

このレポートは、住宅市場の把握に欠かせない各種データや経済指標により親しみを感じていただくためのものです。気軽にお読みいただければ幸いです。

## 消費税増税による住宅着工戸数への二つの影響

～前回の増税時の全国・愛知県・東京都・大阪府・宮城県のケースより～

住宅市場研究室 小間幸一

[kouichi-koma@toshinjuuken.co.jp](mailto:kouichi-koma@toshinjuuken.co.jp)

2014年4月に8%、2015年10月に10%と消費税の増税がいよいよ決定した。増税で住宅着工戸数はどう変化するのだろうか。本稿では平成9年の消費税増税時（3%→5%）の着工戸数動向を手がかりに、増税で起きるだろう着工戸数の動向を考えてみたい。具体的には平成6年（増税決定時）と平成8年（平成9年4月の増税実施時の前年）の着工戸数を比較する。但し分譲マンションは土地購入～着工～完成までに約2年前後かかるため、増税決定後の早期に着工戸数が増加する可能性が高い。分譲マンションについては平成5年（増税決定の前年）と平成6年（増税決定時）を比較する。

表1は全国の着工戸数の動向を示すグラフだ。矢印で示す通り、全国で目立つのは持家（注文戸建住宅、以下同様）と分譲マンションの増加だ。エリア別ではどうだろうか。表2の愛知県は持家、分譲マンション、分譲戸建の増加が目立つ。表3の東京都では分譲マンション、持家、分譲戸建が目立っている。特に分譲マンションの17,780戸から40,174戸への激増（+125.9%）がひととき目を引く。表4の大阪府では持家、分譲マンション、分譲戸建が目立つ。最後は宮城県だが貸家と分譲マンションの増加が目立っている。

各エリアの違いはあるが、前回の増税時に起きたことを参考におおざっぱにいうならば、持家は約10%強、分譲戸建では約10%強～40%弱程度、分譲マンションは約60%強～125%程度の着工戸増が見込まれることになる。これが増税の一番目の影響といえる。

さらに表1（全国）の総数（黒折れ線）から次のようなこともわかる。消費税の初導入時（平成元年）とそれ以後の数年、そして消費税が5%になった時（平成9年）とそれ以後では明らかに着工戸数の水準が下がっている。（黒点線矢印参照）駆け込み需要の反動で減少し、それだけでなくその低い水準で定着してしまっていることがわかる。

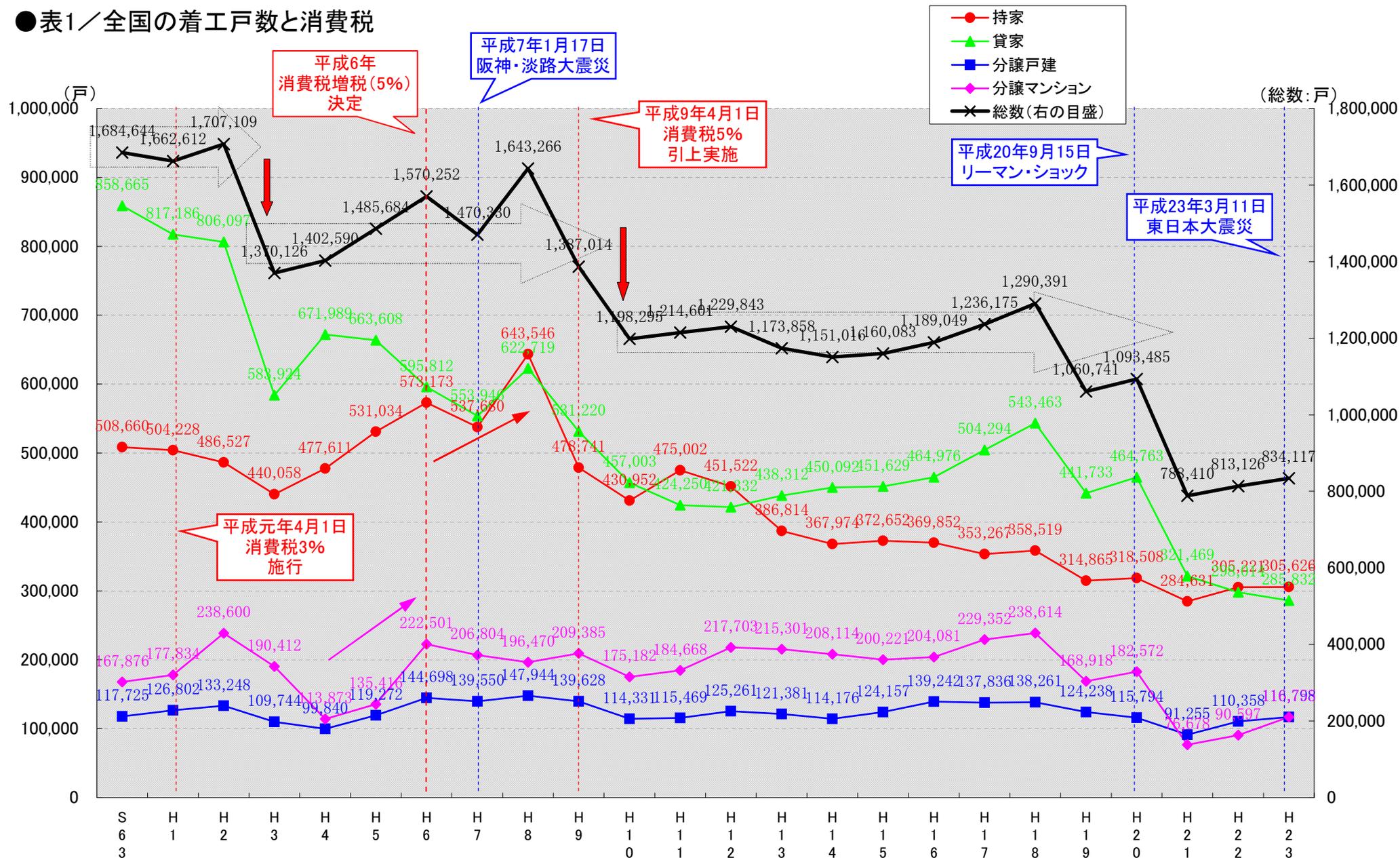
もちろん現在とは異なる経済、人口動向他の各種要因の結果だが、増税も影響していることは間違いが無いであろう。これらを参考にすれば、リーマンショック以降は80万戸前後（年）で推移している着工戸数は、増税後にさらにランクが下がる可能性を否定できないと思われる。住宅業界は増税後の生き残りをかけた着工戸数減対策の必要性があるようだ。これが増税の二番目の影響といえる。

一番目、二番目の影響共に消費税の増税はやはり住宅業界にとって相当のインパクトがあるようだ。業界人には自ら住宅市場のグランドデザインを描き、未来をつかみ取るという強い覚悟が求められているようだ。

以上

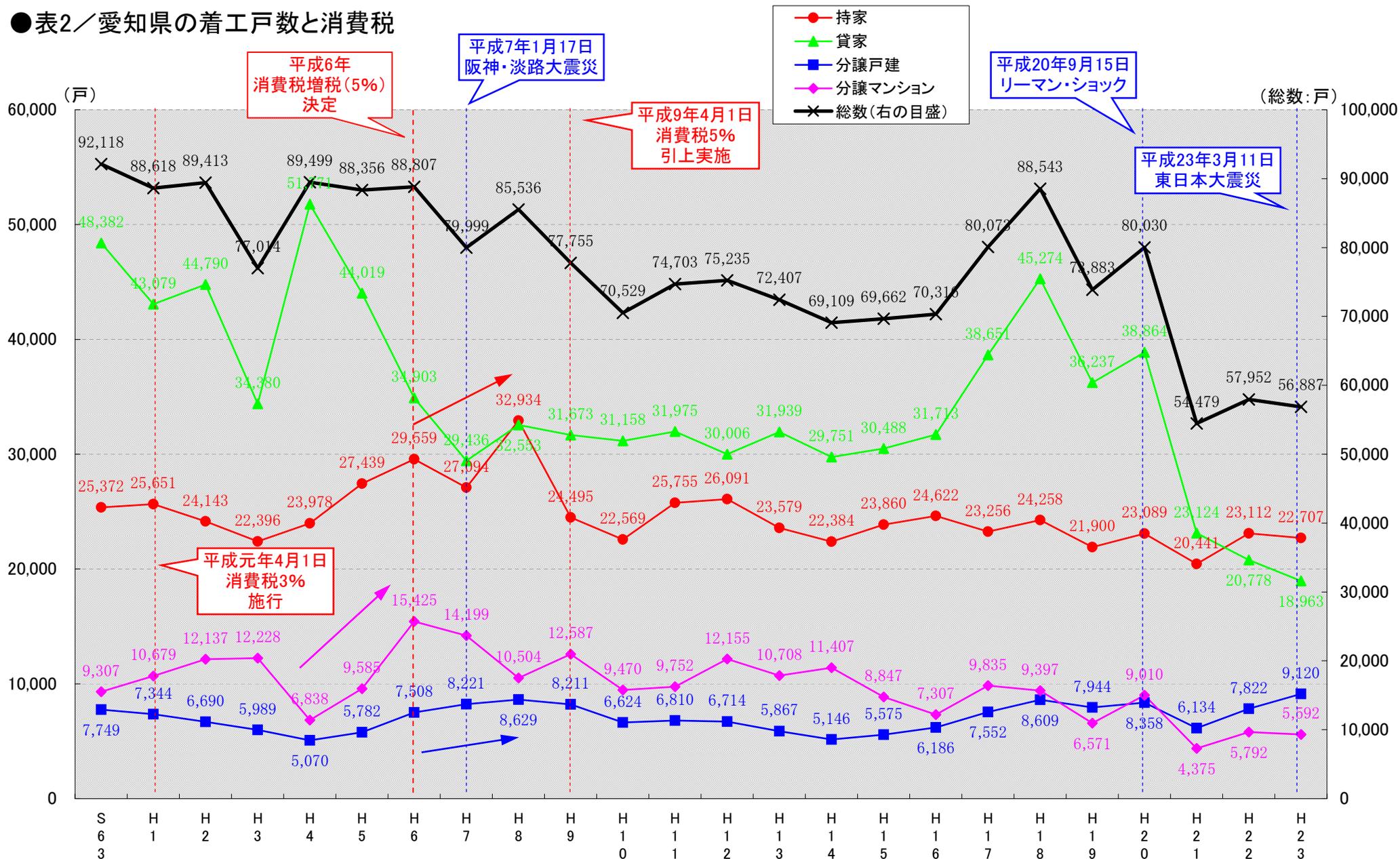
※ 本ページの内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承願います。

●表1／全国の着工戸数と消費税



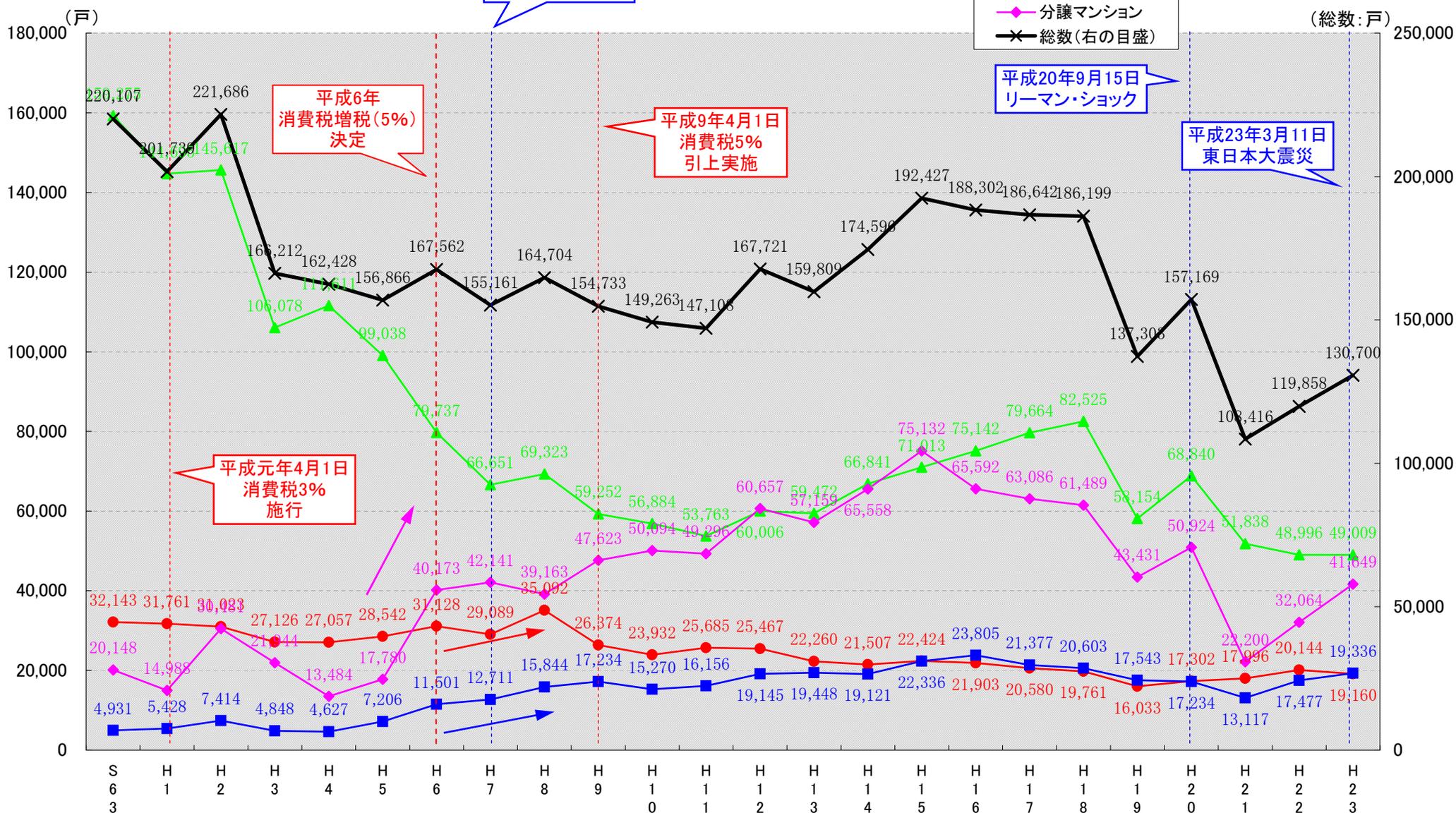
・国土交通省 建築着工統計調査 [http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku\\_list.html](http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)  
 ・(財)建設物価調査会「建築統計年報 平成23年度版」  
 以上データを元に住宅市場研究室にて作成  
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

●表2／愛知県の着工戸数と消費税



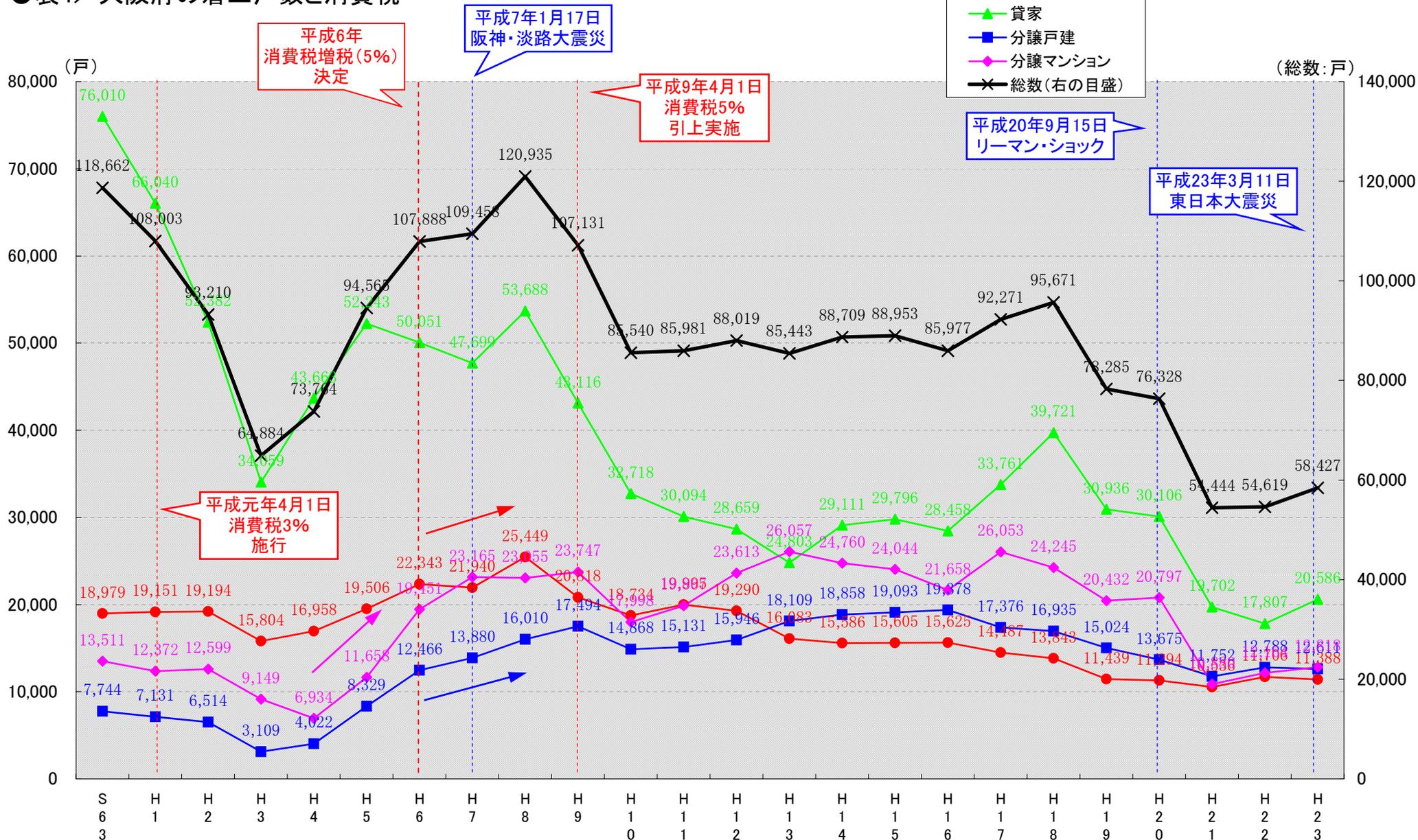
・国土交通省 建築着工統計調査 [http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku\\_list.html](http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)  
 ・(財)建設物価調査会「建築統計年報 平成23年度版」  
 以上データを元に住宅市場研究室にて作成  
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

●表3／東京都の着工戸数と消費税



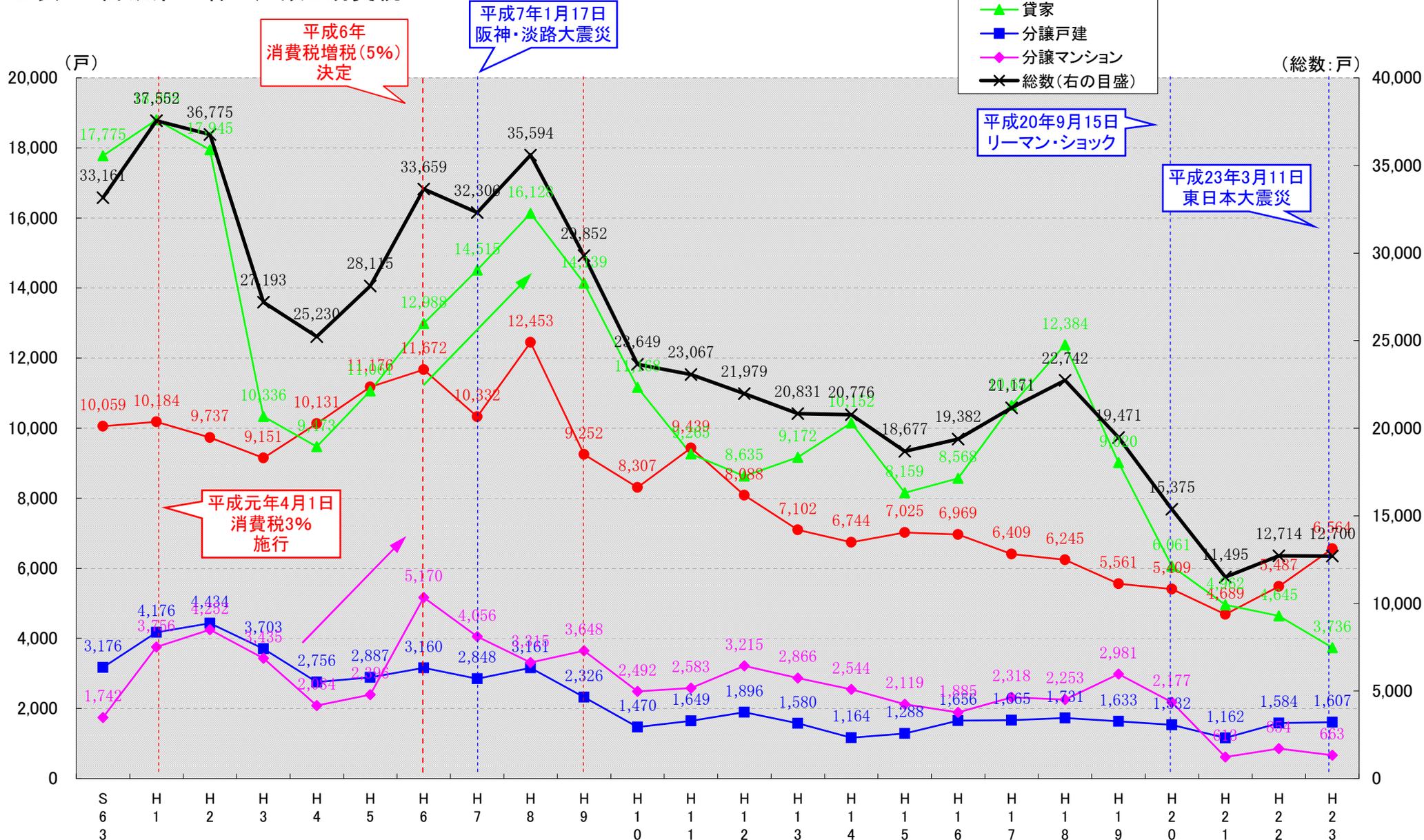
・国土交通省 建築着工統計調査 [http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku\\_list.html](http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)  
 ・(財)建設物価調査会「建築統計年報 平成23年度版」  
 以上データを元に住宅市場研究室にて作成  
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

●表4／大阪府の着工戸数と消費税



・国土交通省 建築着工統計調査 [http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku\\_list.html](http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)  
 ・(財)建設物価調査会「建築統計年報 平成23年度版」  
 以上データを元に住宅市場研究室にて作成  
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

●表5／宮城県の着工戸数と消費税



・国土交通省 建築着工統計調査 [http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku\\_list.html](http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)  
 ・(財)建設物価調査会「建築統計年報 平成23年度版」  
 以上データを元に住宅市場研究室にて作成  
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。