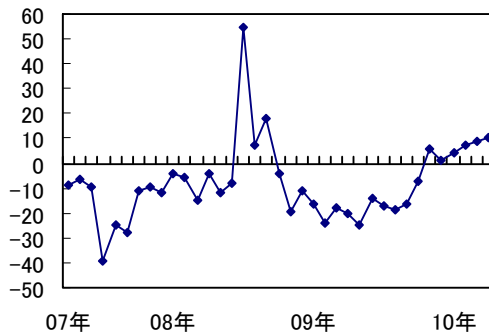


(三大都市圏)建築確認件数にみる住宅着工の先行き ～マンションと戸建で回復傾向に格差～

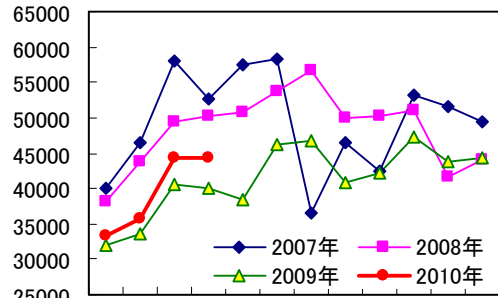
- リーマンショック後、08年末ごろから大きく落ち込んでいた住宅着工戸数も、直近の4月統計で全国では17ヶ月ぶりに前年比でプラスとなっている。今後は、住宅取得資金に関する贈与税の非課税枠拡大や、住宅版エコポイントによる押し上げもあり、緩やかな回復傾向が続くとの見方も少なくない。
- 住宅着工戸数の先行指標となる建築確認件数の推移をみても、足元では6ヶ月連続で前年比プラスとなっている。また、回復の水準を判断するために、過去4年の月別推移をみても、まだ08年の水準には及ばないものの、先行きに明るさを感じさせる動きとなっている。
- ただし、建築確認件数は対象建築物の規模によって1～3号と4号に分かれているが、両者の動きが異なっている点に注意が必要である。あくまでも前年を上回る動きが顕著なのは4号建築物が中心となっている。
- その定義上、1～3号は大部分をマンションが占め、4号は戸建が占めると考えられることから、これらはほぼ両者の回復ペースの差とも言い換えられよう。

(%) 建築確認件数の推移(前年比)



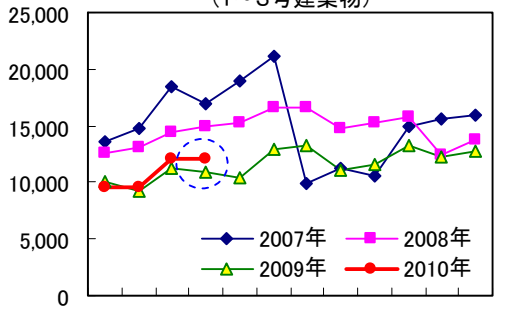
(出所)国土交通省、以下のグラフ同じ

(件) 【全国】建築確認件数の年別比較



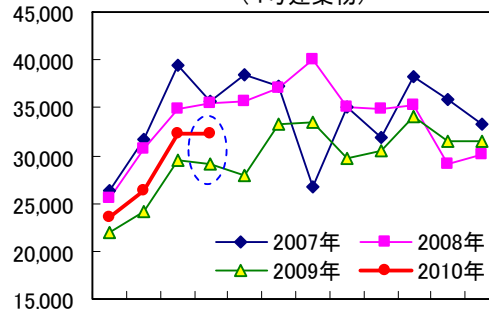
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 (月)

(件) 【全国】建築確認件数の年別比較
(1～3号建築物)



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 (月)

(件) 【全国】建築確認件数の年別比較
(4号建築物)



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 (月)

- 三大都市圏別にみても、地域によって程度の差はあるものの、4号の回復が1～3号よりも早い点は、ほぼ共通している。首都圏は1～3号の動きも比較的良いが、4号はそれ以上に良く、ほとんど08年に迫る動きとなっている。
- 全体的に戸建に比べてマンションの動きが鈍い要因としては、需要側というよりも、供給側にあるとみられる。良質な開発用地の不足、金融機関の厳しい融資姿勢、まとまった戸数を販売するリスクの大きさなど、マンション事業を取り巻く環境は厳しく、積極的な動きを取れないのが実情であろう。
- つまり、住宅着工の回復と呼ぶには偏りが大きく、一絡げにはできないのが現状である。マンションにももう少し回復感が出てこなければ全体の回復もおぼつかないため、やはり今後はマンションの動きがカギを握るとみられる。

