住宅市場データ ショート レポート

2013 年 5 月 30 日版

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。

市場激変(消費税・人口減等)に強い？分譲戸建住宅

～全国と愛知県を例に～

住宅市場研究室　小間　幸一 kouichi-koma@toshinjyuken.co.jp

来年 4 月に消費税の値上げが予定されている。住宅市場は今年の駆け込みによる需要増と、その反動による需要減が話題になることが多い。各シンクタンクも来年にかけての住宅市場動向の予測に余念が無い。そこで当研究室も過去の住宅着工戸数の変化から今後の住宅市場を考えるヒントを探ってみた。

1. まず昭和 63 年（消費税 3%導入前）と平成 24 年の着工戸数を比べてみた

表 1 は昭和 63 年（消費税 3%導入前）と平成 24 年（消費税 5%）の全国の住宅着工戸数を比較している。

昭和 63 年～平成 24 年には大きい出来事がいくつかあった。税金関係では 3%の消費税導入と 5%への引き上げ。阪神・淡路大震災や東日本大震災。経済的にはリーマンショック等である。又、人口減少も始まった。

この激動を反映して着工総数は 48%も減少した。半分になったということだ。持家（注文一戸建住宅）は 39%減、分譲マンションは 27%減、中でも貸家（賃貸アパートや賃貸マンション等）の 63%減は劇的だ。一方、分譲戸建住宅（いわゆる建売住宅）のみは 4%増となっている。さらに表 2 の愛知県では、分譲戸建住宅がなんと 26%増となっているのは驚きだ。

2. 消費税とリーマンショックを軸に着工戸数の増減割合を比較してみた

グラフ 1 は①昭和 63 年（消費税導入前）着工戸数と消費税 3%時代（平成 1 年～8 年）の年別平均着工戸数の増減割合比較、②消費税 3%時代と第一期消費税 5%時代（平成 9 年～20 年リーマンショック発生まで）の年別平均着工戸数の増減割合比較、③第一期消費税 5%時代と第二期消費税 5%時代（リーマンショックの影響大の平成 21 年～24 年）の年別平均着工戸数の増減割合比較といった具合に 3 つの時代の全国着工戸数の増減割合を示している。

どの住宅種類も減少傾向だが、減少が一番緩やかなのは分譲戸建住宅だ。①では 9%増、②では 1%減、③では 12%減でおさまっている。

グラフ 2 は愛知県だが分譲戸建住宅が好調だ、①では 11%減だが、②では 1%増、③ではなんと 18%増だ。全国で分譲戸建住宅は環境変化に強いが、愛知県でそれが顕著だ。あくまで筆者個人の感想だが、買う時に完成していてわかりやすく、シンプルなのが消費者から根強く支持される理由だろうか。

ここまで、消費税やリーマンショックに代表される経済や景気の激変と着工戸数の変化をみてきた。消費税増税後は駆け込み需要の増加による反動減が予想されるが、この着工戸数データが示すところに住宅会社の生き残る方向が隠されているのではないだろうか。

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／全国版

昭和63年（消費税3%導入前）と平成24年の着工戸数の増減比較 （単位：戸数）

	S63	H24	増減（%）
総　　数	1,684,644	882,797	-48%
持　　家	508,660	311,589	-39%
貸　　家	858,665	318,521	-63%
分　譲　戸　建	117,725	122,590	4%
分譲マンション	167,876	123,203	-27%

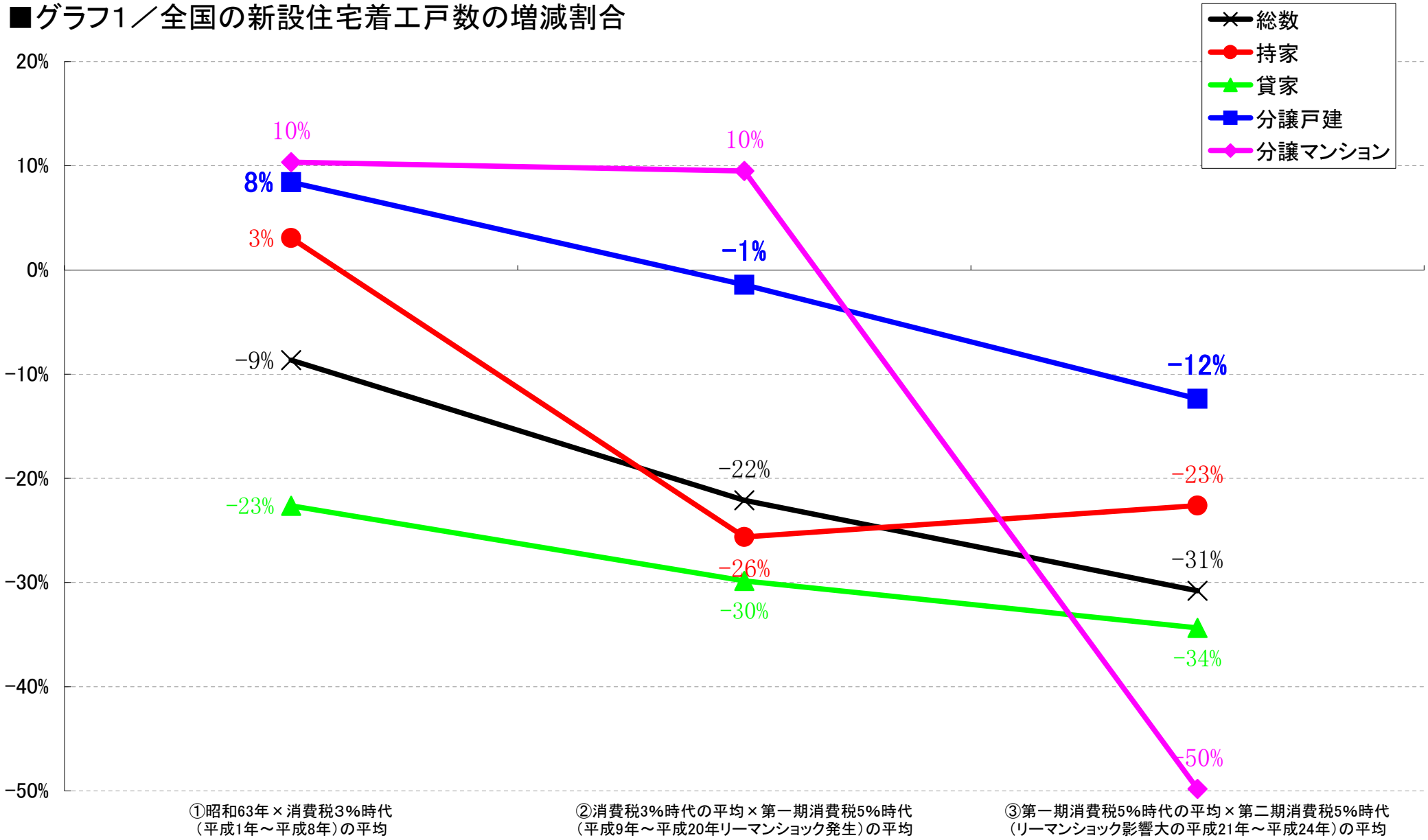
●表2／愛知県版

昭和63年（消費税3%導入前）と平成24年の着工戸数の増減比較 （単位：戸数）

	S63	H24	増減（%）
総　　数	92,118	56,280	-39%
持　　家	25,372	21,981	-13%
貸　　家	48,382	18,502	-62%
分　譲　戸　建	7,749	9,770	26%
分譲マンション	9,307	5,578	-40%

※国土交通省建築着工統計調査報告 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html
　および(財)建設物価調査会 建築統計年報
以上を元に東新住建株式会社住宅市場研究室にて作成

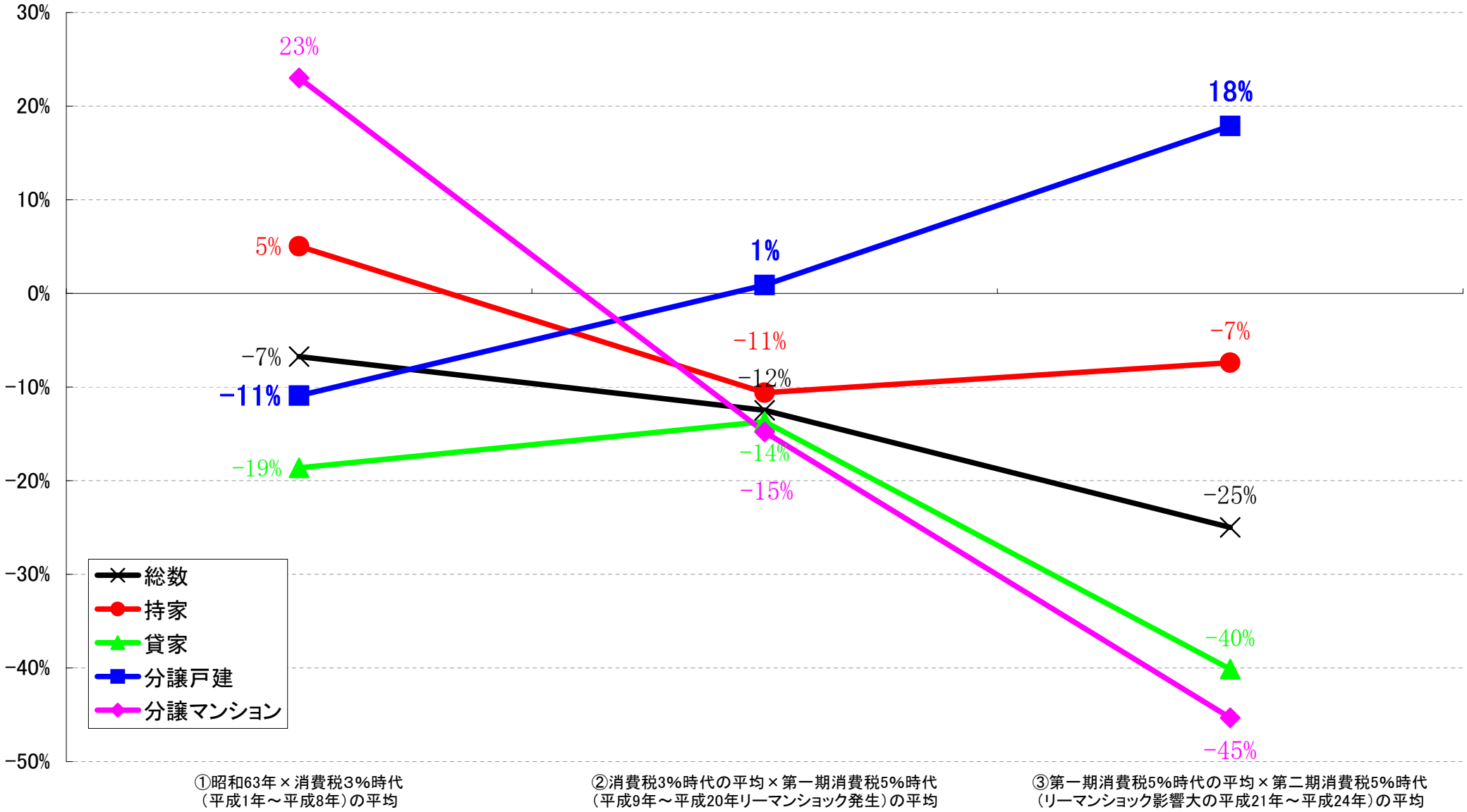
■グラフ1／全国の新設住宅着工戸数の増減割合



※国土交通省建築着工統計調査報告 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html
および(財)建設物価調査会 建築統計年報
以上を元に東新住建株式会社住宅市場研究室にて作成

東新住建株式会社住宅市場研究室

■グラフ2／愛知県の新設住宅着工戸数の増減割合



※国土交通省建築着工統計調査報告 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html
および(財)建設物価調査会 建築統計年報
以上を元に東新住建株式会社住宅市場研究室にて作成

東新住建株式会社住宅市場研究室