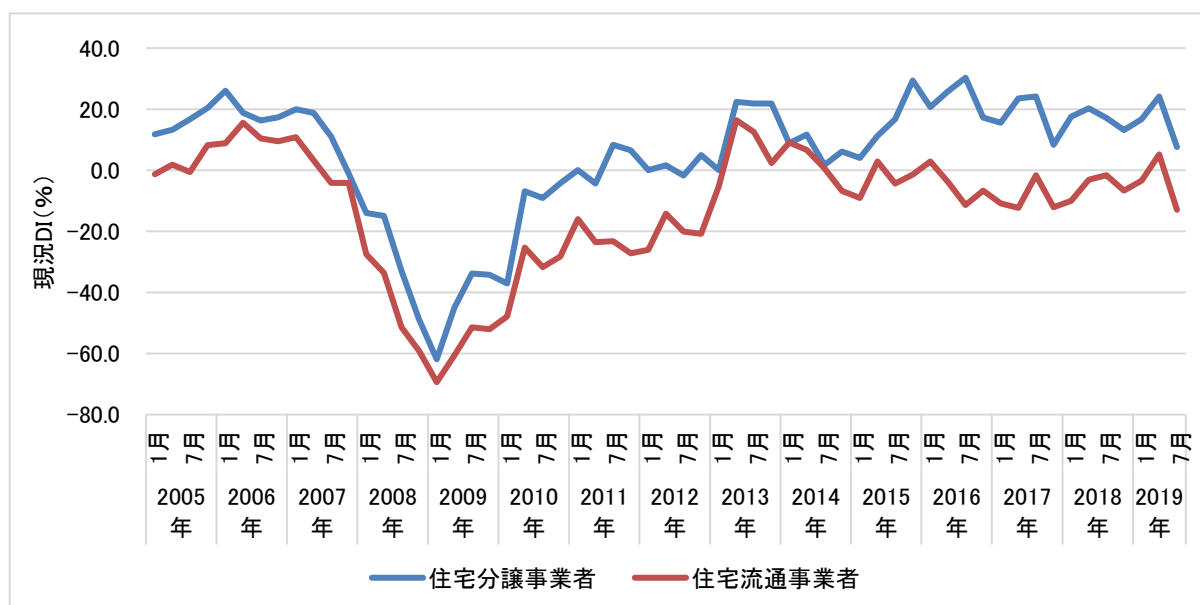


(長期的な動向)

不動産業業況調査における住宅分譲事業者と住宅流通事業者の2005年1月期以降、2019年4月期までの3か月ごとの、合計では15年近い合計59回の業況(現況)DI(経営の状況={「良い」×2+「やや良い」} - {「悪い」×2+「やや悪い」}) / 2 / 回答数×100)をみたのが図表1である。

住宅分譲事業者と住宅流通事業者の現況の景況感DIはほぼ平行な動きを示していたが、2015年ころから乖離が目立ち始め、住宅分譲事業は好調さを維持する一方、住宅流通事業は全体としてマイナスを示す時期が続いてきた。これは住宅分譲業の本調査の調査対象が大都市圏のマンション分譲業者が多く、総じて継続的に講じられている低金利、ローン減税等の後押しもあり分譲住宅の販売が好調さを維持でききたのに対し、既存住宅は相対的に、地方圏の業者や小規模業者も多く、立地、品質の向上が著しい大都市圏の新設分譲住宅に比して市場競争力が弱く、空き家の増加等の環境悪化も加わり、目立った改善を期待できない状況にあるためであろう。

(図表1) 住宅分譲業、住宅流通業の現状業況DI



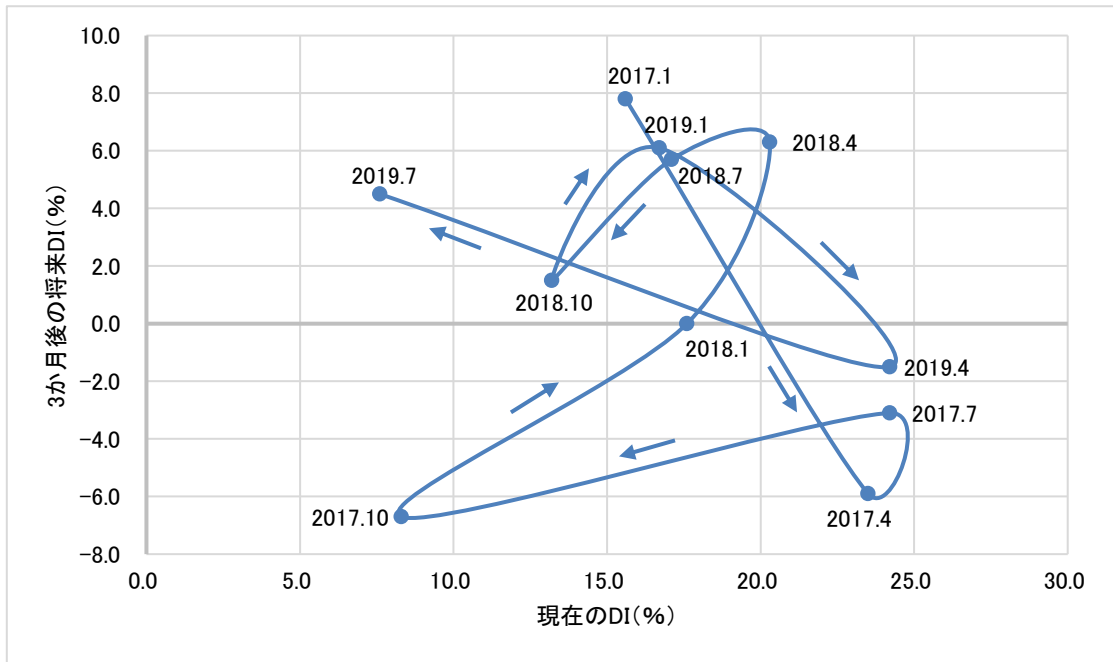
(注) 1. 土地総合研究所「不動産業業況調査」(調査時点毎年1, 4, 7, 10月)
 2. DI = {「良い」×2 + 「やや良い」} - {「悪い」×2 + 「やや悪い」} / 2 / 回答数×100

(最近の動き)

つぎに、最近の2年強の期間の業況判断DIを現況と3か月後の将来予想とに分けてその推移をみると、住宅分譲事業では業況判断がおおむね第一象限にとどまり好調さが継続していると認められるが、住宅流通事業者の業況判断は逆に第三象限の現在・将来ともに悲観的なエリアにとどまるという好対照な状況となっている。

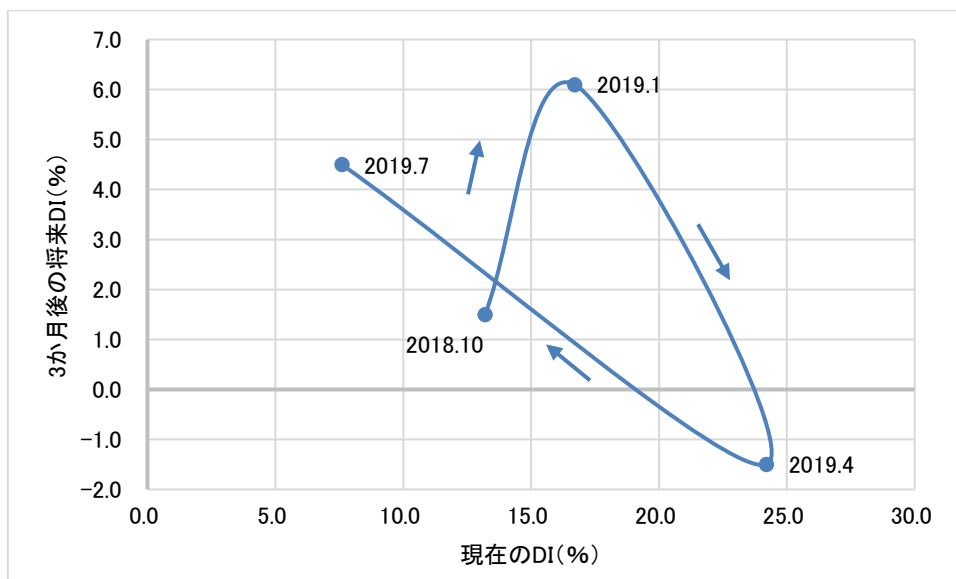
住宅分譲事業では、現在・将来ともに好調な第一象限から、2017年には第四象限の現在は好調だが先行きが暗いという業況が下り坂のエリアに入ったものの、2018年には、一部に消費税増税への駆け込み需要もあってか、将来の悪化懸念が再度上方に修正され景況感が回復した。2019年に入ると4月には、価額の高騰等の影響もあり、再度、わずかながら先行きの業況悪化の懸念が再来する方向に戻ったが、7月には、元のトレンドである第一象限に回帰した。消費税の引き上げに伴う駆け込み需要が影響した可能性がある（図表2-1、2-2）。

（図表2-1）最近の住宅分譲事業者の業況判断（現状、将来）



- (注) 1. 土地総合研究所「不動産業業況調査」（調査時点毎年1、4、7、10月）
 2. $DI = \{「良い」 \times 2 + 「やや良い」 - (「悪い」 \times 2 + 「やや悪い」)\} / 2 / \text{回答数} \times 100$

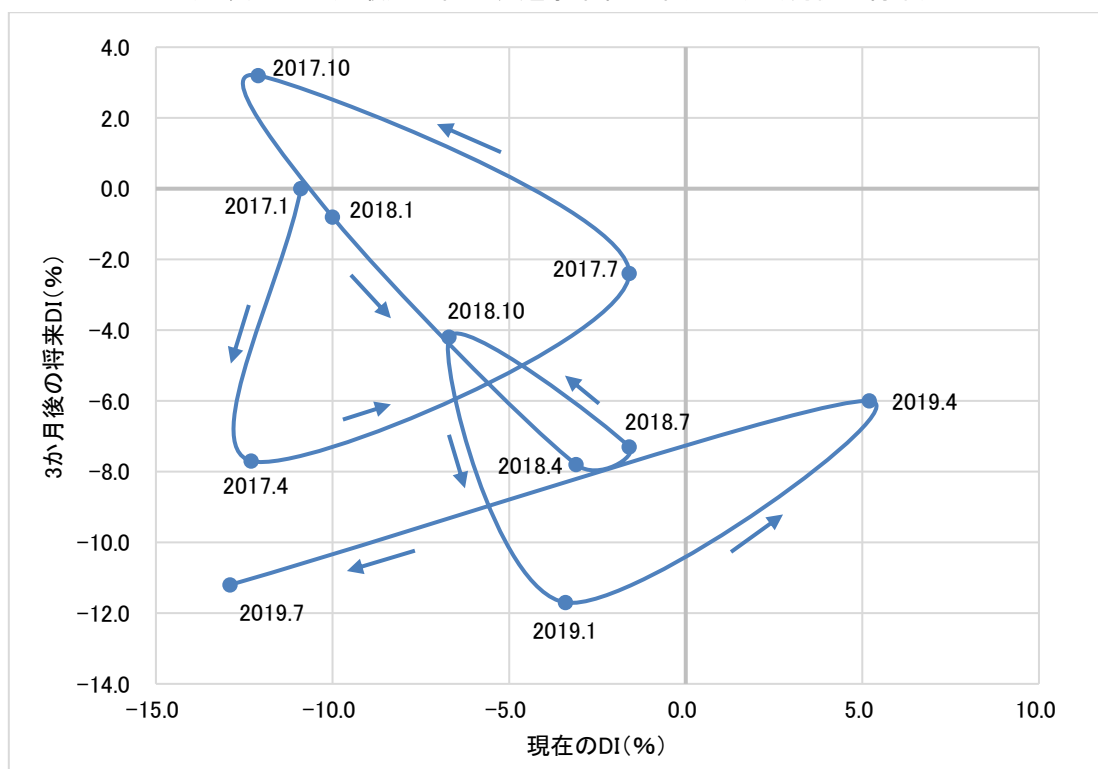
（図表2-2）直近1年間の住宅分譲事業者の業況判断（現状、将来）



(注) 図表2-1に同じ

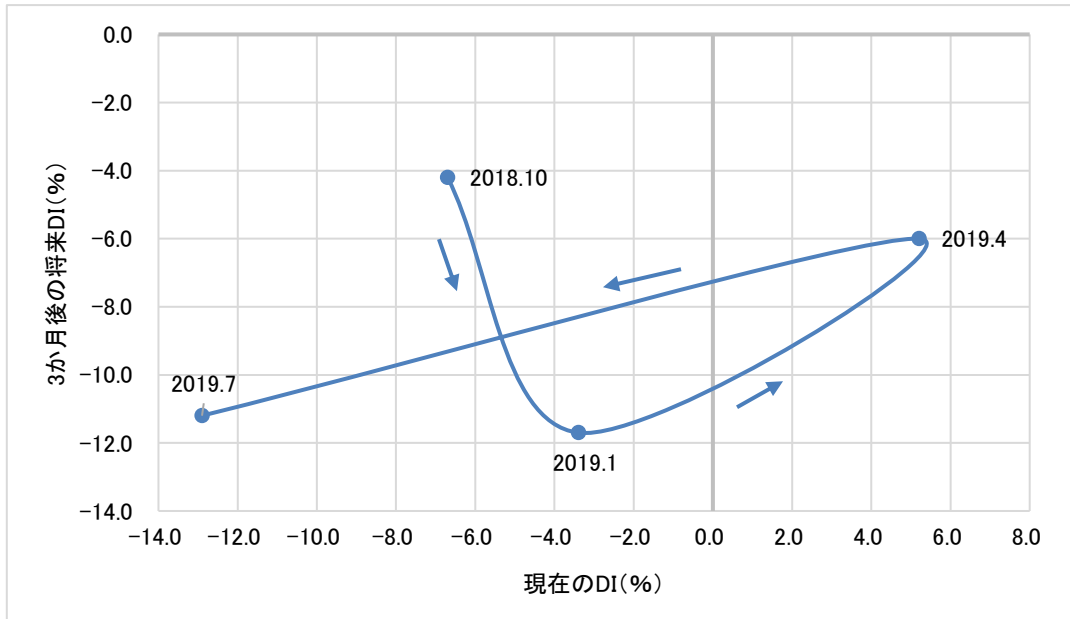
他方、住宅流通事業の景況感を同様の期間について、現況と3か月後の将来とに分けてDIの推移で見ると、総じて現況、将来ともに悲観的な第三象限にとどまっているが、2019年4月期には、2016年1月期以来3年ぶりに現況DIがプラスに転じた。しかし依然、将来DIは2017年10月期を除き、マイナスのままであり、回復基調を示す第二象限に至る状況にはないことから、消費税増税を目前にした一時的な既存住宅の駆け込み需要が業況にプラスの影響を与えた可能性のある2019年4月を過ぎると、7月期には現在・将来とも悲観的な第四象限に回帰してしまっている（図表3-1、3-2）。

（図表3-1）最近の住宅流通事業者の業況判断（現状・将来）



- (注) 1. 土地総合研究所「不動産業業況調査」（調査時点毎年1、4、7、10月）
 2. $DI = \{「良い」 \times 2 + 「やや良い」 - (「悪い」 \times 2 + 「やや悪い」)\} / 2 / \text{回答数} \times 100$

(図表 3-2) 直近 1 年間の住宅流通事業者の業況判断 (現状・将来)

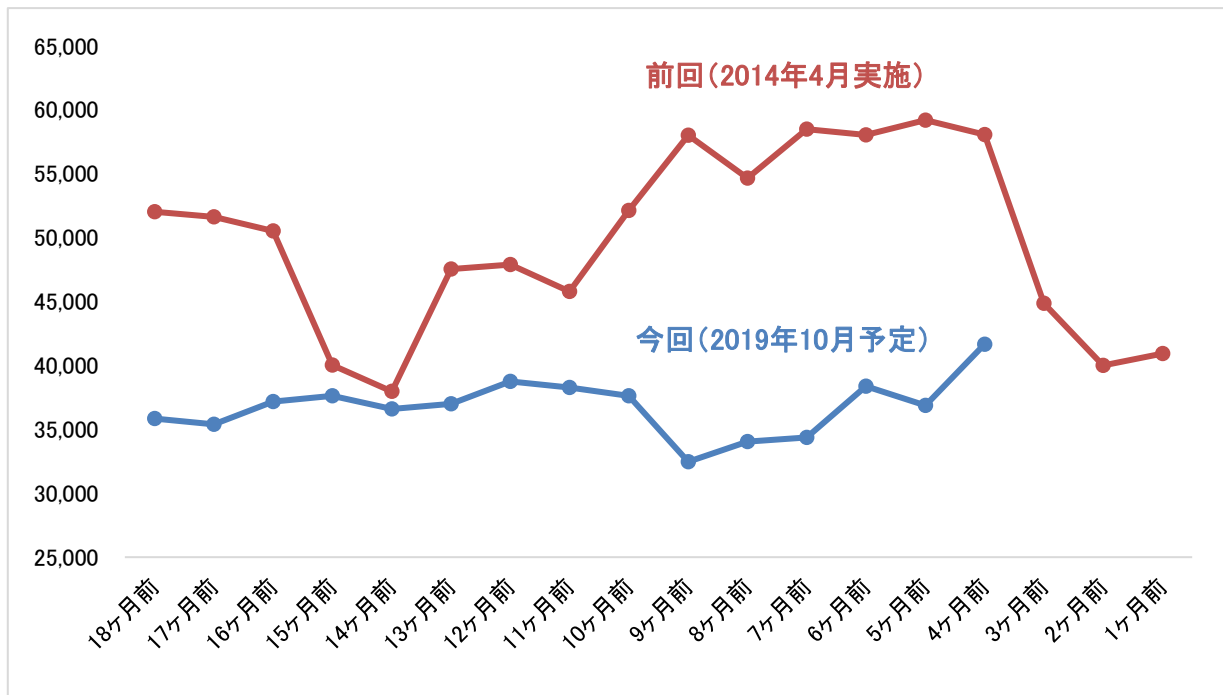


(注) 図表 3-1 に同じ

(参考) 住宅の駆け込み需要について

図表 3 は、前回の消費税引き上げ (2016 年 4 月) 前 18 か月及び今回の消費税引き上げ (2019 年 10 月予定) 前、今年 6 月までの 15 か月の持ち家+戸建て分譲の新設住宅着工戸数をみたものである。前回に比べ、戸数規模は、税率の引き上げ幅 (前回 3%、今回 2%) が小さいことに加え、駆け込みを均すための住宅ローン減税やポイント制などの対策が講じられていることもあり、駆け込みの規模は小さいとみられるが、それでも、新設住宅着工戸数の動向をみると、一部に駆け込みが生じている可能性は否定できない。このような駆け込みの存在が、住宅分譲事業者及び住宅流通事業者の景況感に一時的な攪乱要因を与えて、業況判断 DI がやや不規則な動きをしている可能性も否定できないところであろう。

(図表3) 住宅(持ち家+戸建分譲)の駆込み需要(消費税引き上げ前)



- (注) 1. 国土交通省「新設住宅着工戸数」による。
 2. 横軸は消費税増税施行18か月前の着工月
 縦軸は新設住宅着工戸数(持ち家+戸建て分譲)
 3. 消費税増税実施時期は、前回は2014年4月、今回は2019年10月である。
 4. 横軸は実施時期を起点に何か月前(1か月前から18か月前まで)の着工戸数であることを示している。

(荒井 俊行)