

# 浜銀総研 News Release



2012年 9月13日

## 2012年度～14年度の神奈川県内住宅着工の見通し この先2回の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要は累計1.5万戸強

### 要 旨

1. 神奈川県内の住宅着工戸数には2012年半ばに入ってから持ち直しの兆しが見られ始めている。県内マンション取得需要が引き続き堅調に推移していることから、分譲マンションの着工が上向き始めたことが主因である。その一方で、分譲一戸建ては建売住宅販売市場の供給過剰感の高まりから2012年4月以降弱い動きとなっており、持家の着工も地価の下落などを背景に依然低迷している。また、貸家の着工に関しても、東京圏外からの人口転入が落ち込むなか、単身向けを中心に不振が続いている。
2. 今後1～2年程度の県内住宅着工動向を見通すうえでは、2014年4月と2015年10月に予定されている消費税率の引き上げに伴い、どの程度の駆け込み需要が発生するのかを見極めることが重要である。当社が今後の県内家計の住宅取得環境や賃貸住宅投資環境等の想定を行ったうえで推計してみたところ、2014年4月の税率引き上げ前には1.1万戸弱、2015年10月の引き上げ前には5千戸弱の駆け込み需要が見込まれるという結果になった。
3. この先の県内住宅着工戸数を見通すと、まず2012年度中については、良好な住宅取得環境を背景に県内のマンション販売が引き続き堅調に推移するとみられ、それに応じて分譲マンションの着工戸数も増加傾向を維持すると見込まれることから、県内住宅着工全体としても持ち直しの動きが続くと予想される。2013年度に入ると、2014年4月の消費税率引き上げを念頭にした駆け込み需要がみられると想定されることなどから、県内住宅着工戸数は年度上期を中心に全ての利用関係で増加しよう。続く2014年度については、まず上期には駆け込み需要の反動の影響が住宅着工を下押すと見込まれる。また下期には、2015年10月の消費税率引き上げを念頭にした駆け込み需要の影響が現れるため県内住宅着工が再び持ち直すが、その水準は2013年度上期に比べ低いものにとどまろう。県内住宅着工戸数は2012年度が前年比3.0%減の7.0万戸、2013年度が同13.1%増の7.9万戸、2014年度が同12.1%減の6.9万戸になると予測する。

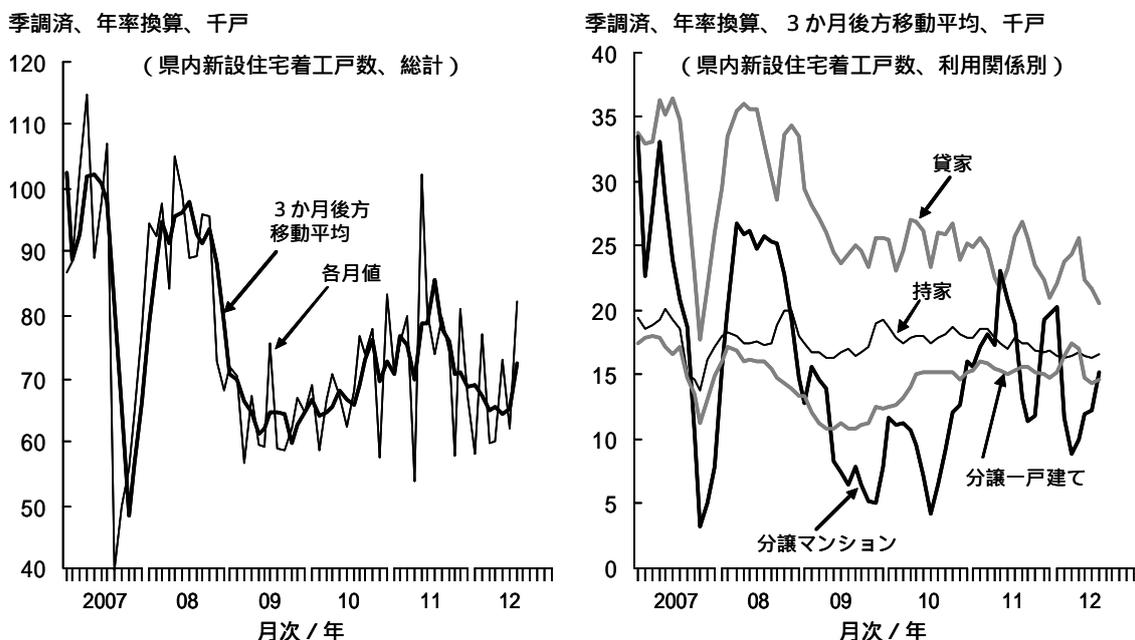
【本件についてのお問い合わせ先】  
株式会社 浜銀総合研究所 調査部 湯口  
tel. 045-225-2375 (ダイヤル)

持ち直しの兆しが見られ始めた足元の県内住宅着工動向

神奈川県内の新設住宅着工戸数は2011年半ばをピークに減少傾向をたどっていたものの、2012年春頃からは減少ペースが徐々に緩やかとなり、直近では最新のデータである2012年7月に季調済年率換算値で8.2万戸を記録するなど持ち直しの兆しが見られ始めている（図表1左）。

住宅着工戸数の内訳を利用関係別にみると（図表1右）、分譲マンションの着工戸数が引き続き月々の大きな振れを伴いつつも、2012年春以降、趨勢的に持ち直す方向にある。その一方で、分譲一戸建て（建売住宅）は2012年2月～3月に一旦増加した後再び水準を下げており、持家（注文住宅）についても底ばい状態が続いている。また貸家については、最近では分譲マンションと同様に上下に大きく変動するようになっているが、過去2年あまりを通じてみた基調は下向きの方向であり、直近においてもその基調から脱したとは言えない状況にある。

図表1 直近では上向きの動きが見られる神奈川県内の住宅着工戸数



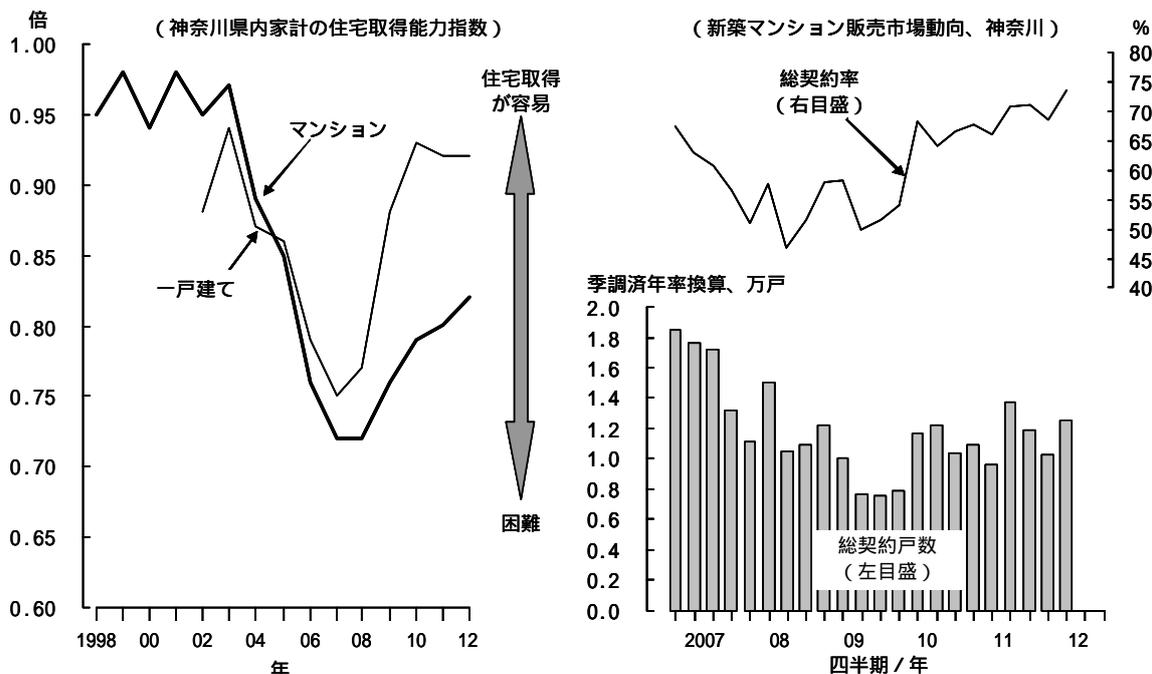
（堅調な販売市場の推移に支えられて持ち直し始めた分譲マンション着工）

このうち、まず分譲マンションの着工が上向き始めた背景としては、県内のマンション取得需要が、マンション価格の低下や住宅ローン金利の低下等の良好な住宅取得環境に支えられて、引き続き堅調に推移していることがあげられる。事実、図表2左に示した県内家計のマンション取得能力指数（＝資金調達可能額÷マンション価格、浜銀総研作成）をみると、2012年は1月～7月の平均で0.82と前年の水準（0.80）をさらに上回る結果となっており、県内家計のマンション取得環境の改善が進んでいる様子がみとれる。

とくに昨年後半以降はマンション価格が一段と低下したことにより消費者のマンション購入意欲がさらに高まったとみられ、県内のマンション販売市場では、総契約戸数（前

期からの繰越販売分も含めた契約戸数)が年率1万戸を上回る水準で安定的に推移するようになってきている。また、四半期ベースでみた総契約率が約5年ぶりに70%を上回るようになるなど、需給バランスの回復感もますます強まる傾向にある(図表2右)。こうした状況を踏まえて、東日本大震災以降に慎重化していたマンションディベロッパーの供給姿勢もようやく積極化の方向に傾き始め、そのことが着工の増加に結びついているとみられる。

図表2 引き続き堅調に推移する県内マンション販売



(注1) 左側グラフの住宅取得能力指数は県内の平均的な家計の資金調達可能額(年間のローン支払額を年収の25%に抑えるなどの前提で推計した最大借入可能額)を住宅価格で割ったもの。2012年は1月～7月の平均値。

(注2) 右側グラフの季節調整は浜銀総研による。

(総務省「家計調査」、不動産経済研究所資料、東日本不動産流通機構資料などより作成)

(分譲一戸建ての着工戸数は供給過剰感の強まりを背景に弱含む方向)

一方、分譲一戸建ての着工戸数が弱い動きを続けているのは、建売住宅販売市場において供給過剰感が強まってきているためとみられる。

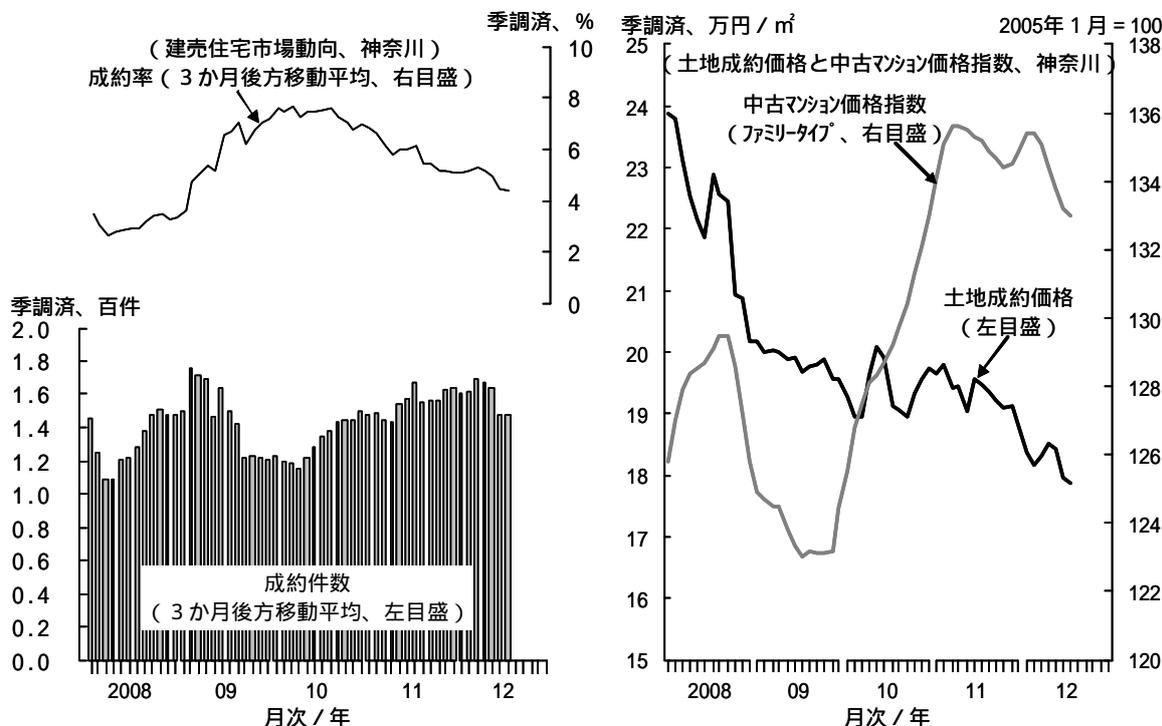
神奈川県内の建売住宅販売市場の動向をみると、2010年の後半以降、成約率が低下傾向をたどっており、直近の2012年半ばからは成約件数そのものも落ち込み始めた(図表3左)。在庫循環の考え方になぞらえれば、市場拡大の動きがピークアウトし、後退局面入りの色彩が強まり始めた段階と言える。

この背景には、新築マンション価格が下落傾向をたどる一方で、建売住宅価格が2010年半ば以降、横ばい状態で推移していることがあると考えられる。その結果、過去2年あまりは県内における新築マンションに比した建売住宅の相対的な割安感が薄れる傾向にあり、実際に、図表2左のグラフに示した一戸建て住宅に関する住宅取得能力指数をみても、昨年以降はマンション取得能力指数との差が縮まる傾向にある。

ちなみに、これまでの経験則では県内建売住宅市場の成約率は県内分譲一戸建て着工戸

数に半年程度先行して動く傾向があり、それに従えば、少なくとも2012年末までは県内分譲一戸建て着工戸数が減少傾向をたどる可能性が高いと言える。

図表3 後退色を強める県内建売住宅販売市場



- (注1) 左側グラフの成約率は成約件数を期中供給戸数(在庫戸数の期中平均値)で除すことにより算出。なお、期中供給戸数には一般媒介契約のもとで複数の仲介業者によって登録された物件が含まれているため、算出された成約率は実勢よりもかなり低くなっている可能性が高い。
- (注2) 右側グラフの土地成約価格は面積100㎡～200㎡の土地についてのもの。
- (注3) 左右のグラフともに季節調整は浜銀総研による。
- (東日本不動産流通機構資料、(株)リクルート・(株)IPDジャパン「IPD/リクルート住宅指数」より作成)

(実勢地価や中古住宅価格の下落が持家住宅着工を抑制)

また、持家の低迷については、実勢地価や中古住宅価格が下落傾向にあることが影響していると考えられる。

初めて住宅を取得する一次取得者が購入層の中心を占める分譲住宅(マンションおよび建売)とは異なり、持家(注文住宅)取得者の約半数は既に取得していた住宅からの住み替えや建て替えを行う二次取得者である。このため、地価や中古住宅価格が下落すると既に住宅を取得していた家計のバランスシートが悪化し、持家の着工が抑制される。

具体的に神奈川県内の土地成約価格(面積100㎡～200㎡)と中古マンション価格(ファミリータイプ)の推移をみると(図表3右)、持家着工戸数が底堅い動きを示していた2009年終盤から2011年前半にかけては、土地成約価格が趨勢として横ばい、中古マンション価格が上昇傾向をたどっていた。これに対して、持家着工戸数が再び弱含む傾向となった2011年中盤以降は、土地成約価格と中古マンション価格がともに下落傾向となっており、このことが持家着工戸数の減少に影響したことが確認できる。

(非東京圏からの人口転入減等を背景に単身向け貸家着工が引き続き低迷)

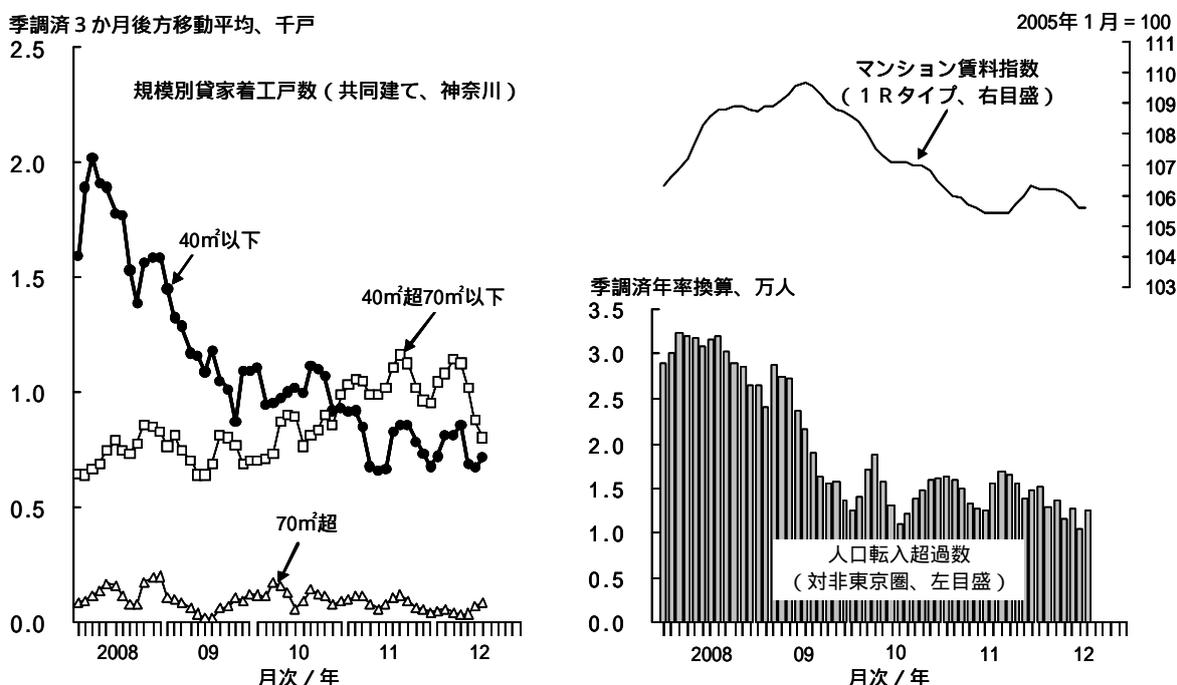
さらに、貸家着工の不振継続の背景としては、地価の下落のほか、東京圏外から神奈川県への人口転入超過数の低迷があげられる。

このうち地価下落の影響については、県内資産家層の土地活用マインドを冷え込ませ、県内貸家建築需要全体の下押し要因になっているとみられる。

一方で、非東京圏からの人口転入超過数低迷の影響については、主に単身世帯向けの貸家建築需要を冷え込ませていると考えられる。すなわち、まず図表4左に示した共同建て貸家(賃貸マンションおよびアパート、県内貸家着工戸数の9割超を占める)の規模別着工戸数の推移をみると、最近の県内貸家着工の不振のほとんどが床面積40㎡以下の貸家の着工低迷によるものであることが確認できる。床面積40㎡以下の貸家の多くは単身向けとみて良いだろう。

単身向け貸家の着工が低迷しているのは、単身向け賃貸住宅賃料の低下が地価の下落と並んで資産家のマインドを冷え込ませ続けているためと考えられるが、単身向け住宅賃料の低下には非東京圏からの人口流入減が大きく影響しているとみられる。事実、県内のワンルームマンション賃料指数の推移と非東京圏からの人口転入超過数の推移を重ねてみると、ワンルームマンション賃料相場が転入超過数の趨勢に概ねリンクして変化している様子がみてとれる(図表4右)。リーマンショック後は神奈川県内の雇用情勢が悪化したことなどを背景に転入超過数が急減し、そのことがワンルームマンションの賃料相場を急落させている。また最近では、2011年の半ばから秋口にかけて転入超過数が持ち直し、それに対応する形でワンルームマンションの賃料相場も底入れしたが、その後は再び転入超過数が減少傾向となり、ワンルームマンションの賃料相場も弱含む展開となっている。

図表4 非東京圏からの人口転入減等を背景に低迷が続く単身向け貸家着工



(注) 季節調整は浜銀総研による。  
 (国土交通省「建築着工統計調査報告」、(株)リクルート(株)IPDジャパン「IPD/リクルート住宅指数」、東日本不動産流通機構資料より作成)

### 今後の住宅着工動向に大きなインパクトを与える消費税率引き上げの影響

以上のように、最近の神奈川県内では分譲マンション着工の持ち直しにより住宅着工戸数が全体として増加に転じる兆しがみられるが、今後の県内住宅着工の推移を展望するうえで、2014年4月（5% 8%）と2015年10月（8% 10%）の2回にわたって予定されている消費税率の引き上げが、この先の県内住宅着工にどのようにして影響を及ぼすのかを考えておく必要がある。

概念的には、消費税率の引き上げは住宅の建築もしくは購入、さらには住宅の維持に要する資本コストを上昇させるため、税率引き上げ後の住宅建設需要を長期的に抑制する要因となる。また、税率の引き上げ前にはいわゆる駆け込み需要が発生するため、その後の需要の反動減とともに住宅市場がかく乱される。なお、駆け込み需要発生の際には、住宅の建設や販売に関わる市場の需給バランスがタイトになることから住宅価格に上昇圧力がかかり、そのことが住宅建設需要の抑制要因になる（駆け込み需要の反動減の際にはその逆の現象が現れる）可能性がある点にも留意が必要である（注）。

（注）それ以外にも、賃貸住宅市場では、駆け込み需要によって着工された住宅の竣工が進むに従って需給バランスが悪化（賃貸住宅の供給増、賃貸住宅から持家系住宅への住み替え増加）し、家賃相場に下落圧力がかかることが考えられる。

#### （1997年の消費税率引き上げ時には概ね一年前から駆け込み需要が発生）

ここで、向こう1～2年程度の短期的な住宅着工動向を見通すうえでとくに重要になるのは、どの程度の駆け込み需要が発生するかということである。なぜなら、短期的には資本コスト上昇による影響に比べ、駆け込み需要の発生とその後の反動が住宅着工動向に与えるインパクトの方が格段に大きいと考えられるためである。

実際に、前回、消費税率の引き上げが行われた1997年4月前後の県内住宅着工戸数の推移をみると（図表5）、持家と貸家、分譲一戸建てについては、概ね1年前の1996年春から1996年末にかけての期間に、それまでの趨勢とは異なる着工戸数の加速度的な盛り上がりを見て取ることができる（注）。このことから、駆け込み需要の発生が当時の県内住宅着工の推移に多大な影響を及ぼしていたことが確認されよう。

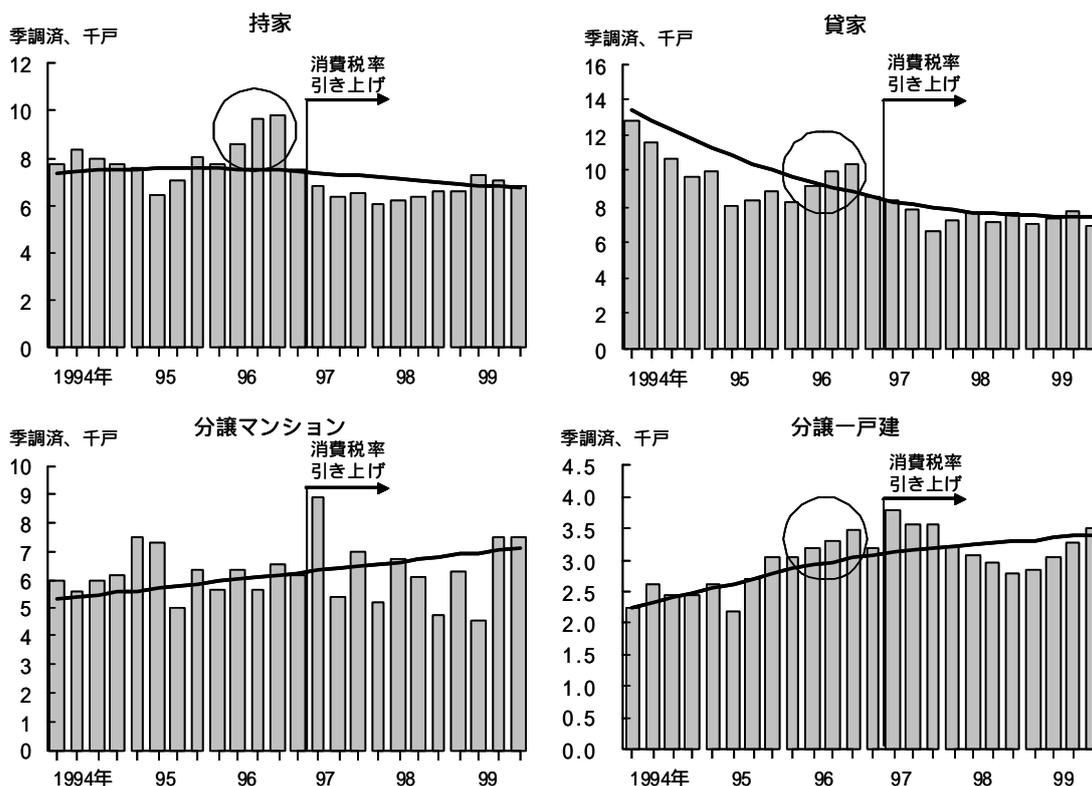
なお、図表5のうち、分譲マンションの着工戸数の推移からは駆け込み需要の影響を見て取ることができないが、このことは新築分譲マンションの取引において消費税率引き上げに伴う駆け込み需要が発生していなかったことを意味しない。事実、1997年4月前後の県内マンション販売状況をみると、たとえばマンション契約戸数は1995年終盤から1996年秋口にかけて大幅に増加している（図表6）。また、マンション新規発売価格（㎡単価）の推移をみると、駆け込み需要が発生していたとみられる1995年終盤以降には前年比でみた価格の下落ペースが次第に緩やかになっていき、その後、消費税率が引き上げられた1997年4月以降に再び下落の勢いが強くなっていたことも見て取れる。

このように当時の県内マンション販売指標からは消費税率引き上げに伴って駆け込み需要が発生していたことが観察されるにも関わらず、分譲マンション着工戸数に明瞭な盛り上がりが見られなかったのは、通常、着工から竣工までに1年超を要するというように、マンション開発には一戸建て住宅やアパート等よりも長い時間がかかるためとみられる。駆け込み需要の発生を見据えた着工の動きが一時期に集中せず、分散して現れていたと考えられることが出来よう。

（注）駆け込み需要を背景とする着工戸数の盛り上がりは、消費税率引き上げの直前ではなく、1996年終盤にピークアウトしたのは、1997年4月の消費税率引き上げに際して、建設工事等に関わる請負

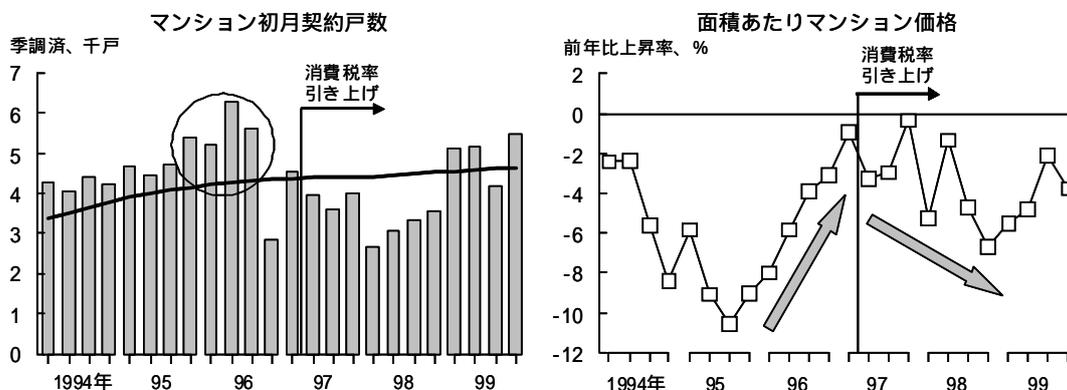
契約を税率引き上げ期日の半年前（1996年9月末）までに締結した場合には、引き上げ前の税率が適用されるという経過措置がとられたためである。なお、マンションなどの購入は請負契約ではなく売買契約によって行われるため、原則は同経過措置の適用対象外であったが、売買契約締結時に内外装の様式替えなどの特別な注文を行った場合には、請負契約の場合と同じ経過措置が適用された。ちなみに、同様の経過措置は、今回（2014年4月と2015年10月）の消費税率引き上げに際してもとられることになっている（ただし、マンション等の売買契約に関する取り扱いについては、本稿執筆段階で決定されていない）。

図表5 前回消費税率引き上げ時の駆け込み需要は概ね一年前から発生（1997年4月前後の神奈川県内住宅着工戸数の推移）



（注）太線は、浜銀総研がHPフィルターによって描いたトレンド線。季節調整も浜銀総研による。  
（国土交通省「建築着工統計調査報告」より作成）

図表6 販売面では明瞭にみられた新築マンション取引の駆け込み需要（1997年4月前後の神奈川県内マンション販売指標の推移）



（注）図表5と同じ。  
（不動産経済研究所資料より作成）

**(この先の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要は累計1.5万戸強の見込み)**

それでは、1997年4月の消費税率引き上げの前にみられた駆け込み需要によって当時の県内住宅着工戸数はどの程度押し上げられていたのだろうか。当社の推計では、その規模は各利用関係別着工戸数の合計で1.4万戸弱にのぼる(図表7)。当時の県内住宅着工戸数の水準(平均的には年間約10万戸強)に対しておよそ1割強の押し上げ(および消費税率引き上げ後はその反動による着工減)が引き起こされていたとみられ、そのインパクトの大きさがうかがえよう(注)。

また同時に、今後の県内家計の住宅取得環境や賃貸住宅投資環境等の想定を行ったうえで、この先2回の消費税率引き上げに伴ってどの位の駆け込み需要が発生しうるのかを推定してみたところ、2014年4月の税率引き上げ前には1.1万戸弱、2015年10月の引き上げ前には5千戸弱が見込まれるという結果になった。1997年4月の消費税率引き上げ前に比べて雇用所得環境が厳しくなっていることなどから駆け込み需要のボリューム自体は小さくなる。また、2回の税率引き上げの間隔が1年半と短いことから、2015年10月の引き上げ時の駆け込み需要は2014年4月引き上げ時の半分程度に縮小する。しかしながら、最近の県内住宅着工戸数の水準がおよそ年間7万戸程度にとどまっていることを踏まえると、いずれの消費税率引き上げ時についても県内住宅着工動向に与える瞬間風速的なインパクトはやはり大きいと想定することができよう。

図表7 駆け込み需要の推定結果

(千戸)

消費税率引き上げの時期	1997年4月	2014年4月	2015年10月
住宅着工戸数合計	13.7	10.7	4.7
持家	4.1	2.7	1.0
貸家	4.1	2.5	1.2
分譲	5.4	5.5	2.5
マンション	3.8	3.3	1.6
一戸建て	1.6	2.2	0.8

(浜銀総研の推計による)

(注) なお推計には含めていないが、前述のように1997年4月の消費税率引き上げ前には駆け込み需要の発生によってマンション価格をはじめとする住宅価格に上昇圧力がかかっており、そのことが県内家計の住宅取得環境を悪化させる方向に働くことで住宅着工戸数に下押し圧力がかかっていたことも考えられる。したがって、そうした住宅価格面の変動の影響を含めた実質的な駆け込み需要の影響は、本稿の推計結果よりも小さいものであった可能性が高い。また、このことは2014年4月以降の消費税率引き上げ時の影響においても同様になると想定される。

**県内住宅着工戸数は2013年度に大幅増となった後、14年度には減少する見通し**

最後に、以上の県内住宅着工の現状確認と消費税率引き上げの影響に関わる検討を踏まえつつ、今後の県内住宅着工戸数の推移について展望してみたい。

まず、2012年度中については、良好な住宅取得環境を背景にマンション販売が引き続き堅調に推移するとみられることから、分譲マンションの着工戸数も増加傾向を維持すると見込まれる。加えて、分譲マンションについては、2014年4月の消費税率引き上げを念頭にした着工の前倒しが2012年度下期から徐々にみられ始めると想定される。その結果、県内住宅着工全体としても緩やかな持ち直しの動きが続くことになろう。なお、分譲一戸建てについては建売住宅市場の供給過剰感解消の動きが強まることから着工戸数は減少傾向をたどるとみられる。また、持家の着工戸数についても、地価や中古住宅価格の低下が続くとみられることから引き続き低迷することになろう。一方で、貸家については、雇用情勢の回復傾向を映じて非東京圏からの人口転入減に徐々に歯止めがかかってくるとみられることから、着工戸数としても底入れ感が広がっていく展開となろう。

2013年度に入ると、分譲マンションだけではなく、持家や分譲一戸建て、貸家について

も2014年4月の消費税率引き上げを念頭にした駆け込み需要がみられることから、県内住宅着工戸数は年度上期を中心に全ての利用関係で増加する。また、2013年度中には住宅ローン金利の低下にも歯止めがかかると想定されるため、金利の先行き低下観測を背景にした着工手控えの動きに歯止めがかかること、地価や中古住宅価格が底入れし、持家の着工抑制要因が弱まっていくと予想されること、さらに非東京圏からの人口転入が増加に転じ、単身向けの貸家建築が上向いていくことも2013年度の県内住宅着工の押し上げ要因になる。ただ、住宅建設市場や販売市場で極端に需給が逼迫し、住宅価格が大幅に上昇する場合には住宅建築需要が抑制される可能性があることに注意を要する。

なお、2013年度下期になると、消費税率引き上げに伴う請負契約の経過措置（5ページの下に記した注を参照）が適用期限を迎えることから駆け込み需要による押し上げ効果がピークアウトし、着工戸数は全体として下向き展開になろう。

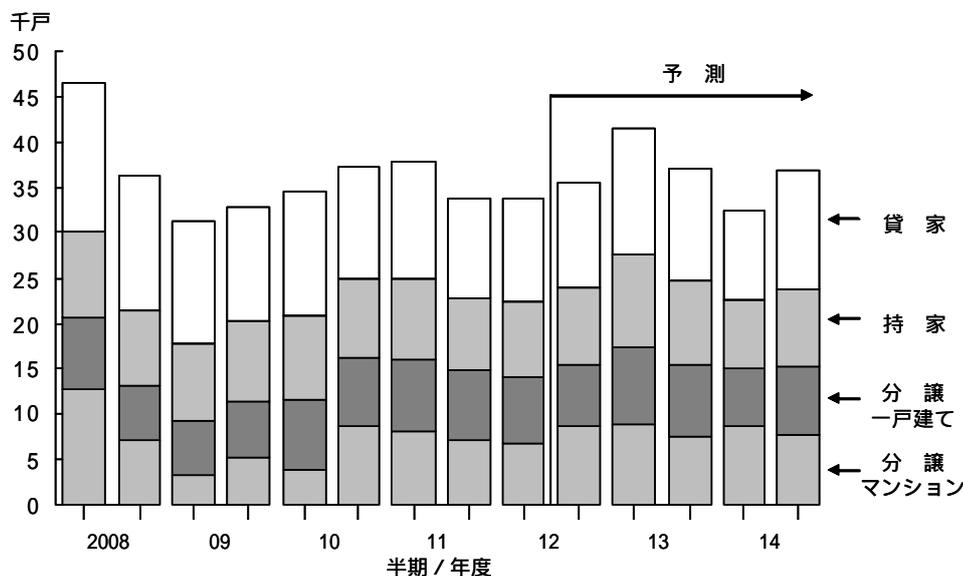
続く2014年度については、まず上期には駆け込み需要の反動の影響が各利用関係別住宅着工を下押すと見込まれる。また、持家と貸家については、地価が再び下落し始めることも着工戸数の下押し要因になると予想される。なお分譲マンションについては、2015年10月の消費税率引き上げを念頭にした前倒し着工がみられ始めると想定され、着工戸数は持ち直しに転じよう。

また下期には、分譲マンション以外でも2015年10月の消費税率引き上げを念頭にした駆け込み需要が本格化する。加えて住宅ローン金利の先高感が現れると予想されることもあり、県内住宅着工は再び全体として増加する。ただしその水準は、同じく駆け込み需要による住宅着工押し上げが本格化した2013年度上期に比べて低いものにとどまろう。

以上のような展開のもと、当社では県内住宅着工戸数の推移を2012年度が前年比3.0%減の7.0万戸、2013年度が同13.1%増の7.9万戸、2014年度が同12.1%減の6.9万戸と予測した（図表8）。結果的に消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の発生とその後の反動減により、この先の県内住宅着工は大きく振動すると予想される。また、本稿が予測対象とした期間からは外れるが、2015年度についても駆け込み需要の反動減により県内住宅着工は下押されることが想定される。住宅関連業界では、最近の需要動向を丹念にチェックし、在庫管理を徹底させることが重要であろう。

なお、政府は住宅建築に関わる駆け込み需要の発生を抑制するため、住宅ローン減税の拡充等の対策を講じる模様であるが、具体的にどのような形での対策が打たれるのかが現段階では不透明であるため、今回の予測に当たってはそうした対策の効果を織り込んでいない。分譲マンションのように開発に長い期間を要する分野もあるだけに、業界関係者のこの先の需要動向に関する見通しを立てやすく出来るよう、簡素な対策を出来るだけ早期に決定することが重要であろう。

図表 8 駆け込み需要の発生により大きく振動するこの先の県内住宅着工  
(神奈川県内住宅着工戸数の見通し)



(上段：戸数、千戸，下段：前年比増減率、%)

	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度 予測	2013年度 予測	2014年度 予測
新設住宅着工戸数	83.0 ( 1.3)	64.1 (-22.8)	71.8 ( 12.0)	71.7 ( - 0.1)	69.6 ( - 3.0)	78.7 ( 13.1)	69.2 (-12.1)
持家	17.8 ( 3.8)	17.5 ( - 1.4)	18.1 ( 3.1)	17.0 ( - 6.1)	16.4 ( - 3.4)	19.5 ( 19.2)	15.8 (-18.9)
貸家	31.2 ( 4.4)	24.6 (-21.1)	25.5 ( 3.6)	23.4 ( - 8.0)	23.2 ( - 1.2)	25.7 ( 11.0)	22.6 (-12.2)
分譲	33.8 ( - 0.3)	20.6 (-39.0)	27.8 ( 35.1)	30.8 ( 10.6)	29.8 ( - 3.2)	32.8 ( 9.9)	30.3 ( - 7.6)
うちマンション	19.8 ( 8.1)	8.5 (-56.8)	12.5 ( 45.7)	15.2 ( 21.7)	15.6 ( 2.6)	16.5 ( 5.8)	16.5 ( 0.1)
うち一戸建	13.9 ( - 9.5)	12.0 (-13.9)	15.3 ( 28.2)	15.5 ( 1.4)	14.2 ( - 8.5)	16.3 ( 14.6)	13.8 (-15.3)

(注) 貸家には給与住宅が含まれる。

(国土交通省「建築着工統計調査報告」より作成。予測部分は浜銀総研による)

本レポートの目的は情報の提供であり、売買の勧誘ではありません。本レポートに記載されている情報は、浜銀総合研究所・調査部が信頼できると考える情報源に基づいたものですが、その正確性、完全性を保証するものではありません。