

2013～15年度住宅着工戸数の見通し

発表日：2013年9月2日（月）

～駆け込み需要は本格化へ。新たな負担緩和策の効果は？～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 高橋 大輝
TEL：03-5221-4524

(要旨)

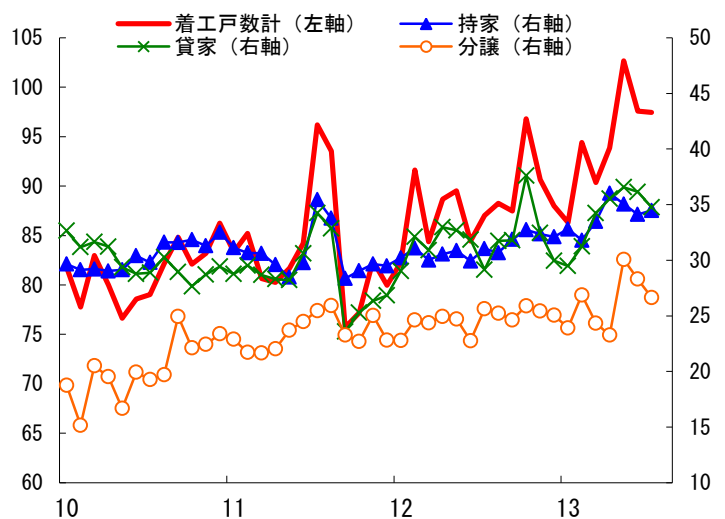
- 7月の住宅着工戸数は97.5万戸（季節調整済年率換算値）となった。住宅着工は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要が顕在化しており、90万戸台後半から100万戸台の高水準で推移している。
- 着工を取り巻く環境は引き続き良好だ。着工の押し上げ要因として、金利や地価の先高観などを背景とした住宅取得マインドの改善、消費税率引き上げ前の駆け込み需要、東北3県の着工増加などが挙げられる。
- 消費税率引き上げによる駆け込み需要とその反動減を平準化するため、住宅ローン減税制度の延長・拡充、すまい給付金の導入が決定されたものの、増税前購入が有利なケースも少なくない。また、貸家取得に対して同制度は適用されないことなどから、駆け込みの抑制効果は限定的とみられ、比較的大きな駆け込み需要が発生する可能性が高い。2013年9月までに契約した住宅については引き上げ前税率が適用されることから、駆け込み需要のピークは13年度半ばになるだろう。
- 消費税率8%への引き上げ時に多くの駆け込み需要が見込まれることから、10%への引き上げ時の駆け込み需要の規模は8%時よりも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97.5万戸、2014年度88.6万戸、2015年度86.7万戸を予測する。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。

○堅調な推移が続く住宅着工

2013年7月の住宅着工戸数は季節調整済年率換算値で97.5万戸となった。消費税率引き上げ前の駆け込み需要が顕在化しており、90万戸台後半から100万戸台の高水準で推移している。利用関係別にみると、持家、貸家が強く推移しており、分譲も堅調な推移となっている（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(季節調整済年率換算値、万戸)



(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」

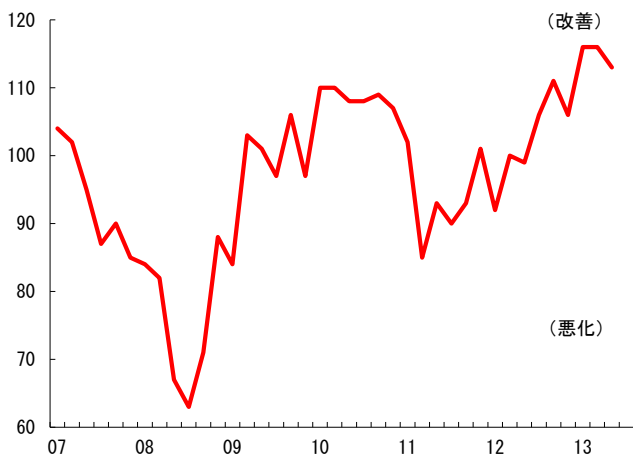
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

○着工を取り巻く環境は良好

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消費税率引き上げに伴う駆け込み需要、東北3県での着工増加などが背景にある。まずは、住宅着工を取り巻く環境を俯瞰する。

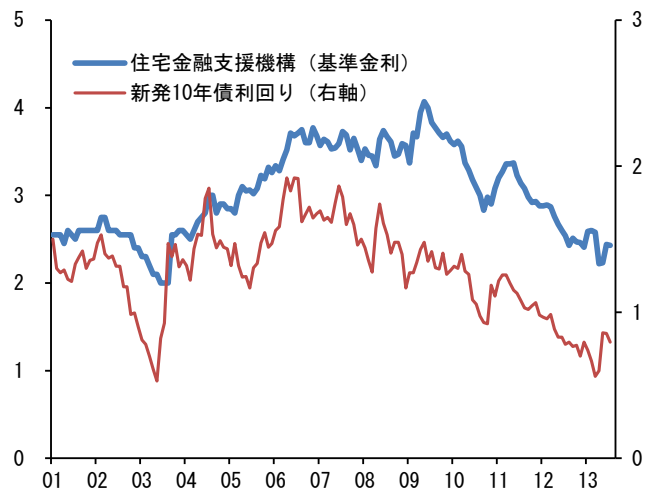
着工好調の背景として、まず挙げられるのが住宅購入者のマインド改善である。消費税率引き上げを控えていることや、金利や地価の先高観が生じていることなどを背景に、住宅取得マインドは改善傾向にある（資料2）。各種アンケートでも、今後「住宅ローンの金利が上がる」、「不動産の価格は上がる」と感じている消費者が増えていることが分かる（資料4）。また、住宅購入の理由、買い時だと思ふ理由についても金利や地価の先高感が上位に挙げられている。大手金融機関等で住宅ローン金利を引き上げる動きがあったため、ローン金利が低水準のうちに、住宅を取得しようとする動きもみられる（資料3）。

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「消費者心理調査」

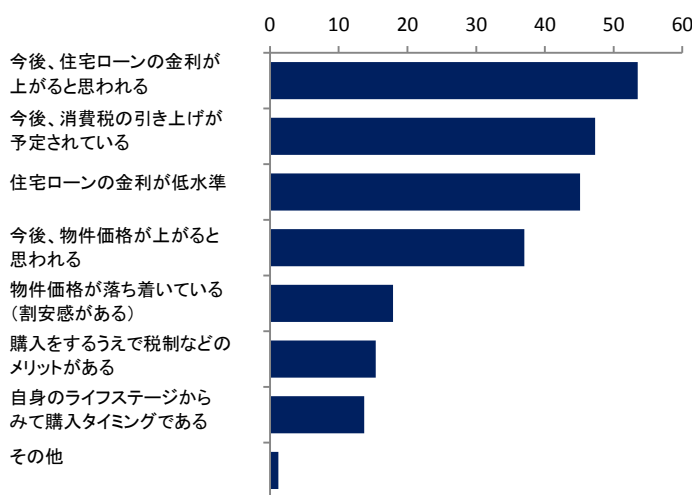
資料3. 各種金利の推移 (%)



(出所) 住宅金融支援機構、財務省

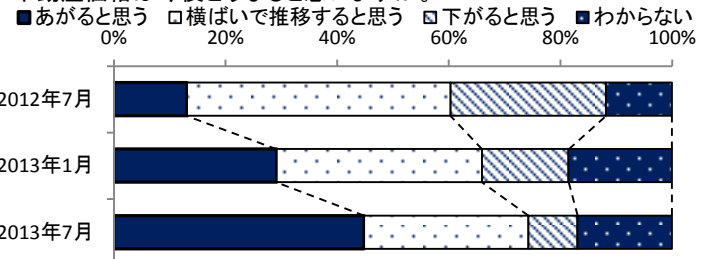
資料4. 住宅購入に関する意識調査アンケート

買い時だと思ふ理由 (3つまで)

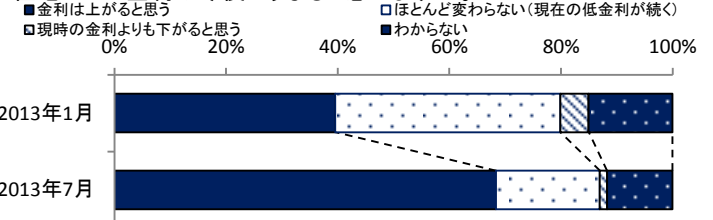


(出所) 野村不動産アーバンネット「ノムコム」より作成

不動産価格は今後どうなると思いますか。

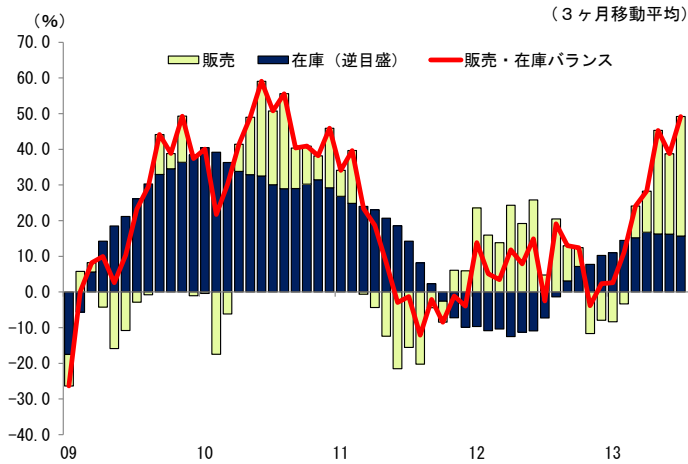


住宅ローン金利は今後どうなると思いますか。



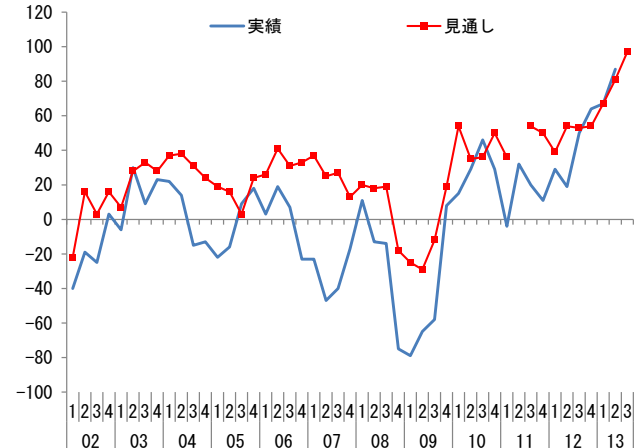
マンション市場の動向をみると、販売の回復や在庫の減少が続いている（資料5）。足元の住宅着工でもマンションは増加傾向で推移しており、市場環境の改善を背景に着工が増加している可能性がある。また、経営者の住宅景況感も上昇を続けており、先行きも好調な推移が見込まれている（資料6）。需要側、供給側ともにマインドは高水準にあり、住宅を取り巻く環境は良好だといえるだろう。

資料5. 首都圏マンション販売・在庫バランス（前年比）



（注）販売在庫バランス（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」

資料6. 経営者の住宅景況感DI（総受注戸数）

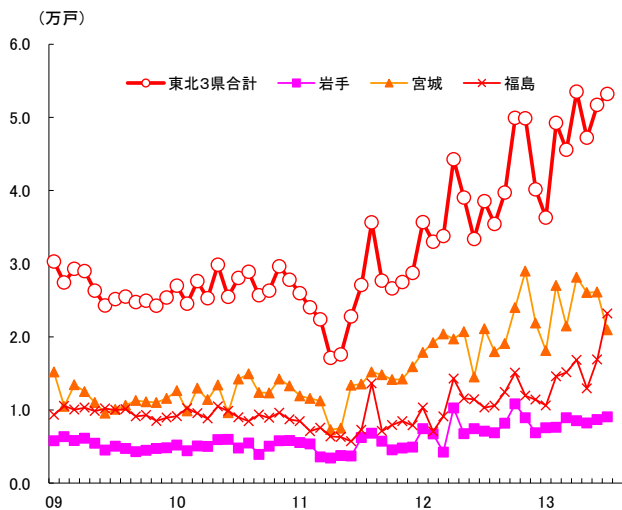


※震災のため、11年20の「見通し」については調査を行っていない。

（出所）住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査」

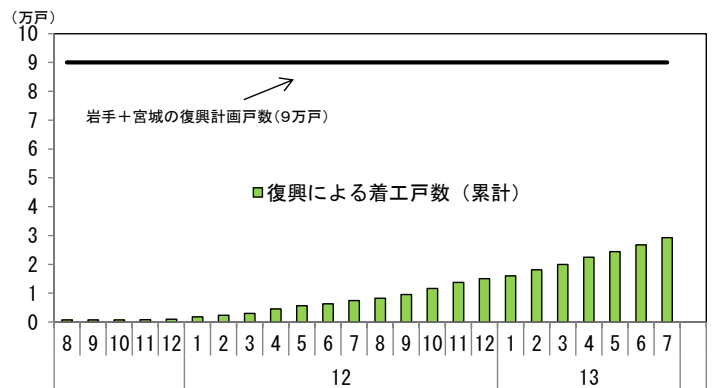
東北3県の住宅着工戸数は震災前を上回る推移が続いている。水準も緩やかに高まっており、足元の着工を押し上げる一因となっている。住宅復興計画において、宮城県は平成23年度から10年間で7.2万戸、岩手県は6年間で1.6～1.8万戸程度、合わせて9万戸程度の住宅整備が計画されている。また、災害公営住宅についても、宮城県が1.5万戸、岩手県が0.6万戸が整備されるとしている。着工全体に占める割合は大きくはないものの、長期に亘って住宅着工の下支えになると考えられる。

資料7. 東北3県の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）



（出所）国土交通省「住宅着工統計」
※季節調整は当社。

資料8. 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「新設住宅着工戸数」より作成。

（出所）国土交通省「住宅着工統計」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。

○すまい給付金の導入で駆け込み需要はどうか

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、消費税率が引き上げられた際に政府は住宅ローン減税の延長・拡充を行うこととしている。また、経過措置として2013年9月末までに契約した住宅については、引渡しが14年4月以降になっても引き上げ前税率が適用される。さらに、平成25年6月には「住宅取得に係わる給付措置」（以下、すまい給付金）について与党合意がなされ、消費税率引き上げによる住宅取得者の負担がより緩和されることとなった。住宅ローン減税延長・拡充の内容としては、平成26年4月から①年間最高控除額の引き上げ、②住民税からの控除枠拡大が行われる¹（資料9）。また、すまい給付金は8%引き上げ時、10%引き上げ時にそれぞれ支払った住民税の所得割額によって給付が行われる²（資料10）。

資料9. 住宅ローン減税延長・拡充の内容

居住年	控除率	年間最高控除額		合計最高控除額 (10年間の合計)		住民税からの 控除限度額
		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	40	300	400	前年課税所得×5% (上限:9.75万円)
25年	1%	20	30	200	300	
26年	1%	40	50	400	500	前年課税所得×7% (上限:13.65万円)
27年	1%	40	50	400	500	
28年	1%	40	50	400	500	
29年	1%	40	50	400	500	
30年	1%	40	50	400	500	

(出所) 財務省資料などにより作成

資料10. すまい給付金の内容

消費税率8%時

収入額目安	都道府県民税の所得割額	給付額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

消費税率10%時

収入額目安	都道府県民税の所得割額	給付額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

(出所) 国土交通省資料などにより作成

こうした措置により、消費税率引き上げ前の駆け込み及びその反動は、1997年時より幾分かは均されるだろう。もっとも、こうした措置によっても、比較的大規模な駆け込み需要が生じる可能性が高い。

住宅ローン減税に関しては、以前のレポート³で指摘したように、①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、②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が、その理由である。すまい給付金についても、①負担額を軽減するものの、依然として負担を補填しきれない場合があること、②住宅ローン減税の要件に加えて、すまい給付金独自の要件が設定されていること、などから効果は限定的なものになるとみている。

¹ ただし、住宅ローン減税の拡充については消費税率が8%又は10%である場合の金額であり、引き上げが行われなかった場合などは現行同様となる。すまい給付金についても引き上げ後の消費税率適用が要件となる。

² なお、本レポートでは便宜上、収入額の目安を元に試算を行う。

³ 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に関しては、すまい給付金は住宅ローン減税の要件に加えて①住宅瑕疵担保責任保険へ加入した住宅、②建設住宅性能表示制度を利用する住宅、③住宅瑕疵担保責任保険法人により保険と同等の検査が実施された住宅、のいずれかを満たす必要がある。これらの検査は全ての住宅が受けているわけではない点に注意が必要だろう（資料 11、12）。これらの検査は原則として施工中に行われるため、着工前に申し込みを行う必要がある。現在からでは間に合わない可能性もあり、すまい給付金の適用は限定的となる可能性がある。

また、すまい給付金の与党合意が 6 月、国土交通省から周知についての公表があったのが 7 月、説明会開始が 8 月であり、消費税率 5 %適用に間に合うように住宅購入を検討していた購入者は既に駆け込んでしまっている可能性も考えられる。

以上のように、試算結果や要件の付加に鑑みると、すまい給付金によって抑制される駆け込み需要は限定的だとみられる。

資料 11. 資力担保措置の実施方法について（平成 24 年 4 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日まで 1 年間）、

	保証金の供託	保険への加入	合計
建設業者が引き渡した新築住宅	269,210戸 47.0%	299,056戸 52.6%	568,266戸
宅地建物取引業者が引き渡した新築住宅	112,844戸 46.1%	131,879戸 53.9%	244,723戸

（出所）国土交通省より作成

資料 12. 住宅性能表示制度の普及率について（平成 23 年度）

新築住宅着工 戸数	設計住宅性能評価			建設住宅性能評価		
	受付戸数	交付戸数	普及率(%)	受付戸数	交付戸数	普及率(%)
841,246	200,424	197,748	23.5	173,006	164,591	19.6

（注 1）表記がない限り、単位は戸（注 2）交付戸数には当該年度以前の受付をした住宅が含まれることがある

（出所）国土交通省、住宅性能評価・表示協会資料より作成

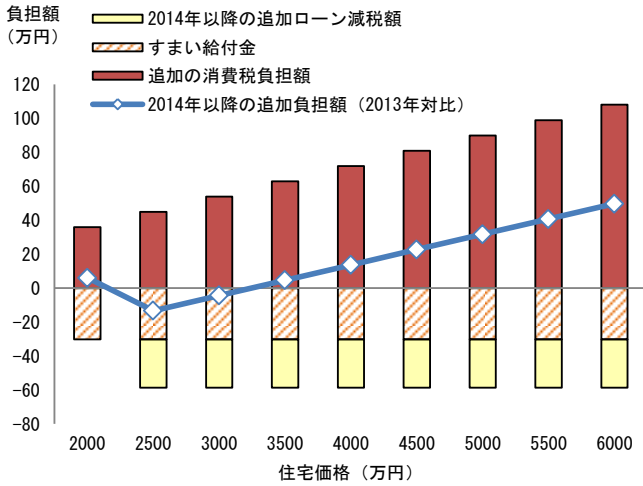
では、住宅ローン減税の拡充、すまい給付金の導入によって、住宅取得にかかるコストはどう変化するのか。借入期間などの仮定⁴をおいて消費税負担額と追加のローン減税額を試算すると資料 13 のようになる。低所得者層は給付金によって負担が軽減されてはいるものの、依然として軽減される金額よりも増税による負担増の金額の方が多くなる場合も少なくないことが分かる。これは、住宅ローン減税で控除される金額は①所得税＋住民税額、②年間の最大控除額、③借り入れ残高の 1 %のうち最も低い金額であることに由来する。ある一定の所得、ローン金額がなければ、住宅ローン減税の効果を最大限享受することができないのである。

⁴ 購入者は給与所得者で配偶者の収入は無く、子どもは全て 16 歳未満と仮定

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。

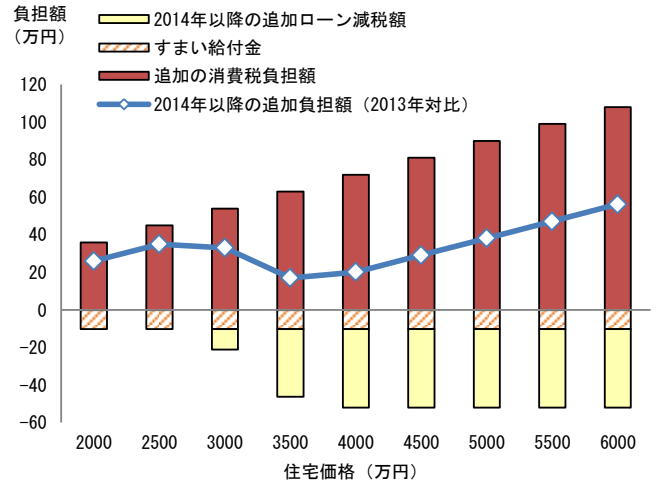
資料 13. 年収、住宅価格別（土地代含む）の消費税負担と追加減税額の試算（消費税率 5%→8%時）

●年収 400 万



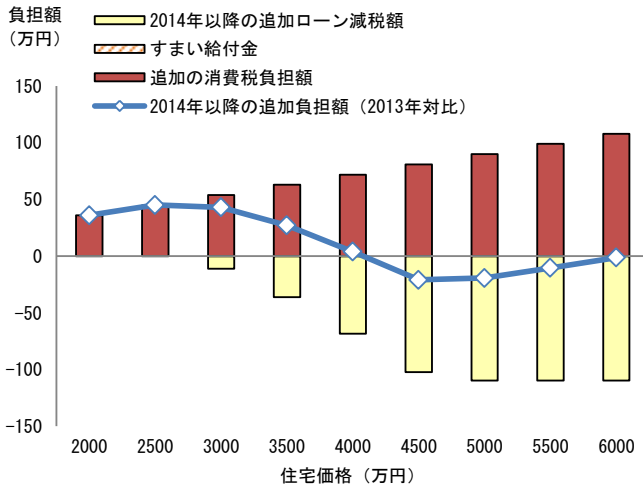
※返済期間30年、建物価格：土地価格＝6：4、頭金は住宅価格の2割、元利均等返済、金利は2.5%を仮定。

●年収 500 万



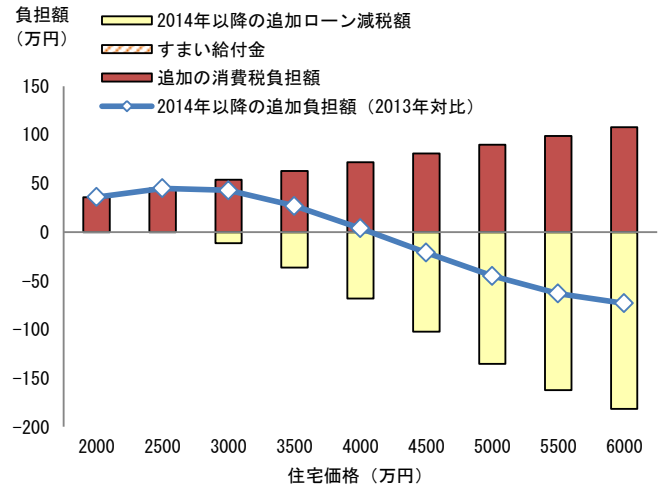
※返済期間30年、建物価格：土地価格＝6：4、頭金は住宅価格の2割、元利均等返済、金利は2.5%を仮定。

●年収 600 万



※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、元利均等返済、金利は2.5%を仮定。

●年収 800 万



※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、元利均等返済、金利は2.5%を仮定。

(出所) 財務省資料などより作成

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が挙げられる。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。一方で、すまい給付金は8%時から10%時に給付額・給付対象者が拡充されることになっている。

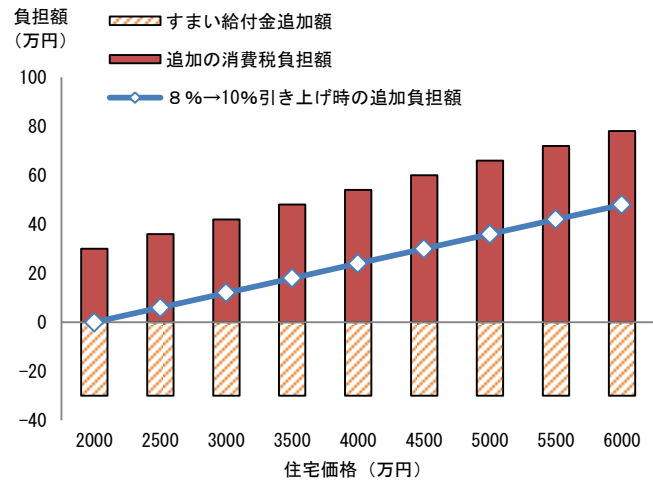
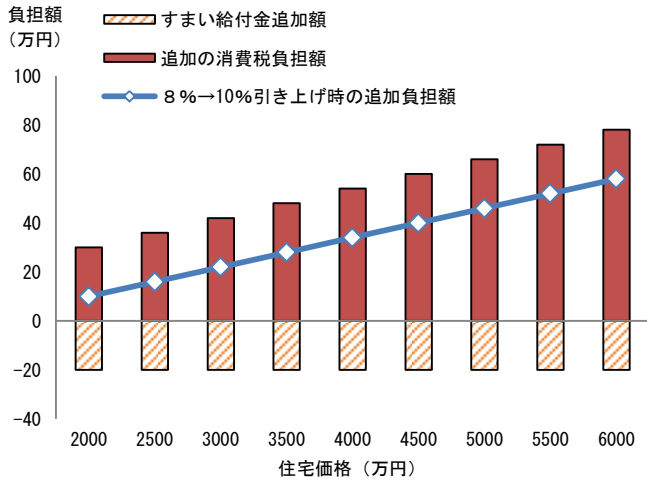
以上を整理すると、住宅ローン減税の拡充がない以上、すまい給付金の対象外である年収775万超の購入者層は増税分の負担が増える。また、すまい給付金の対象者であっても、増税分の負担額を全て補填できることは少ない。例えば、年収400万のケースではすまい給付金が30万円から50万円に増額され、年収600万のケースでは新たに30万円が給付されることとなるが、増税分の負担をカバーしきれていないことが多い（資料14）。

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 14. 年収、住宅価格別（土地代含む）の消費税負担と追加減税額の試算（消費税率 8%→10%時）

●年収 400 万

●年収 600 万



※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、元利均等返済、金利は2.5%。

※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、元利均等返済、金利は2.5%。

(出所) 財務省資料などより作成

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%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なども、購入を前倒しする誘因となると考えられる。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比較的に小さいものになると予測している。

○2013 年度 97.5 万戸、14 年度 88.6 万戸、15 年度 86.7 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 97.5 万戸、14 年度 88.6 万戸、15 年度 86.7 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⁸。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ものの、小幅減少を見込む。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。また、駆け込みと反動は 15 年度内で発生するため、前後の年度への影響は小さいとみている。

なお、見通しにおける下振れリスクとしては①長期金利の動向、②建設資材や労働力のボトルネックなどが挙げられる。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。また、13 年度は大規模な公共事業の執行などに伴い、建設業における人手不足から、思うように工事が進まないとの声も聞かれる。こうしたボトルネックが、住宅着工を抑制する可能性がある。

⁸ 引き上げ前税率適用となるのは 2013 年 9 月末までに契約した住宅であるが、着工は 10 月以降にずれ込み、10、11 月まで駆け込みの影響が残存する可能性が高い。

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。

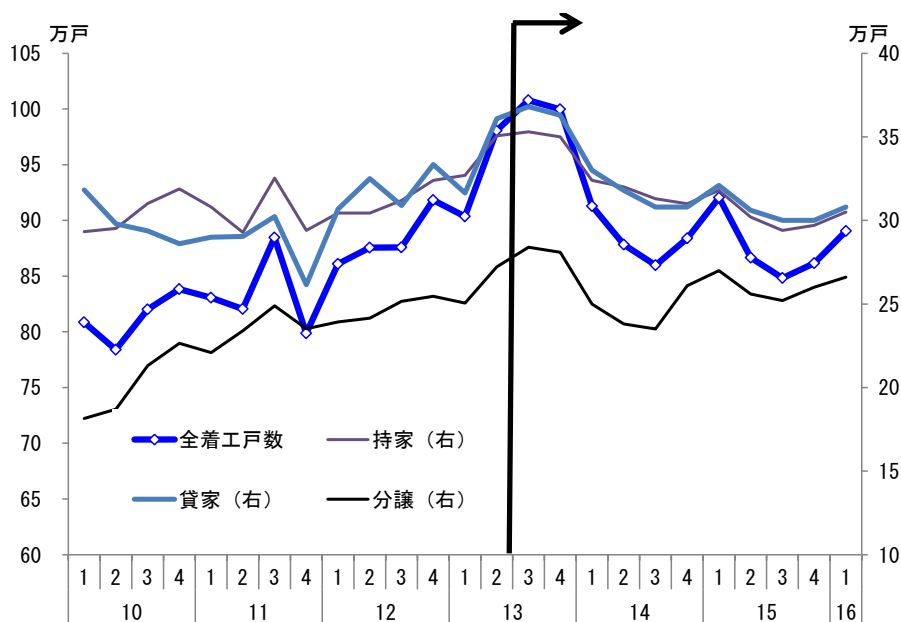
資料 15. 住宅着工戸数の見通し

(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	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	97.5	9.2	34.4	8.7	35.5	10.7	27.2	8.9
14	88.6	-9.2	31.5	-8.5	31.4	-11.7	25.1	-7.6
15	86.7	-2.1	30.0	-5.0	30.4	-3.3	25.9	3.0

(出所) 国土交通省、13年度以降の見通し(網掛け部分)は第一生命経済研究所作成

資料 16. 住宅着工戸数の推移



(出所) 国土交通省、2013年7-9月期以降の見通しは第一生命経済研究所作成

(注) 季節調整済年率換算値。