

最近の持家と戸建分譲の着工動向が異なる背景

<ポイント>

1. 戸建住宅の建設動向を持家¹及び戸建分譲の着工戸数で確認すると、戸建住宅に対する底堅い需要を背景に、いずれも2020年半ばから2021年半ばにかけて増加が続いたが、その後は、戸建分譲の着工が横ばいで推移する一方で、持家の着工は減少に転じた(図1、2)。そこで、本稿では、2021年後半以降の両者の着工動向が異なる背景を検討する。
2. まず、持家建築者及び戸建分譲購入者の情報収集方法を確認すると、新型コロナウイルス感染症(以下「感染症」という。)の感染拡大前後に関わらず、持家建築者は住宅展示場利用の割合が高く、戸建分譲購入者はインターネット利用の割合が高い(図3、4)。特に、戸建分譲では購入者のインターネット利用割合が感染拡大後の2020年度に大きく上昇している。分譲事業者によるインターネットを通じた情報提供積極化の動きともあいまって必要な情報収集が行える環境にあったため、戸建分譲の購入は感染症の影響を受けにくくなっているとみられる。一方、持家では、建築者が住宅展示場を利用する傾向に変化はないが、住宅展示場来場者組数は感染拡大後に減少傾向となっている。そのため、住宅展示場来場者の減少が2021年後半の持家着工減少の要因ではないかという見方があり得るが、持家着工と住宅展示場来場者組数の動きは2021年以降乖離しており、必ずしも減少の要因とは言い切れない(図5)。
3. そこで、他の要因を探るため、土地取引の動向を確認する。住宅地の取引価格は2021年後半以降、上昇傾向にあり、住宅地の需要は高まっているとみられる(図6)。分譲事業者の土地取得は、2020年後半以降、好調な販売状況を受け回復傾向にある。用地取得件数のDIがプラスとなる局面もあり、戸建分譲着工の2021年後半以降の水準維持につながっているとみられる(図7)。一方、持家でも建築者の65%が新たに土地を購入した上で建築しており²、土地取得意欲の高い分譲事業者との競合になることから土地取得が難しくなり、これが持家着工の減少の背景となっている可能性がある。
4. 続いて、持家と戸建分譲の価格動向を1戸あたり工事費予定額で確認する。持家の予定額の方が700~800万円程度高い傾向にあるが、木材等の建設資材価格の上昇もあり、2021年後半以降、両者の工事費予定額は上昇傾向にある(図8~10)。戸建分譲の購入を主に検討している者は、その3割程度が並行して持家取得を検討している一方、7割程度の者が価格を重視している(図11、12)。工事費予定額の上昇により、戸建分譲購入検討者が持家ではなく、相対的に安価な戸建分譲の購入志向を強めている可能性があり、戸建分譲着工の水準維持と持家着工の減少につながっている可能性がある。

¹ 持家は個人が自己居住目的で建築するものであり、注文住宅が該当する。2021年の持家着工の99%が一戸建である。

² 国土交通省「住宅市場動向調査」によれば、2020年度の注文住宅建築者の敷地購入割合は64.9%となっている。

5. 最後に、2021年後半は、住宅ローン減税の特例措置³の契約期限の時期と重なったことが挙げられる。特例措置の適用を受けるには、戸建分譲の場合は2021年11月末までに契約する必要があったが、持家の場合は2021年9月末までに契約する必要があった。持家では2021年末に住宅ローン減税制度の延長が決まるまでに3か月程度の期間があり、その間、契約を控える動きがみられた⁴。こうした制度の違いも2021年後半以降の持家着工減少の背景にあったと考えられる。
6. ここまで、2021年後半以降の持家と戸建分譲の着工の相違点とその背景について整理した。土地取引の動向や戸建分譲の価格優位性を踏まえれば、当面、持家着工が着実に増加していくことは考えづらい一方、戸建分譲着工は底堅い動きが続くと見込まれる。ただし、戸建分譲においても、工事費予定額の上昇がみられることから、価格上昇が戸建分譲購入検討者のマインドに及ぼす影響について注視していく必要がある。

図1 持家着工戸数

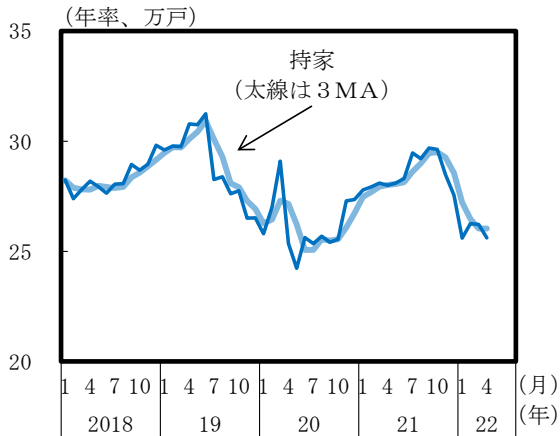


図2 戸建分譲着工戸数

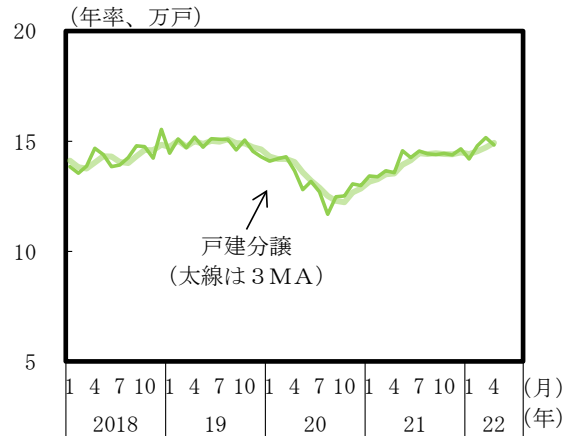


図3 情報収集方法（注文住宅、複数回答）

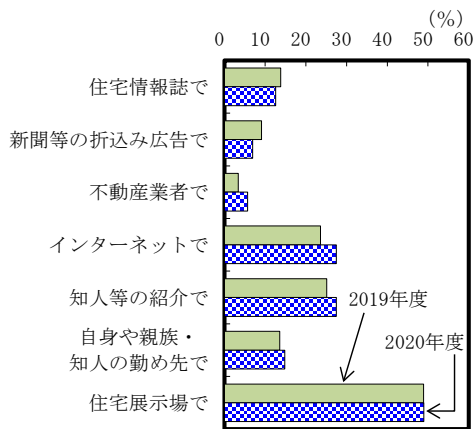
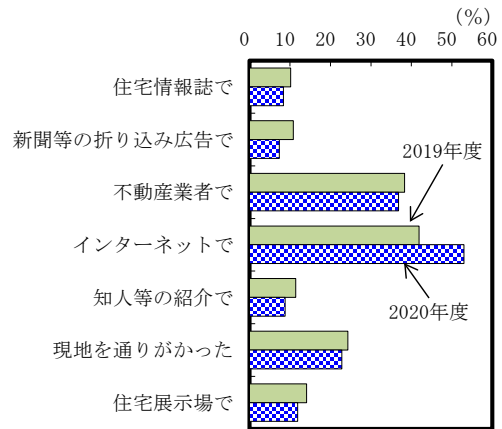


図4 情報収集方法（戸建分譲、複数回答）



- (備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」、「住宅市場動向調査」により作成。
 2. 図1、2は季節調整値を12倍した年率季節調整値。戸建分譲は、分譲住宅のうち建て方が共同住宅以外のものを指し、季節調整は内閣府による。
 3. 図3は施工者、図4は物件に関する情報収集。調査地域は、図3が全国、図4が三大都市圏。年度は調査対象年度。

³ 消費税率10%が適用される住宅取得等を行った場合に、年末の住宅ローン残高の一定割合を所得税等から控除する期間を13年間にする特例。なお、令和3年度税制改正において令和4年12月31日までの入居が対象となるよう延長された。

⁴ 一般社団法人住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査 令和3年度第4回報告」における会員企業のコメントの中には、住宅ローン減税制度の特例措置の終了による戸建注文住宅の受注減少を指摘するものがみられる。

図5 住宅展示場来場者組数



図6 住宅地の価格指数

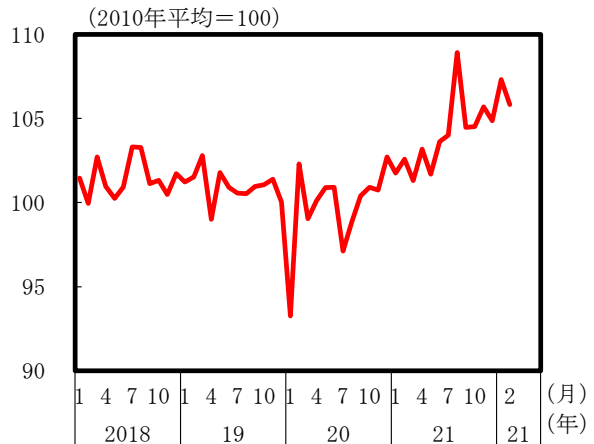


図7 住宅・宅地分譲業の用地取得件数

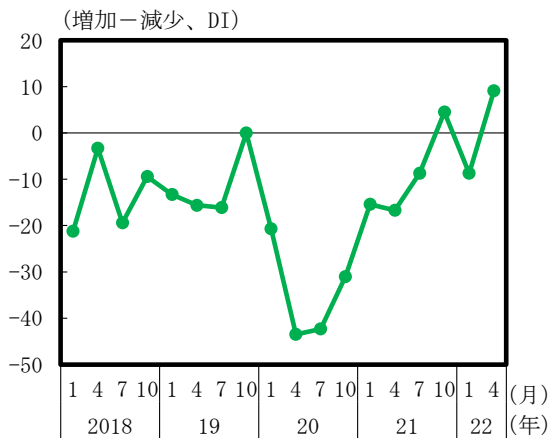


図8 国内企業物価指数（木材・木製品）

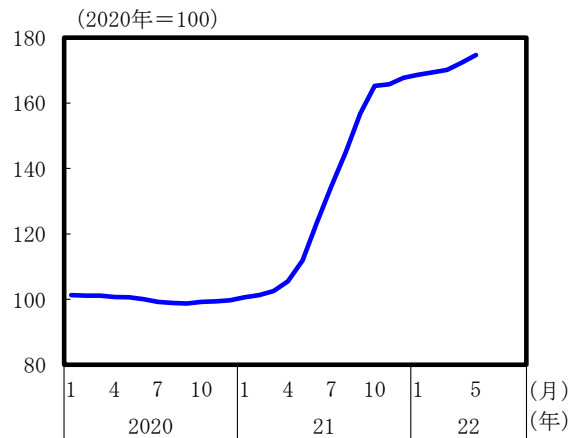


図9 持家の1戸あたり工事費予定額

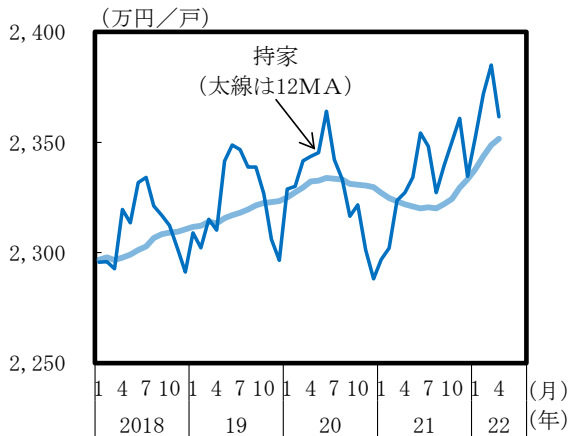
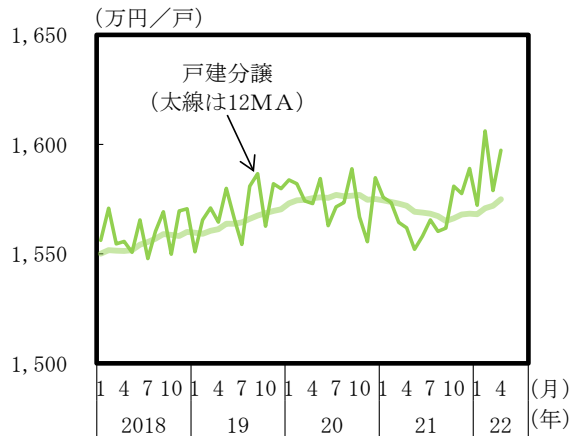


図10 戸建分譲の1戸あたり工事費予定額



- (備考) 1. 住宅展示場協議会・一般財団法人住宅生産振興財団「総合住宅展示場来場者組数調査」、国土交通省「建築着工統計」、「不動産価格指数」、一般財団法人土地総合研究所「不動産業業況等調査」、日本銀行「企業物価指数」により作成。
2. 図5は持家着工戸数及び住宅展示場来場者組数の季節調整値を2019年平均が100となるように指数化し、3か月移動平均をとったもの。なお、住宅展示場来場者組数の季節調整は内閣府による。
3. 図6は全国の季節調整値。
4. 図7のDIは、「増加したとする回答数」-「減少したとする回答数」÷全回答数×100により作成されている。
5. 図9、10は新築の居住専用住宅で、利用関係が単一のもの。

図11 戸建分譲購入検討者の並行検討状況

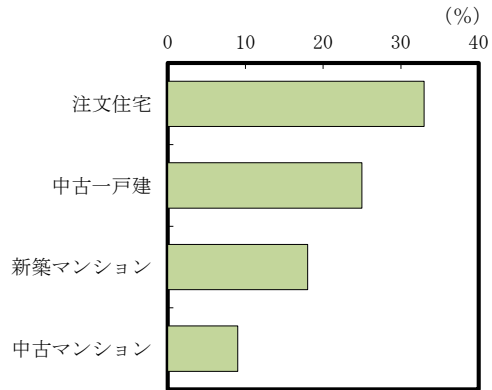
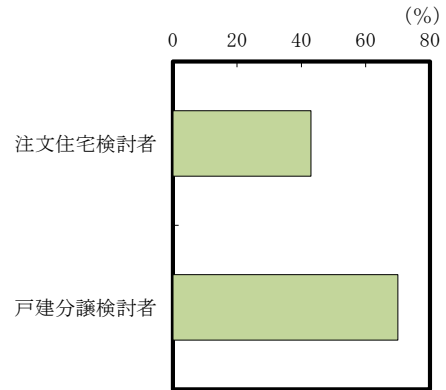


図12 価格を重視する割合



- (備考) 1. 株式会社リクルート『住宅購入・建築検討者』調査 (2021年12月)・年間まとめ』により作成。
2. 図11、12は新築分譲一戸建て又は注文住宅を主に検討している者の回答 (複数回答)。調査期間は2021年12月18日～12月28日。

担当：内閣府 政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）付

東郷 拓巳（直通 03-6257-1568）

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。