

自己居住用住宅の着工戸数

—消費増税の影響—

研究員 高山航希

1 はじめに

2014年4月1日の消費増税について、高額な耐久財消費への影響が注目されている。なかでも影響が大きいと考えられているのは住宅である。本稿では自己居住用住宅(持家、分譲)の着工戸数の動向についてまとめる。

2 持家の着工戸数は駆け込みにより増加

第1、2図は、12年1月から14年2月までの住宅の着工戸数を持家と分譲の別に図示したものである。参考のため、97年4月の消費増税前後の着工戸数(95年1月~97年12月)の推移を、増税月を合わせて表示した(第1図)。

まず、持家の着工戸数をみると、12年から徐々に増加し、13年11月をピークとしてその後減少した。13年9月末までに請負契約が結ばれるか、14年3月末までに引渡しが行われれば、増税前の5%が適用されるため、13年11月をピークとする着工戸数の増加は、増税前の駆け込み需要に対応したものと考えられ

る。97年増税時と比較しても、増減の様子がほぼ一致している。

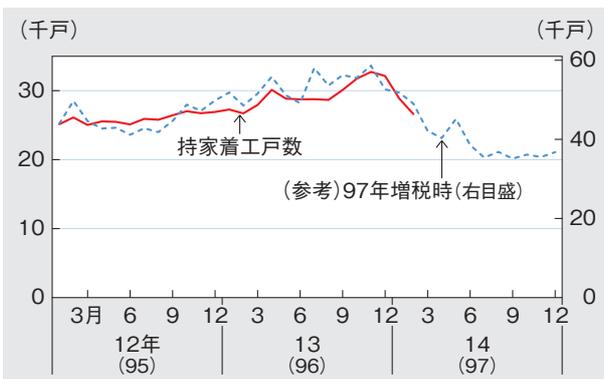
分譲住宅の着工戸数は、97年増税時はほぼ横ばいであったが、今回は13年前半に小さなピークがみられる(第2図)。戸建てに比べ建築に長期間を要するマンションが分譲住宅に含まれるため、駆け込み需要をにらんだ着工のピークが持家より早かったと考えられる。

3 住宅関連業種の景気先行きは悪化予測が多い

97年後半の持家着工戸数は、駆け込み需要の反動と不景気の影響で95年を下回る水準まで減少しており、今回の増税に際しても駆け込み需要の反動減が予測されている(第1図参照)。

内閣府の「景気ウォッチャー調査」によれば、住宅関連業種の景気の先行きに対する判断DIは13年以降低下している(第3図)。同調査の「景気判断理由集」をみると、景気の先行きが悪化すると判断する理由として、住宅販売会社等の住宅関連業種の人々の多くは、増

第1図 持家着工戸数

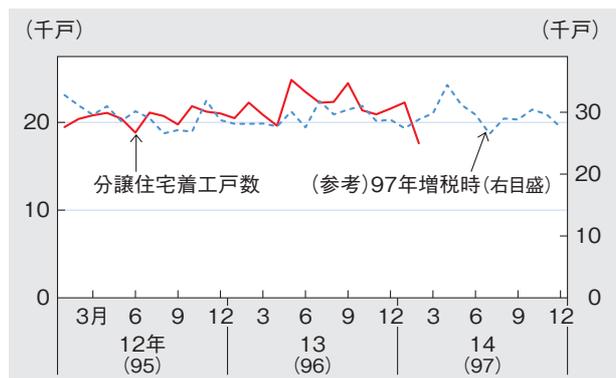


資料 国土交通省「建築着工統計」

(注) 1 季節調整済み。

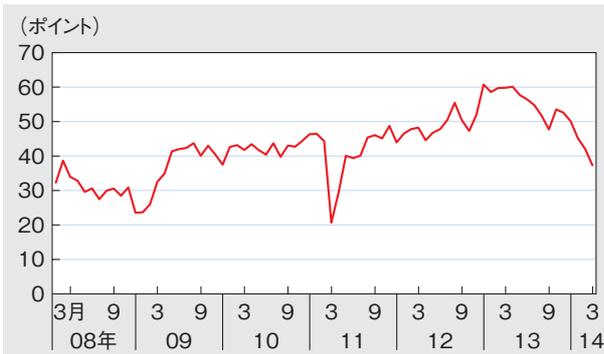
2 97年増税時のグラフは増税月(97年4月)を14年4月に合わせた。

第2図 分譲住宅着工戸数



資料、(注)ともに第1図に同じ

第3図 家計住宅関連業種 景気先行き判断DI



資料 内閣府「景気ウォッチャー調査」
(注) 筆者による季節調整値。

税前の駆け込み需要の反動を挙げている。

また、住宅生産者が組織する住宅生産団体連合会が14年1月に会員を対象に実施した「経営者の住宅景況感調査」によれば、13年度の持家着工戸数の予測値は平均34.9万戸と、12年度実績値31.7万戸からの増加を予測しているのに対し、14年度の着工戸数予測値は平均31.4万戸と、減少する見通しを示している。分譲住宅の着工戸数も、12年度実績25.0万戸、13年度予測26.6万戸に対し、14年度は25.3万戸に減少するとの予測である。

4 負担増緩和策の充実で反動減食い止めも

ただ、住宅生産団体連合会の調査による14年度の着工戸数予測値は、13年度より少ないながら、12年度実績値を大きく下回るものとはなっていない。その理由の一つとして、今回の消費税増税においては、住宅の取得について、増税による負担増を緩和する措置があることが挙げられる。97年増税時にはこのような措置はとられなかった。

主な負担増緩和策は、住宅ローン減税枠の拡大と「すまい給付金」の創設の2点である。

住宅ローン減税は、以前から継続されている制度(10年間、年末時点の住宅ローン残高の1%相当額を所得税から控除できる)では控除額の上限が20万円であるところ、新居居住開始日が14年4月から17年末までであれば、40万円に拡大されるものである。

ただ、これだけでは所得税額が低い人等の負担増が十分に緩和されないため、新たに導入されるのが「すまい給付金」である。これは所得が相対的に低い住宅取得者に対し、10万円から30万円(消費税率8%時)を支給する制度である。

住宅ローン減税の拡大とすまい給付金により、増税による負担増はかなりの程度相殺される。高額物件等を中心に、場合によって増税後に購入した方が得になるケースもあるといい、内閣府のレポートは、首都圏のマンション購入の駆け込みと反動が負担増緩和策により一定程度減殺されたとの見方をしている。^(注)

5 おわりに

金融機関にとって、住宅着工戸数の動向を把握することは、住宅ローンの先行きを考えるうえで重要である。14年4月の消費税増税に際しては、持家において、97年増税時と同程度、駆け込みによる着工戸数の増加がみられるほか、14年4月以降の住宅関連の景況感が悪化しており、駆け込みの反動減が懸念される。しかし、今回は増税による負担増を軽減する措置がとられているため、97年ほどの減少は起こらないと思われる。

消費税増税は15年10月にも予定されており、その際にも駆け込み需要とその反動減が起こる可能性がある。

(注) 森口大輔・川上武志・八木智美(2014)「住宅建設における消費税率引上げの影響」内閣府マンスリー・トピックス No. 028

(たかやま こうき)