

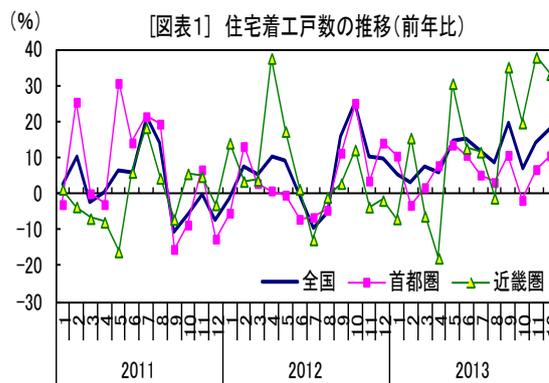
ショートコメント vol.19 (2014年2月14日)

テーマ：住宅着工戸数を押し上げる2つの増税

○増加を続ける住宅着工戸数

国土交通省の発表によると、昨年12月の住宅着工戸数は全国が前年比プラス18.0%、近畿もプラス33.1%と増加傾向が続く結果となりました(図表1)。足元の着工戸数の推移については、昨年9月を期限とした特例によって請負契約が急増、その後1、2ヶ月で着工に入るため、11月頃までは増加が続くとみられていました。その後は不透明とされ、逆にいえば12月以降の動きが需要の実態を示すとして、早くから注目を集めていました。

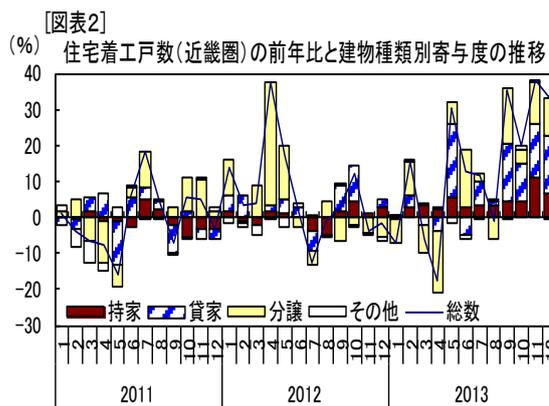
結果は上述のとおり2けた増となり、特に関西の増加率は全国を上回る高水準となりました。これをもって、駆け込み需要の動きは強いと判断することも可能かもしれません。ただし、その内訳をみる限り、少し慎重に判断する必要もありそうです。



(出所)国土交通省「建築着工統計」

○着工戸数を押し上げる貸家

というのも、住宅着工戸数の動きを持家、貸家、分譲住宅の寄与度に分解した場合、足元で最も伸びているのは貸家(アパート等)であることが分かります(図表2)。これは、2015年に行われる相続税の増税に向けた土地活用が増えるなかで、消費増税前に一つのピークが生じたものとみられます。当然ながら、消費者が4月までに住宅を購入する動きとは別のものであり、住宅需要の実態を把握するためには、むしろこれを除いたもので判断する必要があると考えられます。特に、関西は全国や関東に比べても、貸家の増加傾向が顕著であることから、その必要性が高いといえそうです(図表3)。



(出所)国土交通省「建築着工統計」

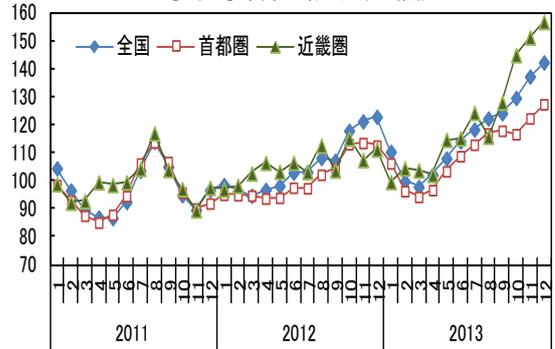
○今後の注目点

仮に足元の住宅需要が統計ほど大きくないとすれば、4月以降の反動減もその分小さくて済むこととなります。また、貸家の着工が2015年に向けて高水準を維持するならば、住宅着工戸数全体も大きな落ち込みを免れる可能性があります。いずれにしても、3月末に向けての、貸家を除いた動きに注目していく必要があります。

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

一方、4月以降の市況を占う動きとして、分譲住宅の推移にも注目が集まります。これから3月末に向けて、増税直前の購入を見込んだ開発が増えそうですが、そのペース次第では売れ残りのリスクが高まることとなります。今のところは分譲業者も慎重姿勢を崩しておらず、その可能性は高いとはいえませんが、仮に販売在庫が急増することになれば、4月以降の需給バランスが悪化し、相場全体の下落にもつながりかねないとみられます。

(2010年平均=100) [図表3] 貸家の着工戸数の推移



(出所)国土交通省「建築着工統計」

※貸家の着工戸数につき、全国および各地域の2010年の月間平均を100として指数化。後方3カ月移動平均

本件照会先:大阪本社 荒木秀之
TEL:06(4705)3635 mail:hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。