

# マンスリー・トピックス

NO. 028

平成26年2月19日

## 住宅建設における消費税率引き上げの影響

参事官（経済財政分析—総括担当）付 森口 大輔 ※

川上 武志 ※

参事官（経済財政分析—総括担当）付参事官補佐 八木 智美 ※

### 【概要】

- 1．本稿では、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要とその反動の影響について、前回引き上げ時と比較しながら検証する。
- 2．持家の着工は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要に加えて、取得環境が良好である中、金利と住宅価格の先高観も増勢を支え、増加が続いている。受注は、駆け込みの反動により大幅減となった。ただし、工事単価が高い地域ほどおおむね持家着工の伸びが緩やかであることから、負担軽減措置により駆け込みは一定程度緩和されたとみられる。
- 3．貸家の着工は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要に加えて、相続税対策としての需要もあって、増加が続いている。受注は、駆け込みの反動減が生じたものの、その減少幅は小さい。
- 4．分譲住宅の着工は、2013年5月から同年9月にかけて着工戸数が高水準で推移し、10月以降落ち込んだ。これには、消費税率引き上げに伴う駆け込みがあった可能性がある。
- 5．受注状況から着工戸数を推計すると、持家及び貸家の着工はともに2014年1 - 3月期には減少に転じる見込みである。ただし、これまでの着工戸数の実績が、受注から予測されるほど増加していないことから、足下では受注残が積み上がっており、この消化によって着工の減少が緩和されるだろう。分譲住宅は持ち直すことが期待されるが、持家及び貸家においては消費税率引き上げに伴う駆け込みの反動減も生じることから、1 - 3月期の住宅着工は増勢が鈍化する可能性がある。

\* 本レポートの内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。

## 1. はじめに

住宅着工戸数は、2009 年後半以降、金利の低下に加え、住宅取得支援策<sup>1</sup>の下支えもあって、リーマンショックを受けた落ち込みからの緩やかな回復が続き、2011 年年央からは、東日本大震災の復興需要も増加に寄与した。こうした中、2014 年の消費税率引上げを控えた2013 年には増勢が加速した。

本稿では、こうした住宅建設の動向を 1997 年の消費税率引上げ時と比較するとともに、足下の住宅建設を取り巻く環境を整理することで、今回の消費税率引上げの影響について考察する。

## 2. 持家及び貸家の動向

### (1) 1997 年消費税率引上げ時との比較

まずは、持家及び貸家の動向について整理しよう。これらは、多くの場合、消費者自身が住宅メーカー等に対して建設の請負契約を締結するものとなる。したがって、デベロッパー等によって建設された（又は建設中の）住宅について売買契約を結ぶ分譲住宅とは異なる。

消費税は、原則として資産の引渡し（譲渡）時点の税率が適用されるが、2014 年 4 月の消費税率引上げに伴う特例措置として、2013 年 9 月末までに請負契約を締結した場合には、引渡しが 2014 年 4 月以降となっても 5% の税率が適用される。1997 年 4 月の消費税率引上げの際にも、1996 年 9 月末を請負契約の期限として同様の措置が採られた。そのため、購入者が請負契約を結ぶ持家と貸家については、2013 年 9 月や 1996 年 9 月までに駆け込み契約が発生し、その契約分が数か月のラグをもって着工に移されることとなる<sup>2</sup>。（以下、2014 年 4 月の消費税率引上げ前後の時期を「今回」、1997 年 4 月の消費税率引上げ前後の時期を「前回」といい、特段の断りがない限り、2012 年と 1995 年、2013 年と 1996 年、2014 年と 1997 年をそれぞれ対応させて議論するものとする。）

（持家の着工は 2013 年 9 月以降増加して足下で一服、貸家は増勢が続く）

住宅着工戸数の動向を見ると、持家については、前回は 1996 年に入ってから 11 月まで、均せば堅調に増加した後、12 月には減少に転じている。一方、今回は 2013 年 4 月に一時大きく伸びたものの、顕著に増加が見られるのは 9 月以降であり、12 月もやや減少となったが、目立った下落とはなっていない（図 1 - (1)）。

また、貸家については、住宅エコポイント付与のための着工期限<sup>3</sup>に伴う駆け込みと反動を均して見れば、2013 年 9 月までは、おおむね前回同様の増勢をたどっている（図 1 - (2)）。

<sup>1</sup> 2009 年には住宅ローン減税が拡充され、2010 年にはフラット 35S の金利の下げ幅が拡大された。

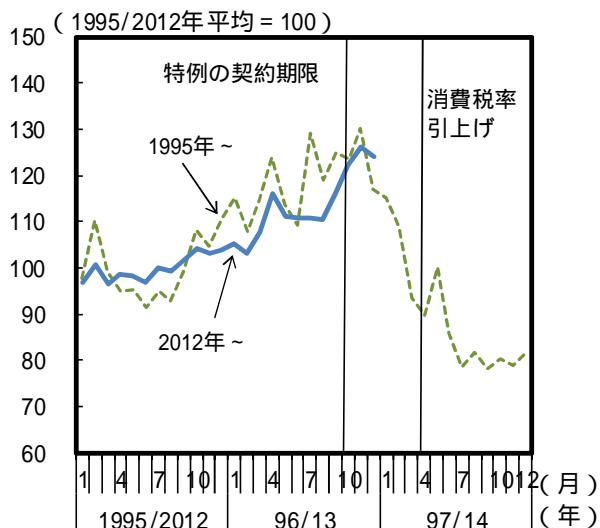
<sup>2</sup> 内閣府（2013）政策統括官（経済財政分析担当）（2013）では、4～5 か月程度のラグと推計されている。

<sup>3</sup> 復興支援・住宅エコポイント付与のための着工期限が 2012 年 10 月 31 日であった。

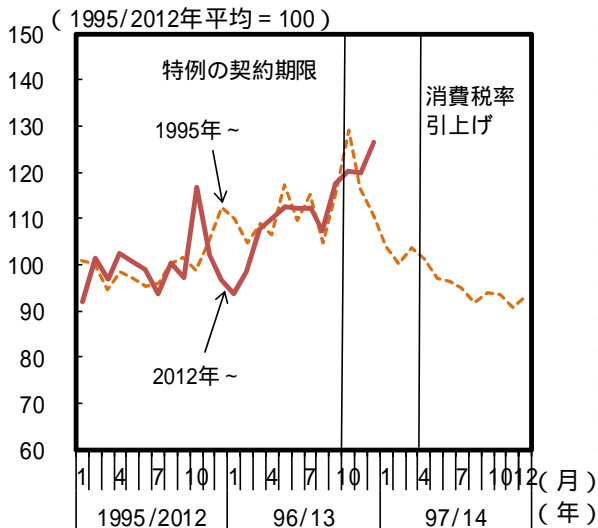
その後は、前回は 11 月に減少に転じたところ、今回は 12 月においても増加が続いている。

図 1 持家及び貸家の着工戸数

( 1 ) 持家



( 2 ) 貸家



(備考) 国土交通省「住宅着工統計」により作成。

(戸建注文住宅の受注は2013年10 - 12月期以降減少、低層賃貸住宅は前年並みにとどまる)

着工の先行指標である受注の動向を確認するに当たり、住宅景況判断指数を見ていく。この指数は、ハウスメーカー経営者に対して業績をたずねた回答を集計したもので、おおむね受注戸数の前年同期比を表している。指数が100であれば全社で10%以上の改善、-100あれば全社で10%以上の悪化となる。

戸建注文住宅の受注戸数については、前回同様の推移となり、請負契約の特例の期限である2013年7 - 9月期まで景況判断指数の上昇が続き97に達した後、同年10 - 12月期には-72と落ち込んだ(図2 - (1))。

低層賃貸住宅の受注戸数については、前回よりも強い動きを示している。2012年中においても高水準が続いており、消費税率引上げの方針が決定される前から<sup>4</sup>、多くの企業で受注増が続いてきたとみられる(図2 - (2))。さらに、消費税率引上げに伴う駆け込みの反動が生じた同年10 - 12月期においても景況判断指数は0であり、前年並みの受注があったことを示している。

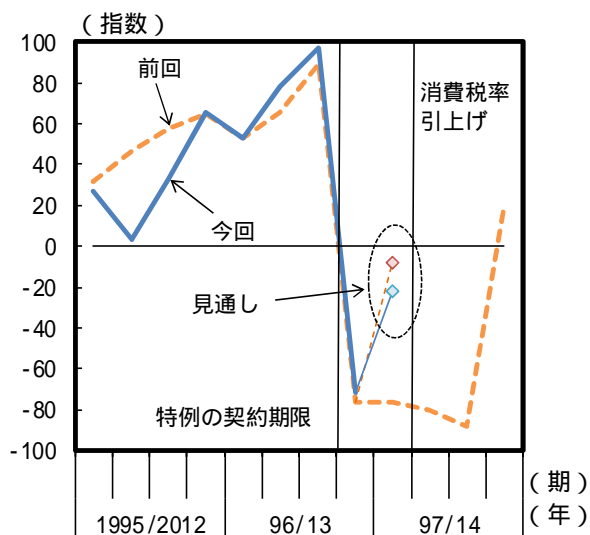
また、2014年1 - 3月期の見通しを見ると、戸建注文住宅は-22、低層賃貸住宅は12と

<sup>4</sup> 2012年8月10日、「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法等の一部を改正する等の法律案」が成立。2013年10月1日、経済状況等の総合的な勘案を経て、当初予定どおり2014年4月に消費税率を5%から8%へ引き上げることが確認された。

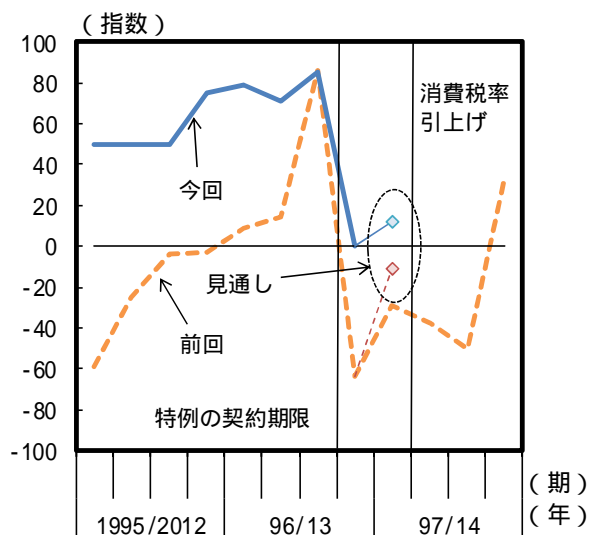
なっており、受注が持ち直すことを見込んでいる企業が多いと言えよう。ただし、前回 1997 年 1 - 3 月期の見通しと実績の乖離からもわかるように、実績は見通しより下振れする傾向があるため、一定程度の幅をもって見る必要がある<sup>5</sup>。

図 2 住宅景況判断指数（受注戸数）

(1) 戸建注文住宅



(2) 低層賃貸住宅



(備考) 1. (社)住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査」により作成。

2. 住宅景況判断指数は、住宅生産団体連合会の法人会員の経営者により、受注戸数の前年同期比の実績（または見通し）を指数化したもの（-100～100）。各社の回答について「10%以上良い」を100、「5%程度良い」を50、「変わらず」を0、「5%程度悪い」を-50、「10%以上悪い」を-100としたときの全回答の平均値。

(2) 持家及び貸家の動向の背景

次に、持家及び貸家の動向を取り巻く環境について考察する。

(持家の取得環境が良好である中、金利と住宅価格の先高観も増勢を支えた)

持家の取得環境を確認するため、貯蓄や住宅ローンによって調達できる金額(調達可能額)と住宅価格を見比べていこう。住宅購入にあたっては、住宅ローン減税制度<sup>6</sup>などの住宅取得支援策の影響も大きいいため、調達可能額は、貯蓄額、住宅ローンによる借入可能額に加えて住宅ローン減税制度による所得税等の控除額を合算した額とする。

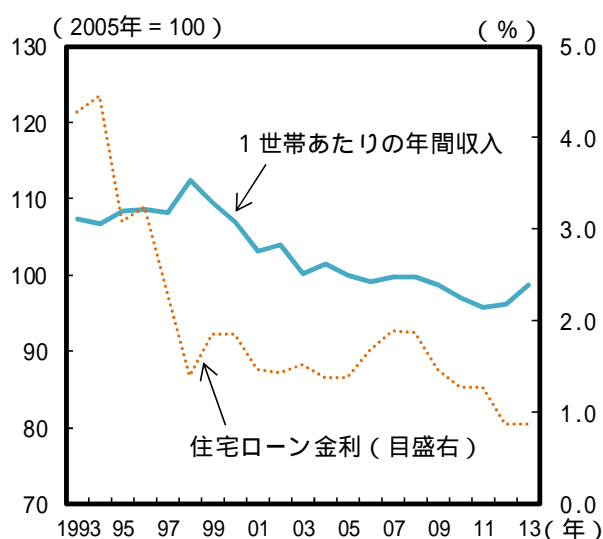
<sup>5</sup> 例えば、1994年1-3月期から2013年10-12月期までの指数の単純平均を算出すると、戸建注文住宅の受注戸数では、実績が1、見通しが26、低層賃貸住宅では、実績が1、見通しが27であった。ただし、調査結果のない2011年4-6月期の見通しについては除く。

<sup>6</sup> 制度の内容については次項を参照。

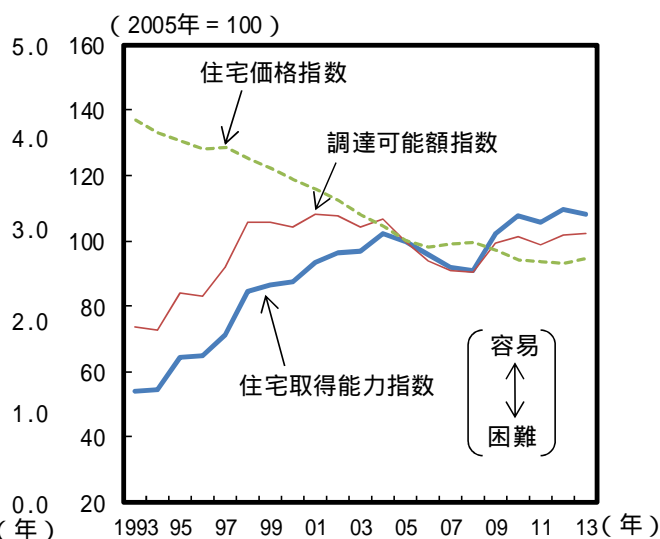
調達可能額の足下の動向を見ると、住宅ローン金利が低水準で推移する中、1世帯当たりの年間収入が増加したことから、緩やかに増加している(図3)。調達可能額の住宅価格に対する比である住宅取得能力指数は高水準で推移しており、住宅の取得環境は良好といえよう。こうした中において、金利や住宅価格の先高観は持家着工の増加に寄与したと考えられる。

図3 持家の取得環境

(1) 世帯収入と住宅ローン金利



(2) 住宅取得能力指数



- (備考) 1. 総務省「家計調査」、国土交通省「地価公示」、「都道府県地価調査」、(一財)建設物価調査会「建設物価指数月報」、住宅金融支援機構「平成24年度フラット35利用者調査」により作成。  
 2. 住宅ローン金利は、各年中央値。2003年以降は、みずほ銀行の住宅ローン変動型の最優遇金利。2002年以前は、新発10年物国債利回りに一定値を加算した値。加算した一定値は、2003年1月～2013年12月の各月のみずほ銀行の住宅ローン変動型の最優遇金利から新発10年物国債利回りの中央値を差し引いた値の平均値。  
 3. 住宅価格指数、調達可能額指数、住宅取得能力指数の算出方法は付注1を参照。

(住宅取得者に対する負担軽減措置により持家の駆け込みは一定程度緩和された)

今回の消費税率引上げに伴い、住宅取得者の負担軽減措置として住宅ローン減税制度の拡充と現金給付措置(住まい給付金制度)<sup>7</sup>が採られることとなった。今回はこうした税率引上げに伴う負担軽減措置は採られていない。いずれの措置についても、居住のための住宅購入を対象としたものであり、持家の着工やマンションの販売において駆け込みを緩和する効果

<sup>7</sup>住宅を購入する収入が概ね510万円以下の者を対象とした最大30万円の現金給付措置。住宅ローン減税制度では、住宅ローン残高の算定対象額の1%が所得税等から控除されるが、収入が低い場合には所得税等が低く、住宅ローン減税拡充の効果が十分に及ばない可能性がある。こうした収入層に対して住宅ローン減税とあわせて負担軽減をはかるもの。

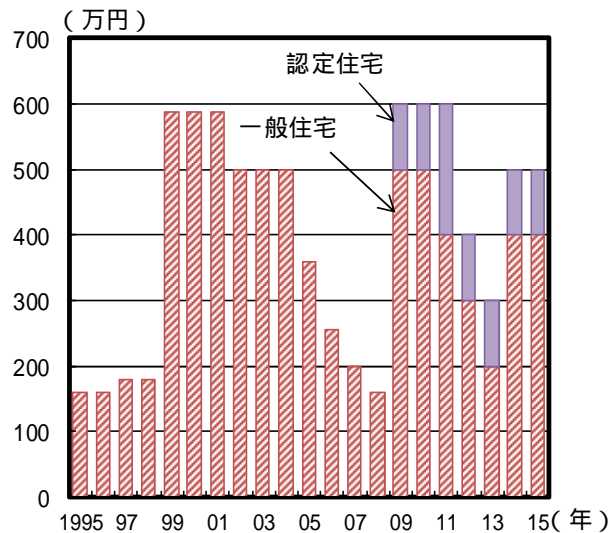
が期待された。

住宅ローン減税制度は、入居後 10 年間に渡って毎年末の住宅ローン残高の 1 % が所得税等から控除される制度である。一般住宅の場合、これまで住宅ローン残高の算定対象額は 2,000 万円が上限<sup>8</sup>であったが、消費税率 8 % で購入されるものに対しては、上限額が 4,000 万円へ引き上げられた。10 年間で最大控除額は、200 万円から 400 万円へと引き上げられたこととなる（図 4 - ( 1 )）。この上限額の引上げについては、2,000 万円超の住宅ローンを利用する場合に効果があり、4,000 万円以下の範囲では住宅ローン残高が高いほど効果大きい。一般的には、高価格の住宅の購入者は、多額の住宅ローンを組むことが多いため、その効果が大きいだろう。

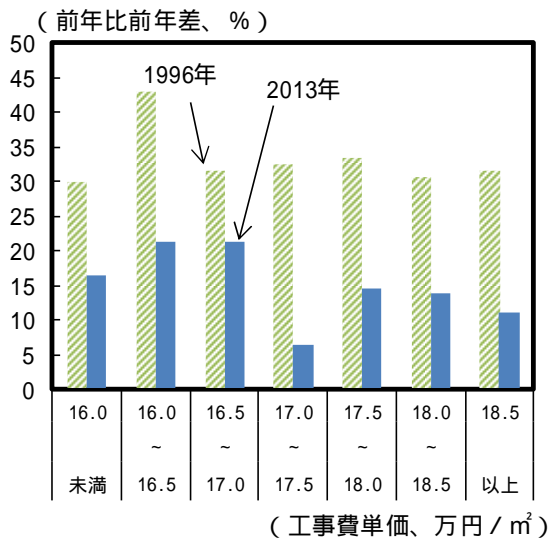
住宅ローン減税制度の拡充の与える効果が住宅の価格帯によって違うとすると、足下の住宅需要は価格帯によって異なっているのだろうか。住宅の価格帯別の着工そのものを集計したデータはないが、工事費単価を住宅価格の代理指標として捉えてみよう。都道府県ごとに持家の工事費の m<sup>2</sup> 単価を算出し、その工事費単価で階級分けをしてみると、おおむね工事単価が高い都道府県ほど前回と比べて持家着工の伸びが緩やかであり、負担軽減策により駆け込みが緩和されているとみられる（図 4 - ( 2 )）。

図 4 消費税率引上げに伴う負担軽減策の効果

( 1 ) 住宅ローン減税最大控除額の推移



( 2 ) 工事単価と持家着工の増加率の関係



(備考) 1. ( 2 ) は、国土交通省「住宅着工統計」により作成。

2. 都道府県ごとに持家の工事費単価 (2013 年平均) を算出し、階級分けした。

3. 震災の影響を除くため、岩手県、宮城県、福島県、兵庫県は含まない。

<sup>8</sup> 2013 年 1 月 1 日以降入居の住宅で、消費税率 5 % で購入したものの場合。

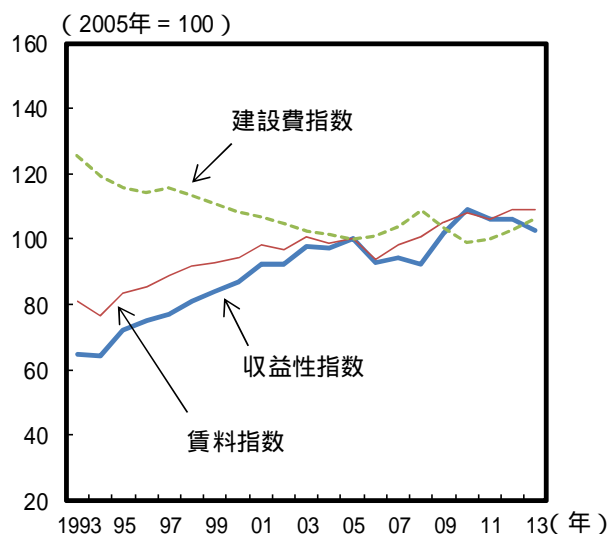
(貸家は相続税対策としての需要により増加傾向)

貸家の投資環境を確認すると、賃料指数は緩やかに上昇している(図5-(1))。なお、ここでの賃料指数は、新築の貸家に見込まれる総賃料収入を想定したものである。一方、集合住宅の建設費が上昇し、賃料指数の建設費指数に対する比である収益性指数は緩やかに低下している。

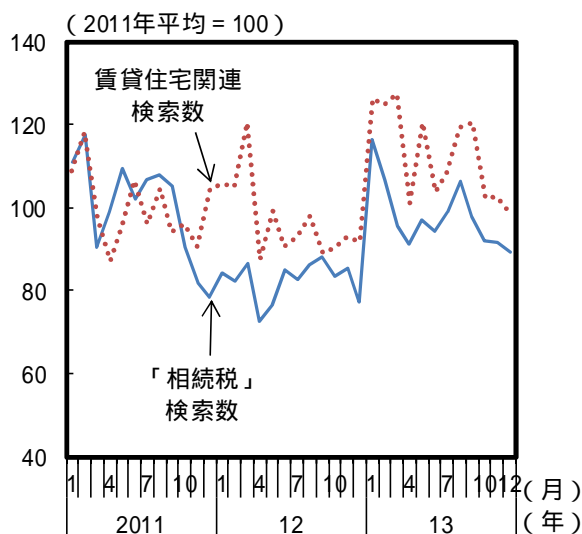
しかしながら、貸家の着工は増加が続き、受注は駆け込みの反動減が生じたものの、その減少幅は小さかった。こうした動向の背景には、相続税対策としての需要が貸家着工を押し上げる要因の一つとなっていることが考えられる。平成25年度税制改正により、2015年1月から相続税の基礎控除額が引き下げられることとなったが、Googleトレンドによれば、平成25年度税制改正大綱が閣議決定された2013年1月頃から、「相続税」の検索数と賃貸住宅保有に関連した語の検索数がともに増加し(図5-(2))、相続税への関心とともに賃貸住宅保有への関心が高まっていることがわかる。

図5 賃貸住宅の投資環境と賃貸住宅投資への関心

(1) 貸家の投資環境



(2) 相続税と賃貸住宅に対する関心



(備考) 1. (株)IPD・リクルート「IPD・リクルート住宅指数」、(一財)建築物価調査会「建設物価指数月報」、Googleトレンドにより作成。

2. 建設費指数は、建設物価指数における集合住宅(RC構造)の純工事費の年間平均値に消費税を加算したもの。

3. 賃料指数は、耐用年数20年を想定し、当該年のマンション賃料が20年間一定と仮定した場合の割引現在価値。割引現在価値の算出には、当該年のみずほ銀行の長期プライムレートを用いた。

4. 収益性指数は、賃料指数の建設費指数に対する比。

5. 賃貸住宅関連検索数は、「家賃収入」、「アパート経営」、「アパートローン」の検索数の合計。

### 3．分譲住宅の動向

#### (1) 1997年消費税率引上げ時との比較

分譲住宅においては、持家や貸家とは消費税率引上げの影響が生じるメカニズムが異なる。分譲住宅では、直接的に駆け込みが生じるのは販売の段階であり、デベロッパーにより既に建設された（または建設中の）住宅が市場に供給された後となる。そのため、デベロッパーが事前に駆け込み需要を見込んだ建設を行わなければ着工動向に影響はない。

なお、分譲住宅の購入においても、今回の消費税率引上げに伴う特例措置として、戸建分譲住宅やマンションの売買契約で建物の内装・外装・設備などに注文工事を伴う場合には、2013年9月末までに契約を締結すれば、請負契約と同じく、引渡しは2014年4月以降となっても5%の税率が適用されることとなっている。この措置についても、前回も、1996年9月末を請負契約の期限として同様の措置が採られた。そのため、マンションなどにおいては9月までに駆け込み販売が生じることとなる。

#### (分譲住宅の着工にも駆け込みと反動の可能性)

分譲住宅の着工動向を見ると、今回は、戸建・共同建ともに消費税率引上げ前に目立った動向はなかった（図6）。しかし、今回は、戸建が緩やかに増加を続けている一方、共同建は2013年5月から同年9月にかけて着工戸数が高水準で推移し、10月以降落ち込んだ。夏場に着工が高水準となった背景には、大規模案件が重なったことも影響しているとみられるが、消費税率引上げに伴う9月までの駆け込み販売を見込んで、着工時期の一部前倒しなどによって、着工が夏場に集中した可能性がある<sup>9</sup>。

なお、マンションの供給においては、ある程度まとまった用地の取得が着工の前提となり、かつ土地取得から着工までの間にも、数か月から数年程度を要することから、足下のマンション需要の変化に対して、着工を機動的に変動させることには限界がある。今回の駆け込み販売を見込んだ動きも、数か月以内に着工を予定していた小規模物件などを前倒ししたものであろうと考えられる。

また、デベロッパーでは、中期的な需要見通しを基に供給体制を整えていることが多く、足下で供給計画を引き下げるといった話などは聞かれないことから、10月以降やや落ち込んだマンション着工も近く持ち直すことが期待される。

---

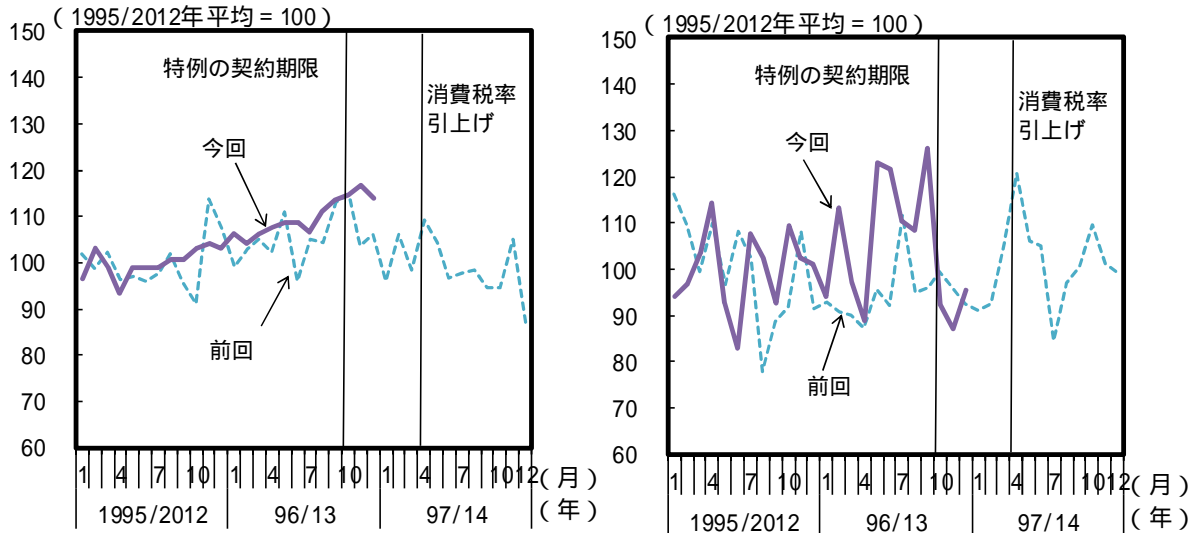
<sup>9</sup> 建築確認を取得した後、分譲住宅の販売広告が可能となるため、仕組みの上では、概ね着工と同時期に販売することができる。



図6 分譲住宅の着工戸数

(1) 戸建

(2) 共同建



(備考) 国土交通省「住宅着工統計」により作成。

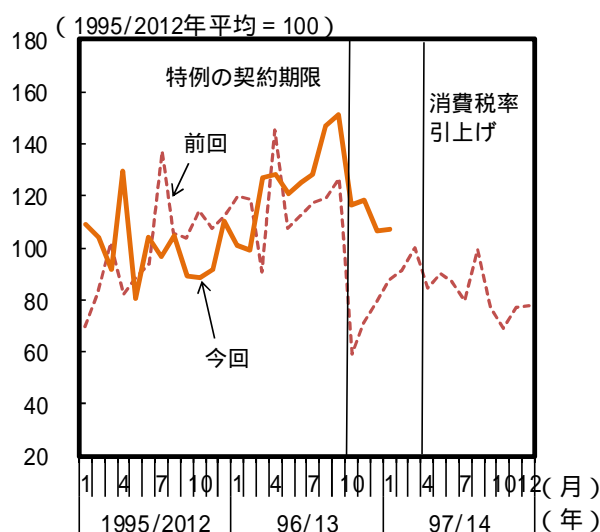
(首都圏マンション販売は、前回の動きと大きく乖離)

マンションの販売戸数を見ると、首都圏では、前回は売買契約の特例の期限である 1996 年 9 月まで増加し、同年 10 月に大きく落ち込んだ後、1997 年 3 月までにかけて持ち直しの動きが見られた(図7 - (1))。しかし、今回は 2013 年 9 月まで増加が続いた後、同年 10 月には下落したものの前年と同程度の水準にとどまり、その後 2014 年 1 月まで顕著な持ち直しの動きは見られていない。

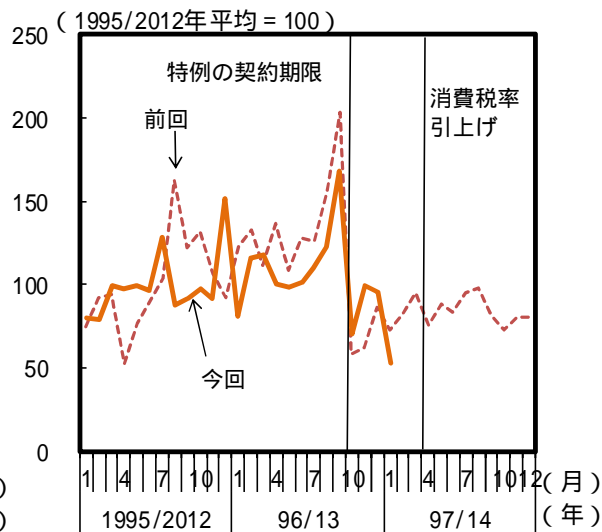
一方、近畿圏では、1996 年 9 月に大きく伸びた後 10 月以降低水準となっており、単月の振れは大きいものの、概ね前回同様の動きを示している(図7 - (2))。

図7 マンション販売戸数

(1) 首都圏



(2) 近畿圏



(備考) 1. (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」により作成。  
2. 内閣府による季節調整値。

(2) 首都圏のマンション販売動向の背景

前回消費税率引上げ時の動向と大きな乖離を示した首都圏のマンション販売について、このところの動向の背景を整理しておこう。

(首都圏のマンション販売は、駆け込みは減殺され、基調としての強さが続く)

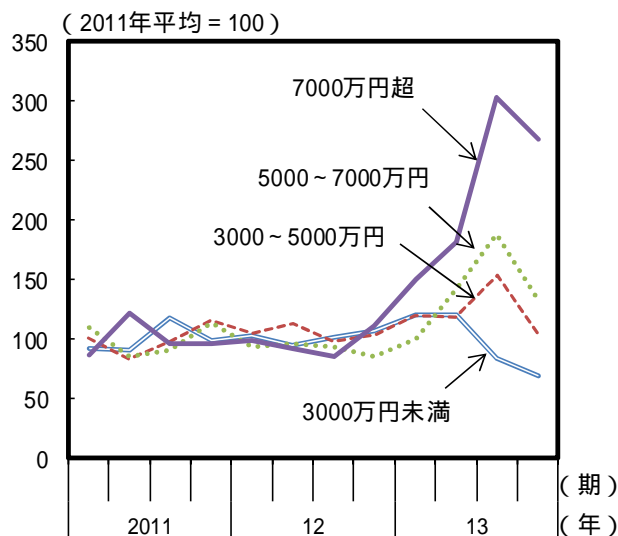
首都圏のマンション販売における消費税率引上げに伴う駆け込みと反動については、住宅取得者に対する負担軽減措置により一定程度減殺されたものとみられる。住宅ローン減税制度の拡充については、前述のとおり高価格帯の物件において負担軽減効果が大きい。これを受けて、都内のマンションの購入者などでは、敢えて契約を10月以降にするといった話も聞かれた。

一方、2013年に入ってから、景況感の改善や低金利、マンション価格の先高観も首都圏のマンション販売の増加に寄与してきた。さらに、新規発売物件の価格帯別契約数を見ると、高価格帯のマンションは2013年に入った後の伸びが大きいほか、同年10月以降も高い水準で推移している(図8)。価格帯の高い首都圏のマンションにおいては、株高による資産効果の影響もあったと考えられる。

こうしたことから、首都圏のマンション販売においては、2013年9月までの増加は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の影響に加えて、基調として強さも大きく影響した可能性が

あり、足下では駆け込みの反動減が生じているものの、その規模は大きくないことが期待される。

図8 価格帯別新規発売マンション契約戸数（首都圏）



- (備考) 1. (株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」により作成。  
 2. 内閣府による季節調整値。  
 3. 当該月に新規に供給されたもののうち、当該月中に契約に至ったものを計上している  
 4. 2013年における首都圏の新規発売マンション契約戸数(1~12月の合計)の価格帯別構成比は、3,000万円未満が9%、3,000~5,000万円が55%、5,000~7,000万円が24%、7,000万円超が12%であった。

#### 4. 住宅建設の先行きについて

(住宅着工は減少に転じるものの、受注残の消化等が減少を緩和する可能性)

持家の着工は金利や住宅価格の先高観によって増勢が支えられ、貸家の着工は相続税対策としての需要による増勢が続く中、消費税率引上げに伴う駆け込みの反動減を控えた局面となっている。

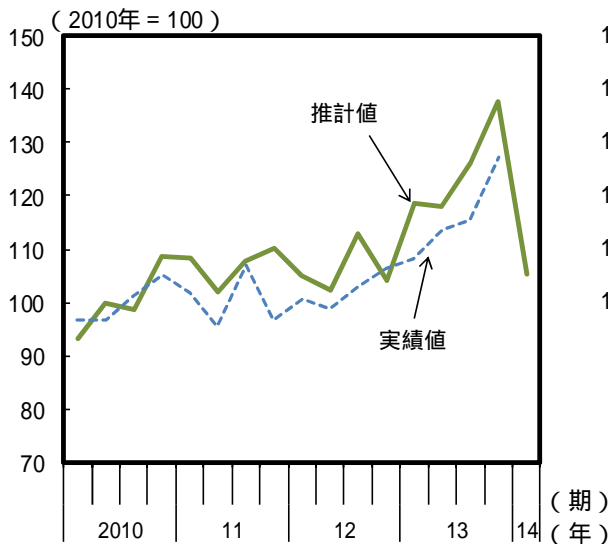
受注状況から着工戸数を推計すると、持家及び貸家の着工はともに2014年1-3月期には減少に転じる見込みである(図9)。ただし、これまでの着工戸数の実績が、受注から予測されるほどの増加を示していないことから、足下では受注残が積み上がっているとみられる。これは、各社が施工能力の範囲で建設を進めていくことで、2013年9月までの駆け込み契約分がある程度均されて着工に移されていることが背景として考えられる。こうした受注残の消化が着工の減少を緩和するかもしれない。

2014年1-3月期の住宅着工については、分譲住宅が前述のとおり持ち直すことが期待さ

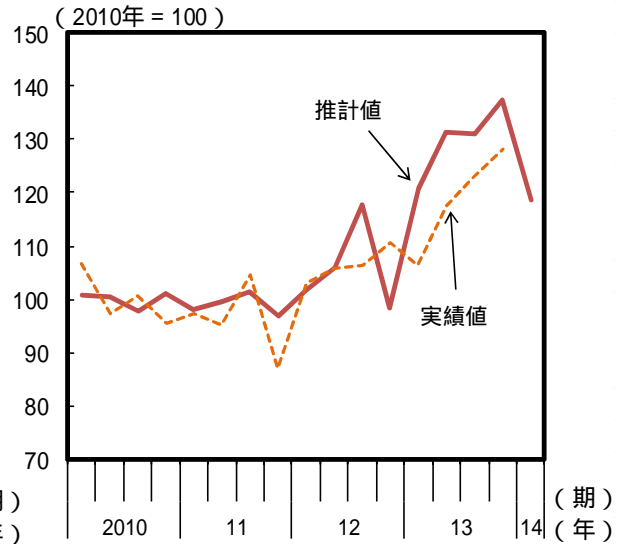
れ、持家及び貸家の受注残の消化の影響もあるかもしれないが、持家及び貸家における消費税率引上げに伴う駆け込みの反動減が生じることから、総じて増勢が鈍化する可能性がある。

図9 受注状況から推計される着工戸数

(1) 持家



(2) 貸家



(備考) 1. 国土交通省「住宅着工統計」、(社)住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査」により作成。

2. 推計方法については付注2を参照。

5. おわりに

本稿では、1997年消費税率引上げ時と動向を比較するとともに、足下の住宅建設を取り巻く環境を整理することで、消費税率引上げの影響について考察した。

持家及び貸家の着工は、ともに消費税率引上げに伴う駆け込み需要もあって、増加してきた。特に、貸家については、前回減少に転じた11月以降も増加が続いた。住宅景況判断指数により受注の動向を見ると、戸建注文住宅は、前回同様の推移となり、請負契約の特例の期限である2013年7-9月期まで景況判断指数の上昇が続き97に達した後、同年10-12月期には-72と落ち込んだ。低層賃貸住宅の受注戸数については、請負契約の特例の期限まで高水準で推移した後、消費税率引上げに伴う駆け込みの反動が生じた2013年10-12月期においても景況判断指数は0と前年並みの受注があったことを示しており、消費税率引上げに伴う駆け込みの他に増加要因があったことが示唆された。

持家の取得環境を取得能力指数により確認すると、住宅ローン金利が低水準で推移したことや収入の改善により、当該指数は高水準で推移しており、取得環境が良好であることを示している。こうした中において、住宅ローン金利や住宅価格の先高観も持家着工の増勢を支

えたとみられる。

また、負担軽減措置の効果を検証するに当たり、当該措置は価格帯の高い住宅ほど効果が大きいことから、工事単価により都道府県を階級分けして、各階級の2013年の着工戸数の伸び（前年比前年差）を見ると、工事費単価の高い地域ほどおおむね持家着工の伸びが緩やかであり、負担軽減措置により駆け込みが一定程度緩和されたものとみられる。

貸家の取得環境を見ると、賃料が緩やかに上昇する一方で、集合住宅の建設費の上昇により、その比である収益性指数は緩やかに低下している。こうした中、貸家が増加していることには、相続税対策としての需要が寄与していると考えられる。Googleトレンドによれば、相続税の基礎控除額引下げが閣議決定された2013年1月頃から賃貸住宅保有に関連した語の検索数と「相続税」の検索数がともに増加し、相続税への関心とともに賃貸住宅保有への関心が高まっている。

共同建分譲住宅の着工は、2013年5月から9月にかけて高水準で推移し、10月以降落ち込んだ。マンションは、計画から土地取得、着工、販売までの期間が長いことから、需要の変化に対して着工を機動的に変動させることには限界があるが、小規模物件などの一部では消費税率引上げに伴う駆け込み販売を見込んだ着工の前倒しがあった可能性がある。

首都圏のマンション販売においては、その価格帯の高さから、負担軽減措置により消費税率引上げに伴う駆け込みと反動が一定程度減殺されたものと考えられる。一方、2013年に入ってから、景況感の改善や低金利、マンション価格の先高観もあって、首都圏マンション販売は基調として強いとみられる。さらに、高価格帯のマンションの伸びが大きいことから株高による資産効果の影響も表れている。

受注状況から着工戸数を推計すると、持家及び貸家の着工はともに2014年1 - 3月期に減少に転じる見込みである。ただし、これまでの着工戸数の実績が、受注から予測されるほど増加していないことから、足下では受注残が積み上がっており、この消化によって着工の減少が緩和されるかもしれない。分譲住宅は持ち直すことが期待されるが、持家及び貸家においては消費税率引上げに伴う駆け込みの反動減も生じることから、1 - 3月期の住宅着工は増勢が鈍化する可能性がある。

なお、2015年10月には消費税率10%への引上げが検討されており、これを見据えた動きも近く表れると見込まれる。住宅建設への消費税率引上げに伴う影響は、今後も引き続き注視する必要があるだろう。

## 付注 1 住宅取得能力指数の算出方法

### ( 1 ) 住宅価格指数

$$\text{『住宅価格指数』} = \frac{A1 \times B1}{\text{土地取得費}} + \frac{A2 \times B2 \times (1 + \text{消費税率})}{\text{建設費}}$$

- A1 : 土地取得費の 2012 年平均値
- A2 : 建設費の 2012 年平均値
- B1 : 土地価格指数 ( 2012 年年央 = 1 )
- B2 : 木造住宅の純工事費指数 ( 2012 年平均 = 1 )

A1、A2 は、住宅金融支援機構「平成 24 年度フラット 35 利用調査」による。

B1 は、2012 年を 1 として住宅地の平均変動率を乗じることで指数化したもの。2010 年以降は都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの変動率を用いた。2009 年以前は地価公示による平均変動率を用いて各年 1 月 1 日時点の指数を算出し、当該年と翌年の単純平均を当該指数とした。

B2 は、(一財)建設物価調査会「建設物価指数月報」により算出。

### ( 2 ) 調達可能額指数

$$\text{『調達可能額指数』} = C + D + E$$

- C : 貯蓄額
- D : 住宅ローン借入可能額
- E : 住宅ローン減税制度における所得税等の最大控除額

C は、総務省「家計調査」による。住宅・土地取得のための負債及び生命保険などを除く。

D は、当該年における 1 か月あたりの収入の 20% を毎月の返済に充て、当該年の住宅ローン金利で 35 年ローンを組む場合の借入可能額。ただし、収入は、総務省『家計調査』による 1 世帯当たりの年間収入を 12 で除した額。

### ( 3 ) 住宅取得能力指数

$$\text{『住宅取得能力指数』} = \text{『調達可能額指数』} / \text{『住宅価格指数』}$$

付注2 受注状況から推計される着工戸数について

持家、貸家の着工戸数の前年比は、それぞれ以下の通り推計。それぞれ利用した住宅景況判断指数は、戸建注文住宅、低層賃貸住宅の受注戸数の実績。

House : 住宅着工戸数

Order :  $1 + ( [住宅景況判断指数] / 1000 )$

持家

$$\begin{aligned} & \text{LN}( House_t ) - \text{LN}( House_{t-4} ) \\ & = 1.814 * \text{LN}( Order_{t-1} ) + 1.008 * \text{LN}( Order_{t-2} ) \quad 0.010 \\ & \quad (5.7) \qquad \qquad \qquad (3.2) \\ & (R^2 : 0.632) \end{aligned}$$

貸家

$$\begin{aligned} & \text{LN}( House_t ) - \text{LN}( House_{t-4} ) \\ & = 1.619 * \text{LN}( Order_{t-1} ) + 2.074 * \text{LN}( Order_{t-2} ) \quad 0.035 \\ & \quad (2.9) \qquad \qquad \qquad (3.6) \\ & (R^2 : 0.329) \end{aligned}$$

下付きの t は四半期を表す。

推計に用いた期間は 1996 年～2012 年。係数下の () 内は t 値。

以上で算出した前年比を用いて、季節調整値の推計値は次式の通り算出。

Change :  $\text{LN}( House_t ) - \text{LN}( House_{t-4} )$

Act : 着工戸数の実績値 (原数値)

Act\_SA : 着工戸数の実績値 (季節調整値)

$$\text{Change}_t * \text{Act}_{t-4} * \text{Act\_SA}_t / \text{Act}_t$$

下付きの t は四半期を表す。

(参考文献)

内閣府 政策統括官(経済財政分析担当)(2013)『日本経済 2013-2014』

内閣府(2010)『平成 22 年度年次経済財政報告』

内閣府(2013)『平成 25 年度年次経済財政報告』

第一生命経済研究所「Economic Indicators(住宅着工戸数(2013年5月))」2013年6月