

ショートコメント vol.115 (2018年8月14日)

テーマ：いまだに低迷が続く持家の着工
 ～貸家との乖離はさらに拡大～

●住宅着工戸数の推移

足元の住宅着工戸数の推移をみると、全国的には鈍い動きが続く中、関西は前年を上回る動きとなっている(図表1)。ただし、実態としては、分譲住宅の急増が主な要因である。分譲住宅は月ごとの変動が大きいことから、増加傾向が今後も続くかどうかは定かではない。

それ以外の動きに大きな変化はなく、かねてからの傾向であった、貸家と持家のトレンドの乖離も解消されていない(図表2)。どちらかといえば、逆に広がる形となっている。

●貸家と持家の推移のギャップ

この両者の乖離は、持家の不調が一因であり、今次景気の特徴を表したのもいえよう。持家は、居住を目的として建築主が自分で建築するものであり、着工のタイミングは建築主が決める形となる。つまり、足元の所得環境や今後の見通しに左右される部分大きい。

今次景気では所得の回復の遅れが指摘されていることから、持家の動きの鈍さとも、ある意味で整合性は取れている。

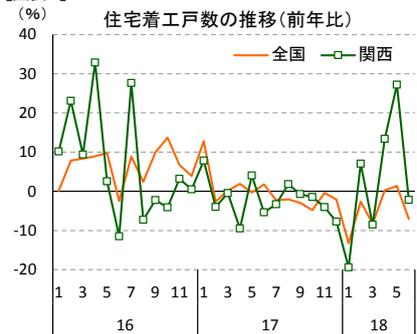
一方、貸家については、景気による影響もさることながら、最終的には賃貸事業の収支を重視する傾向が強い。金利の動向や税制などが一つのカギを握るため、近年の低金利によって追い風が吹く形となっている。

●次の消費増税に向けて

貸家と持家のトレンドの乖離については、関西特有の動きではなく、首都圏や中部圏でもみられる(図表3)。もちろん、これらのすべてが所得要因に起因するわけではなく、その他の要素による影響も無視できない。ただし、乖離が始まったのは2014年4月の消費増税からであり、所得要因の影響が大きいことは認識しておくべきであろう。

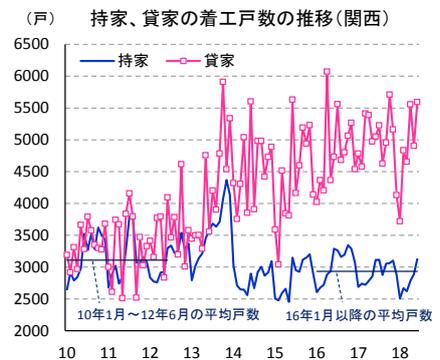
一方、ここへきて次の消費増税が迫りつつある。2019年10月の増税を前に、年内にも方向性が示される見通しである。住宅市場への影響については、まずは駆け込み需要に注目が集まりがちであるが、増税後の動きもあらかじめ想定しておく必要がある。ここまでみてきたとおり、持家の着工は、前回の増税前の水準にすら戻っていない。次の増税によって所得環境の悪化を招けば、その後の住宅需要は、駆け込み需要の反動減を上回る影響を受けることになろう。

【図表1】

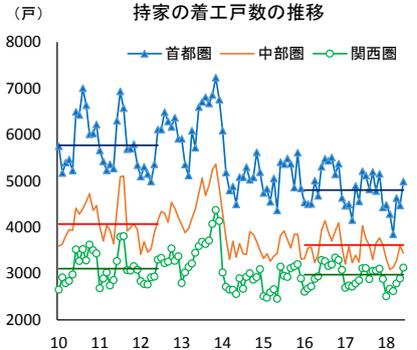


(出所)国土交通省「住宅着工戸数」、以下同じ

【図表2】



【図表3】



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

※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。