

2013～15年度住宅着工戸数の見通し

発表日：2013年6月6日（木）

～駆け込み需要本格化へ。反動減で2014・15年度の着工は低位に留まる～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 星野 卓也
TEL:03-5221-4526

（要旨）

- 4月の住宅着工戸数は93.9万戸（年率換算済季節調整値）となった。大台の90万戸を3ヶ月連続で上回っており、住宅着工は堅調に推移している。
- 着工を取り巻く環境は良好だ。着工の押し上げ要因として、金利や地価の先高観などを背景とした住宅取得マインドの改善、不動産の投資環境の持ち直し、消費税率引き上げ前の駆け込み需要、東北3県の着工増加などが挙げられる。
- 消費税率引き上げ前の駆け込み需要は今後本格化へ向かうことが予想される。住宅ローン減税制度の延長・拡充が決定されたものの、増税前購入が有利なケースも多いと考えられ、駆け込みの抑制効果は小さいと考えられる。13年度半ばに、駆け込み需要はピークを迎えると予測する。
- 消費税率8%への引き上げ時の駆け込み需要が大きくなりやすい分、10%への引き上げ時の駆け込み需要の規模は小さくなる可能性が高い。足元で金利や地価の先高観が強まっていることも、8%引き上げ前の住宅購入を促すと考えられる。
- 先行きの住宅着工戸数は2013年度95.9万戸、2014年度82.9万戸、2015年度84.1万戸を予測する。13年度は駆け込み需要が押し上げ要因となるが、14年度はその反動減により、着工は低迷する可能性が高い。15年度は駆け込み需要の反動減が収束する形で、年度後半には増加へ向かうが、年度ベースでみた水準は低位に留まるだろう。

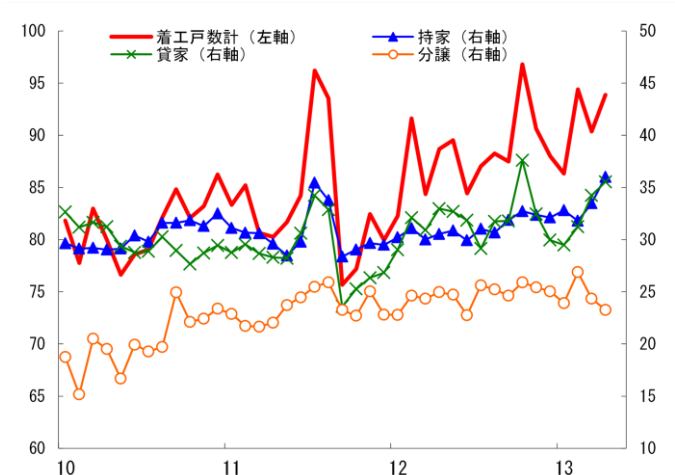
○増勢強まる住宅着工

2013年4月の住宅着工戸数は年率換算済季節調整値で93.9万戸となった。大台の90万戸を3ヶ月連続で上回っており、このところ堅調さが増している。利用関係別にみると、持家・貸家が特に強い推移となっている（資料1）。

本稿では、足元の住宅着工を取り巻く環境を整理したうえで、2013～15年度の住宅着工戸数を展望することとしたい。

資料1. 住宅着工戸数の推移

（年率換算済季節調整値、万戸）



（出所）国土交通省「住宅着工統計」

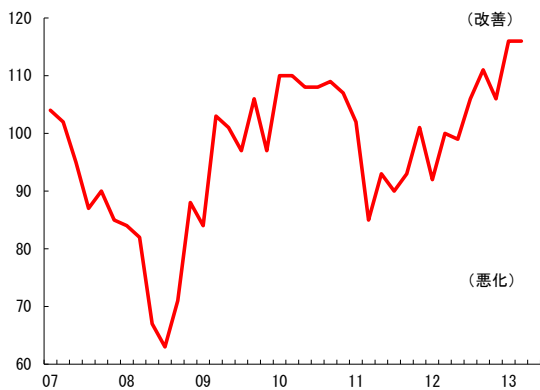
○着工を取り巻く環境は総じて良好

足元の着工を下支えているものとして、住宅取得マインドの改善や、投資環境の持ち直し、消費税引き上げを見据えた駆け込み需要、東北3県の着工増加などが挙げられる。

(1) 取得マインドの改善、低水準の住宅ローン金利

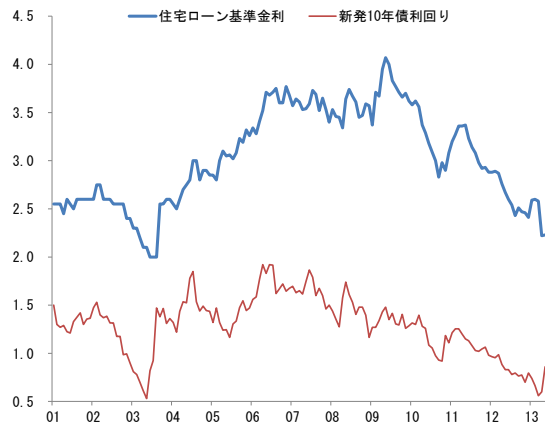
着工好調の背景として、まず挙げられるのが住宅購入者のマインド改善である。消費税率引き上げを控えていることや、金利や地価の先高観が生じていることを背景に、取得マインドは改善傾向にある（資料2）。また、住宅ローン金利が低位にあることも、住宅取得の追い風となっている（資料3）。なお、大手金融機関等では住宅ローン金利を引き上げる動きがみられており、足元の長期金利の上昇が今後ローン金利に波及していくことが予想される。しかし、現状の金利水準であれば低位にあることに変わりはなく、住宅着工に深刻な打撃を与えるまでには至らないと考えている。

資料2. 不動産購買態度指数



(出所) 日本リサーチ総合研究所

資料3. 各種金利の推移 (%)

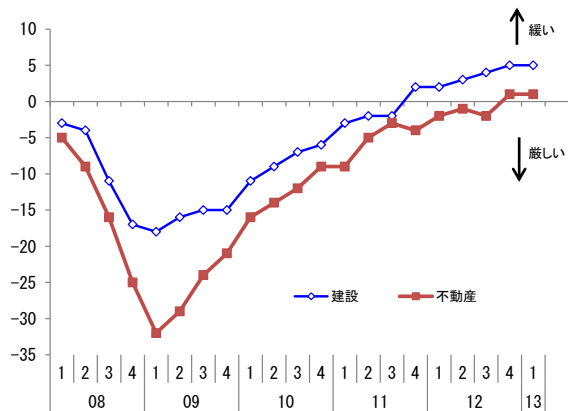


(出所) 住宅金融支援機構、財務省

(2) 投資環境の回復、マンション販売の好調

不動産投資を取り巻く環境は持ち直し傾向にある。金融機関の貸出態度が緩和傾向にあることに加え、貸家建設の採算性は緩やかながら上昇傾向を辿っている。また、マンション市場の動向をみると、販売の回復が明確化する中で在庫の減少が続いている。足元のマンション着工に大きな増加はみられないものの、今後はこうした市場環境の改善を背景に着工が増加していく可能性が高そうだ。

資料4. 金融機関の貸出態度 DI



(出所) 日本銀行「短観」

資料5. 貸家採算性の推移

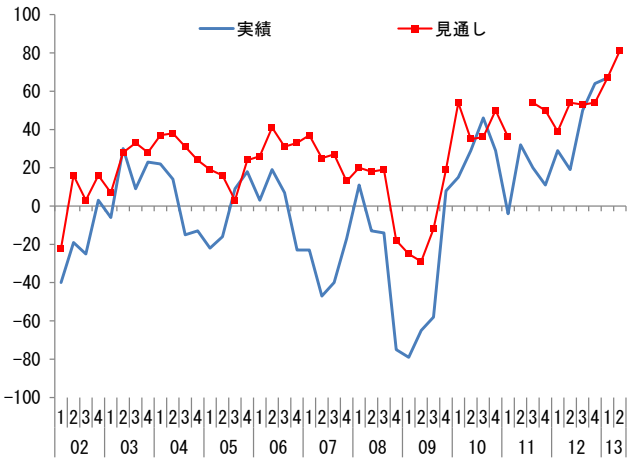


※貸家採算性=民営家賃/(建築工事費デフレータ×年賦率(長期プライムベース))

(出所) 各種資料より第一生命経済研究所作成

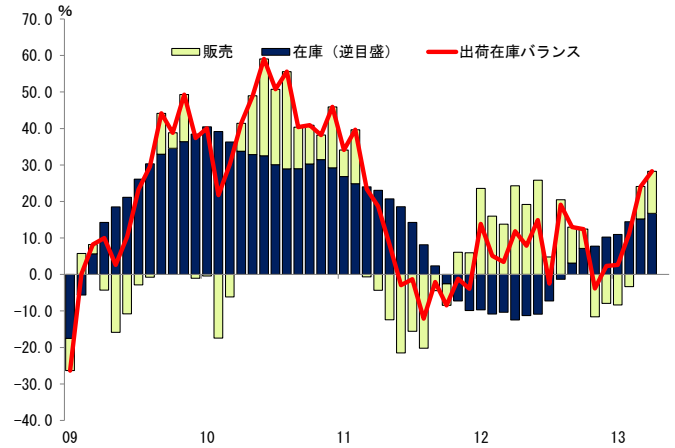
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

資料6. 経営者の住宅景況感D I（総受注戸数）



(出所) 住宅生産団体連合会

資料7. 首都圏マンション出荷・在庫バランス（前年比）



(注) 出荷在庫バランス（前年比）＝全売却戸数（前年比）－全残戸数（前年比）
 (出所) 不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

(3) 消費税率引き上げ前の駆け込み需要

消費税率引き上げを前にした駆け込み需要は、足元で顕在化しているようだ。景気ウォッチャー調査などからは、駆け込み需要が生じてきたことを指摘するコメントが目立つようになってきている。着工戸数が3ヶ月連続で90万戸を上回り、その趨勢が強まっていることを鑑みても、既に駆け込み需要は顕在化しているものと考えられる。

資料8. 消費税率引き上げ前の駆け込み需要に関するコメント（現状判断）

良くなっている	分譲住宅、分譲マンションや戸建住宅の売行きが良くなっている。また、大規模改修やリフォーム工事も多くなっている。消費税増税前の駆け込みムードが盛り上がっている。(東海・住関連専門店)
やや良くなっている	前年度は過去最低の業績に終わってしまったが、ここにきて数件の依頼があった。消費税増税前にとの駆け込み需要のようである。(北関東・設計事務所)
	今月の販売量は目標数字を100%達成し、景気は良くなっている。3か月前に比べても景気はやや良くなっている。消費税増税前の駆け込み需要で客に動きが出ている。(南関東・住宅販売会社)
	消費税の増税前の駆け込み需要が始まりつつある。(近畿・住宅販売会社)
	公共工事に期待でき、また民間の個人住宅が消費税増税前の駆け込みなのか、少しずつ増えている。(九州・設計事務所)
変わらない	消費税増税前の駆け込み需要で工事請負契約締結の動きがみられると聞かすが、まだ実績には結び付いていない。(南関東・住宅販売会社)

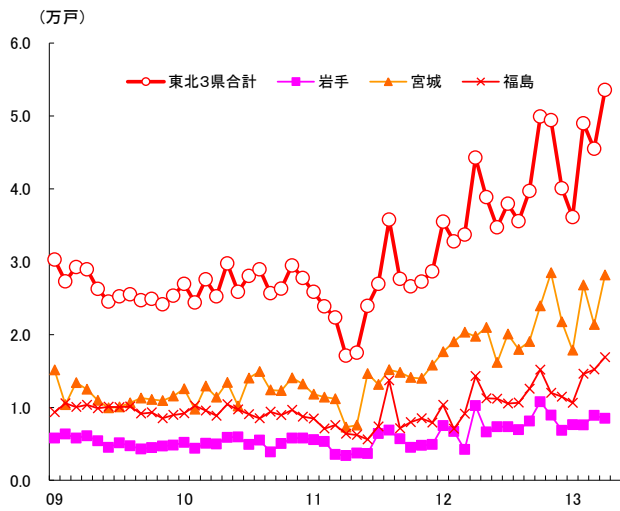
(出所) 内閣府「景気ウォッチャー調査（2013年4月）」

(4) 東北3県の着工増加

被災地の東北3県の住宅着工戸数は震災前を上回る推移が続いている。水準も緩やかに高まっており、足元の着工を押し上げる一因となっている。こうした復興に係る着工は、先行き長く続くことになりそうだ。復興庁公表の事業計画において、災害公営住宅の建設は2015年以降も続く計画となっているほか、建築分野における人手不足もあり、今後東北地方での住宅建設が急加速することは想定しづらいためである。東北3県の着工は長期に亘って高い水準で推移するものと考えられる。

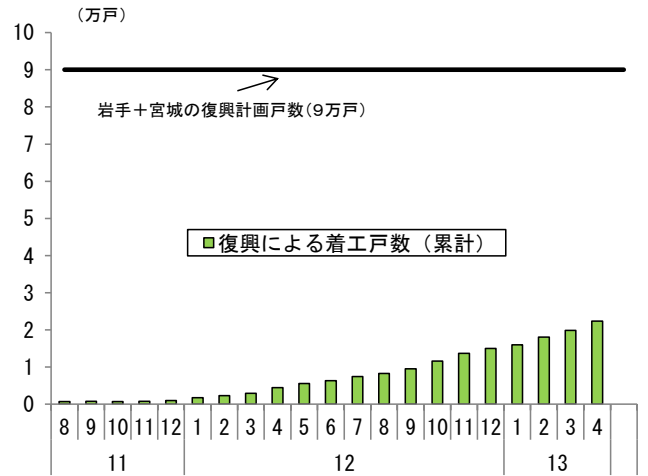
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

資料9. 東北3県の住宅着工戸数（年率換算済季節調整値）



（出所）国土交通省「住宅着工統計」
※季節調整は当社。

資料10. 東北3県の復興に係る着工の進捗



※宮城+岩手+福島の住宅着工戸数について、2000年1月～2011年2月までのトレンド線を推計。トレンドからの乖離分を復興による住宅着工戸数と定義。

（出所）国土交通省「住宅着工統計」より作成。

○駆け込み需要の多くは8%引き上げ時に集中すると予想

消費税率引き上げによる駆け込み需要とその反動減を平準化するため、政府は住宅ローン減税の延長・拡充を行うこととなった（資料11）。しかし、以前のレポート¹でも指摘したように、住宅ローン減税拡充による駆け込み需要の抑制効果は限定的なものに留まるとみている。借入期間等に標準的な仮定をおいて消費税負担額と追加のローン減税額を試算したものが資料12である。試算からは、住宅価格が低い（住宅ローン借入額が少ない）ほど追加のローン減税額が小さくなり、住宅取得時の消費税負担が追加減税額を上回るという結果を得ることができる。そして、試算の場合は住宅価格約4,000万円が損得の分岐点となる。地方圏を中心に4,000万円を下回る住宅は多い点を踏まえると、増税前購入が得になるケースは多いと推定される。さらに、住宅ローン減税は「居住」を目的とする住宅を対象としており、投資用のアパート購入などには適用されないため、貸家の駆け込みは膨らみやすいだろう。こうした背景から、2013年度に生じる駆け込み需要は規模の大きいものになると予想している²。

では、2015年10月に予定されている2度目の消費税引き上げ時（8%→10%）はどうであろうか。8%引き上げ時との最大の違いは、住宅ローン減税の内容が引き上げ前（消費税8%時点）から不変であることだ。消費税率5%→8%への引き上げ時には、最大控除額（年間）が20万円から40万円に増加するのに対し、8%から10%引き上げ時には最大控除額は40万円のままである（資料11）。つまり、消費税負担と住宅ローン減税の2点に限れば、「消費税率10%のときの方が、8%のときよりも得」、というケースはない³。そのため、10%引き上げ時にも駆け込み需要の発生が予想される。

しかし、10%引き上げ時の駆け込み需要は小規模なものに留まるだろう。それは、先の試算にもみてとれるように、8%引き上げ前が最も得になるケースが相当数存在すると推定され、多くの駆け込み需要が8%

¹ 詳細は、当社レポートEconomic Trends「2012～14年度住宅着工戸数の見通し～2013年度の着工は駆け込み需要が押し上げ～」（2013年3月1日発行）をご参照ください。

² 報道によれば、政府は住宅ローンを利用せずに現金で住宅購入を行う場合にも、購入者に現金給付を行って負担の軽減を行うことを検討中とのことである。しかし、制度の詳細は決まっていないため、この点は予測に織り込んでいない。

³ 政府は消費税10%引き上げの際に軽減税率の導入を検討しているが、住宅に適用されるかどうかも含めて詳細は決定していないため、この点は考慮していない。

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

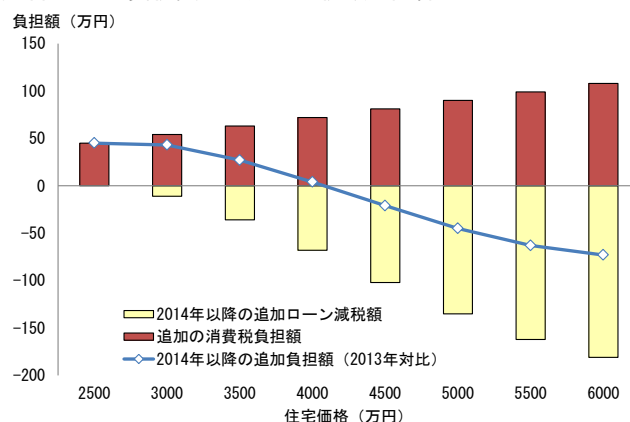
引き上げ時に集中すると考えられるためである。また、足元で金利・地価の先高観が強まっていることも、購入を前倒しする誘因となるだろう。需要の多くが、13年度に先食いされる形で、10%引き上げ時の駆け込み需要の規模は小さいものになると予測している。

資料 11. 拡充された住宅ローン減税の内容

居住年	控除率	年間最高控除額		合計最高控除額 (10年間の累計)	
		一般住宅	認定長期優良住宅	一般住宅	認定長期優良住宅
平成24年	1%	30万円	40万円	300万円	400万円
25年	1%	20万円	30万円	200万円	300万円
26年	1%	40万円	50万円	400万円	500万円
27年	1%	40万円	50万円	400万円	500万円
28年	1%	40万円	50万円	400万円	500万円
29年	1%	40万円	50万円	400万円	500万円

(出所) 財務省
※網掛け部分は平成 25 年度税制改正で延長・拡充されたもの。

資料 12. 消費税負担と追加減税額の試算



※返済期間30年、建物価格：土地価格＝6：4、頭金は住宅価格の2割、元金均等返済を仮定。また、所得税や住民税不足によって減税額が不十分になる事態は想定せずに試算を行っている。

(出所) 財務省資料等より第一生命経済研究所作成

○2013 年度 95.9 万戸、14 年度 82.9 万戸、15 年度 84.1 万戸を予測

以上を踏まえ、先行きの住宅着工戸数を 2013 年度 95.9 万戸、14 年度 82.9 万戸、15 年度 84.1 万戸と予測する。2013 年度の着工は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要を主因に大きく増加する見込みだ。なお、経過措置により 2013 年 9 月までの請負契約に引き上げ前税率が適用されることから、駆け込み需要は 13 年度半ばにピークを迎えるだろう。14 年度は、駆け込み需要の反動減を背景に大きく落ち込むことが予想される。15 年度は反動減が収束へ向かう形で、小幅増加を見込む。先述したように、消費税率 10% 引き上げ前の駆け込み需要は小規模なものに留まるだろう。

なお、見通しにおける下振れリスクを 2 点指摘しておきたい。第一に、長期金利の動向だ。長期金利の急激な上昇は、住宅取得コストの増加やマインドの悪化を通じて、住宅着工の押し下げ要因となると考えられる。第二に、建設業界の人手不足だ。13 年度は大規模な公共事業の執行に伴い、建設業における人手不足が発生する可能性がある。これがボトルネックとなることで、住宅着工が抑制されることがリスク要因のひとつだ。

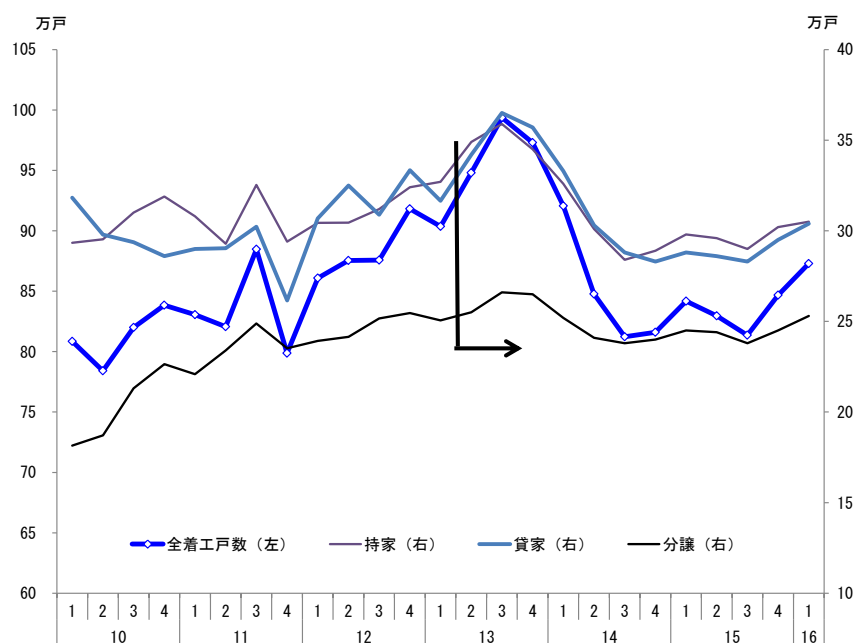
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

資料 13. 住宅着工戸数の見通し

(単位: 万戸、%)

	新設住宅着工戸数		持家		貸家		分譲	
	前年比		前年比		前年比		前年比	
11	84.1	2.7	30.5	-1.2	29.0	-0.7	23.9	12.7
12	89.3	6.2	31.7	3.9	32.1	10.7	25.0	4.4
13	95.9	7.3	34.5	8.8	34.9	8.8	26.0	4.0
14	82.9	-13.5	29.3	-15.0	29.1	-16.8	24.1	-7.1
15	84.1	1.4	29.8	1.8	29.2	0.5	24.5	1.7

(出所) 国土交通省、2013年1-3月期以降の見通し(網掛け部分)は第一生命経済研究所作成



(出所) 国土交通省、2013年1-3月期以降の見通しは第一生命経済研究所作成

(注) 年率換算済み季節調整値。