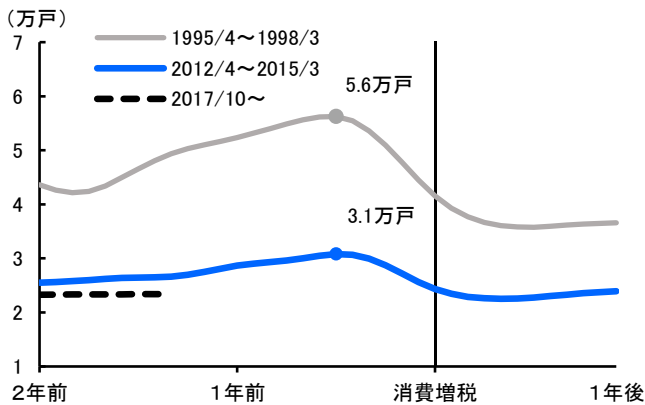


## 住宅の駆け込み需要をどうみるか

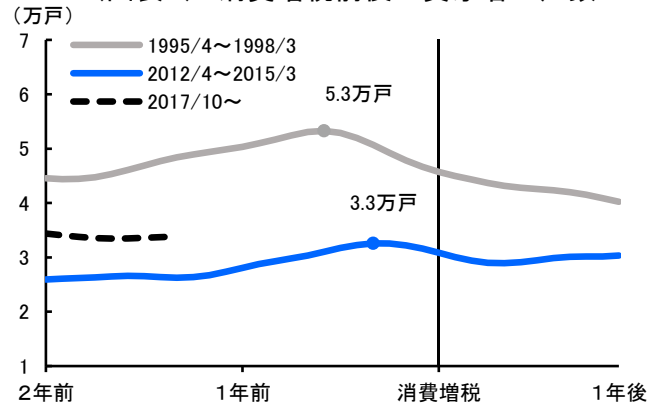
- (1) 2019年10月の消費増税を前に住宅市場では駆け込み需要が発生する見込み。過去の動向をみると、持家戸建てと貸家では増税の1年半ほど前から増加し、半年ほど前にピークを付けた後、減少に転換（図表1～3）。一方、大規模な用地取得の必要性がある分譲マンションでは、デベロッパーが長期計画に基づいて開発・販売するため、駆け込みはほとんど観察されず。
- (2) 戸建て（持家・分譲）と貸家を仔細にみると、持家戸建て・貸家ともに平時（2年前）の2割増以上の駆け込みが発生。一方、分譲戸建ては最大でも1割強の増加。これは、施工主と所有者が異なることなどから、機動的な着工が困難なことが背景。こうした過去の経験を踏まえれば、今回も持家戸建てと貸家を中心に駆け込みが顕在化するタイミングが接近。
- (3) もっとも、今回の駆け込み需要は過去に比べ小規模になる公算大。まず、貸家では駆け込みはほとんど顕在化しない見込み。これまで節税目的の建設が急増してきたことから、既に将来需要が先食いされていることが背景。次に、持家でも、以下の3点から過去に比べ小さくなる見通し。第1に、今回の増税幅が前回よりも小幅にとどまること。第2に、政府による駆け込み需要の平準化策が講じられること。第3に、潜在需要が減少していること。特に、主たる購入世帯である、夫婦と子供からなる世帯数は、足元から減少傾向が加速（図表4）。
- (5) 仮に持家で前回の半分程度の駆け込み需要を想定すると、着工上振れは年率換算で最大3万戸程度と試算。これは年間の総住宅着工の3%程度。住宅市場を巡るこのような環境変化を踏まえると、今次局面では大規模な駆け込み需要は発生しない公算が大。

（図表1）消費増税前後の持家戸建て着工戸数



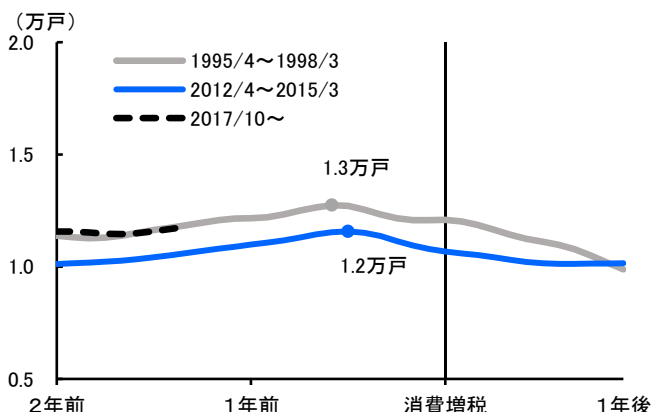
（資料）国土交通省「建築着工統計」を基に日本総合研究所作成  
（注）X-12-ARIMAによる趨勢循環値。

（図表2）消費増税前後の貸家着工戸数



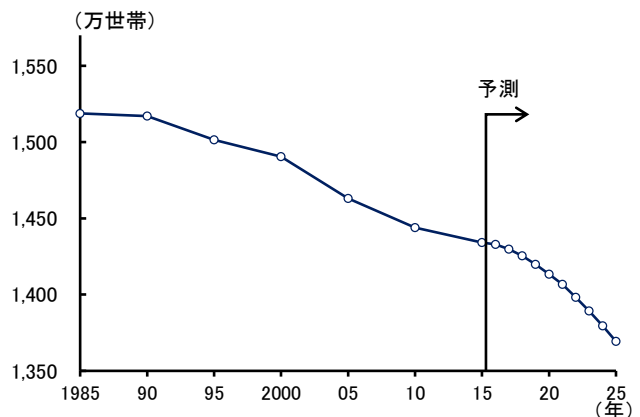
（資料）国土交通省「建築着工統計」を基に日本総合研究所作成  
（注）X-12-ARIMAによる趨勢循環値。

（図表3）消費増税前後の分譲戸建て着工戸数



（資料）国土交通省「建築着工統計」を基に日本総合研究所作成  
（注）X-12-ARIMAによる趨勢循環値。

（図表4）夫婦と子供からなる世帯数



（資料）総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来世帯数」

【ご照会先】 調査部 浅野洋介 安井洋輔 (asano.tp31756@jri.co.jp, 03-6833-6334)

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。