

# 住宅市場の動向と見通し

## 2015年度は回復、2016年度は再び駆け込みへ

経済調査部エコノミスト

多田出健太

03-3591-1283

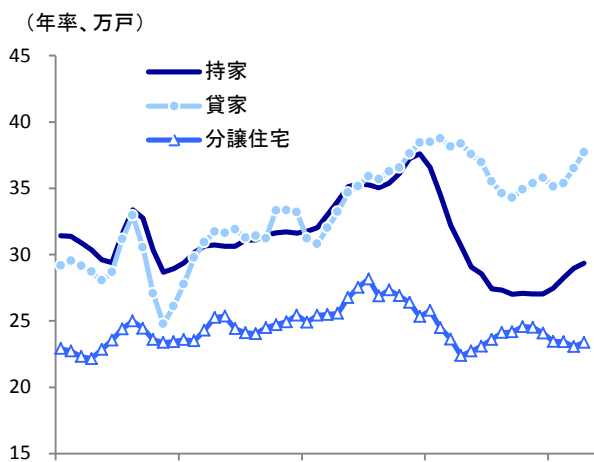
kenta.tadaide@mizuho-ri.co.jp

- 2014年度の住宅市場では、4月の消費増税に向けて生じた駆け込み需要の反動減が色濃く現れた。もっとも、足元では反動減は一巡し、住宅着工は持ち直している
- 2015年度は、反動減の影響が剥落する中で、雇用・所得環境の改善、家計の住宅取得能力の回復などが下支えとなり、持家を中心に回復が続くだろう
- 2016年度は、2017年4月の消費増税を前に、2014年度増税時対比では緩やかながらも、再び駆け込み需要が発生するとみられる

### 1. 消費増税後の反動減から持ち直しの動き

2013年以降、住宅市場は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要とその反動によって大きく変動した。また、相続税制の改正の影響も強く受けている。2014年度の住宅着工戸数は88.0万戸と、2013年度の98.7万戸から大幅に減少した。2014年4月の消費税率引き上げに向けて生じた駆け込み需要の反動減が色濃く現れたためである。だが、そうした反動減の動きも2014年夏場頃には一巡し始め、足元の住宅着工は持ち直しの動きが強まっている。住宅着工の四半期推移をみると、2014年10～12月期が前期比+2.3%、2015年1～3月期が同+1.8%と2四半期連続のプラスとなった。

図表1 住宅着工の推移(利用関係別)



(注) データは後方3カ月移動平均を使用。  
(資料) 国土交通省「住宅着工統計」

図表2 分譲住宅着工の内訳



(注) 1. マンションおよび一戸建はみずほ総合研究所による季節調整値。

2. データは後方3カ月移動平均を使用。

(資料) 国土交通省「住宅着工統計」

利用関係別にみると、持家は2014年初から減少基調で推移したが、7月を底に持ち直しており、2015年入り後は回復ペースが速まっている（前頁図表1）。一方で、貸家については持家ほどは大きな反動減はみられず、異なる推移を辿っている。これは2013年度税制改正に盛り込まれた相続税法改正（2015年1月施行）に伴い、節税対策としての貸家建築需要が高まったためとみられる。貸家の着工は2014年夏場にはいったん一服感がみられたものの、2015年入り後に再び盛り上がり、依然として貸家への投資は継続している模様である。

分譲住宅についてみると、分譲戸建は、2014年は反動減の影響で低調に推移したが、2015年に入ると底入れの動きがみられる（前頁図表2）。分譲マンションは、資材価格や人件費の高騰に伴い2013年半ばから2014年半ばにかけて減少した。その後は、資材価格や人件費の上昇が一服する中で着工はやや回復した。ただし、首都圏を中心に用地取得の困難さが着工の制約となっているとみられ、回復ペースは緩やかなものにとどまっている。

## 2. 2015年度の着工は回復、2016年度は再び駆け込みが押し上げ

以上を踏まえ、みずほ総合研究所は2015年度および2016年度の住宅着工戸数をそれぞれ90.9万戸、96.0万戸と予測している（図表3）。2015年度については持家系（持家+分譲）が全体を牽引するとみている。持家系は反動減の影響が剥落する中で、雇用・所得環境の改善、家計の住宅取得能力の回復などが下支えとなる見込みである。

2015年春季労使交渉では、昨年を上回る賃上げ率が実現した。また、夏のボーナスも2年連続で増加する見通しである。雇用関連の指標をみても、2015年4月の失業率が18年ぶりの低水準となるなど、雇用・所得環境は良好である。住宅ローン金利の低下などから家計の住宅取得能力も改善している。住宅取得能力指数（資金調達可能額/マンション価格）をみると、2015年1～3月期は前年比+4.7%（2014年10～12月期同+3.8%）と上昇した。住宅ローン金利の低下を背景に住宅取得者の資金調達可能額の増加が続いている（図表4）。足元で住宅価格（ここではマンション価格）の上昇が一服したことも、

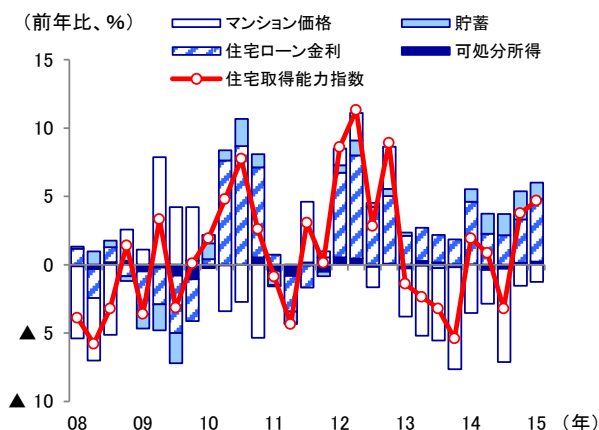
図表3 住宅投資の見通し

	2013年度	2014年度	2015年度 (予測)	2016年度 (予測)
新設住宅着工 (万戸)	98.7	88.0	90.9	96.0
(前年比・%)	10.6	▲ 10.8	3.3	5.5
持家 (万戸)	35.3	27.8	30.6	33.2
(前年比・%)	11.5	▲ 21.1	10.1	8.2
貸家 (万戸)	37.0	35.8	35.7	37.4
(前年比・%)	15.3	▲ 3.1	▲ 0.3	4.6
分譲住宅 (万戸)	25.9	23.6	23.8	24.6
(前年比・%)	3.8	▲ 8.9	0.9	3.3
名目住宅投資 (前年比・%)	12.5	▲ 8.4	3.4	7.3
デフレーター (前年比・%)	2.8	3.6	1.0	1.4
実質住宅投資 (前年比・%)	9.3	▲ 11.7	2.4	5.9

(注) 着工戸数の合計には給与住宅も含む。

(資料) 国土交通省「建築着工統計」、内閣府「国民経済計算」

図表4 住宅取得能力指数



(注) 住宅取得能力指数=資金調達可能額/マンション価格  
 資金調達可能額=借入可能額+貯蓄額(借入可能額は、返済額を年収の25%以内、返済期間を30年として算出)

(資料) 総務省「家計調査」、住宅金融支援機構、不動産経済研究所

住宅取得能力の改善に結びついている。こうした状況に加え、住宅取得マインドに関する指標も昨年後半から回復してきており、持家や分譲住宅は回復が続くだろう。ただし、分譲マンションについては、首都圏を中心とした用地取得の困難さや建設コストの再上昇などが供給側の制約となり、伸び悩む恐れがある。

一方、貸家の先行きの方向感については慎重にみている。賃貸住宅の主要な借り手である若年層の人口が減少する中で、潜在的な貸家需要は減少している。みずほ総合研究所では、2015年時点での貸家の潜在需要を30万戸程度と推計している。相続税対策を目的とした建築需要は引き続き見込まれるものの、2015年度の貸家着工は2014年度並みにとどまろう。

2016年度については、2017年4月に消費税率の10%への引き上げが予定されていることが、住宅着工の押し上げ要因となる。2014年4月の消費税率引き上げ時と同様に、工事請負契約に関する特例措置（2016年9月までに締結した契約は、引き渡しは2017年4月以降となっても旧税率を適用）によって、2016年4月頃から駆け込み着工が本格化するだろう。

ただし、次回の税率引き上げ幅は2%（8%⇒10%）と今回の3%（5%⇒8%）より小幅である。また、10%への税率引き上げは、延期されたものの以前から予定されていたことであるため、2014年度の増税前に既に駆け込んでいる部分もあると考えられる。さらに、「すまい給付金」（国土交通省所管の消費増税に伴う住宅取得負担軽減制度）や住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の政策によっても増税前後の駆け込みと反動が抑制されるとみられる。

それゆえ、2016年度は再び駆け込み需要が発生するものの、その程度とその後の反動減は、2014年度増税時よりも小さくなると予想している。