

ショートコメント vol.97 (2018年3月2日)

**テーマ：貸家の着工減の本格化で、住宅着工全体も減少トレンドに
 ～3大都市圏でも貸家の減少が本格化～**

●前年割れが続く住宅着工戸数

足元の住宅着工戸数の推移は、全国的に前年割れが続いている。図表1をみると、全国は7か月連続で前年比がマイナス。近畿圏も5か月連続のマイナスとなっている。

全国、近畿圏ともに、この1月は前年を大きく下回っているが、主に貸家と分譲住宅の減少によるものである。貸家については、これまで着工戸数を押し上げる役割を果たしてきたが、ここへきて減少に転じている。

●貸家の着工減少

図表2で、近畿圏の住宅着工戸数の推移につき、建物種類別の寄与度をみると、直近の1月は貸家と分譲住宅が大きくマイナスとなっている。貸家は、戸数ベース(3,718戸)でいえば、2015年以来的低い水準にとどまる。

近畿圏では、持家、分譲マンション、分譲戸建はかねてから弱い動きをみせており、貸家のみが増加トレンドにあった(図表3)。その様子は、全体の着工戸数に占める貸家割合の上昇に表れている。2012～13年ごろは30%前後であったが、消費増税以降は、相続税の改正に伴う着工増の動きもあり、近年は40～45%にまで上昇している。

●本格化が予想される貸家の着工減

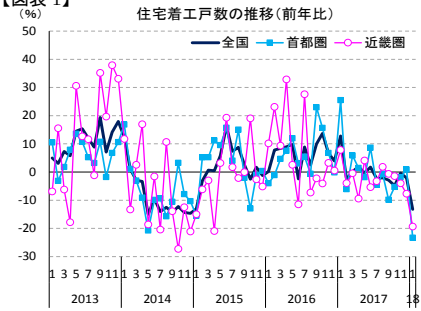
貸家が減少に転じた背景としては、供給が急増したことによる需給バランスの悪化が大きいと思われる。空室リスクが高まっているほか、賃料の低下圧力の上昇にもつながっている。

貸家の着工について全国的な動きをみると、3大都市圏とその他の地域のトレンドが、昨年ごろから乖離し始めている(図表4)。これは、3大都市圏に先行する形で、その他の地域での着工減が始まっていることを示唆している。

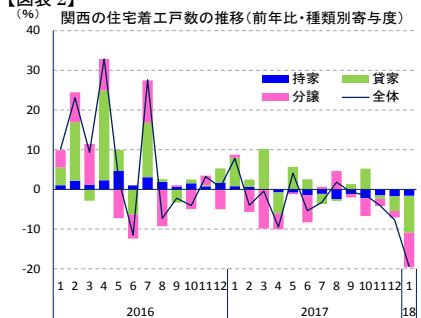
今後、3大都市圏でも貸家の着工減少が本格化するとみられ、それに伴い、住宅着工戸数全体も低調な動きが続くことが予想される。

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

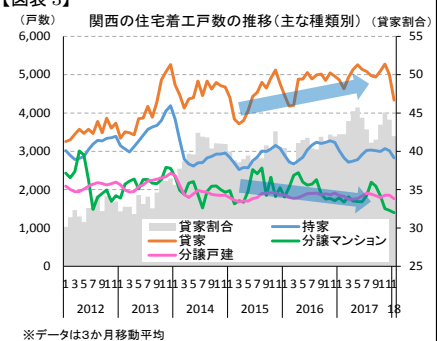
【図表1】



【図表2】



【図表3】



【図表4】

