

11月2日、株式会社リクルート住まいカンパニーが「『住まいの買いどき感』調査（2016年9月度）」を発表した。この調査は、同社が、広く一般生活者を対象に、今が「買いどき（住宅の購入、建築・リフォームのタイミング）」だと感じているかどうか実態を把握するため、7大都市圏（首都圏、関西、東海、札幌市、仙台市、広島市、福岡市）を対象に3カ月に1度定期的実施している調査であり、各回の回収サンプル数が5万6千～5万8千に及ぶ大規模な調査である。本稿では、この調査の調査結果について、2013年6月以降の推移を辿りながら、これら大都市圏を中心に住宅市場の動向に関わる住宅需要者の意向（買いどき感）について考えてみたい。

1. 住まいの買いどき感の推移

（図1）は、2013年6月以降の住み替え検討者の検討住宅タイプ別の買いどき認識（＝買いどき感）の推移である。一般生活者でなく住み替え検討者であるから、取得する住宅について一定の意向を持った潜在需要者の買いどき感と考えることができる。そのピークは2013年6月、2015年3月、2016年6月であり、ボトムは2014年3月～9月、2015年9月・12月である。

この推移は、検討住宅タイプを問わずほぼ共通しているが、買いどき感の高さは、基本的に新築分譲マンション→新築分譲一戸建て→注文住宅→中古一戸建て→中古マンションの順となっている。ただし、2015年9月以降は、新築分譲マンションが新築分譲一戸建てと中古一戸建てを下回るようになっている。また、注文住宅は、相対的に山谷の変動が小さい。これは、住宅着工統計をみても、景気の変動等に対し持家が最も安定的に推移していることに対応するものと考えられる。

2. 住まいの買いどき感の理由

(1) 消費税率の引き上げ

（図2）は、住まいの買いどき感を左右する主な理由の推移である。図にあるとおり、消費税率の引き上げが最も大きな理由となっている。

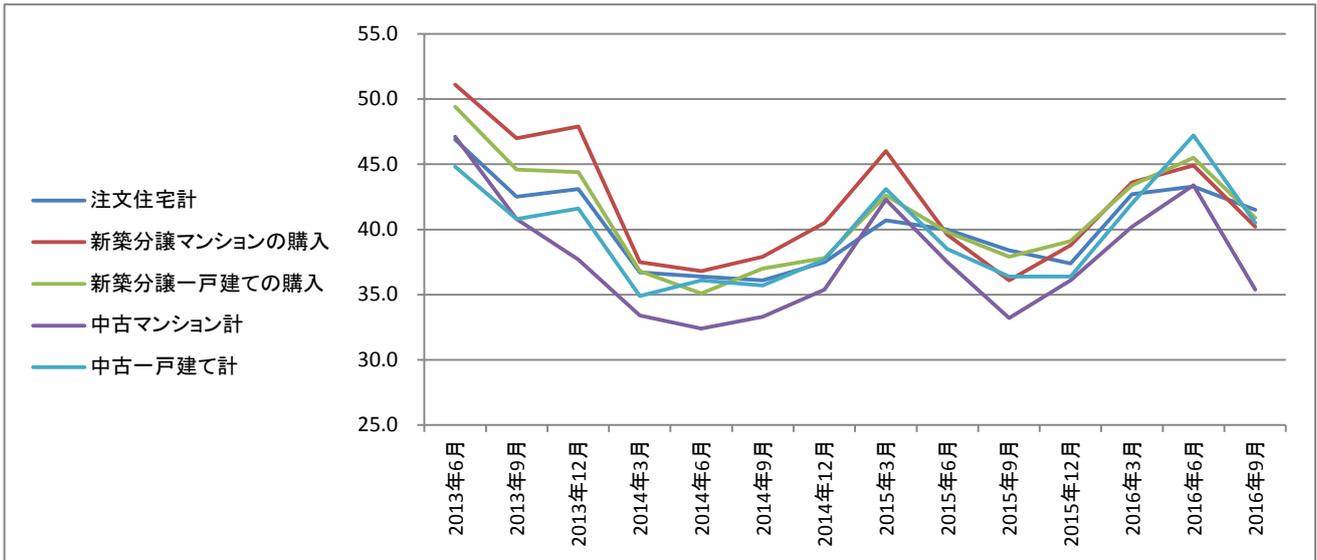
消費税率は、周知のとおり、2014年4月1日に5%→8%に引き上げられた。これに向け2013年6月～12月に「今後、消費税率の引き上げがあるから」が極めて大きな理由となっており、これが最初のピーク2013年6月とこれに続く9月・12月の買いどき感の高まりの主因と考えられる。いわゆる消費税増税の駆け込み需要であり、住宅着工戸数も2015年が最近のピークの年となった。

消費税率は次いで2015年10月に8%→10%に引き上げられる予定であったが、2014年11月18日に2017年4月まで1年半延期され、さらに本年6月1日に2019年10月まで2年半再延期されることになった。増税延期は増税予定日の約10ヶ月前に決定されており、その後は2013年6月～12月のような駆け込み需要の高まりは現れていない。

本年6月の消費税増税再延期の影響をみたのが（図3）である。これは買いどき認識がある検討行動者の消費税延期に伴う住宅購入意向の変化である（2016年9月度調査の図の一部）。「2017年4月まで

(図1) 住み替え検討者の検討住宅タイプ別 買いどき認識推移

(単位：%)

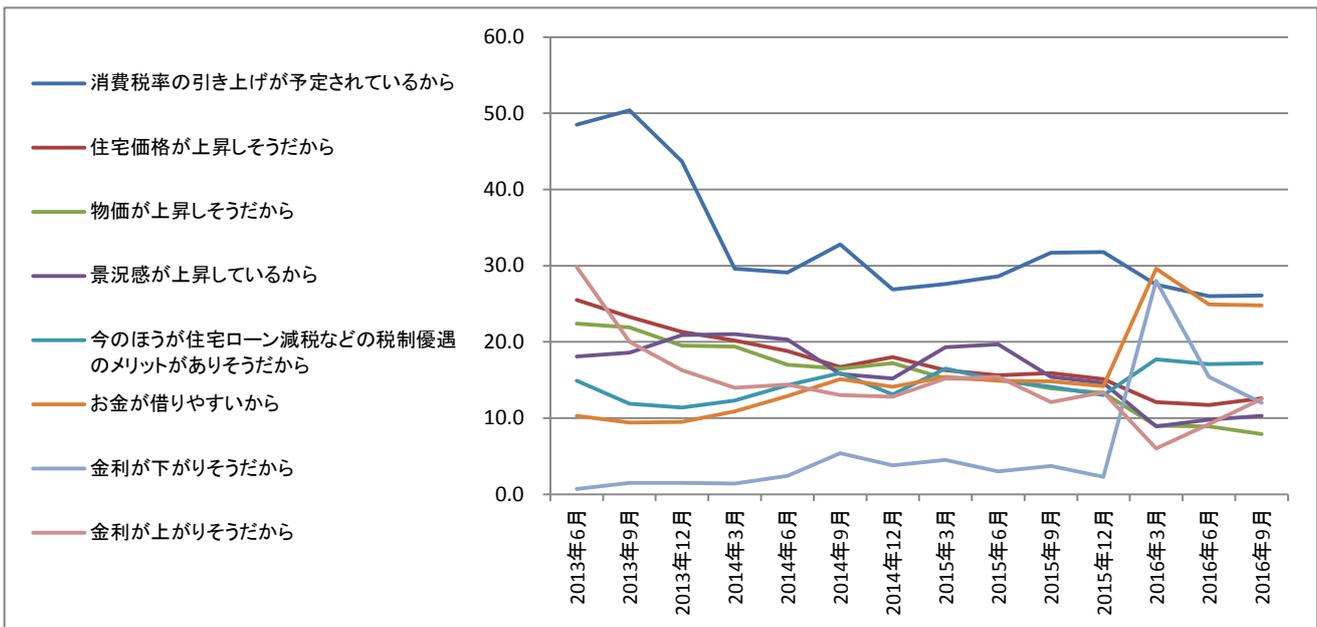


(資料) 株式会社リクルート住まいカンパニーが『住まいの買いどき感』調査

(図2) 「今は住宅を買うタイミング、建築・リフォームするタイミングだと感じている」理由

(買いどき認識者/複数回答/主な項目の推移)

(単位：%)



(資料) 株式会社リクルート住まいカンパニーが『住まい買いどき感』調査

※「買いどき認識者」：「持ち家非意向者&未定者以外」のうち、「今は住宅を買うタイミング、建築・リフォームするタイミングだと感じている」人

※項目「消費税率の引き上げが予定されているから」：2016年3月までは下記の調査名で調査

「今後、消費税率の引き上げがあるから」(~2014年9月)

「消費税率の引き上げが2017年に予定されているから」(2014年12月~2016年3月)

※項目「今のほうが住宅ローン減税など税制優遇のメリットがありそうだから」：2014年9月までは「今のほうが住宅ローン減税など税制優遇のメリットがあるから」として調査

に購入/建築したいと思っており、増税は延期となったが、購入を先延ばしにするつもりはない」が29.7%、「増税前に購入/建築することにはこだわっていない」が24.9%と約55%の人が影響なしとしている。しかし、「増税前に購入/建築したいと思っていたが、増税延期のため、購入/検討も延期する予定」が23.8%、「増税前に購入/建築することにはこだわっていなかったが、増税延期にあわせて、2019年10月までに購入建築したいと思う」が21.6%と、今は買いどきと感じ情報収集等何らかの検討行動を行っている人でも、約45%の人が増税延期に伴いその購入/建築を先延ばしする意向を示しており、消費税への関心とその影響の強さが伺われる。また、検討住宅のタイプ別には、注文住宅・中古一戸建てで影響なし、新築分譲マンション・新築分譲一戸建て・中古マンションで先延ばしの傾向が強くなっている。

(2)住宅価格の上昇

「住宅価格が上昇しそうだから」は、「物価が上昇しそうだから」とともに、2013年6月以来、傾向的に低下してきている。

(図4)は、首都圏における住宅タイプ別一戸当たり平均価格の推移である(成約ベース。資料の制約から首都圏に限られ、必ずしも7大都市圏と対応していないが、ウェイトの高さから一定の代表性があるものと考え、以下分析する)。これによると、新築マンションの平均価格は、2013年以降2015年まで継続的に上昇し、本年に入り横ばいとなっている。また、中古マンションもこれを追うように上昇し、本年も緩やかに上昇している。一方、新築戸建住宅と中古戸建て住宅は、永く横ばいで推移してきたが、本年に入りやや上昇している。低下傾向にあった買いどき理由の「住宅価格の上昇」は、本年6月・9月は横ばいとなったが、それまでの間、2013年以降のマンション価格の上昇は買いどき理由にさほど現れていない。しかし、検討住宅タイプ別の住まいの買いどき感は、上記1.のとおり、2015年9月以降新築分譲マンションが新築分譲一戸建て・中古一戸建てを下回っており、価格上昇による割高感がその低下に繋がっているのではないかと推測される。

(3)景況感の上昇

「景況感が上昇しているから」は、2013年12月～2014年6月、2015年3月・6月に高まり、2016年3月～9月は低水準で推移している。

2014年3月・6月の高さが買いどき感の高まりに結び付かなかったのは、やはり2014年4月の消費税増税の影響であろう。約1年を経過した2015年3月に、買いどき感第2のピークを迎える。増税による反動減やマインドの冷え込みからの脱却、2014年10月の日銀の第2段の「異次元緩和」、12月の緊急経済対策・法人実効税率引下げの決定、原油価格の低下、円安の進行と株価の上昇等により(円相場2015年5月124円/ドル、日経平均株価2015年6月20,868円)、人々の景況感が上昇し、これが買いどき感の高まりに結び付いたものと考えられる。

(4)金融情勢

2016年6月は買いどき感第3のピークである。その主因は、「金利が下がりそうだから」と「お金が借りやすいから」、次いで「金利が上がりそうだから」の高まりと考えられる。

(図5)は、国債金利と旧公庫融資基準金利を指標として金利水準(利回り水準)の推移をみたものである。日銀は、黒田総裁の下、2013年4月の「量的・質的金融緩和」の導入、2014年10月の「量的・質的金融緩和」の拡大、2016年1月の「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の導入、2016年9月の金融緩和強化のための新しい枠組み「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」等の決定を行ってきた。これにより、金利水準は長期にわたり低下してきたが、特に本年1月のマイナス金利導入による低下が

(図3) 消費税増税延期に伴う住宅購入意向の変化

(買いどき認識がある検討行動者/単一回答) (2016年9月)

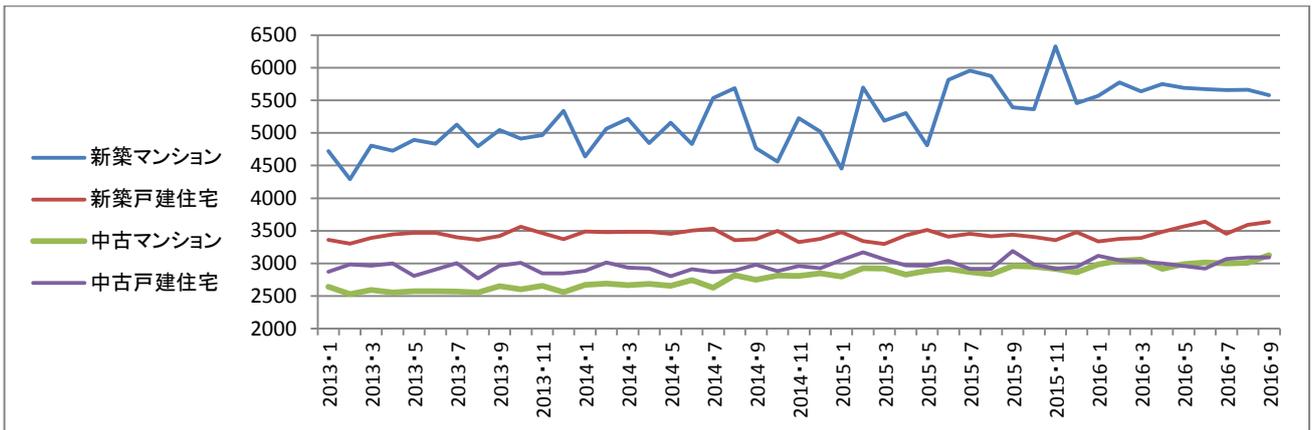
(単位: %)

		2017年4月までに購入/建築したいと思っており、増税は延期となったが、購入を先延ばしにするつもりはない	増税前に購入/建築したいと思っていたが、増税延期のため、購入/検討も延期する予定	増税前に購入/建築することにはこだわっていないが、増税延期にあわせて、2019年10月までに購入/建築したいと思う	増税前に購入/建築することにはこだわっていない
2016年9月 7大都市圏全体		29.7	23.8	21.6	24.9
検討住宅タイプ別	注文住宅計	36.3	25.0	20.8	17.9
	土地を購入して注文住宅	41.3	22.7	20.4	15.6
	所有している土地に注文住宅	36.7	25.9	20.2	17.2
	現在の持ち家一戸建ての建て替え(注文住宅)	28.6	28.9	20.9	21.6
	新築分譲マンションの購入	28.5	24.4	28.1	19.0
	新築分譲一戸建ての購入	31.5	23.7	26.5	18.3
	中古マンション計	23.5	24.0	25.6	27.0
	リフォームしていない中古マンションの購入(購入直後に大規模リフォームをする)	25.8	26.8	22.3	25.1
	リフォームしていない中古マンションの購入(購入直後に大規模リフォームをしない)	23.5	33.9	16.5	26.1
	リフォーム済み中古マンションの購入	21.0	24.8	25.8	28.4
	中古一戸建て計	30.2	23.8	22.6	23.4
	リフォームしていない中古一戸建ての購入(購入直後に大規模リフォームをする)	32.0	22.9	21.1	24.0
	リフォームしていない中古一戸建ての購入(購入直後に大規模リフォームをしない)	30.1	21.4	18.8	29.7
	リフォーム済み中古一戸建ての購入	29.0	20.7	23.8	26.5
	現在の持ち家住宅の大規模リフォーム	23.5	22.8	22.4	31.3
その他	26.5	14.2	11.4	47.9	

(資料) 株式会社リクルート住まいカンパニーが「『住まいの買いどき感』調査」(2016年9月度) 8頁図の一部

(図4) 首都圏における住宅タイプ別一戸当たり平均価格の推移

(単位: 万円)

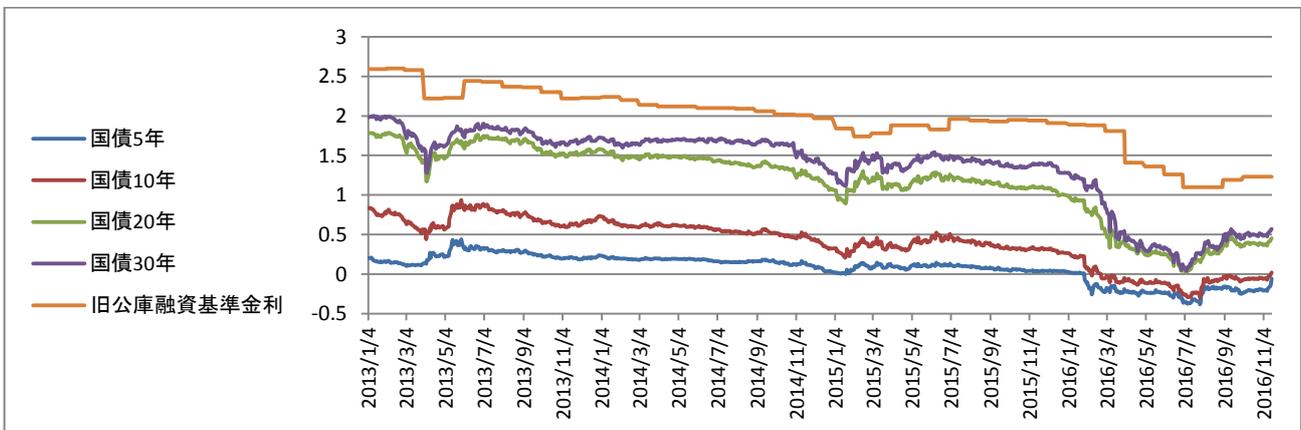


(資料) 新築マンション: 株式会社不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

新築戸建住宅、中古マンション、中古戸建住宅: 公益財団法人東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

(図5) 金利水準の推移

(単位: %)



(資料) 国債金利: 財務省「国債金利情報」、旧公庫融資基準金利: 住宅金融支援機構「旧公庫融資基準金利の推移」

著しく、これが「金利が下がりそうだから」と「お金が借りやすいから」の顕著な高まりに結び付いた。金利のあまりに急速な低下と本年7月の「総括的検証」の発表、9月の長短金利を誘導目標とする「新しい枠組み」の導入等の中で金利水準はやや巻き戻し、6月・9月の買いどき理由は、「金利が下がりそうだから」が3月から低下し、逆に「金利が上がりそうだから」が増加している。「お金が借りやすいから」は引き続き大きな買いどき理由となっている。

3. 住まいの買いどき感の現状認識

さて、本年9月の住まいの買いどき感は、6月から低下した。その理由を基に現状をまとめれば次のようになるであろう。

- ①消費税：消費税の増税は人々の最も高い関心事項である。しかし、その実施は3年先の2019年10月の予定であり、ここ2年ほどは買いどき感に対する影響は低いと思われる。
- ②住宅価格：本年は、これまで上昇してきた新築マンション価格が横ばいとなる一方、中古マンション、新築・中古戸建住宅の価格がやや上昇している。しかし、理由「住宅価格の上昇」は全体として低下しており、買い急ぎや先延ばしが生ずる可能性は低いと思われる。
- ③景況感：理由「景況感の上昇」もこのところ低下している。今後も国内情勢的には業況感に大きな変化をもたらすような状況は見当たらないように思われる。ただし、今般の米国大統領選挙後円安と株高が進行し、他方では英国のEU離脱国民投票結果も合わせ先行きに対する不透明感が増している。大きな変化があるとすれば、海外情勢の変化によるのではないかとと思われる。
- ④金融情勢：超金融緩和状態は当分継続し、引き続き「お金の借りやすさ」と金利水準の低さが買いどき感を支える要因となる。その中で、金利の低下も行き着くところまで行き着いたとの感があり、今後は「金利が上がりそうだから」の方が「下がりそうだから」より買いどき感を左右する要因になると思われる。しかし、日銀の「新しい枠組み」が変更されず金融政策に対する信頼が失われない限り、その影響は小幅なものにとどまると思われる。

以上総合すれば、住宅の買いどき感は、総じて高まりに欠けるものの、金融情勢に支えられて安定的に推移するのではないかとと思われる。ただし、海外情勢の変化には留意が必要であろう。現状は、住宅の買い急ぎや先延ばしが生ずることは少なく、どのような住まい方を実現するのか、将来のライフプランをどう描くのかなど、住宅取得本来の検討に落ち着いて取り組むことができる環境にあるとも言えるのではないだろうか。

(丹上 健)