

2013～15年度住宅着工戸数の見通し

発表日：2013年12月4日（水）

～駆け込み需要はピークアウトへ～

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)

- 10月の住宅着工戸数は103.7万戸（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の本格化に伴い、100万戸台の高水準で推移している。
- 足元の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、消費税率引き上げ前の駆け込み需要、金利の低位安定などの良好な住宅取得環境、東北3県の着工増加などが挙げられる。
- 97年増税時と今回の住宅着工の推移を比較すると、販売が好調な分譲、住宅ローン減税制度の延長・拡充やすまい給付金が適用されない貸家を中心に駆け込み需要が発生していることが示唆される。持家は、同制度によって駆け込みが幾分抑制されているようだ。住宅着工は駆け込み需要によって大きく押し上げられており、今後、駆け込み需要のピークアウトを背景に住宅着工の落ち込みは避けられないだろう。
- 15年10月の消費税率引き上げ時にも駆け込み需要の発生が予想される。もっとも、今回多くの駆け込み需要が見込まれることなどから、10%へ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。また、国内景気の改善に伴い雇用・所得の改善が見込まれること、金利や地価の先高観が下支えとなることで住宅着工は底堅い推移となろう。
- 先行きの住宅着工戸数は2013年度97.0万戸、2014年度89.2万戸、2015年度86.4万戸を予測する。13年度は駆け込み需要によって高い伸びになるものと見込まれるが、14年度はその反動減により落ち込みが避けられない。15年度は10月の消費税率引き上げの反動減を背景に減少が見込まれる。もっとも、雇用・所得環境の改善などが下支えとなり、97年増税時のような大幅な落ち込みは避けられるとみている。

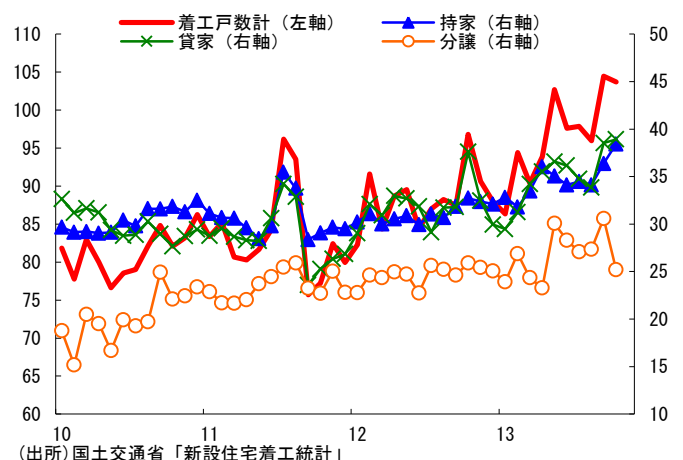
○駆け込み需要を背景に好調な住宅着工

2013年10月の住宅着工戸数は季節調整済年率換算値で103.7万戸となった。消費税率引き上げ前の駆け込み需要が本格化したことで、100万戸を超える水準での推移が続いた。利用関係別にみると、持家、貸家が堅調な推移になっている。分譲は足元で減少したものの、均してみれば水準は高い（資料1）。

足元の住宅着工の押し上げ要因として、①消費税率引き上げ前の駆け込み需要、②金利の低位安定などの良好な住宅取得環境、③東北3県の着工増加などが挙げられる。

以下では、足元の住宅を取り巻く環境を整理した上で、2013～15年度の住宅着工戸数を展望する。

資料1. 住宅着工戸数の推移(季節調整済年率換算値、万戸)

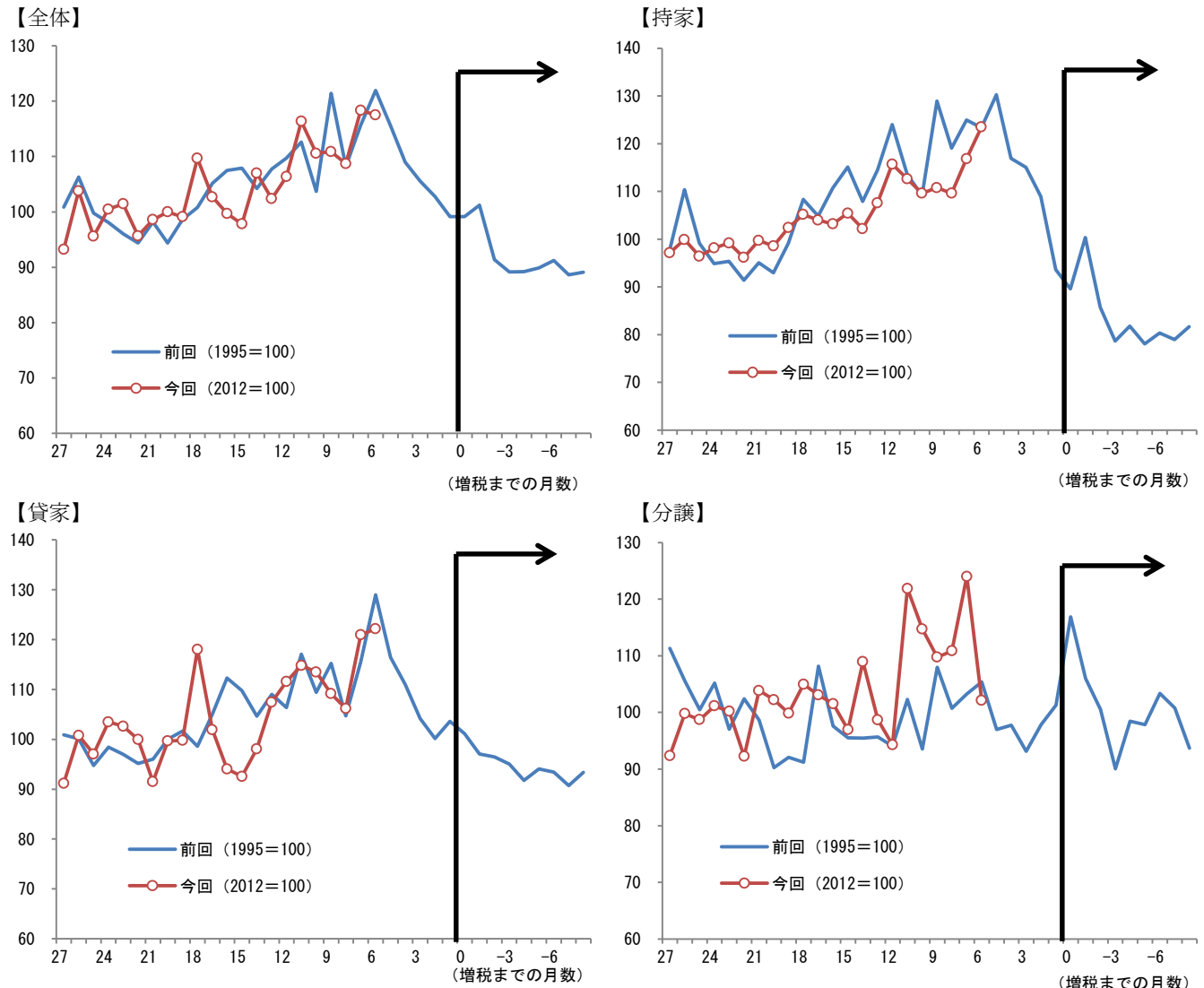


本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

○負担緩和策によって抑制されたものの、駆け込み需要は本格化

2013年10月1日に、2014年4月1日の5%から8%への消費税率引き上げが決定した。あわせて、消費税率引き上げによる景気への悪影響を緩和するために、新たな経済対策が実施されることとなった。住宅関係の経済対策としては、住宅ローン減税の拡充や住宅取得に係る給付措置（すまい給付金）等の実施が公表された。以前のレポート¹でも指摘したように、住宅ローン減税、すまい給付金による駆け込み需要の抑制効果は限定的なものになるとみられる。その理由としては、①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こと、②住宅ローン控除の対象は「居住用」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などである。では、実際に駆け込み需要の動向はどうなっているのか。足元と前回増税時付近の住宅着工の動向を比較してみると、推移に違いがみられた。前回増税時と今回の住宅着工の推移を比較したのが資料2であり、それぞれ1995年、2012年の水準を100としている。

資料2. 前回増税時と今回の着工の推移



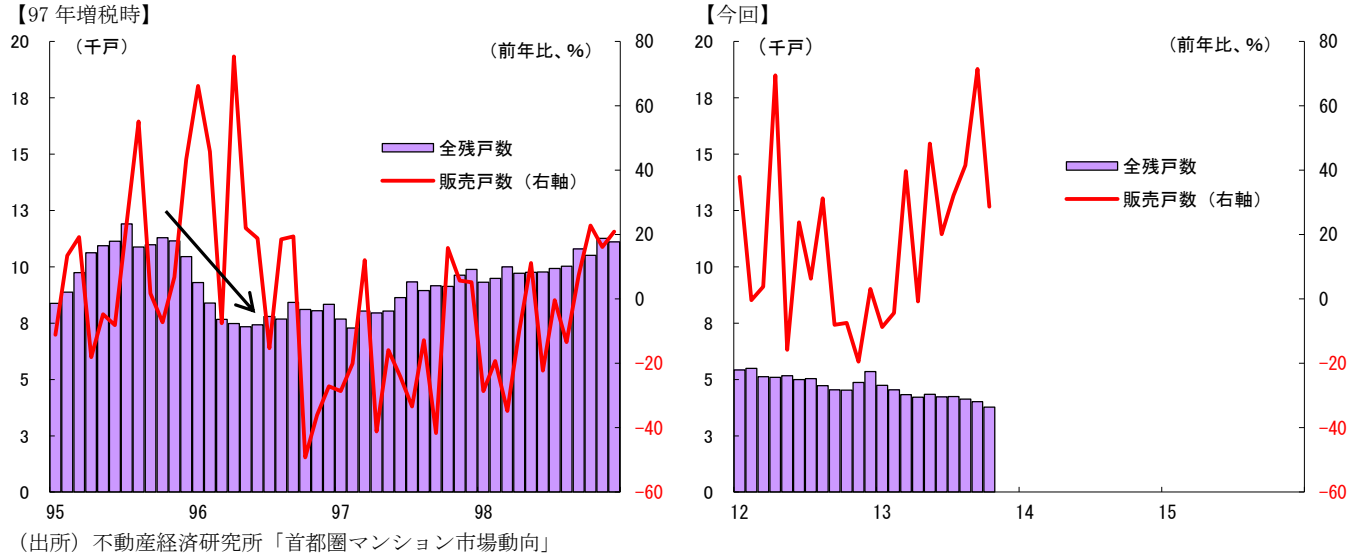
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工全体や貸家の推移は、今回と前回に大きな違いはみられない。持家の推移をみると、前回よりも低水準で推移しており、駆け込み需要が抑制されていることが示唆される。一方で、分譲は前回増税時より

¹ 詳細は、当社レポート Economic Trends 「2013～15 年度住宅着工戸数の見通し～駆け込み需要は本格化へ。新たな負担緩和策の効果は？～」(2013年9月2日発行)をご参照ください。

も大きく上振れた推移となっている。前回増税時の分譲住宅は、販売の好調に対して在庫の取り崩しによって対応したとみられ、駆け込み需要による着工が抑えられていたと推察される（資料3）。足元では97年増税時よりも在庫は低水準で推移しており、前回よりも明確に駆け込みが発生しているものとみられる。総じてみれば、住宅取得の負担緩和策は持家の駆け込み需要を幾分抑制したものの、全体で見れば抑制効果は限定的なものになっており、足元の住宅着工は駆け込み需要によって大きく押し上げられていると考えられる。

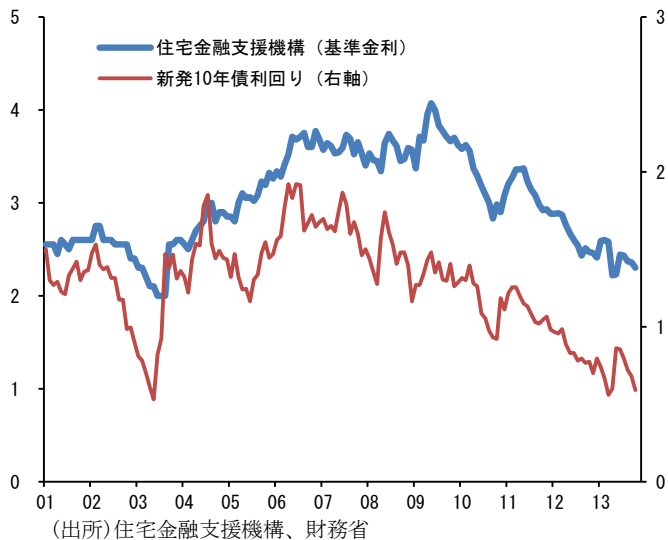
資料3. 首都圏マンション全残戸数と販売戸数



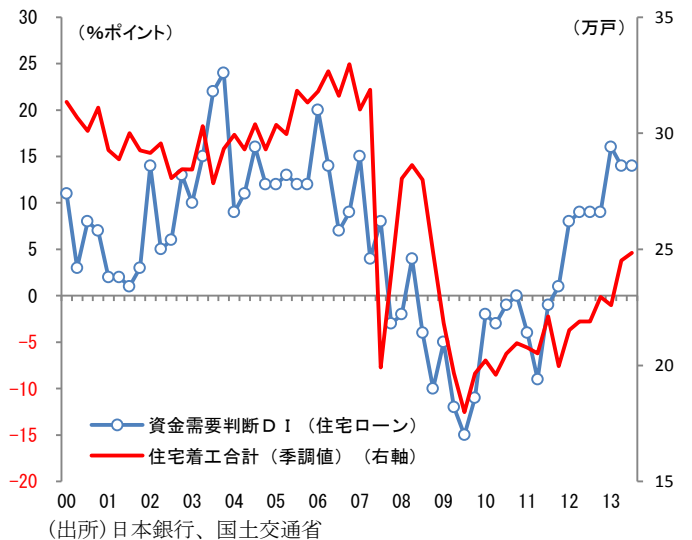
○住宅取得環境は引き続き良好

住宅着工に大きな影響を与える住宅ローン金利は、低水準での推移が続いている（資料4）。長期金利は、金融市場の混乱などを背景に5月に急上昇したものの、足元では再び低下傾向にある。こうした住宅取得にかかるコストの低減は消費者の住宅取得意欲を高めることに繋がり、足元の着工の好調を支えているとみられる。主要銀行貸出動向アンケート調査をみると、住宅ローンの資金需要判断D Iが上昇傾向で推移しており、住宅ローンの需要が高まっていることが確認できる（資料5）。また、金融機関の貸出態度も2009年以降改善が続いており、資金調達環境の改善も着工の下支え要因になっているものとみられる（資料6）。

資料4. 各種金利の推移 (%)

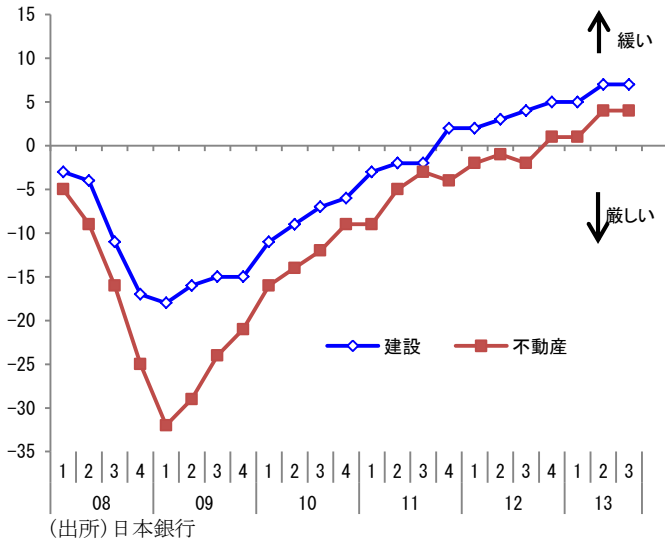


資料5. 資金需要判断D I (住宅ローン) と住宅着工



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。

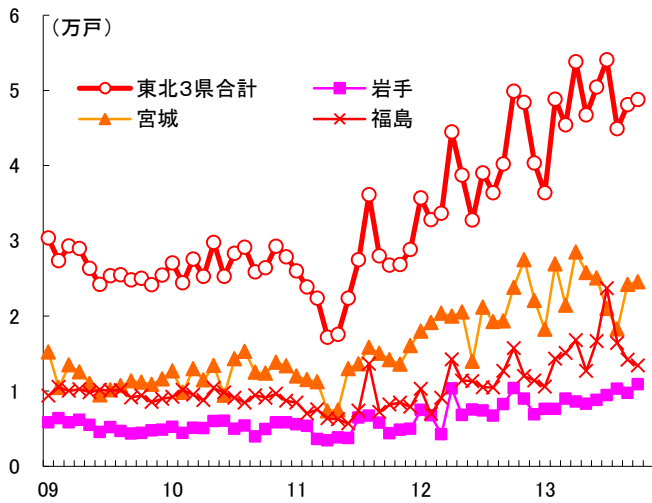
資料6. 金融機関の貸出態度 D I



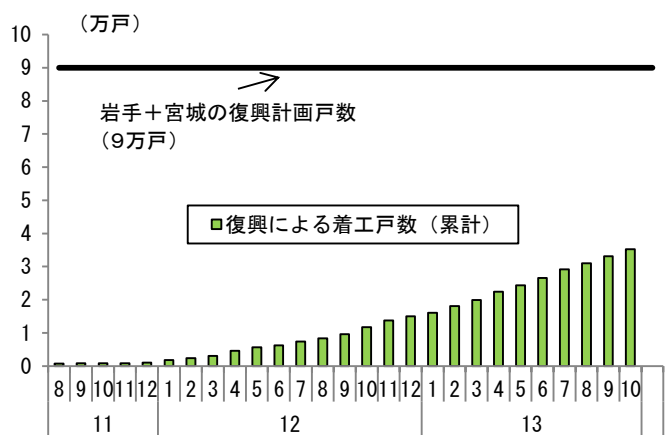
○東北3県の住宅着工は震災前を越える推移が続く

東北3県の住宅着工戸数は、足元で増加傾向に一服感が窺えるものの震災前を上回る推移が続き、着工を押し上げる一因となっている。住宅の再建はまだ道半ばであることから、長期に亘って住宅着工の下支えになると考えられる。ただし、着工全体に占める割合は大きくないことなどから、住宅着工全体を大きく押し上げる効果を期待するのは難しいだろう。

資料7. 東北3県の住宅着工戸数 (季節調整済年率換算値)



資料8. 東北3県の復興に係る着工の進捗



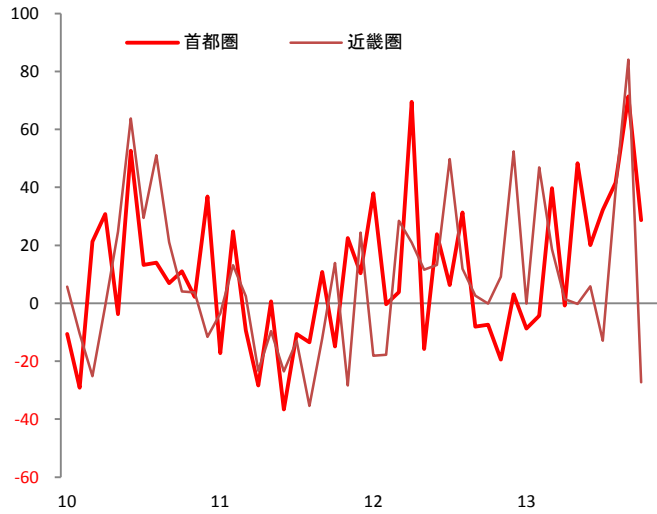
○駆け込み需要ピークアウト後の住宅着工

以上のように、足元の住宅着工は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要や住宅取得環境が良好であること、東北3県の着工増加などを背景に好調に推移しているが、駆け込み需要のピークアウト後はどうなるのだろうか。マンション販売の動向をみると、首都圏では昨年末頃から好調に推移していたものの10月は伸びが鈍化、近畿圏でも9月に大幅増となった後、10月は前年比マイナスに転じている(資料9)。好調なマンション販売は着工の押し上げに繋がっていたとみられるものの、駆け込み需要のピークアウトが示唆される。また、大手住宅メーカーの受注速報をみると、10月の受注は大きく落ち込んでおり、駆け込み需要の反動減が

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。

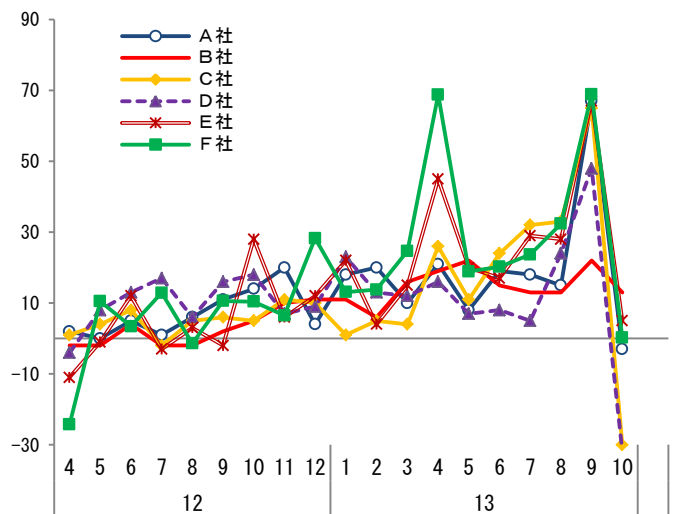
発生している様子が窺える（資料10）。10月着工は堅調な推移となったものの、駆け込み契約が後ずれしたことが背景にあるとみられる。こうした動きに鑑みると、駆け込み需要の反動減は避けられず、先行きの住宅着工は減少に向かっていくだろう。

資料9. 首都圏・近畿圏マンション販売（前年比、%）



（出所）不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション市場動向」

資料10. 住宅メーカーの受注速報（前年比、%）

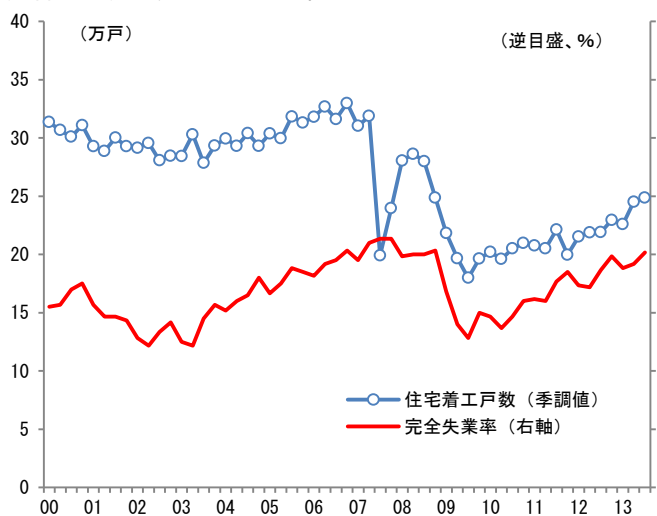


（注1）住宅分類や数値に含んでいる項目（戸建、分譲など）についてはメーカー間で差異がある （注2）金額ベース

（出所）住宅メーカーホームページより第一生命経済研究所作成

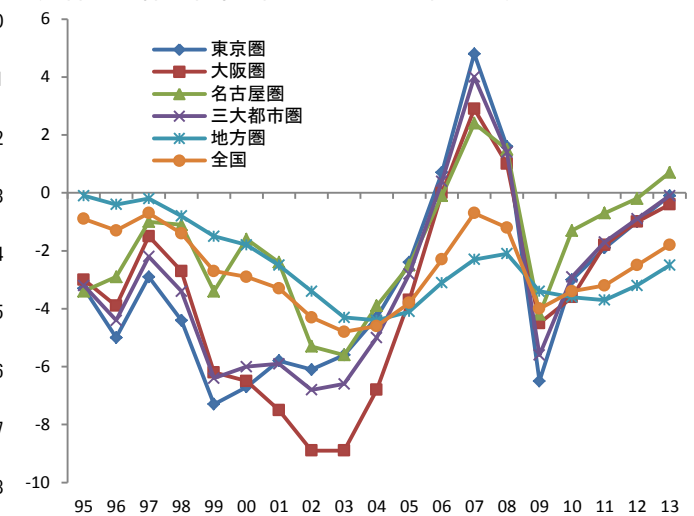
もともと、①消費税率10%引き上げに伴う駆け込み需要、②国内景気の回復を背景とした雇用・所得環境の改善、③金利・地価の先高感などを背景に、住宅着工は比較的早期に持ち直しに向かっていくだろう。15年10月に予定されている消費税率の10%への引き上げを睨んだ駆け込み需要が徐々に顕在化することで、今回の駆け込み需要の反動減を相殺していくものとみられる。なお、10%引き上げ時の駆け込み需要およびその反動は、多くの駆け込み需要が8%引き上げ時に集中すると考えられることなどから、比較的小規模なものに留まる見込みだ。また、雇用・所得環境の改善が見込まれることも着工にとって好材料だ（資料11）。加えて、足元で地価の下落幅が縮小傾向で推移していることなども確認でき、金利・地価の先高観などが住宅取得マインドの下支えとなろう（資料12）。こうした要因を背景に、駆け込み需要のピークアウト後も住宅着工は底堅い推移になるものとみている。

資料11. 完全失業率と住宅着工



（出所）総務省、国土交通省

資料12. 都道府県地価（住宅地）（前年比、%）



（出所）国土交通省

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。

○2013年度 97.0 万戸、14年度 89.2 万戸、15年度 86.4 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 97.0 万戸、14年度 89.2 万戸、15年度 86.4 万戸と予測する。なお、本見通しでは15年10月に8%から10%への消費税率引き上げが行われることを想定している。

2013年度後半の着工は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要がピークアウトすることを背景に、減少に向かっていくだろう。工期の短い住宅であれば2014年3月に引き渡しに間に合うことから、一部で駆け込み需要が発生する可能性があるものの、反動減を大きく抑えることは考えづらい。

14年度は駆け込み需要の反動減や実質可処分所得の減少などを背景に、住宅着工の落ち込みが予想される。もともと、14年度後半は15年10月の消費税率引き上げを睨んだ駆け込み需要などを背景に持ち直しに向かうものとみている。

15年度は2度目の消費税率引き上げに伴う反動減が収束へ向かうものの、減少を見込んでいる。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比較的小規模なものに留まるだろう。15年度後半は、国内景気の改善や雇用・所得環境の改善が続くこと、金利・地価の先高観などが住宅取得マインドを後押しすることで住宅着工は底堅い推移になると予想している。

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消費者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ため、動向には注意が必要だ。また、足元で建築費の上昇や労働者の不足感の強まりがみられる。好調な住宅着工や緊急経済対策による公共事業の増加などが影響している。住宅着工の減少に伴い不足感は弱まるとみられるが、今後も政府による新たな経済対策を背景に公共事業は高水準での推移が続くことが予想されるため、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。

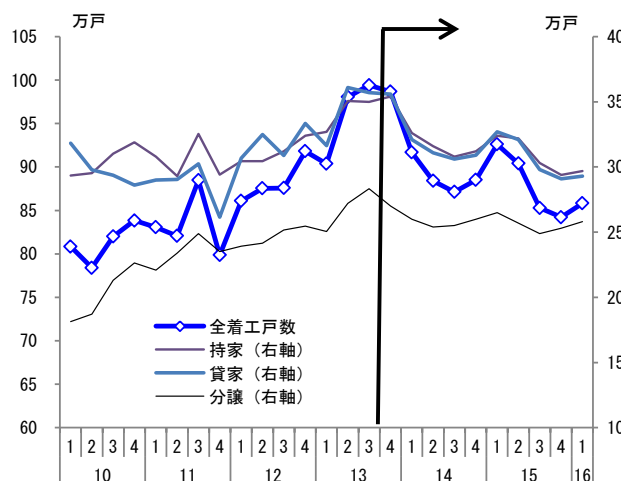
資料 13. 住宅着工戸数の見通し

(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	30.4	-1.2	29.0	-0.7	23.9	12.7
12	89.3	6.2	31.7	4.2	32.1	10.6	25.0	4.4
13	97.0	8.5	34.5	8.9	34.9	8.6	27.1	8.8
14	89.2	-8.0	31.5	-8.7	31.3	-10.2	25.9	-4.8
15	86.4	-3.1	30.4	-3.5	30.1	-4.0	25.4	-1.6

(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 14. 住宅着工戸数の推移



(出所) 国土交通省、2013年10-12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。