査（4月調査）をみると、実質GDP成長率は、14年4-6月期や15年10-12月期は消費税率引き上げ後の反動によって落ち込むと見込まれているものの、改善傾向での推移が見込まれている（資料5）。年度でも、14年度+0.71%、15年度+1.34%と国内景気は消費税率引き上げを乗り越えて改善していくと予想されている。

資料5. GDP成長率の推移(前期比年率、%)

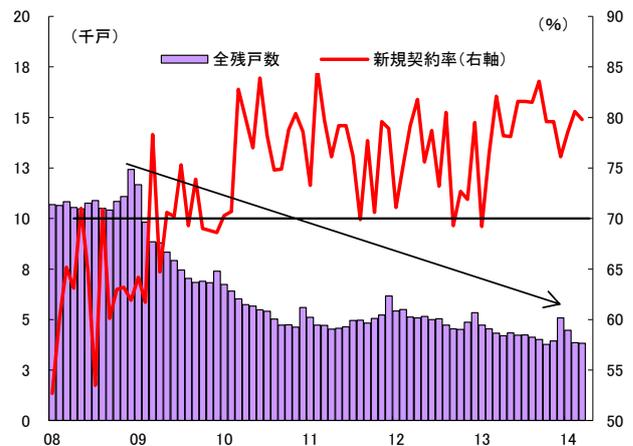


（出所）内閣府、日本経済研究センター
（注）今回の2014年1-3月期以降は予測

マンション在庫については、時間をかけて消化してきた様子が分かる（資料6）。首都圏においては、今回増税時の方が駆け込み需要が発生したとみられるが、在庫の過剰な積みあがり確認されず、駆け込み需要に対して適切な供給が行われていたことが窺える（資料6、7）。経営者の住宅景況感調査（見通し）をみると、前回増税時より消極的であり、ここからも企業は前回増税時の経験を生かしていることが示唆される（資料8）。

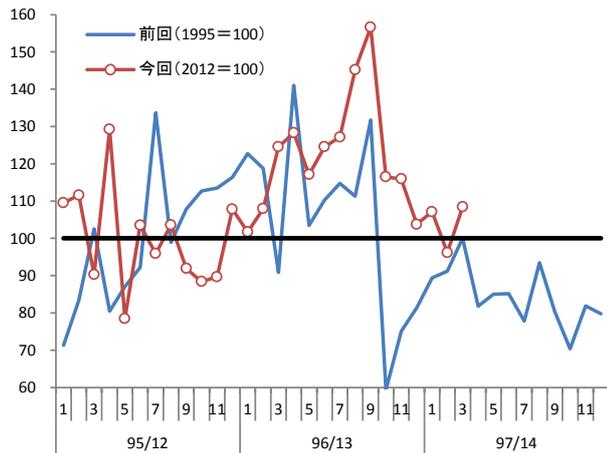
このように、足元の住宅市場を取り巻く環境は決して悪いものではなく、前回のような駆け込み以上の反動減を生じさせるような状況ではない。

資料6. 首都圏マンション全残戸数と新規契約率



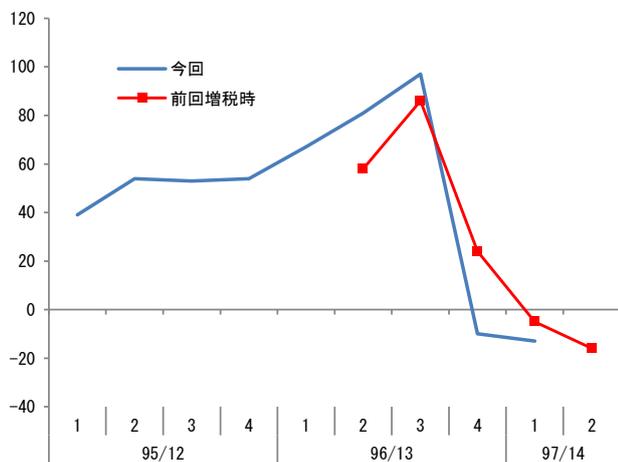
（出所）(株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

資料7. 首都圏マンション販売戸数



(出所) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

資料8. 経営者の住宅景況感DI



(出所) 住宅生産団体連合会

5. 今次局面では更なる下支えが

このように、今回の住宅市場は落ち込みが長期化しないと考えているが、それ以外にも今後の住宅着工を支えるいくつかの要因がある。

①消費税率 10%引き上げに伴う駆け込み需要

2015年10月に消費税率が引き上げられる場合、2015年3月末までに購入した住宅は引き渡しは税率引き上げの基準日以降になっても、引き上げ前の税率が適用される経過措置が予定されている。よって、2014年秋頃には再び駆け込み需要が期待できる。

②充実した負担緩和策

住宅ローン減税の拡充やすまい給付金といった住宅購入における負担緩和策が行われており、需要の下支えとなることが期待される。

③東北3県の着工増加

東北3県による着工の押し上げは長期間に亘る見込みであり、2014年度も住宅着工の下支えとなろう。

④底堅い貸家着工

平成25年度税制改正に伴う相続税の基礎控除引き下げやサービス付き高齢者向け住宅の増加などを背景に、貸家は消費税率引き上げなどの短期要因に左右されにくい底堅い需要が存在する。また、公表されている大手住宅メーカーの受注残高をみると、貸家の受注残高は2013年第3四半期まで増加基調で推移しており、戸建よりも強い推移となっている。受注残の消化によって、当面は貸家着工の下支えとなることが期待される。

6. 住宅着工は夏には底打ち

もちろん、いくら住宅市場を取り巻く環境が良好とはいえ、10-12月期まで駆け込み需要が発生した。当面は反動による減少が避けられないだろう。住宅着工に先行する大手住宅メーカーの受注をみると、経過措置の締め切りであった2013年9月末までに駆け込み契約が集中し、10月以降は戸建住宅を中心に反動減が発生している様子が窺える。また、好調であったマンション販売においても、足元では前年比マイナスが続いている。こうした動きに鑑みると、住宅着工の持ち直しにはまだ時間がかかりそうだ。

しかし、これまで見てきたとおり、前回の消費税率引き上げ時とは違い住宅市場を取り巻く環境は決して悪くない。加えて、さまざまな下支え要因もある。住宅購入に大きく関係する賃金についても、ベースアップ企業の増加や夏のボーナス増加が見込まれ、改善が十分に期待できる状況にある。こうしたことから、住宅着工は夏頃に底を打ち、緩やかな回復基調に戻ることを期待される。

たかはし だいき (副主任エコノミスト)