

ショートコメント vol.67 (2017年3月27日)

テーマ：住宅着工の動きは堅調も、気になる内訳の推移
～直近の好調は主に貸家の増加が主因～

●足元の住宅着工戸数の推移

近畿圏の住宅着工戸数の推移をみると、足元は前年比でプラスとなる月が多く、堅調な推移がみられるものの、内訳としては貸家の増加が目立つ（図表1）。

相続税の増税への対応のほか、マイナス金利導入後のローン金利の低下などが追い風となり、貸家の着工は増加傾向が続いている。

その一方、持家の動きが示すように、いわゆる実需に基づく動きは低調なままである。図表2は戸数ベースでの推移をみたものであるが、持家は消費増税以降の動きが鈍い。直近では緩やかな回復がみられるものの、増税前の平均的な水準（3千戸超）に戻った程度である。

結果として、足元の低金利の効果は貸家に集中している感が強く、実需の増加につながっているとは言いにくい。

●近畿圏と首都圏の比較

この動きは近畿圏に限らず、首都圏でもみられる。図表3は首都圏の推移をみたものであるが、貸家と持家の格差については、むしろ近畿圏よりも広がっている。

一方、近畿圏との違いといえば、分譲住宅の動きであろう。近畿圏では消費増税を境に、鈍い動きが続いているのに対し、首都圏は横ばいながらも、水準は増税前とほとんど変わっておらず、堅調に推移している感がある。

これには、東京五輪の決定による影響が考えられる。東京を中心に不動産市場が盛り上がりみせる中、投資用を含む分譲マンションの需要も旺盛となったことが一因といえよう。

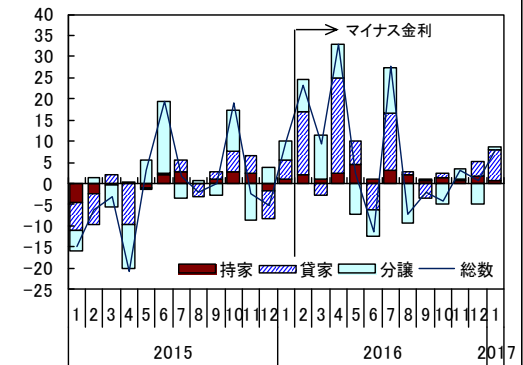
●今後の注目点

今後の住宅着工戸数の注目点としては、やはり実需を中心とした持家の推移が挙げられよう。

現状は、景気の先行き不透明感や、所得不安の高まりなど、主にマインド要因による停滞が目立つ。これは、消費全体のトレンドとも重なるものである。逆にいえば、持家着工に一定の増加が確認できれば、個人消費の基調の変化を示すサインとも位置付けられるのではないかと。

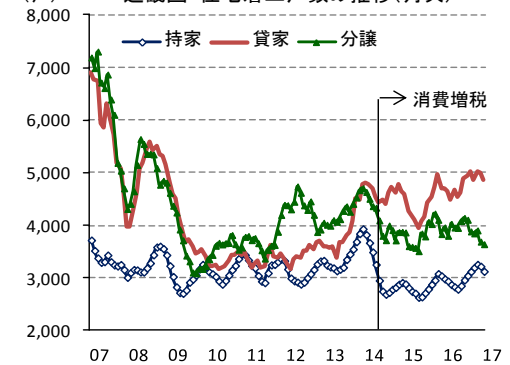
本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL:06(4705)3635 mail:hd-araki@rri.co.jp

【図表1】 住宅着工戸数（近畿圏）の前年比の推移



(出所)国土交通省「建築着工統計」

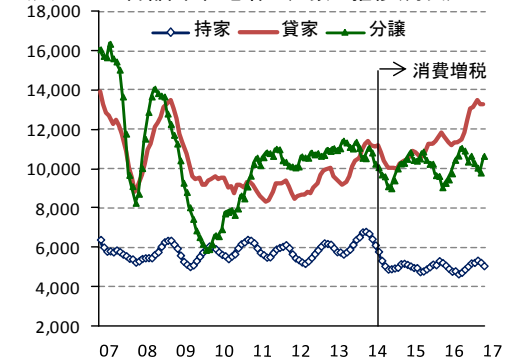
【図表2】 近畿圏・住宅着工戸数の推移（月次）



(出所)国土交通省「建築着工統計」

※データは6か月移動平均

【図表3】 首都圏・住宅着工戸数の推移（月次）



(出所)国土交通省「建築着工統計」

※データは6か月移動平均

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。