

2013 年度の新設住宅着工戸数は、金利や地価の先高観に加え、2014 年 4 月の消費税率引き上げを控えた駆け込み需要などにより大幅に増加した。前回の消費税率引き上げ時（1997 年 4 月）の動向を踏まえ、政府は今回、消費税率引き上げ後の負担軽減措置として、住宅ローン減税の拡充や「すまい給付金」制度を創設し、駆け込み需要とその反動の抑制を図った。前回と今回の新設住宅着工戸数の推移を比較した結果、これらの負担軽減措置は一定の効果を発揮したといえる。足元では反動がみられるものの、地域によっては相続税法改正に伴う節税対策などにより貸家建設が住宅投資の下支えとなっている。今後については、2015 年 10 月の消費税率再引き上げが決定されれば、2014 年度後半に駆け込み需要が発生するとみられる。

1. 新設住宅着工戸数の推移

(1) 全国

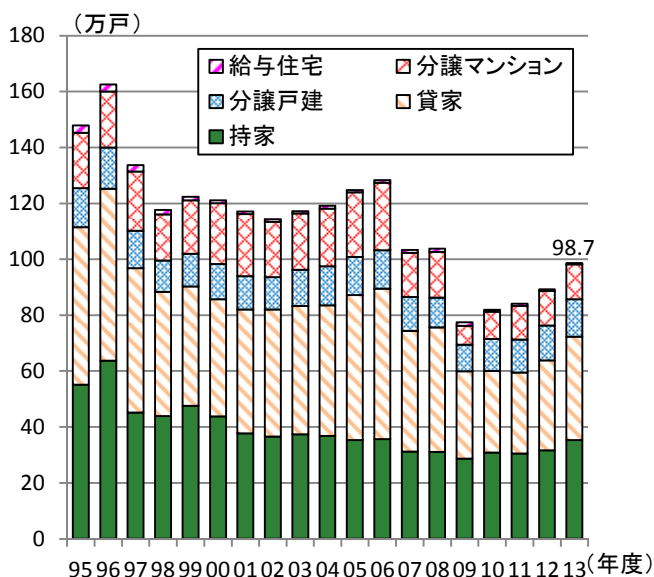
全国の新設住宅着工戸数は、1996 年度に消費税率引き上げ前の駆け込み需要や阪神・淡路大震災の復興需要などにより 164 万戸と高水準となった（図表 1）。1997 年度はその反動やアジア通貨危機、山一証券や北海道拓殖銀行等の経営破綻などにより景気が低迷したため大幅に減少し、その後

2000 年代前半まで年間 120 万戸前後で推移した。2000 年代後半は耐震偽装問題を受けた改正建築基準法の施行（2007 年）やリーマンショック（2008 年）の影響により水準が大幅に低下し、2009 年度には 78 万戸となった。その後は政策による押し上げ効果や景気回復、東日本大震災の復興需要などにより緩やかに増加した。

2013 年度の新設住宅着工戸数は 98.7 万戸と 4 年連続の増加となり、2008 年度（103.9 万戸）に迫る水準まで持ち直した。また、対前年度伸び率は 10.6% 増となり、前回の消費税率引き上げ前の駆け込み需要が発生した 1996 年度（同 9.8% 増）を若干上回った。これは、消費税率引き上げを柱とする社会保障と税の一体改革関連法が 2012 年 8 月に成立し、消費税率引き上げが見込まれる中、金利や地価の先高観が高まり駆け込み需要が発生したことが背景にある。加えて、2012 年度に引き続き東日本大震災の復興需要が本格化していることも影響した。

利用関係別にみると、2013 年度は分譲マンションが同 0.2% 減と若干前年度を下回ったものの、

図表 1 新設住宅着工戸数（全国）



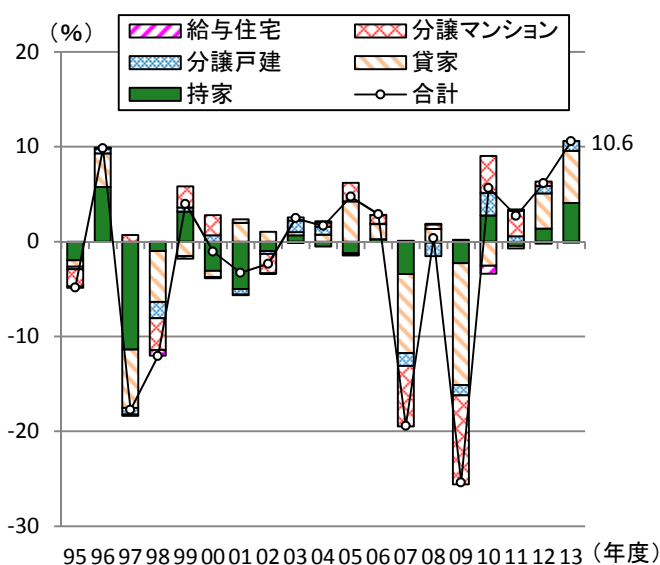
資料：国土交通省「住宅着工統計」

持家は同 11.5%増、貸家が同 15.3%増とそれぞれ二桁の伸びとなり、分譲戸建は同 7.5%増となった(図表2)。特に全体の伸びに対する貸家の寄与が大きく、2013年度の伸びの半分以上を占めている。前回は持家の寄与が大きかったことから今回との違いがみられる。

全国の伸び率(2013年度:同 10.6%増)に対する利用関係別の寄与度を都道府県別にみると、貸家については、東京都や大阪府などの大都市や

東日本大震災に伴う移転需要を受けた宮城県や福島県、人口が増加している沖縄県のプラス寄与が大きい(図表3)。大都市での貸家の増加については、平成25年度(2013年度)税制改正大綱で2015年1月から相続税法の改正により相続税の基礎控除が縮小されることとなった影響が考えられる。また、補助金が支給されるサービス付き高齢者向け住宅の推進も貸家を押し上げた。持家については、すべての県でプラス寄与となっている。分譲戸建は首都圏のプラス寄与が大きく、多くの府県でもプラス寄与となっている一方で、分譲マンションは特に東京都でマイナス寄与が大きかった。

図表2 利用関係別寄与度(全国)

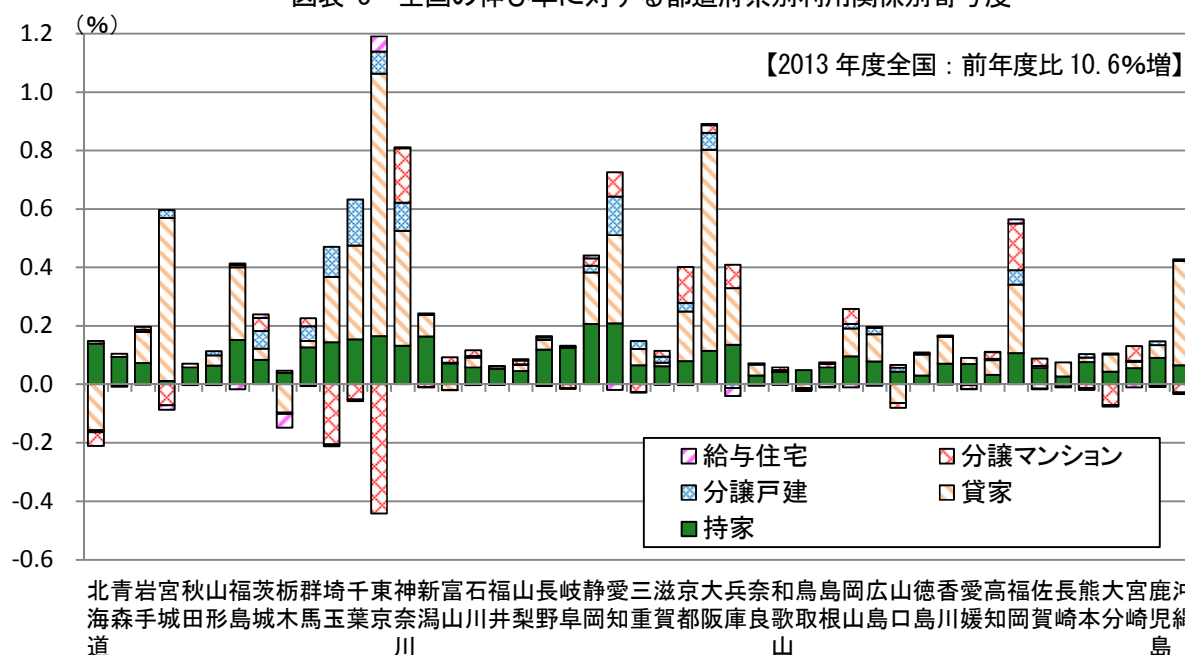


資料: 国土交通省「住宅着工統計」

(2) 中国地域

中国地域の新設住宅着工戸数は、1996年度に9.1万戸と消費税率引き上げ前の駆け込み需要などにより高水準となったものの、1997年度にはその反動などから7.0万戸まで落ち込んだ(図表4)。その後は、6万戸前後で推移していたが、2007年度には5.0万戸と改正建築基準法の施行により減少した。さらに、リーマンショックの影響で2009

図表3 全国の伸び率に対する都道府県別利用関係別寄与度

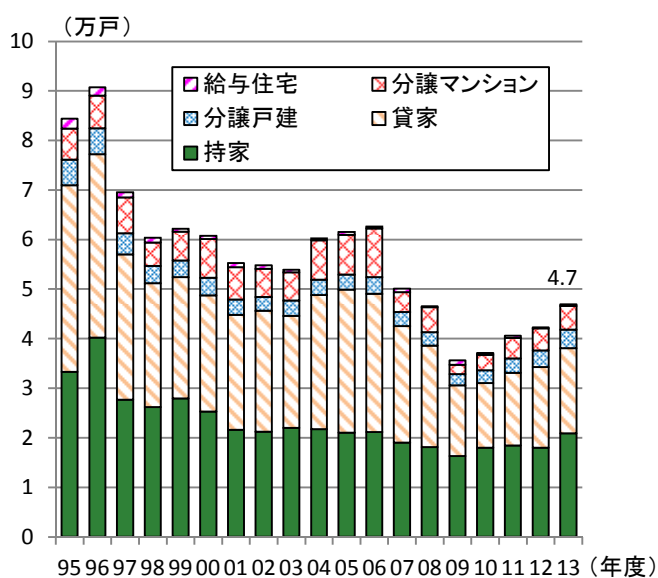


資料: 国土交通省「住宅着工統計」

年度には3.6万戸まで落ち込んだ。その後は持ち直しに向かい、2013年度には4.7万戸と2008年度の水準を若干上回るまで回復した。対前年度伸び率は10.9%増と全国をやや上回った。

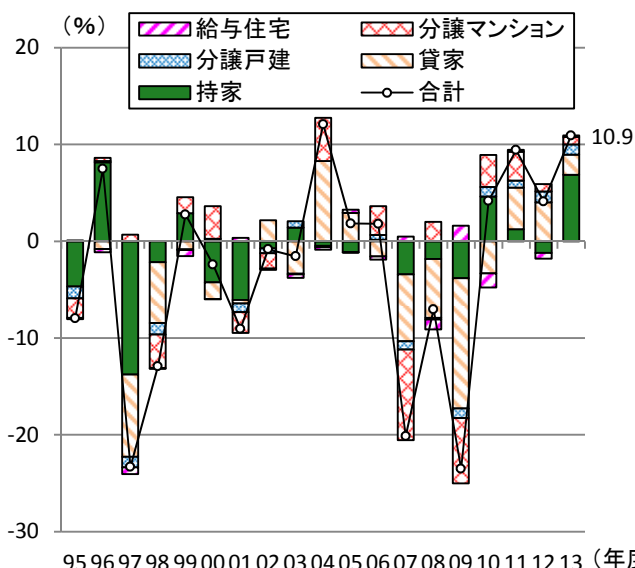
利用関係別にみると、全国では貸家の寄与が大きかったのに対し、中国地域は持家の寄与が大きかった(図表5)。中国地域の持家の対前年度伸び率は16.2%増と全国よりも大きく、貸家は同5.5%増と全国よりも小さかった。それに加えて、中国地域では貸家よりも持家の構成比が大きい

図表4 新設住宅着工戸数(中国地域)



資料：国土交通省「住宅着工統計」

図表5 利用関係別寄与度(中国地域)



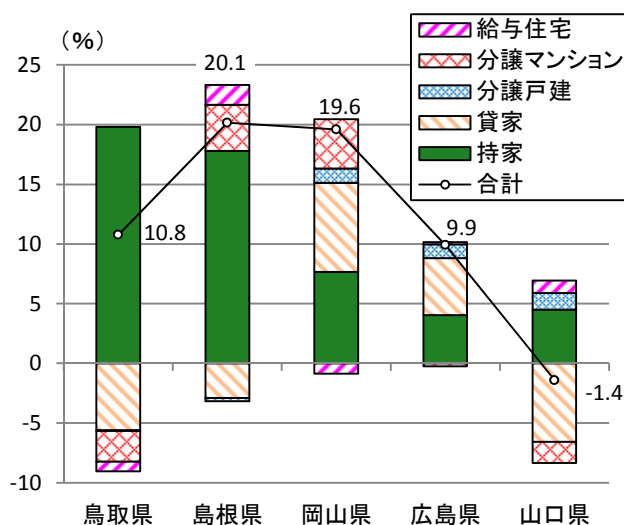
資料：国土交通省「住宅着工統計」

ことが、持家の寄与が全国以上に大きくなった背景にある。

県別にみると、新設住宅着工戸数は山口県を除く4県で前年を上回った(図表6)。山口県は2012年度が同24.3%増と大幅に伸びた反動で、2013年度はわずかではあるが前年を下回った(同1.4%減)。島根県と岡山県は2割程度増加し、鳥取県や広島県でも1割近く増加している。

貸家は鳥取県と島根県、山口県でマイナス寄与となり、岡山県と広島県では3年連続で増加した。分譲戸建は、岡山県、広島県、山口県でプラス寄与となり、分譲マンションは、島根県と岡山県でプラス寄与となった。

図表6 新設住宅着工戸数の増減率と利用関係別寄与度(2013年度, 中国5県)



資料：国土交通省「住宅着工統計」

2. 新設住宅1戸当たり床面積の推移

(1) 全国

2013年度の全国の新設住宅1戸当たり床面積は、88.4㎡と3年連続で狭くなり前年度差0.5㎡減となった(図表7)。利用関係別にみると持家が125.0㎡(同0.1㎡増)、分譲戸建が103.4㎡(同0.1㎡増)、給与住宅が80.5㎡(同10.0㎡増)と広くなったものの、貸家が51.0㎡(同0.0

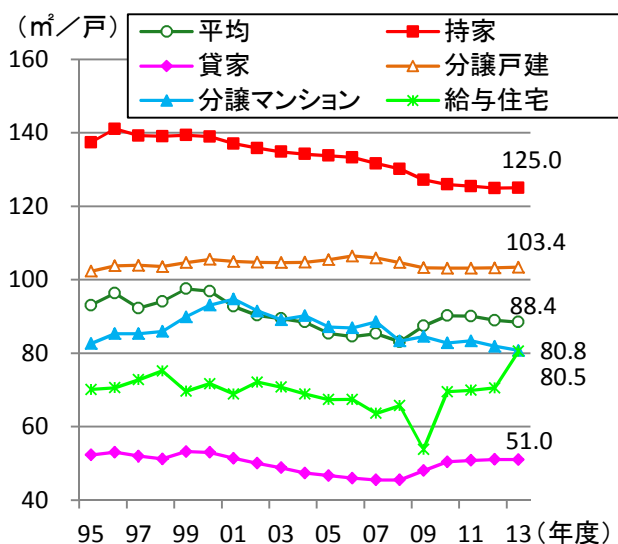
m²減), 分譲マンションが 80.8 m² (同 1.1 m²減) と狭くなった。2013 年度の床面積が狭くなった主因は, 最も居住面積の狭い貸家の構成比が同 1.5%増と高くなったことである (図表 8)。給与住宅は床面積が大幅に広くなったものの, 構成比が低く全体の床面積に対してほとんど影響しない。

(2) 中国地域

2013年度の中国地域の新設住宅1戸当たり床面

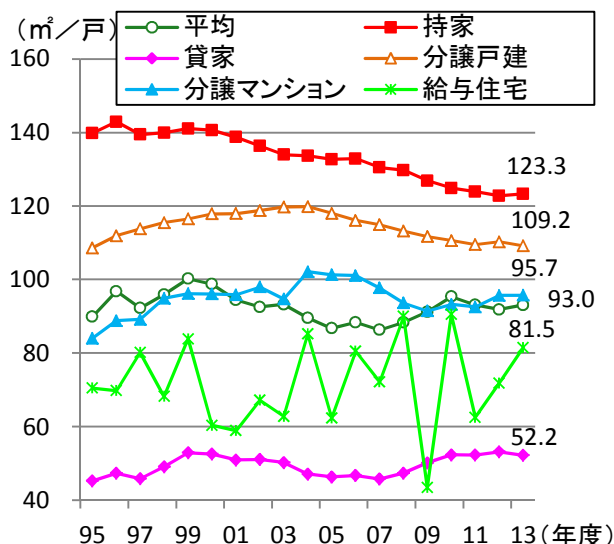
積は 93.0 m²と 3年ぶりに広くなり, 前年度差 1.2 m²増となった (図表 9)。利用関係別にみると貸家が 52.2 m² (同 1.0 m²減), 分譲戸建が 109.2 m² (同 1.1 m²減) と狭くなったものの, 持家は 123.3 m² (同 0.5 m²増), 分譲マンションは 95.7 m² (同 0.0 m²増), 給与住宅は 81.5 m² (同 9.7 m²増) と広くなった。構成比をみると持家の割合が同 2.0%増と高くなり, 全国とは逆に貸家の割合は同 2.0%減と低くなった (図表 10)。その結果, 全国では狭くなった床面積が中国地域では広くなった。

図表 7 新設住宅1戸当たり床面積 (全国)



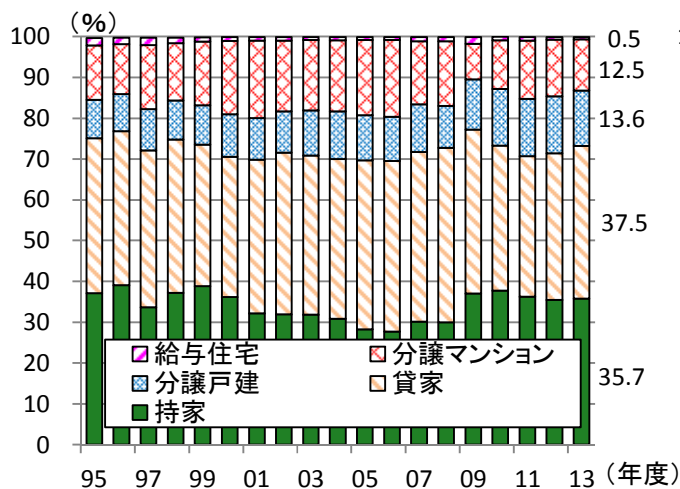
資料: 国土交通省「住宅着工統計」

図表 9 新設住宅1戸当たり床面積 (中国地域)



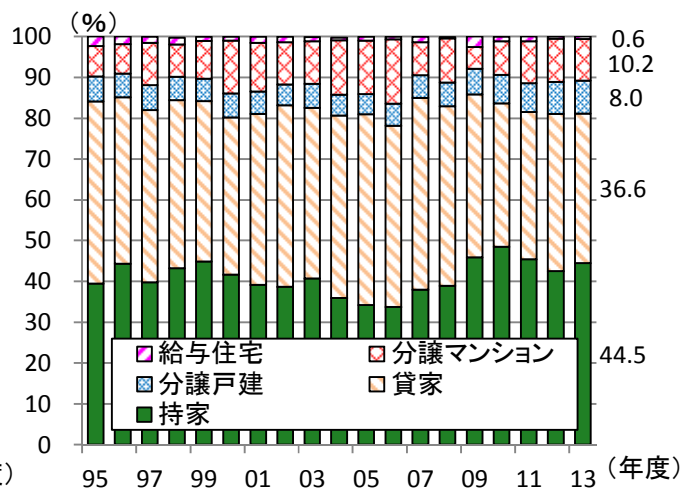
資料: 国土交通省「住宅着工統計」

図表 8 利用関係別構成比 (全国)



資料: 国土交通省「住宅着工統計」

図表 10 利用関係別構成比 (中国地域)



資料: 国土交通省「住宅着工統計」

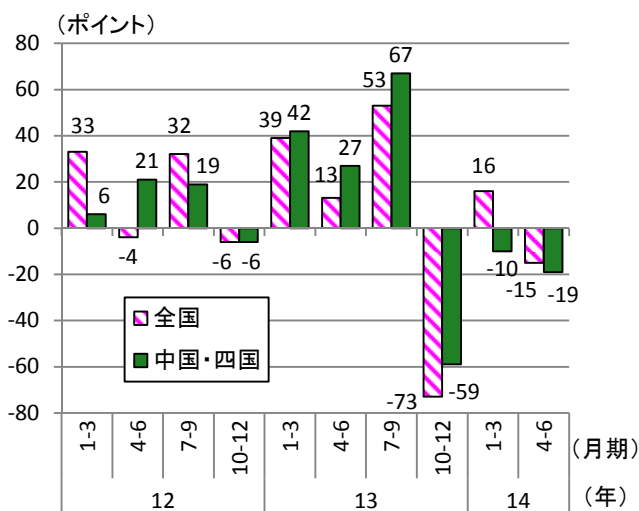
3. 消費税率引き上げの影響

(1) 受注動向

(一社)住宅生産団体連合会のアンケート調査によると、住宅各社の2013年7-9月期の受注実績は全国、中国・四国ともに4-6月期と比べて大幅に増加した(図表11)。特に、中国・四国は全国の前期差53ポイント増よりも大きく同67ポイント増となった。これは消費税率引き上げに伴う経過措置として、2013年9月末までに工事請負契約を締結したものは5%の税率が適用されたため、経過措置の期限である9月までに消費税率引き上げ前の駆け込み需要が発生したことによる。その反動で10-12月期の全国は同73ポイント減、中国・四国は同59ポイント減と大幅に減少した。

2014年1-3月期の受注実績は、全国は2013年10-12月期の大幅マイナスの反動によりプラスとなった一方で、中国・四国は10-12月期の落ち込みが7-9月期の増加の割には小さかったこともあ

図表 11 戸建注文住宅受注棟数指数



注：1. 会員会社の支店、営業所、展示場等の営業責任者に対して実施しているアンケート調査。

2. 指数は直前の四半期に比べて、「10%以上上がっている」を100、「5%程度上がっている」を50、「変わらず」を0、「5%程度下がっている」を▲50、「10%以上下がっている」を▲100としたときの全回答の平均値。

資料：(一社)住宅生産団体連合会「住宅業況調査」

りマイナスとなった。2014年4-6月期は全国、中国・四国ともにマイナスとなっている。

(2) 負担軽減措置について

前回の消費税率引き上げ時の動向を踏まえて、今回は消費税率引き上げ後の負担軽減措置として、住宅ローン減税が拡充され、「すまい給付金」制度が創設された(図表12)。「すまい給付金」制度は、住宅ローン減税の効果が収入の低い人ほど小さくなることから、それを補うために収入の低い人ほど多くの現金が給付される制度である。

図表 12 消費税率引き上げに対応した住宅取得

項目	主な内容
住宅ローン減税拡充(2017年入居分まで)	毎年の住宅ローン残高の1%を10年間にわたり所得税等から控除。最大控除可能額が400万円に拡大(従前は200万円)。
投資型減税の拡充(現金取得者向け、2017年入居分まで)	長期優良住宅や低炭素住宅を現金で取得した場合に所得税から控除。最大控除可能額が65万円に拡大(従前は50万円)。対象を低炭素住宅にも拡大。
すまい給付金	収入が一定以下の人に対して、新築住宅や中古住宅を取得する際に、収入と取得住宅の持ち分割合に応じて現金を給付。最大で消費税率が8%時は30万円、10%時は50万円。

資料：国土交通省資料より作成

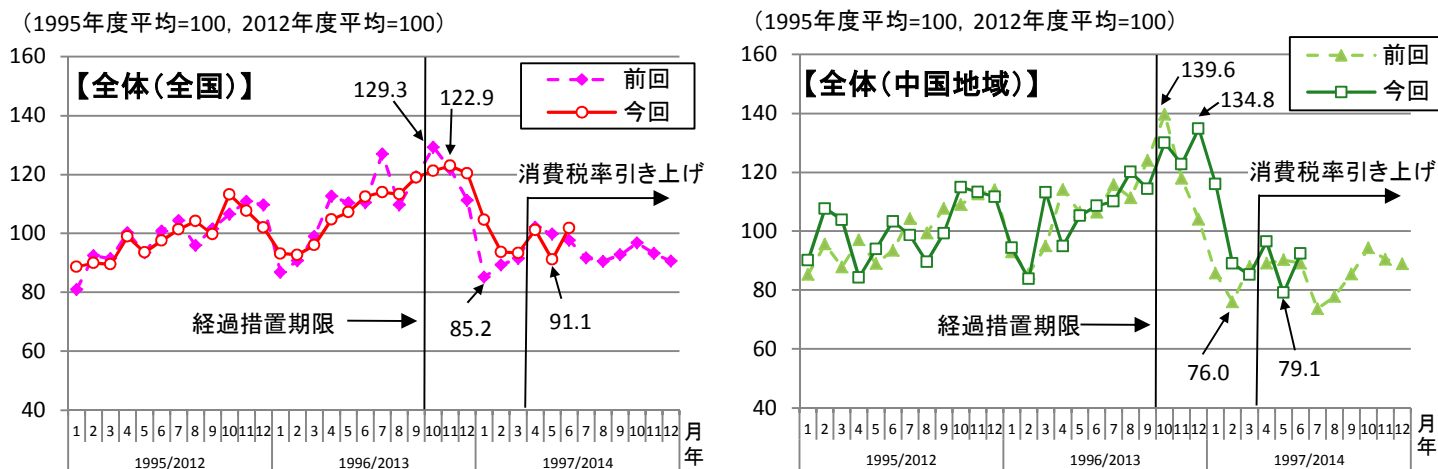
(3) 前回の消費税率引き上げ時と今回の比較

①全体の動き

新設住宅着工戸数を消費税率が引き上げられた2年前の1995年度と2012年度の月平均実績を基準に指数化し、月次ベースの動きを確認した(図表13)。

この指数の動きをみると、前回、今回ともに、経過措置期限(消費税率引き上げの半年前)に向けて上昇傾向で推移し、経過措置期限をやや過ぎたところでピークを打ち、その後急速に低下している。経過措置期限をやや過ぎてピークを打つ理

図表 13 前回消費税率引き上げ時と今回における新設住宅着工戸数の推移の比較（全体）



注：新設住宅着工戸数を1995年度平均=100, 2012年度平均=100としたときの指数。資料：国土交通省「住宅着工統計」

由は、受注と着工のタイムラグ（注文住宅などでは平均3カ月程度）に起因する。前回のピーク（全国、中国地域ともに10月）よりも今回のピーク（全国で11月、中国地域では12月）の方が若干後ずれしている理由は、折からの建設関係の人手不足を背景に工事着手が遅れた可能性を指摘できる。

ピークの水準をみると、全国では前回は129.3（1996年10月）に対して今回は122.9（2013年11月）、中国地域では前回は139.6（1996年10月）に対して今回は134.8（2013年12月）となっている。一方、ボトムの水準¹をみると、全国では前回は85.2（1997年1月）に対して今回は91.1（2014年5月）、中国地域では前回は76.0（1997年2月）に対して今回は79.1（2014年5月）となっている。

前回と今回の比較では、全国、中国地域ともに前回よりも今回の方がピークは低く、ボトムは高くなっている。消費税率の引き上げ幅が前回の2%に対し、今回は3%であったため、駆け込み需

¹ 1997年7月にアジア通貨危機が起こっており、執筆時点の最新データは2014年6月分であるため、ボトムの時期をそれぞれ6月以前で考えた。

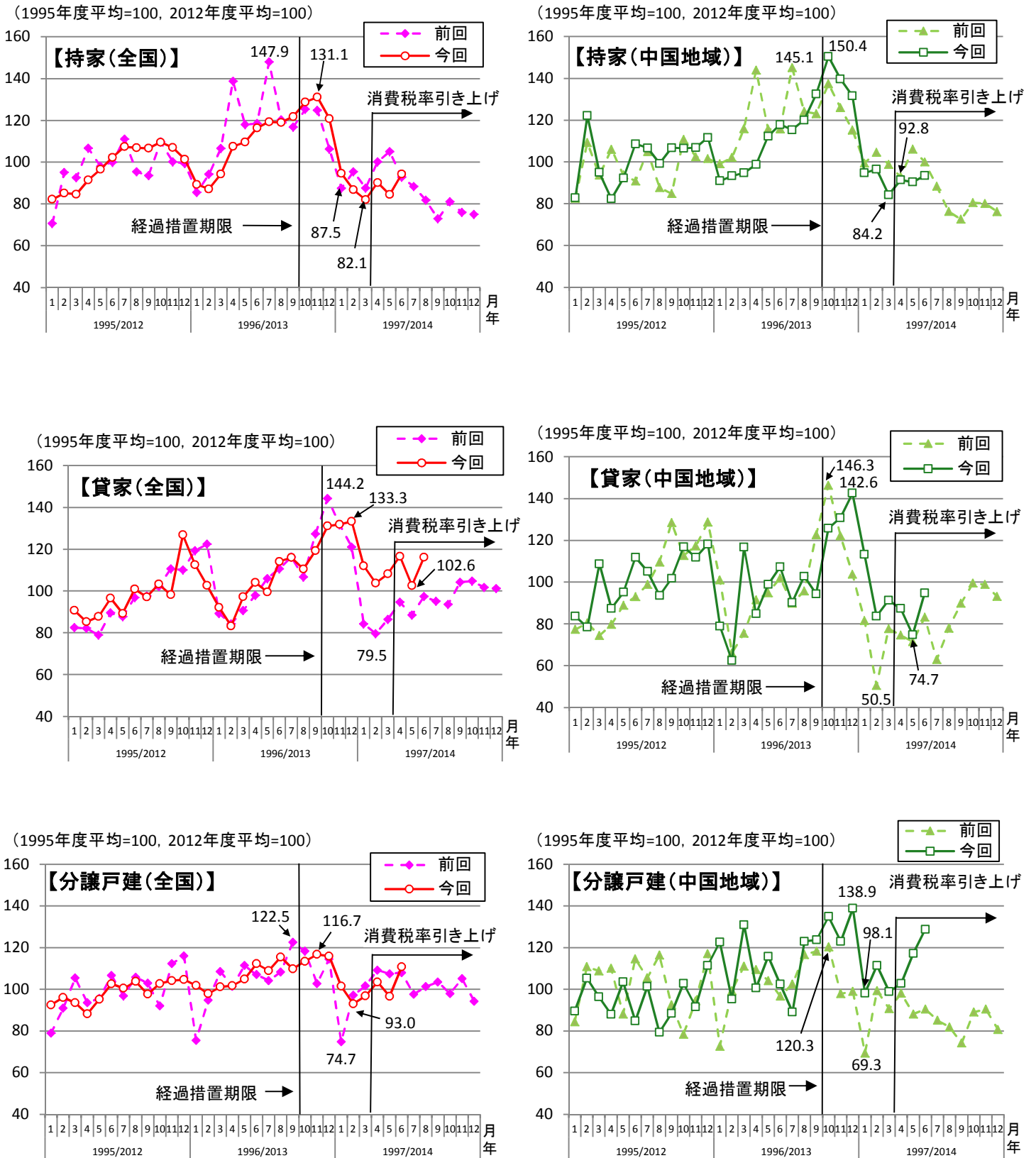
要とその反動がより発生しやすい状況にあったことを考えると、政府の負担軽減策が一定の効果を発揮したといえよう。

また、全国と中国地域の比較では、前回、今回ともに全国よりも中国地域の方が駆け込み需要とその反動の動きが顕著に表れている。これは中国地域では駆け込み需要が発生しやすい持家と貸家の構成比が高く、駆け込み需要が発生しにくい分譲マンションの構成比が低いことが背景にある。

②利用関係別の動き (持家)

利用関係別にみると、持家のピークは、全国では前回は147.9（1996年7月）に対して今回は131.1（2013年11月）、中国地域では前回は145.1（1996年7月）に対して今回は150.4（2013年10月）であった（図表14）。全国と中国地域を比較すると、前回は同程度の水準であったが、今回は大きな差が生じている。その要因としては、今回の負担軽減策の一つである住宅ローン減税の拡充が中国地域をはじめとした地方圏ではあま

図表 14 前回消費税率引き上げ時と今回における新設住宅着工戸数の推移の比較（利用関係別）



注：1995年度平均=100, 2012年度平均=100としたときの指数。資料：国土交通省「住宅着工統計」

り恩恵が大きくないことが挙げられる。住宅ローン減税拡充の恩恵を最大限得るには、4,000万円以上のローンを組む必要があるが、地方圏ではそれほど多額のローンを組む人は稀である。負担軽減措置による駆け込み需要とその反動を抑制する効果は地域によって差異が生じたことは否定できない。持家における駆け込み需要の反動の動きをみると、全国、中国地域ともに2014年1月以降、100を下回る水準での推移となっている。

（貸家）

貸家のピークは、全国では前回は144.2（1996年10月）に対して今回は133.3（2013年12月）、中国地域では前回は146.3（1996年10月）に対して今回は142.6（2013年12月）であった。全国と中国地域の比較では、前回は同程度の水準であったが、今回は持家ほどではないものの差異が生じている。ただ全国は2013年10月から12月まで130を超える高い水準を維持しており、駆け込み需要が小さいというよりも工事の着工遅れの影響でピークが平準化されたとみられる。

一方、貸家におけるボトムをみると、全国、中国地域ともに前回ほどの落ち込みをみせていない。特に今回の全国は、100を下回ることなく推移しており、底堅い動きとなっている。これは駆け込み需要の反動を相続税法改正に伴う節税対策による貸家需要の増大が下支えしていることが背景にある。全国は資産家の割合の高い首都圏などの押し上げが大きいいため、中国地域以上に下支え効果が大きい。それに加え、依然として被災地における復興需要による押し上げ効果も大きくなっている。

（分譲戸建）

分譲戸建のピークは、全国では前回は122.5（1996年9月）に対して今回は116.7（2013年11月）、中国地域では前回は120.3（1996年10

月）に対して今回は138.9（2013年12月）となっている。一方、ボトムについては、全国、中国地域ともに前回ほど落ち込んでいない。一般的に持家よりも価格の安い分譲戸建は「すまい給付金」制度により下支えされている可能性がある。

なお、分譲マンションについては、駆け込みとその反動の動きはみられておらず、計画から着工、販売までの期間が長いことが要因と考えられる。

このように中国地域では持家を中心に全国以上に駆け込み需要が発生した一方、構成比の高い持家の反動減が全国以上に悪影響を及ぼしている。それに加えて、全国ほど節税対策による貸家需要も盛り上がりせず、復興需要の下支えもないことから、足元の新設住宅着工戸数は全国よりも低調となっている。

4. 今後について

足元の新設住宅着工戸数は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要の反動により落ち込んでおり、今後も前回同様に推移するとすれば、減少傾向が継続するとみられる。ただ前回は1997年7月にアジア通貨危機、11月には山一証券や北海道拓殖銀行等の経営破綻が起きるなど景気が低迷していた。今回は雇用所得環境が改善している上、相続税法改正に伴う節税対策や東日本大震災の復興需要が引き続き下支えすることから、前回ほど長期的に落ち込むとは考えられない。

加えて、2015年10月に消費税率が8%から10%に再び引き上げられることが決定されれば、今回と同様の経過措置（2015年3月末までに工事請負契約を締結したものは8%の税率を適用）が予定されているため、2014年度後半に再び駆け込み需要が発生するとみられる。

経済・産業調査担当 山本 加奈

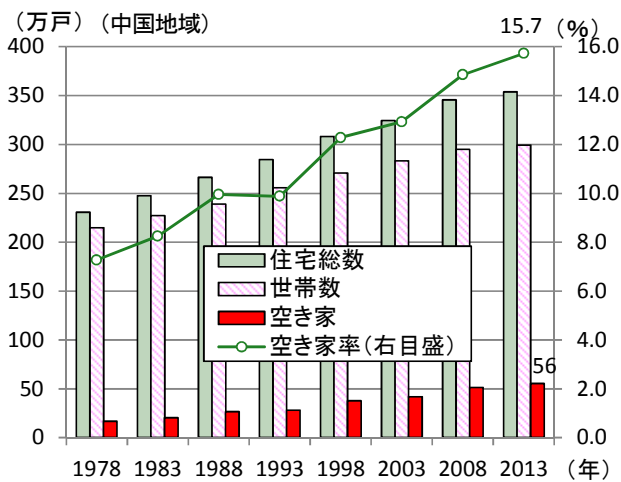
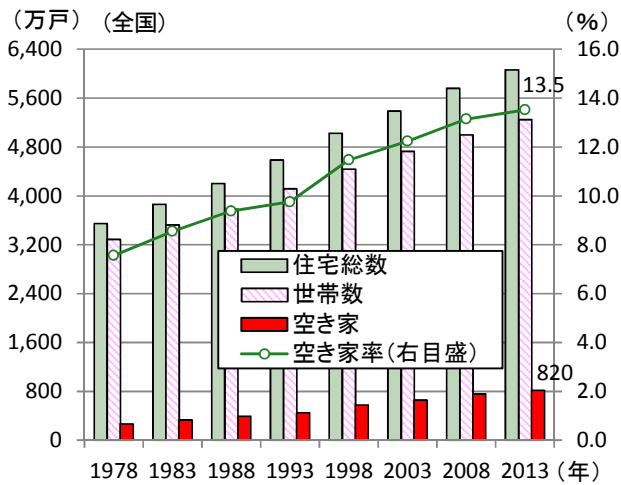
空き家の状況について

1. 空き家の動向について

住宅・土地統計調査速報の集計結果が2014年7月29日に公表された。これによると全国の空き家数は2013年10月1日時点で過去最多の820万戸となった。空き家率（総住宅数に占める空き家数の割合）も過去最高の13.5%を記録し、住宅の約7軒に1軒が空き家となっている（図表1）。

中国地域も、空き家数は過去最多の56万戸、空き家率は過去最高の15.7%となった。空き家率は全国よりも高くなっており、住宅の約6軒に1軒が空き家となった。

図表1 空き家率の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

空き家の増加は、防災面の問題、景観上の支障、衛生上の問題、防犯上の問題の発生などを助長させる恐れがある。近い将来、世帯数が減少に転じ、空き家率が一段と上昇する可能性が高いため、空き家対策は地方自治体などにおいて、喫緊の課題となっている。

2. 将来の空き家率の試算

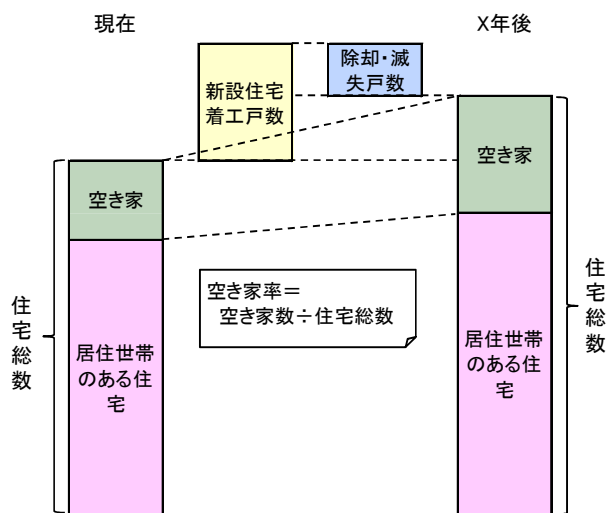
(1) 試算方法

今後の新設住宅着工戸数の水準などによる空き家率の上昇度合いを把握するため、将来の空き家率の試算を行った。

空き家率の試算にあたっては、(社)日本経済研究センター「今後5年間の住宅着工戸数、年平均90万戸に」の考え方を参考とした。試算方法の概略は以下のとおりである。

X年後の住宅総数は、現在の住宅総数にX年の間に新たに建設された住宅数（新設住宅着工戸数）を加え、X年の間に取り壊された住宅数（除

図表2 空き家率の試算方法



資料：(社)日本経済研究センター「今後5年間の住宅着工戸数、年平均90万戸に」から筆者作成

却・減失戸数)を減じて計算する(図表2)。

X年後の居住世帯のある住宅数は、世帯数見通しの伸び率を基に算出する。それをX年後の住宅総数から減じてX年後の空き家数を算出する。そして、X年後の空き家数をX年後の住宅総数で除して、X年後の空き家率を試算する。

今後の新設住宅着工戸数の想定値は、過去5年間の年度平均(全国:86.3万戸、中国地域:4.0万戸)の9割、7割、5割の水準とした。除却・減失率は住宅の長寿命化を背景に低下傾向(全国10年前:4.6%)が続いているが、ここでは2013年の値で据え置いた。なお、今回の考え方では除却・減失率が低下すれば空き家率が上昇することになるため、本試算結果は、やや楽観的なものとなる。世帯数の伸び率は、(一財)電力中央研究所の将来推計のデータを用いた。

(2) 試算結果

全国の新設住宅着工戸数が過去5年間の年度平均の9割の水準(77.7万戸)で推移した場合、空き家率は2033年には30%近くまで上昇する。仮に5割の水準(43.2万戸)で推移した場合でも、2033年には20%超まで上昇する。現状の空き家率(13.5%)を維持するには、新設住宅着工戸数が5割の水準で推移した上で、除却・減失率を4.5%程度に改善する必要がある。

中国地域においては、過去5年間の年度平均の9割の水準(3.6万戸)で推移した場合、空き家率は2033年には27.4%まで上昇するものの、全国の28.1%をやや下回る。これは、中国地域では世帯数の伸び悩みを背景にすでに新設住宅着工戸数の水準が低下していることが要因である。仮に5割の水準(2.0万戸)で推移した場合でも、2033年には全国同様20%超まで上昇し、住宅の約5軒に1軒が空き家となる。

図表3 試算結果

(全国)	新設住宅着工戸数の 想定値別空き家率			世帯数 伸び率	除却・減 失率
	9割	7割	5割		
2018	15.9	14.7	13.5	0.3	2.2
2023	19.3	17.2	14.9	-0.1	
2028	23.5	20.5	17.3	-0.3	
2033	28.1	24.5	20.5	-0.5	

(中国地域)	新設住宅着工戸数の 想定値別空き家率			世帯数 伸び率	除却・減 失率
	9割	7割	5割		
2018	17.2	16.3	15.3	0.0	3.5
2023	19.9	18.1	16.3	-0.3	
2028	23.4	20.9	18.2	-0.6	
2033	27.4	24.3	20.9	-0.8	

注:1. 世帯数伸び率は(一財)電力中央研究所の将来推計結果参照。
2. 除却・減失率は2013年の値を使用。
資料:(社)日本経済研究センター「今後5年間の住宅着工戸数、年平均90万戸に」から筆者作成

3. 空き家対策

現在、空き家を有効利用するために、「空き家バンク」の設置や移住者用の住居として活用するなどの対策が進められている。また、空き家の撤去を図るため、政府は空き家の増加の一因となっていた住宅が建っていれば土地の固定資産税が6分の1になる軽減措置の見直しに入った。

空き家率の急上昇が見込まれる中、これまでのような新設住宅を下支えするような景気対策に加えて、中古・リフォーム市場の拡大や住宅の耐用年数の長期化につながる政策を積極的に展開することが望まれる。

《参考文献》

- 飯塚信夫(2009)「今後5年間の住宅着工戸数、年平均90万戸に」社団法人日本経済研究センター中期経済予測特別レポート
- 大塚章弘・中野一慶(2014)「電灯需要の構造分析とシミュレーション:47都道府県データによる実証分析」電力中央研究所報告(Y13006)