

8

August, 2018

# 不動産マーケットレポート

- 消費税引き上げに伴う住宅・土地市場の変動実績と影響 . . . . . 2
- 経済トレンド・ウォッチ . . . . . 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ . . . . . 6
- 前回と同じ変化をたどる場合の2019年の消費税引き上げの影響 . . . 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部  
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

# 消費税引き上げに伴う住宅・土地市場の変

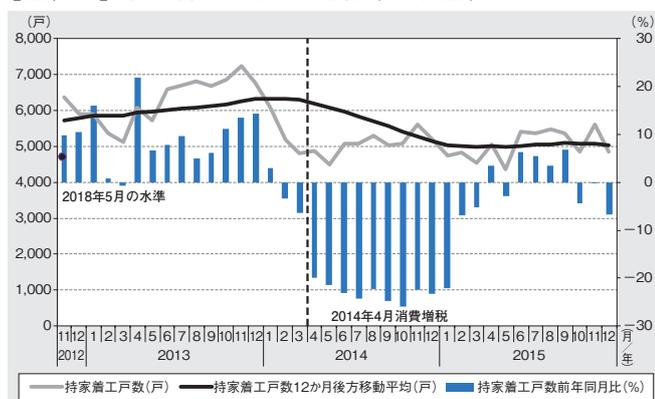
2018年6月15日に閣議決定された経済財政運営と改革の基本方針（いわゆる「骨太の方針」）に、2019年10月に消費税率を引き上げる方針が明記されました。消費税引き上げが現実味を帯びる中、本稿2・3ページでは消費税引き上げ（2014年4月）で影響がみられた住宅・土地関連指標について、東京圏<sup>\*1</sup>を対象に整理しました。また、2014年前後と現在の市況を照らし合わせた上、本稿8ページで2019年の消費税引き上げの住宅市場等への影響について考察します。

## ●消費税引き上げの直接的影響がみられた指標

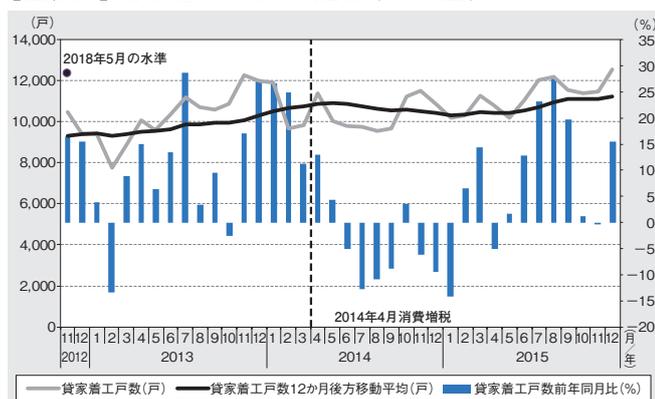
2014年の消費税引き上げの影響がみられた主な住宅・土地関連指標について、その前後の状況を示しました〔図表1～7〕。各指標は消費税の課税対象として直接影響を受けたものと、課税対象であること以外の要因から間接的に影響を受けたものがあります。

2013年9月末までに請負工事の契約をすれば引き渡しができる経過措置から、持家の着工戸数は2013年12月まで対前年比が大きく上昇し、2014年2月に低下に転じた〔図表1〕。貸家は、相続対策としての需要等から着工戸数の対前年比が減少に転じたのは2014年の6月と持家に比べ遅く、減少割合も持家に比べ小さい傾向でした〔図表2〕。

〔図表1〕持家着工戸数の推移（東京圏）



〔図表2〕貸家着工戸数の推移（東京圏）



図表1と図表2のデータ出所：国土交通省「住宅着工統計」

新築分譲マンションの購入は建物部分に消費税がかかるため、初月契約率や供給戸数の対前年比は2013年の9月まで大きく上昇し、税引き上げの1～2か月前から低下に転じた〔図表3と4〕。

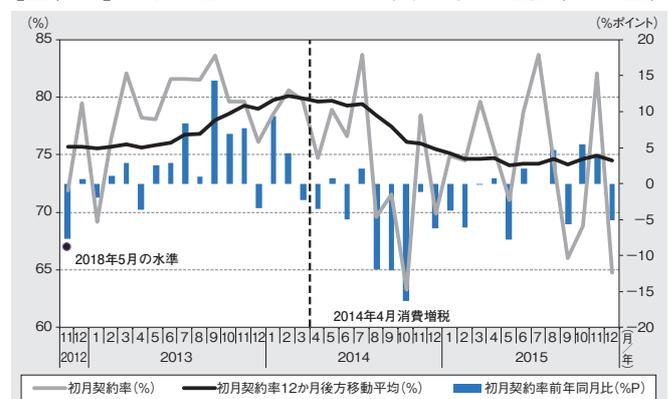
## ●消費税引き上げの間接的影響がみられた指標

分譲マンションの販売単価は2014年の消費税引き上げ前は上昇基調で推移していましたが、税引き上げ後は横ばい傾向に転じた期間がみられました〔図表5の移動平均値〕<sup>\*2</sup>。販売単価には、税上昇分のプラスの影響

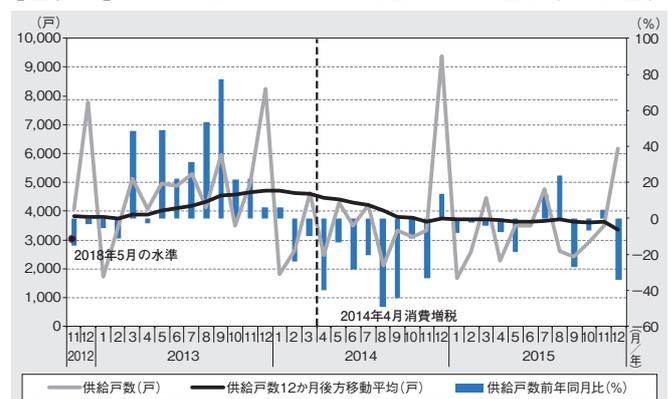
※1：東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※2：2013年度の期初月～期末月の移動平均値上昇率7.0%、2014年度の上昇率1.7%、2015年度の上昇率10.0%

〔図表3〕新築分譲マンション初月契約率の推移（東京圏）



〔図表4〕新築分譲マンション供給戸数の推移（東京圏）



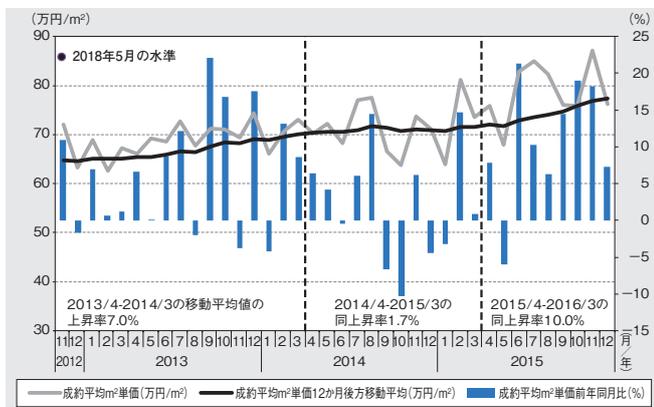
図表3と図表4のデータ出所：(株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

とともに供給戸数の減少や契約率の低下に伴い販売元が値付けを下げるマイナスの影響があると考えられます。2014年の消費税引き上げ後一定期間はマイナスの影響が強く、上昇率の低下につながったとみられます。

国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」では、東京圏の2014年4月1日(Q1)の地価上昇地点の割合が一時的に減少しました[図表6]※3。土地の売買には消費税がかからないものの、同報告書では横ばいに転じた地点について「消費増税を見込んでエンドユーザーの取得意欲は前期と比べてやや慎重になった(住宅地)」等を背景としており、消費税引き上げの影響に言及しています。

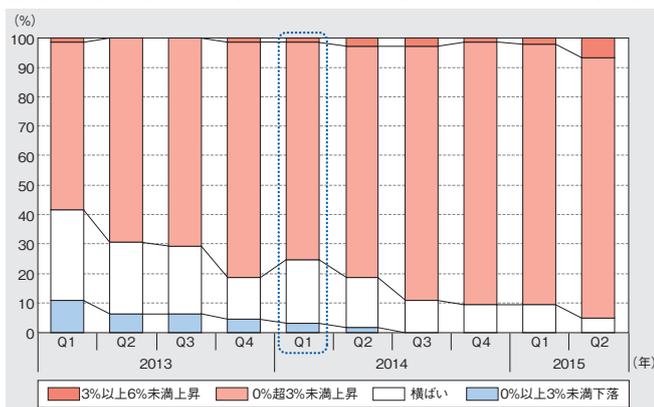
中古マンションの成約件数についても、個人から購入する場合は消費税がかからないものの、消費税引き上げの前後で増減がみられます[図表7]。消費税引き上げに伴って新築分譲マンションの市況に変化が生じていた状況下で、中古マンションの購入姿勢に間接的に影響を及ぼしたものと考えられます。

【図表5】分譲マンションの販売単価の推移(東京圏)



データ出所：(株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

【図表6】地価の上昇、横ばい、下落地点の割合(東京圏)



データ出所：国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

## ●各指標の直近値と2014年の消費税引き上げ前との比較

各指標の直近値を2014年の消費税引き上げ前の水準(移動平均値)と比べました[図表1～5、7の左端黒丸で表示]※4。貸家の着工戸数は、相続対策等でアパート建設が増加したことなどから、直近値は2014年の消費税引き上げ前の1.3倍(移動平均値比)と高水準です[図表2]。

分譲マンションの初月契約率や供給戸数は、販売単価の高騰等に伴いいずれも低下または減少傾向で、直近値は2014年の消費税引き上げ前の水準(移動平均値)を下回ります[図表3～5]。

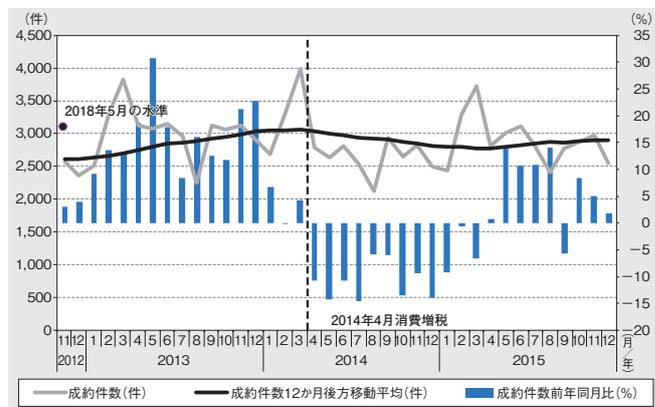
中古マンションの成約件数は2014年消費税引き上げ前の水準(移動平均値)を上回ります[図表7]。新築の価格高騰と中古の割安感等が背景とみられます[図表8]。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※3：住宅地2地点、商業地2地点が上昇から横ばいに転じた。

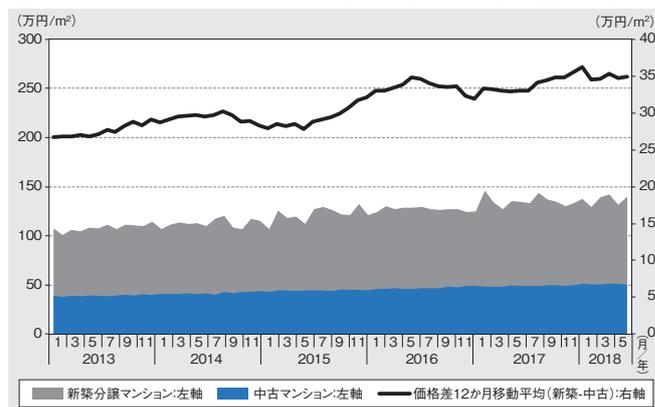
※4：各指標の直近公表値(移動平均値)について、2019年10月から直近公表時点(2018年5月)までの期間(1年5か月)を2014年4月(前回増税時点)から遡った時点の値と比較した。図表では直近公表値(移動平均値)を2014年4月から遡った時点(2012年11月)の公表値と比較した。

【図表7】中古マンションの成約件数の推移(東京圏)



データ出所：(公財)東日本不動産流通機構「Market Watch」

【図表8】新築・中古マンションの販売単価および価格差(東京圏)



データ出所：(株)不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」、(公財)東日本不動産流通機構「Market Watch」

## ■ 景気の動向 (全国)

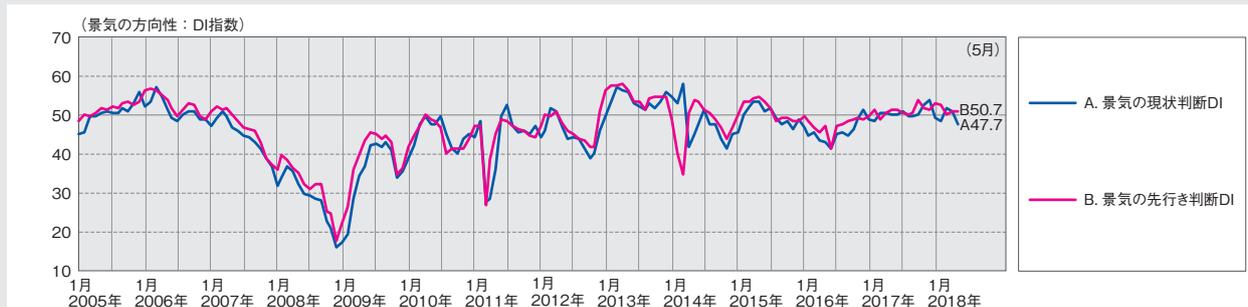
### 図1 景気動向指数



注：平成29年(2017年)1月分以降、「中小企業出荷指数(製造業)」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

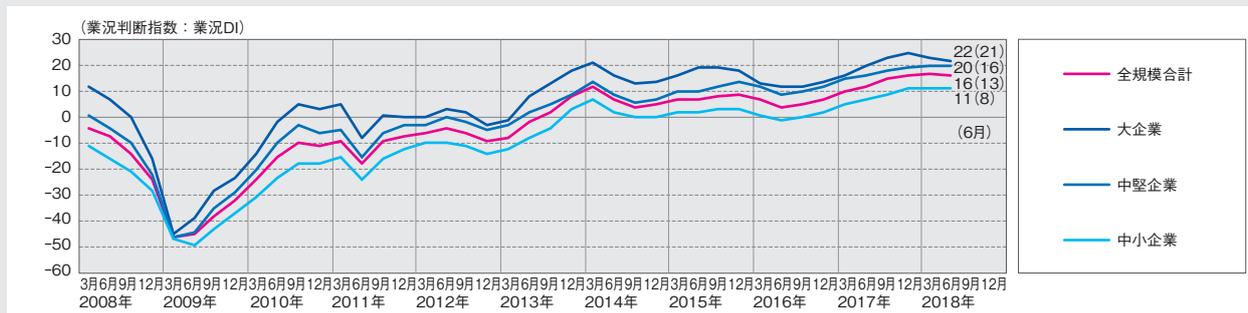
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

### 図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。  
( )内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値(本稿は2018年9月を対象とする予測値)。

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

#### 【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数  
(CI: コンポジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。  
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。  
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。  
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

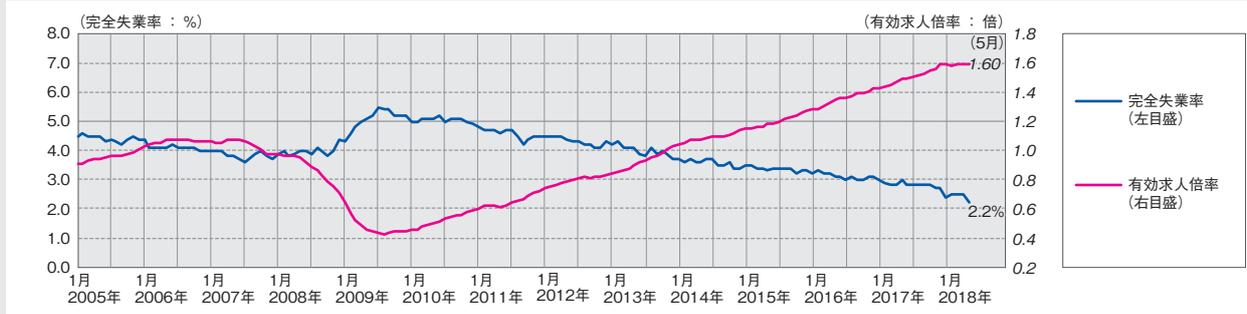
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

### 図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果。

データ出所：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

### 図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

#### 【データ概要】

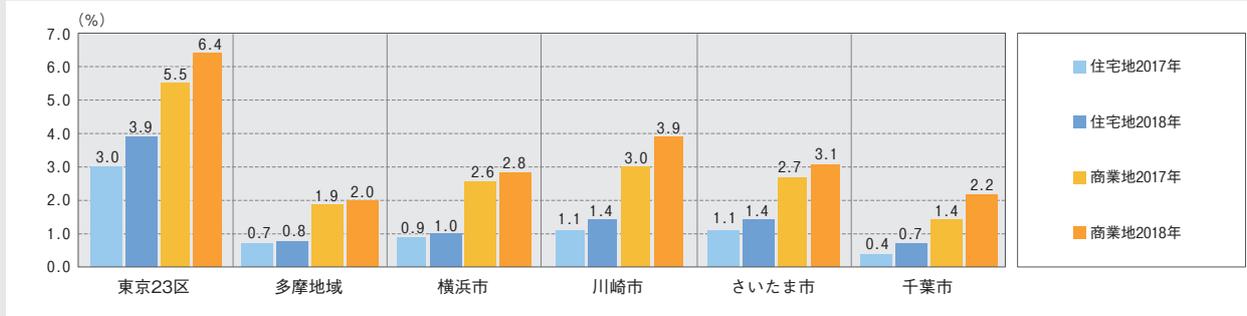
- |                        |   |
|------------------------|---|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。                                |
| 図5 完全失業率               | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。                            |
| 有効求人倍率                 | ：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。  |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン        | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。<br>(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合) |
| 都市銀行住宅ローン(変動)          | ：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。  |
| 長期プライムレート              | ：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。  |
| 長期国債新発債流通利回り           | ：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。   |

注記：図1から図6はいずれも2018年7月2日時点で入手できたデータに基づき作成

# 不動産市場トレンド・ウォッチ

## 東京圏

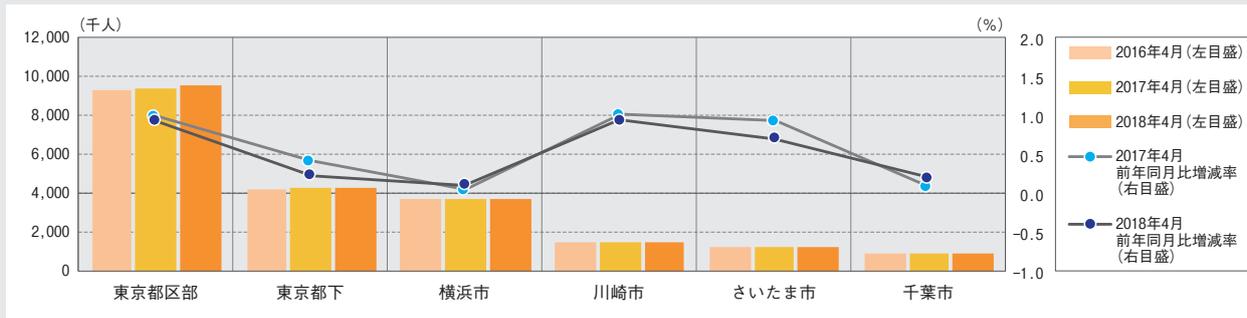
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

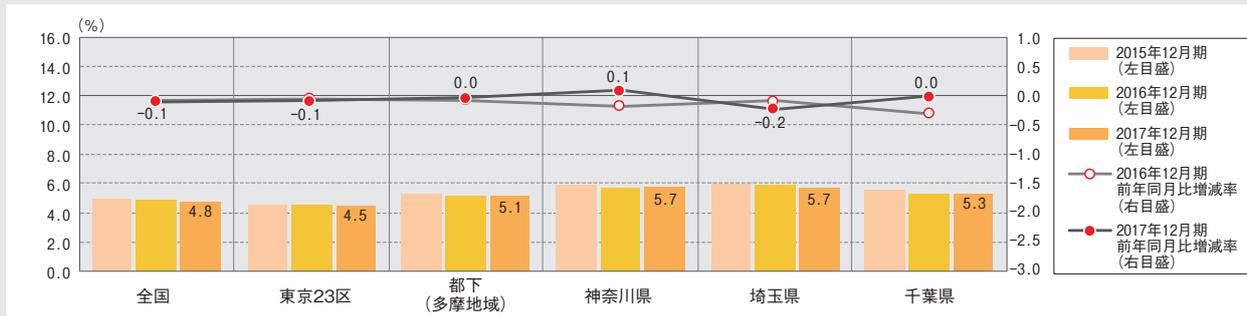
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2017年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

### 【データ概要】

図1 用途別平均地価 (公示価格・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。

「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

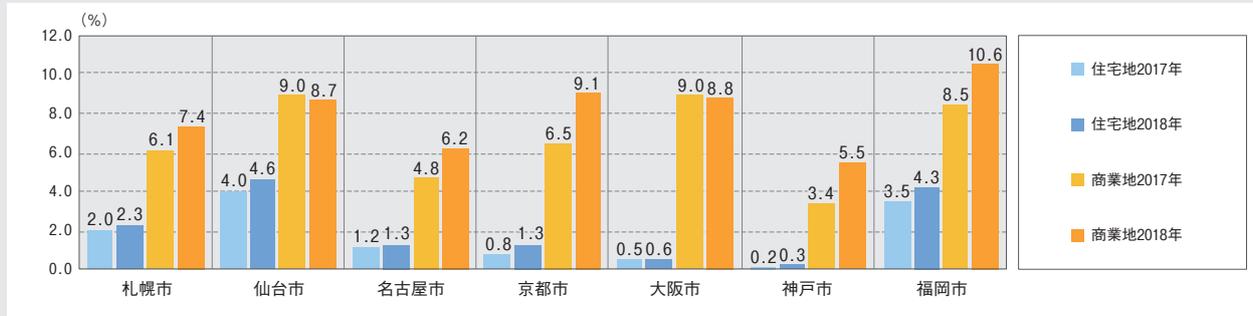
図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。

図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

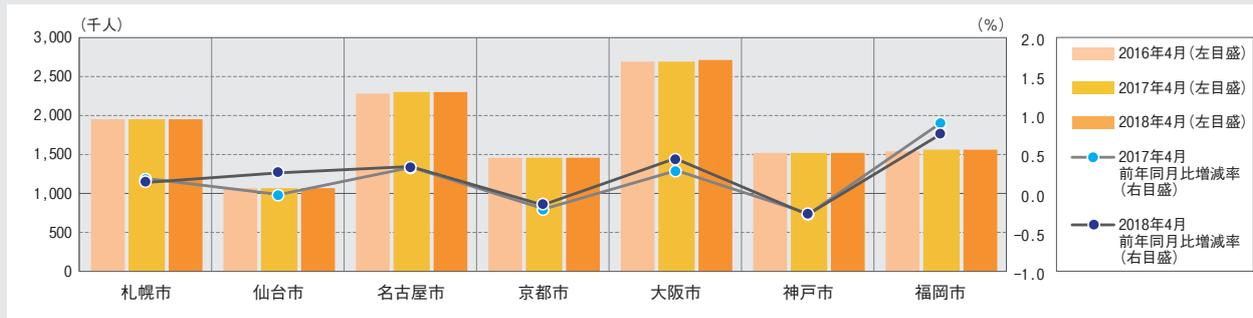
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

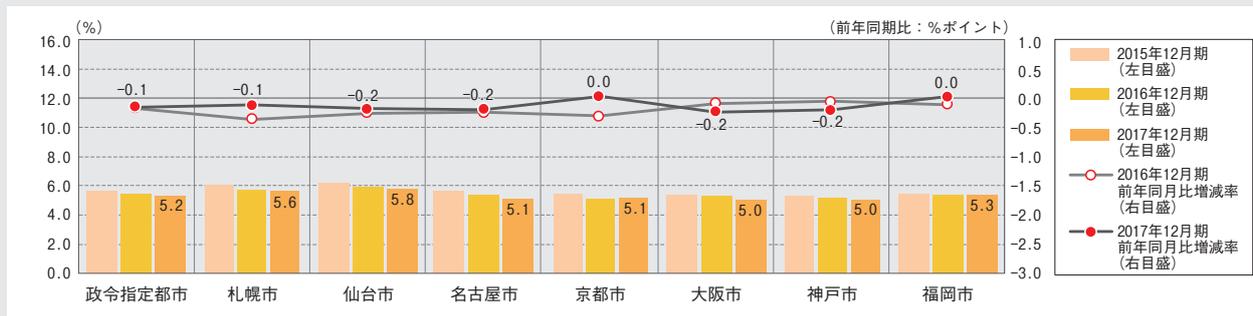
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2017年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

### 【データ概要】

図4 用途別平均地価  
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。  
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。  
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも2018年7月2日時点で入手できたデータに基づき作成

## 前回と同じ変化をたどる場合の2019年の消費税引き上げの影響

P2,3で示した住宅・土地関連指標のうち、戸数・件数に係る4指標について、2018年の直近値(移動平均値)を起点として、今後、2014年の消費税引き上げ期の変動と同じ推移を各指標がたどった場合の変化を[図表1]に示しました\*1。

この設定では、駆け込み需要のピークは2019年の7月から11月、反動減のボトムは2020年の5月から9月となり[図表2の①と②]、ピーク値からボトム値の減少率は、4指標で5.6%減から22.6%減と幅があります[図表2の③]。ただし、2014年の消費税引き上げ(3%)と比べ、2019年は2%で上昇幅が小さいことから、[図表1]や[図表2の③]で示した数値より変動が小さくなると思われます\*2。(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

\*1: 本予想推移は試算であり、実際と異なる可能性がある。

\*2: 各指標の今後の動向は他にも様々な要因から影響を受ける可能性がある。例えば、2014年と2019年における各指標の基調トレンドの違いや東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会、金融緩和政策の行方等が考えられる。

[図表1] 2019年の直近値が2014年の消費税引き上げ期の変動と同じ推移をたどった場合の供給関連指標の予想推移



[図表2] 2019年の消費税引き上げ時の予想推移に係る指数値

	①駆け込み需要のピーク時点	②反動減のボトム時点	③反動減の減少率(ボトム値/ピーク値-1)
持家着工戸数	2019年 7月	2020年9月	-21.2%
貸家着工戸数	2019年11月	2020年7月	-5.6%
新築分譲マンション供給戸数	2019年 7月	2020年5月	-22.6%
中古マンションの成約件数	2019年 9月	2020年9月	-9.5%

図表1と図表2のデータ出所: P2,3の図表1,2,4,7のデータに基づき都市未来総合研究所作成

## 不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

### 〈お問合せ先〉

宅地建物取引業: 届出第2号

所属団体: 一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会  
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

## 不動産マーケットレポート 2018.8

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。