

2012～14年度住宅着工戸数の見通し

発表日：2013年3月1日（金）

～2013年度の着工は駆け込み需要が押し上げ～

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

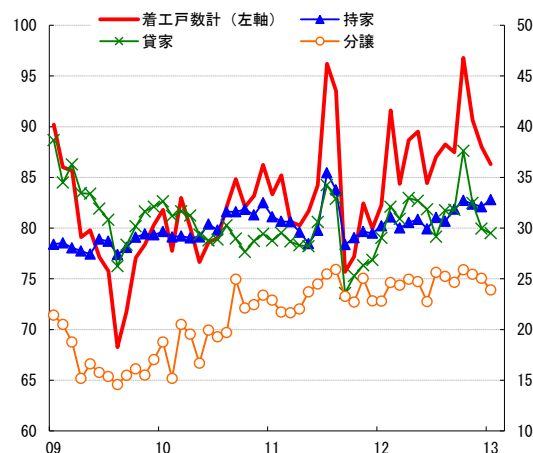
（要旨）

- 2012年10～12月期の住宅着工戸数は前期比+4.8%の91.8万戸、1月も86.3万戸と底堅く推移した。住宅エコポイント終了に伴い、10月に着工が急増したといった特殊要因もあるが、それを除いても足元の住宅着工は堅調な推移が続いていると判断できる。
- 足元の着工を下支えているものには、住宅ローン金利の低位安定、資金調達環境の改善など、良好な取得環境に加え、被災地での着工増加が挙げられる。消費税率の引き上げを見据えた駆け込み需要に関しても、徐々に顕在化している可能性がある。
- 消費税率引き上げ前の駆け込み需要の発生が予想される中、政府は住宅ローン減税の延長・拡充を駆け込み需要とその反動減の平準化策として打ち出した。しかし、本制度は「居住用」の住宅を対象としており、貸家の駆け込みを緩和する効果は薄い。さらにこの制度では消費税率引き上げによる負担額の増加が、追加の減税額を上回るケースも少なくない。こうした背景から、本制度による駆け込み需要の平準化効果は限られる可能性が高い。2013年度半ばにかけて、駆け込み需要は本格化するだろう。
- 以上を踏まえ、先行きの住宅着工戸数は2012年度89.2万戸、2013年度94.5万戸、2014年度80.6万戸を予測する。2014年度には駆け込み需要の反動減に、消費税率引き上げによる実質可処分所得の減少が加わる。14年度の着工は低迷する可能性が高いだろう。

○好調続く住宅着工

2012年10～12月期の住宅着工戸数は、年率換算済季節調整値で91.8万戸（前期比+4.8%）となった。1月も86.3万戸と底堅い推移となっている。住宅エコポイント制度終了に伴い、10月に着工が急増した影響から10～12月期の着工は上振れているが、それを除いても堅調な推移である。本稿では、足元の着工を取り巻く環境を整理したうえで、1月に打ち出された住宅ローン減税の延長・拡充の影響を考察し、今後の住宅着工戸数の推移を展望する。

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」

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。

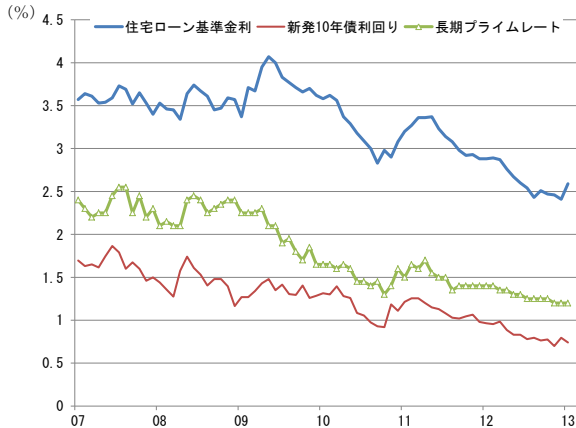
○着工の押し上げ要因

足元の着工を下支えているものとして、①低金利など良好な取得環境、②被災地での着工増加、③消費税引き上げ前の駆け込み需要、の3点があると考えられる。

(1) 良好な取得環境

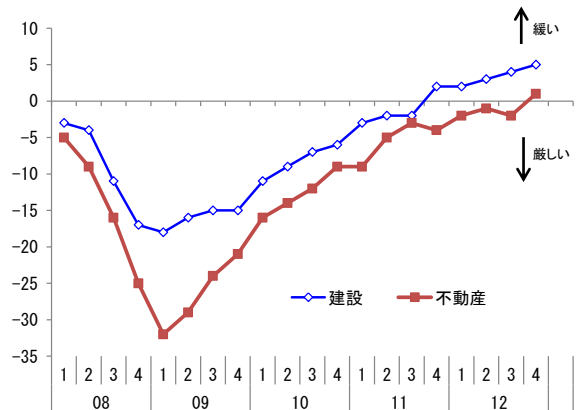
一つ目に、住宅ローン金利が低水準に留まっていることが挙げられる。国内景気の回復期待が高まる中だが、日銀の金融緩和期待などを背景に長期金利は低位安定が続いている。また、金融機関の貸出態度も2009年以降は改善傾向が続いている。足元ではこうした住宅取得コストの低減、資金調達環境の改善が、着工の下支え要因となっている。

資料2. 各種金利の推移



(出所) 住宅金融支援機構、日本銀行

資料3. 金融機関の貸出態度 DI

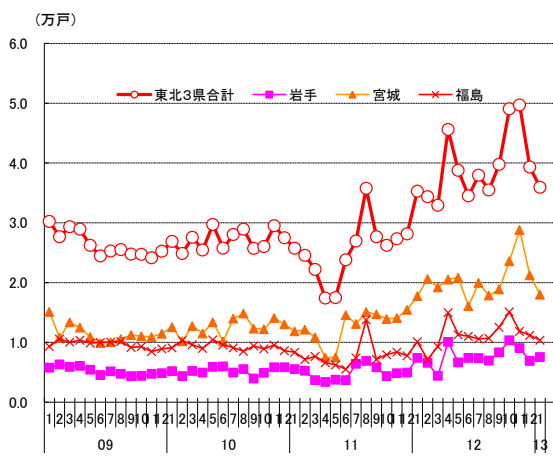


(出所) 日本銀行「短観」

(2) 東北3県の着工増加

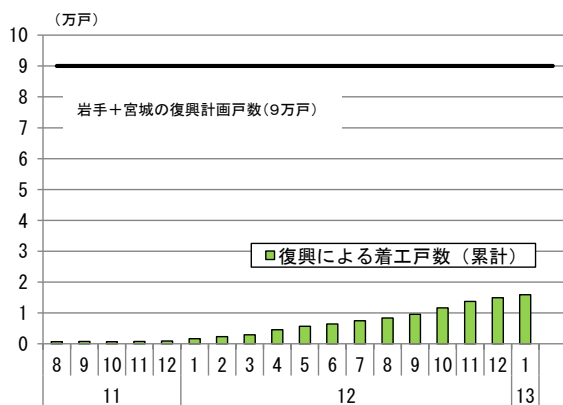
被災地の東北3県の住宅着工戸数は増加傾向にある。復興の進捗を背景に、震災前のトレンドを上回る推移が続き、水準も緩やかに高まっている。なお、先行きの復興に係る着工は、息の長いものとなる可能性が高いとみている。建築分野における人手不足もあり、今後東北地方での住宅建設が急加速することは想定しづらいためである。復興庁公表の事業計画においても、災害公営住宅の建設は2015年以降も続く計画となっており、東北3県の着工は長期に亘って高い水準で推移するものと考えられる。

資料4. 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」、季節調整値は当社作成

資料5. 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「新設住宅着工数」より作成。

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。

(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、住宅に駆け込み需要が生じていることも、着工の押し上げ要因となっている可能性がある。各種調査からは、消費税率の引き上げを意識してのモデルルーム訪問、受注が増加しているとの指摘がみられるようになってきている。住宅関連の景況感が他に比べて強めの推移をみせていることも、こうした動きを反映しているものとみられる。

資料6. 景況感DI（現状）の推移



(出所) 内閣府「景気ウォッチャー調査」

資料7. 消費税率引き上げ前の駆け込み需要に関するコメント

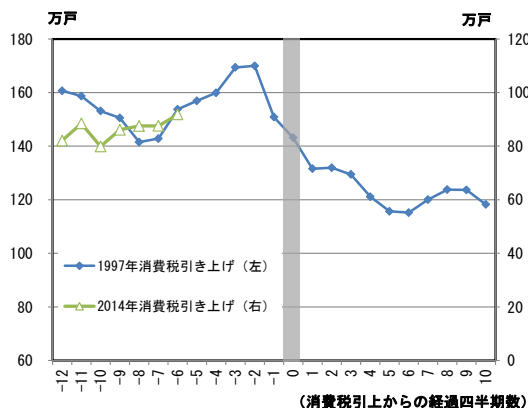
- ・アパート、店舗、一般建築は、引き続き堅調に推移している。戸建住宅も消費税増税による駆け込み需要が少し出てきている。賃貸併用住宅の引き合いも出てきており、政府の税制面からの対策効果が少し出始めている。(北関東=住宅販売会社)
- ・一時的な動きかもしれないが、政権交代に伴う株価の上昇など、市場全体が上向きになっており、消費税増税前の駆け込み需要も若干みられる。(近畿=住宅販売会社)
- ・消費税の増税前の駆け込み需要と思われる動きがあり、モデルルームの集客状況は好調である。(近畿=住宅販売会社)
- ・新政権に代わって日経平均株価の上昇や円安に振れるなど、経済の一部では改善の兆しが見受けられるが、実態の経済としては厳しい状況である。そういったなかで、消費税増税前の住宅ローンの相談がかなり見受けられる。(九州=金融業)

(出所) 内閣府「景気ウォッチャー調査（2013年1月）」

○住宅ローン減税の拡充による駆け込み需要の平準化効果は小さい

先行きの住宅着工については、消費税率引き上げを控えての駆け込み需要の本格化が見込まれる。前回消費税率引き上げ時（1997年4月）には、消費税率引き上げの2～3四半期前をピークに駆け込み需要が発生している。今回も、税率引き上げ前の2～3四半期前（13年7～9月期、10～12月期）にかけて、駆け込み需要が本格化する可能性が高い。また、駆け込み需要の反動減と、消費税率引き上げによる家計の実質可処分所得減少を背景に、2014年度の着工は大きく落ち込むことが予想される。

資料8. 消費税率引き上げ前後の住宅着工戸数（年率換算済季節調整値）



(出所) 国土交通省「住宅着工戸数」

こうした中、駆け込み需要およびその反動減を平準化するため、本年1月に公表された平成25年度税制改正大綱において、住宅ローン減税の延長・拡充が示された。しかし結論から述べると、このローン減税拡充による駆け込み緩和効果は小さいと考えている。①住宅ローン控除の対象が「居住用」住宅の取得者であり、貸家取得の負担を和らげる効果は薄いと考えられること、②平均的な世帯が持家・分譲住宅を取得する際には、消費税負担の増加額がローン減税制度の拡充による追加減税額を上回る場合が少なくないと考えられることが、その理由である。以下では、②に関しての説明を行う。

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。

(1) 住宅ローン減税制度の概要

住宅ローン減税制度は、毎年住宅ローン残高の1%を所得税と住民税の一部から10年間税額控除できる制度である。当初は2013年をもって終了が予定されていたが、先般発表された平成25年度税制改正大綱にて延長・拡充が明記された。これによれば、①最大控除額の引き上げ、②住民税からの控除枠拡大の大きく2つの施策が示されている。

資料9. 住宅ローン減税の控除率・最大控除額

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

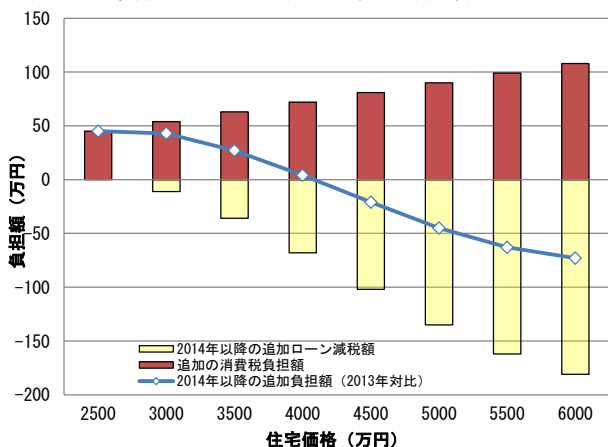
(出所) 財務省資料等から作成。

(2) 駆け込み平準化効果は？

このローン減税制度の変更によって、家計の住宅取得にかかるコストはどう変化するかを以下で検証していく。

一定の仮定のもと、住宅ローン減税制度拡充による追加減税額（一般住宅、10年間累積）と、消費税率引き上げによる追加負担額を住宅価格ごとに試算したものが資料10だ。試算によれば、一般住宅の場合は約4,000万円を超える住宅を購入する際、消費税率引き上げ後の方が負担額が少ない（＝増税後に買ったほうが得）という結果が得られる。さらに、2013年時点で既に年間30万円の控除枠が設けられている認定優良住宅の場合、同条件を仮定すると、約6,000万円を超える住宅の場合、増税後に買った方が負担が少なく済む計算になる。

資料10. 消費税率引き上げ前後の負担額試算（一般住宅）



※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) 各種資料より第一生命経済研究所作成。

資料11. 取得住宅の平均価格（フラット35利用者）

(単位: 万円)

	土地付注文住宅	建売住宅
全国	3606.8	3320.6
首都圏	4396.1	3554.0
近畿圏	3783.7	3367.4
東海圏	3876.8	3088.7
その他地域	3127.1	2655.6

(出所) 住宅金融支援機構「平成23年度フラット35利用調査」

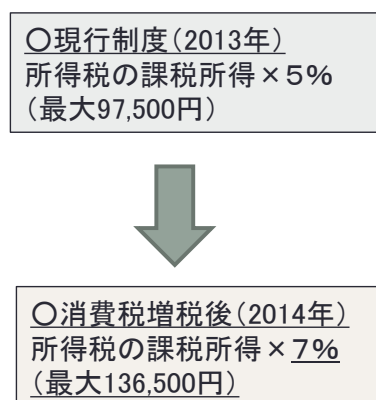
だが、住宅金融支援機構が公表しているフラット35利用者調査（2011年）によれば、土地付注文、建売ともに購入住宅の全国平均価格は3,000万円台だ(資料11)。そのため、消費税率引き上げ後の方が負担が小

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。

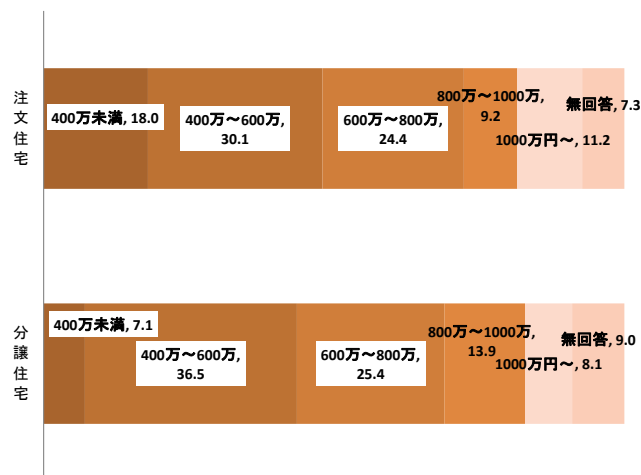
さくなるような高額物件を購入する世帯は少なく、駆け込み需要を平準化する効果は小さいと考えられる。

なお今回のローン減税では、低所得者層が十分な減税措置を受けられない¹点を是正するため、住民税からの控除枠が拡大される（資料 12）。加えて政府は、この措置を行っても所得税＋住民税の控除枠が減税額に達しない場合、不足分を現金給付等の措置で補填する方針である。これにより、低所得の世帯は資料 10 の試算よりも 2014 年以降の追加減税額が大きくなる場合が生じる²。しかし、住宅取得者は中・高所得者が多くを占めており、こうした低所得者が住宅取得者に占める割合は小さい（資料 13）。この点を踏まえても、本制度による駆け込み需要の平準化効果は小さなものに留まると考えられる。

資料 12. 住民税からの控除枠



資料 13. 住宅取得時の世帯年収分布 (%)



(出所) 各種資料より第一生命経済研究所作成。

(出所) 国土交通省「平成 23 年度住宅市場動向調査」

これらを踏まえると、住宅ローン減税拡充による駆け込み需要の平準化効果は小さいと考えられ、2013 年度の着工には消費税率引き上げ前の駆け込み需要の発生が見込まれる。本予測では、駆け込み需要によって、2013 年度の着工が 5.9 万戸押し上げられると想定した（従来は 7.0 万戸と想定³）。2013 年度の着工は駆け込みによって大きく増加する半面、2014 年度にはその反動減が着工の押し下げ要因となろう。

○2012 年度 89.2 万戸、13 年度 94.5 万戸、14 年度 80.6 万戸を予測

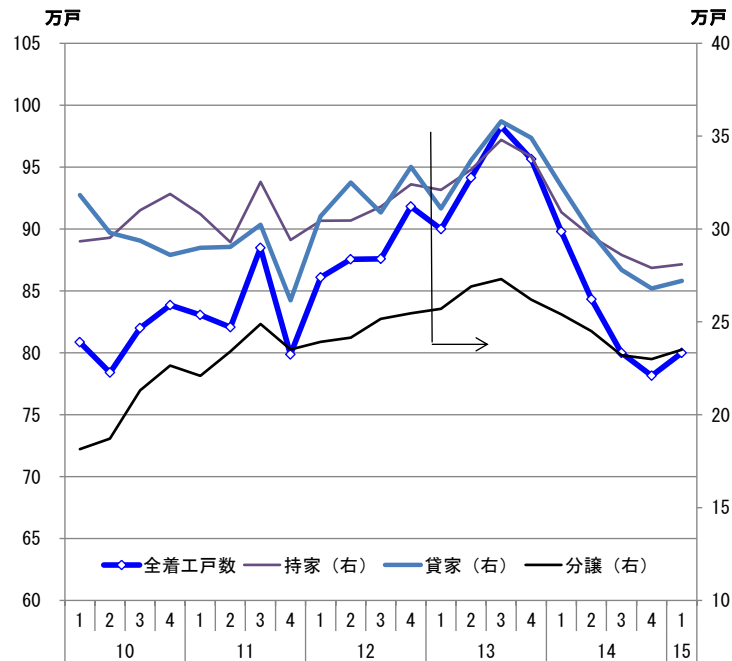
以上を踏まえ、先行きの住宅着工戸数を 2012 年度 89.2 万戸、13 年度 94.5 万戸、14 年度 80.6 万戸と予測する。2013 年度の着工は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要を主因に 4 年連続の増加となる見込みだ。また、経過措置により 2013 年 9 月までの契約に引き上げ前税率が適用されることから、駆け込み需要は前回引き上げ時と同様に 13 年度半ばにピークを迎えるだろう。14 年度は、駆け込み需要の反動減に加え、消費税率の引き上げを背景とした家計の実質可処分所得減少も着工の押し下げ要因となる。2014 年度の着工は低迷する可能性が高いだろう。

¹ 本措置は「減税」であるため、所得税と住民税の控除枠の合計が、住宅ローン減税額（＝住宅ローン残高の 1%）に達しない場合、減税額は所得税と住民税の控除枠の合計までとなる。そのため、所得税と住民税の支払額が少ない低所得者層は、中・高所得者に比べてローン減税の恩恵を十分に受けられないことがある。

² 16 歳未満の子どもがいるサラリーマン世帯（基礎控除、給与所得控除、配偶者控除、社会保険料控除が適用となる世帯）を基に試算すると、年収がおおよそ 400 万円台以下の場合に資料 10 よりも追加の減税額が大きくなる場合がある。

³ 詳細は、弊社レポート Economic Trends「2012～13 年度住宅着工戸数の見通し～12 年度 89.0 万戸、13 年度 96.8 万戸と 2 年連続の増加を予想～」(2012 年 9 月 12 日公表)をご参照ください。

資料 14. 住宅着工戸数の見通し



(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

(単位: 万戸、%)

	新設住宅着工戸数															
	新設住宅着工戸数				持家				貸家				分譲			
	季年率		前期比		季年率		前期比		季年率		前期比		季年率		前期比	
11	1	83.1	-0.9	3.2	30.8	-3.4	5.2	29.0	1.4	-8.5	22.1	-2.5	21.9			
	2	82.1	-1.2	4.1	29.3	-4.9	-1.8	29.0	0.2	-2.9	23.4	6.0	24.0			
	3	88.5	7.8	7.9	32.5	11.1	5.4	30.2	4.1	4.0	24.9	6.3	16.7			
	4	79.9	-9.7	-4.5	29.4	-9.6	-7.3	26.2	-13.5	-8.8	23.5	-5.5	4.5			
12	1	86.1	7.8	3.7	30.4	3.5	-1.2	30.7	17.3	5.9	23.9	1.7	7.9			
	2	87.6	1.7	6.2	30.4	0.0	3.5	32.5	5.9	11.1	24.1	0.9	3.6			
	3	87.6	0.0	-1.1	31.2	2.5	-4.2	30.9	-5.0	2.1	25.2	4.2	1.0			
	4	91.8	4.8	15.0	32.4	3.9	10.4	33.3	7.9	27.0	25.5	1.2	8.5			
13	1	90.0	-2.0	4.6	32.1	-0.9	5.4	31.1	-6.7	1.4	25.7	0.9	7.2			
	2	94.1	4.6	7.3	33.2	3.4	8.8	33.7	8.4	3.3	26.9	4.7	11.6			
	3	98.3	4.4	12.2	34.8	4.8	11.5	35.8	6.2	15.8	27.3	1.5	8.4			
	4	95.6	-2.7	4.4	33.9	-2.6	4.7	34.9	-2.5	4.9	26.2	-4.0	3.1			
14	1	89.8	-6.1	-0.2	30.9	-8.8	-3.7	32.3	-7.4	3.9	25.4	-3.1	-1.3			
	2	84.3	-6.1	-10.5	29.6	-4.2	-10.9	29.8	-7.7	-11.7	24.5	-3.5	-8.8			
	3	80.0	-5.1	-18.6	28.6	-3.4	-17.8	27.8	-6.7	-22.4	23.2	-5.3	-15.1			
	4	78.1	-2.3	-18.3	27.9	-2.4	-17.7	26.8	-3.6	-23.2	23.0	-0.9	-12.1			
15	1	80.0	2.4	-10.9	28.1	0.7	-9.1	27.2	1.5	-15.8	23.5	2.2	-7.5			

11	84.1	2.7	30.5	-1.2	29.0	-0.7	23.9	12.7
12	89.2	6.1	31.5	3.4	32.0	10.2	25.1	5.1
13	94.5	5.9	33.2	5.3	34.2	6.9	26.5	5.3
14	80.6	-14.7	28.6	-14.0	27.9	-18.4	23.6	-11.0

(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

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。