

指標名: 住宅着工戸数(2016年11月)

発表日 2016年12月28日(水)

～分譲が軟調な動きを続ける～

第一生命経済研究所 経済調査部

担当 エコノミスト 伊藤 佑隼

TEL : 03-5221-4524

○分譲の減少が全体の着工数を下押し

国土交通省より発表された11月の新設住宅着工戸数は前年比+6.7%（コンセンサス：同+10.1%、レンジ：+4.8%～+12.3%）とコンセンサスを下回る結果となった。季節調整値（年率換算）では、93.7万戸（前月比▲4.2%）と軟調な動きが続く分譲を主因に2ヶ月連続の減少となった。均してみると16年前半をピークに減少傾向にあり、調整色が強まっている。

内訳をみると、分譲（10月：24.8万戸→11月：23.6万戸）の減少が一際目立ち、季節調整値の前月比では▲4.8%となった。分譲の内訳（季節調整は筆者）をみると、戸建（13.6万戸→13.3万戸）は小幅の減少となり、マンション（11.4万戸→10.6万戸）の減少が分譲の押し下げ要因となった。建設業における人手不足や建築資材の値上がりなどを背景に、建築コストは高止まりしている。これを要因に販売価格も高止まりしており、首都圏を始めとしてマンションの販売が低迷している。また、販売の低迷により在庫水準は高いレベルを維持しており、これらのことがマンションの着工数を抑制しているとみられる。持家（28.5万戸→28.1万戸）は10月から減少となった。持家は、均せば横ばい圏の動きが続いており、マイナス金利導入の影響が一服した可能性が有る。貸家（42.5万戸→42.1万戸）についても10月から減少となったが、根強い節税ニーズを背景に、貸家は依然として高水準を維持している。

○先行きは調整後緩やかな増加基調へ

住宅着工の先行きを展望するに当たって、引き続きマンションの動向が懸念される。分譲は、先述したようにマンションの高い在庫水準に加え、新築、中古ともにマンション価格が高止まりする中で、マンション販売が低調なことなどを背景に、軟調な動きが続く可能性が高い。

一方で、貸家については、引き続き相続税の節税需要や緩和的な金融環境が下支えになり、高い水準を維持するとみられる。持家については、雇用者報酬の増加などを背景に、緩やかながら増加に向かうだろう。総じてみれば、目先はマンション着工の調整が重石となる可能性が高い一方で、低金利や雇用所得環境の改善、金融市場の好転などが下支えとなることが見込まれる。住宅着工は先行き緩やかな増加基調に復する可能性が高い。

