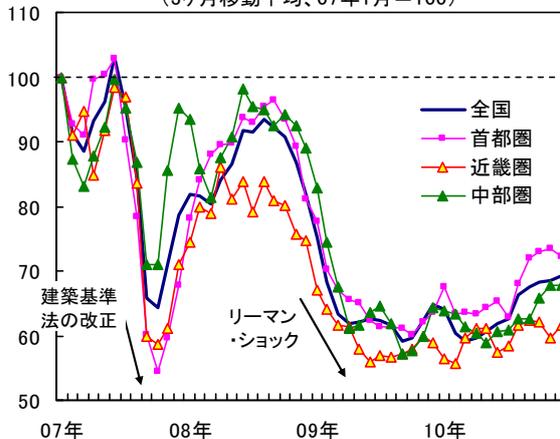


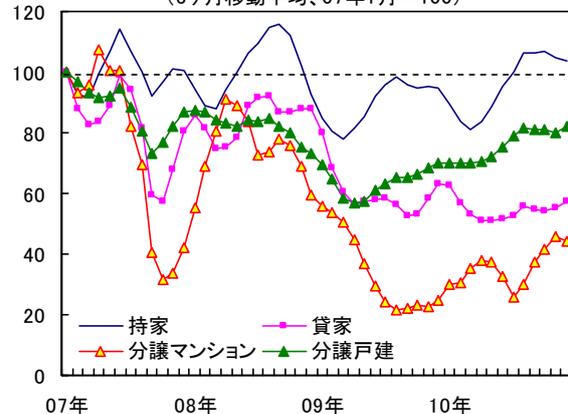
三大都市圏：住宅着工戸数は依然として07年の6～7割の水準 ～回復の地域格差の正体は、意外に「分譲住宅」よりも「貸家」～

- 住宅着工戸数の動きについては、住宅ローン減税をはじめとする税制上の優遇や、「フラット35s」、住宅版エコポイント制度などの各種支援策が奏功し、足元では前年比でプラスの動きが続いている。ただし、図表1でみるように、依然として直近のピーク時に比べると6～7割の水準にとどまっており、回復のスピードは非常に緩やかである。
- 建物種別ごとにみると、持家が一定のレンジを保ちながら平均的な水準で推移している一方、分譲戸建が直近ピークのほぼ8割の水準、貸家が6割、分譲マンションが4割と、かなりバラつきが大きい（図表2）。やはり分譲マンションは、開発適地の不足や所得の回復の遅れに伴う販売リスクの高まりなど、市場環境の悪さが響いているとみられる。その一方、分譲マンションに劣らず貸家の動きの鈍さも目を引く。リーマンショック後に落ち込んだ後、ほぼ最低の状態が続いている感があるが、やはり貸家は投資対象としての性格も持つ中で、魅力ある利回りを確保できる状況ではないものとみられる。
- この貸家が地域ごとの回復ペースにも影響を及ぼしている。図表1で地域別の回復状況を比較すると、全国よりも回復の早い首都圏と、遅れの目立つ関西圏という対照的な動きとなっているが、図表3、4を見比べても、貸家の動きに大きな差がみられる。

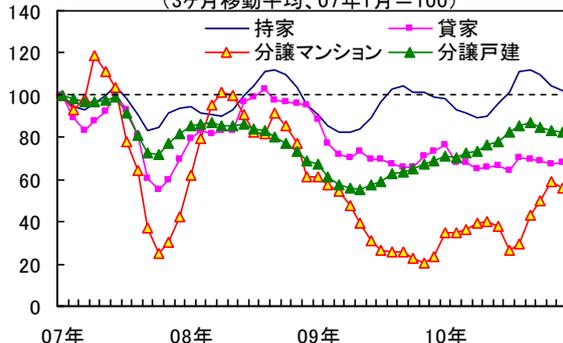
図表1 住宅着工戸数の回復状況
(3ヶ月移動平均、07年1月=100)



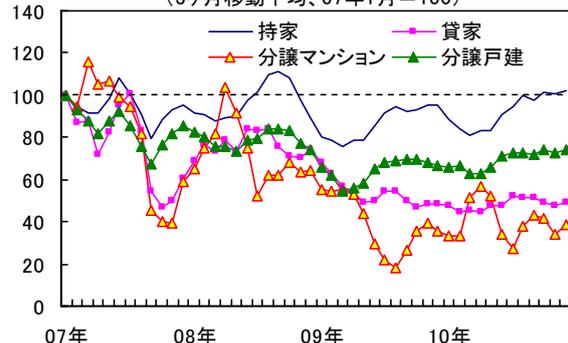
図表2 【全国】住宅着工戸数の回復状況
(3ヶ月移動平均、07年1月=100)



図表3 【首都圏】住宅着工戸数の回復状況
(3ヶ月移動平均、07年1月=100)



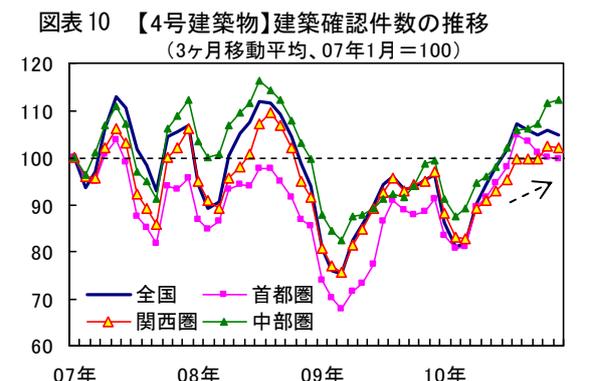
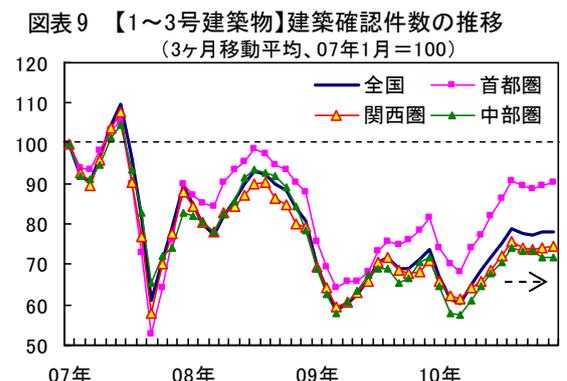
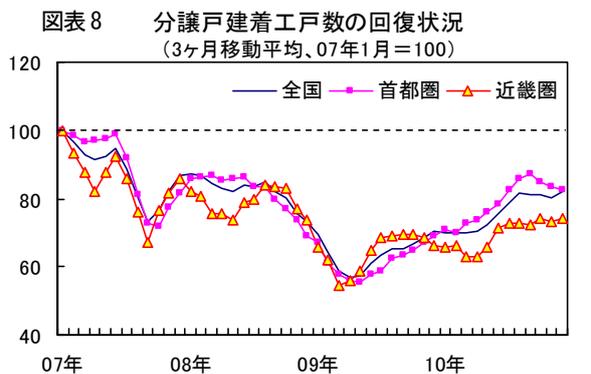
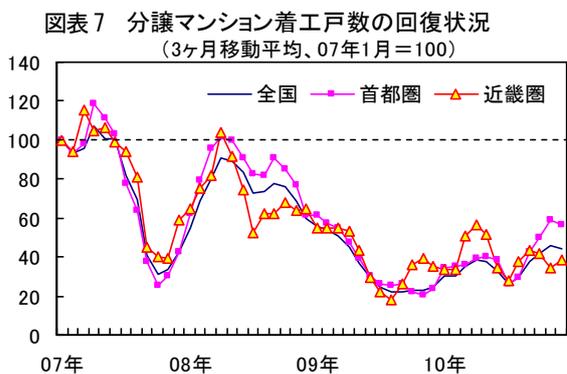
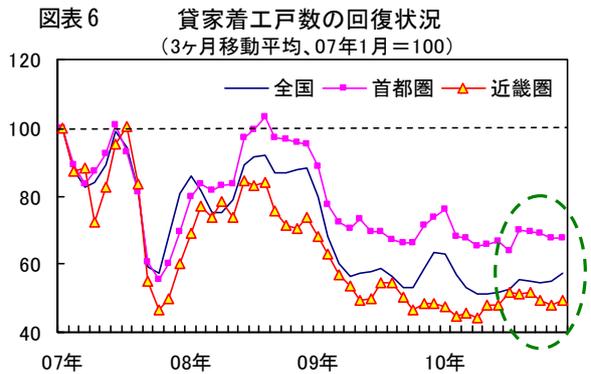
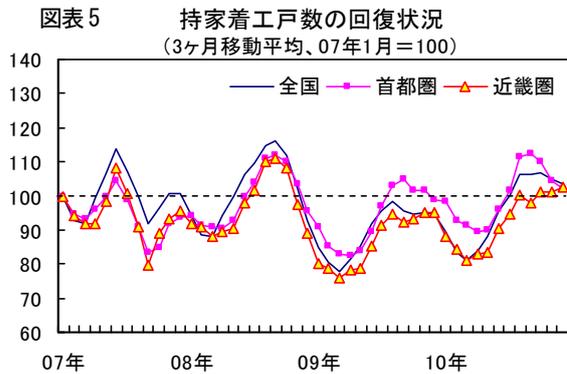
図表4 【近畿圏】住宅着工戸数の回復状況
(3ヶ月移動平均、07年1月=100)



※上記グラフはすべて国土交通省「住宅着工件数」を元に作成

本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL:06(4705)3635 mail:hd-araki@rri.co.jp

- 建物種別ごとに全国と首都圏、関西圏の比較を行うと、意外に持家や分譲マンションの推移には大きな差がみられないのに対し、やはり目を引くのは貸家の動きの差である。分譲戸建でも一定の格差はみられるものの、貸家ほど大きなものではない。
- この格差を生む要因には様々なものがあるが、やはり人口動態面からみた需要の差に加え、賃料水準のトレンドの差も大きく影響しているとみられる。所得環境の回復に差があることから、関西は賃料の低下がより大きくなっている可能性が高い。前述のように、貸家には投資商品の性格もあるため、賃料の低下リスクが想定利回りに大きく響いているものとみられる。
- 最後に、今後の住宅着工戸数の回復ペースであるが、図表9、10の建築確認件数が示すように、マンション（1～3号）、戸建住宅（4号）ともに、非常に緩慢な動きが予想される。特にマンションは足元でほぼ横ばいの動きとなっており、首都圏を除けば水準も非常に低いままである。団塊ジュニア以降、一次取得者が徐々に減っていくといった事情も勘案すると、今後も極めて緩やかなペースで回復が進むとみられる。それも、長期金利の上昇といった外部環境の悪化が進めば困難な状況となることは言うまでもない。



※図表5～8は国土交通省「建築着工統計」、図9～10は同「建築確認件数」を元で作成