

各項目の上段は季節調整済年率換算値、下段が原数値の前年同期比

(出所) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング「2019 / 2020年度短期経済見通し(2019年8月)」2019年9月10日

	2018年度		2019年度		2020年度	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
新設住宅着工戸数	95.8	94.9	90.6	86.6	86.9	86.5
	▲1.1	▲2.7	▲5.3	▲8.7	▲4.0	▲0.2
持家	28.1	29.5	29.6	26.6	26.8	26.6
	▲1.2	5.5	5.1	▲9.6	▲9.1	▲0.4
貸家	40.6	37.3	34.8	34.6	34.5	34.3
	▲2.8	▲7.3	▲14.1	▲7.6	▲1.0	▲0.8
分譲	26.1	27.4	25.2	24.6	24.8	24.8
	0.3	15.7	▲3.3	▲10.3	▲1.8	0.6

(表1) シンクタンクによる新設住宅着工の予測

景気動向

今年度の新設住宅着工予測 集合住宅・戸建で10%減少

今年9月に発表した金融シンクタンクの住宅市場の予想を見ると90万戸割れという予想が多数を占めた。2018年度が

96万戸であったことから、およそ1割の減少と予測している。(本誌28ページ参照)。

三菱UFJリサーチ&コンサルティングの予測によると、

持家、貸家、分譲別で見ると、2019年度下期は、持家で前年度比9・1%減、貸家で7・6%減、分譲(マンション・戸建)で10・3%減と、大きく減少するという予測が出てきている。三菱UFJリサーチ&コンサルティング調査部の藤田氏によると持家、貸家、分譲、それぞれの減少要因があるという。

注文戸建(持家)では、着工のピークは今年6月であったと見ており、前回の消費税増税時と比べると波は小さく、前回の6割〜7割であり、今年度下期は、それに伴う反動減が起きてくると予測している。今回の反

動減は前回よりも小さいと予測しており、年末から年明けにかけて早くも下げ止まりが起きてきて横ばいになり、その後は持ち直すと予測している。

分譲戸建は、やや持ち直してきているので読みにくいものの、増税後の反動減を幾分受けると予想。分譲マンションに関しては反動減の影響は少ないと予測している。

賃貸住宅は、下振れリスクを抱えている。相続税対策の実需はあるものの、金融庁の警戒感もあり、サラリーマンの投資はしづらい状況となっている。ただし、実需はあるので、リーマンショック直後の30万戸を切る状況は考えにくい。足元の34万〜35万の水準で横ばいになると予測している。

本誌で地方の建材関連の事業者に聞いてみたところ、反動減の影響は、まだ受けていないという声を聞いた。その他地域(首都圏・近畿圏・中部圏以外)注文戸建住宅の新築・リフォームでは、反動減の影響は少ない

という声も出ており、大手住宅メーカーで出始めている反動減とは異なる動きがあるようだ。また、「家賃保証」に代表されるサブリースの仕組みを検討しようという国で動いており、この夏にアンケート調査もあったことから、今後のサブリースの仕組みの抜本的な見直しの動きが、今後の着工に大きく影響するのではないかとこの声もあった。

次世代住宅ポイント制度の実施状況としては、8月末時点で、新築住宅8869戸、リフォームで1749戸のポイントを発行。ポイント発行は、消費税10%が条件なので、10月から本格的に動き始めると予想される。また住まい給付金が消費税10%に合わせて最大30万円から50万円に引き上げ。住宅ローン減税も10%の適用に合わせて長期優良住宅等で1%から2%に引き上げ。贈与税の非課税措置も最大1200万円から3000万円に拡充されるので、引き続き市場動向を注視したい。