

東新住建 消費税増税前の駆け込み需要の過去と現在を分析調査 ～住宅着工戸数推移グラフの比較により、消費税増税後の傾向を予測～

東新住建株式会社（社長：辻明典、本社：愛知県稲沢市高御堂 1-3-18。以下「東新住建」）が運営する調査機関「住宅市場研究室」（URL：<http://www.jyuseikatsu.jp/>）では、今年1月末に国土交通省より発表された昨年12月の住宅着工戸数を元に、4月からの消費税増税による駆け込み需要と反動減の傾向を予測するため、過去の増税時（平成8年）の駆け込み状況と昨年を見比べ、分析調査を行いました。

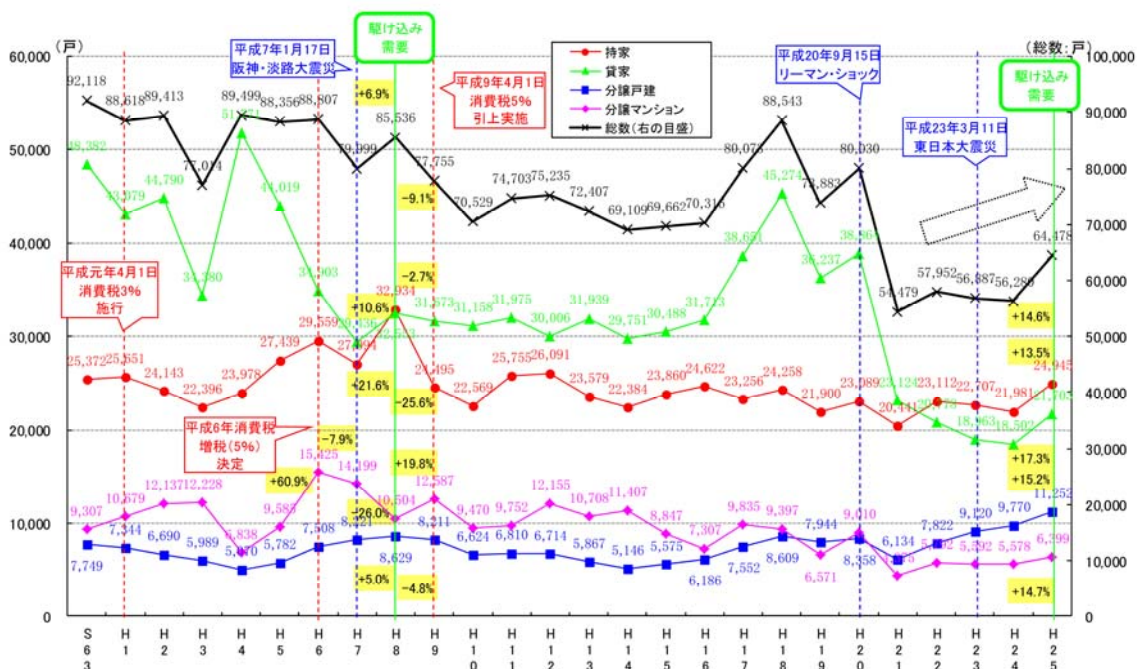
調査レポートURL：<http://www.jyuseikatsu.jp/press/press.html>

愛知県の住宅着工数、今回の消費税増税では抑制的増加傾向

愛知県の利用関係別・新設住宅着工戸数を参照します。まず消費税が3%から5%に上がり駆け込み需要が発生した平成8年の傾向を見てみます。平成7年から8年にかけては総数で+6.9%となっているのに対し、平成8年から9年にかけては-9.1%と反動減が発生しているのがわかります。内訳をみますと、主な要因は+21.6%増の持家（注文住宅）であることが明らかで、翌年には-25.6%と大きく減少しています。分譲マンションについては、建築に1年半～2年近くを要するため、実際の駆け込み需要の発生は平成5～6年と見るべきでしょう。こちらは平成5年から6年にかけての着工戸数が+60.9%と激増しました。

さて、それでは今回はどうでしょうか。昨年（平成24～25年）は総数で+14.6%増加、平成8年よりも大きい増加です。しかし、内訳をみますと、持家、貸家、分譲戸建、分譲マンションで増加は、+13.5%～+17.3%の範囲に留まっております。分譲マンションについても平成23～25年で極端に増加していません。駆け込み需要で増加傾向であるものの、全体では抑制的増加と言えるでしょう。

■表1. 愛知県 利用関係別・新設住宅着工戸数 年計推移



・国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html
 ・(財)建設物価調査会 「建築統計年報」

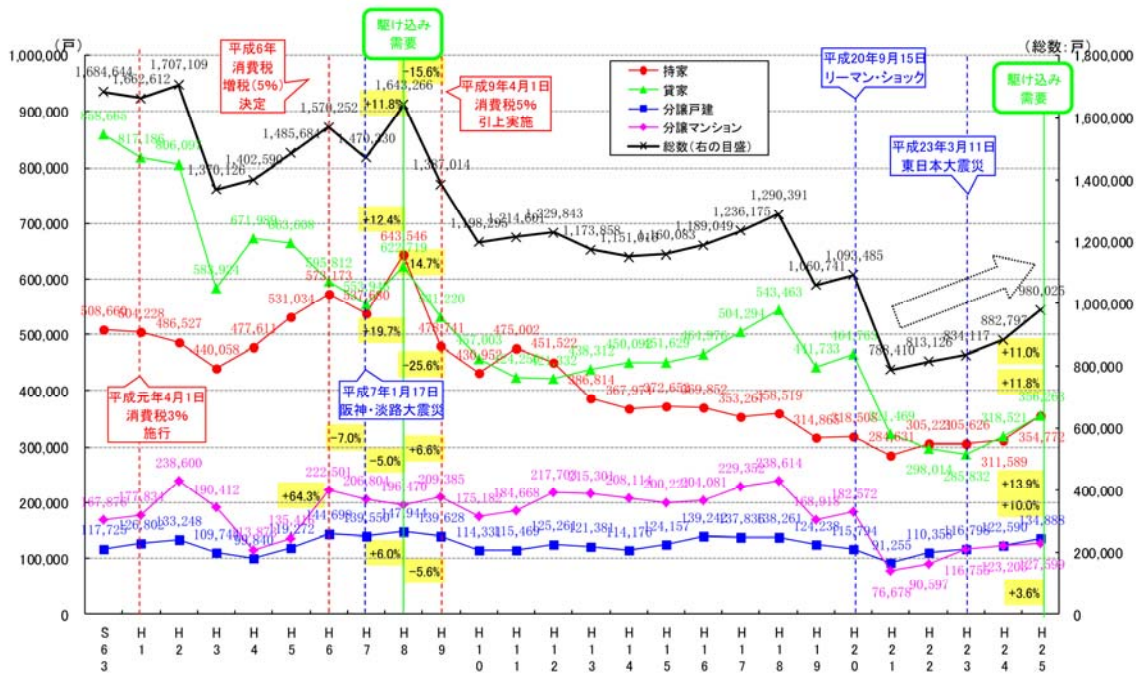
以上データを元に住宅市場研究室にて作成

※「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。

全国住宅着工数、今回の消費税増税では極めておとなしい傾向

次に全国で利用関係別・新設住宅着工戸数をみます。平成7年から8年にかけては総数で+11.8%の増加と翌年-15.6%大幅減が見られます。主な要因はこちらも持家（注文住宅）で、+19.7%の増加と翌年-25.6%の大幅減が発生しています。分譲マンションは上述の通りの理由で2年前を見てみますと、平成5年から6年にかけて+64.3%と激増しています。今回は、総数が+11.0%と平成8年とほぼ同じ水準の増加ですが、個別（持家、貸家、分譲戸建、分譲マンション）の増加が+3.6~+13.9%と極めておとなしいのがわかります。分譲マンションもここ3年間に激増がなく、昨年も+3.6%にすぎませんでした。

■表2. 全国計 利用関係別・新設住宅着工戸数 年計推移



- ・国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html
- ・(財) 建設物価調査会 「建築統計年報」

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。

まとめ

愛知県と全国の状況を新旧の駆け込み年を軸に見比べてみた所、今回も駆け込み需要は発生したが、前回と異なり、増加のけん引役として激増した住宅種類は見当たりませんでした。分譲マンションもここ3年間、抑制的増加に終始しており、これは政府の政策（住宅ローンの所得税減税、現金給付等）が駆け込み増をある程度抑制することに成功したと考えられます。このような傾向から今回の増税後は、前回の増税時（平成8年）に発生したアジア通貨危機、国内金融機関の大型破たんのような事態の発生が無ければ、反動減は想定されるよりもややマイルドにおさまる可能性が高いと分析できますが、実際はどのような傾向になっていくのか、今後の動向に引き続き注目していきたいと思います。

※当資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、当室はその正確性を保証するものではありません。また見直しは予告なく変更される事があります。予めご了承願います。

東新住建株式会社ホームページ：<http://www.toshinjuuken.co.jp/>

住宅市場研究室ホームページ：<http://www.jyuseikats>

<このリリースのお問合せ先>

東新住建株式会社 住宅市場研究室 小間幸一

電話番号：0587-23-7641（直通）