

指標名: 住宅着工戸数(2018年3月)

発表日2018年4月27日(金)

～貸家の減少が全体の着工戸数を押し下げ～

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

○貸家の減少を主因に前月比▲3.4%

国土交通省より発表された3月の新設住宅着工戸数は前年比▲8.3%（コンセンサス：同▲4.8%、レンジ：▲7.4%～▲2.0%）とコンセンサスを下回る結果となり、季節調整値（年率換算）では89.5万戸（前月比▲3.4%）となった。今まで着工戸数全体を牽引してきた貸家が弱い動きを続ける中で、住宅着工戸数は、1－3月期では前期比▲5.9%と3四半期連続の減少となり、軟調な推移を続けている。

利用関係別に季節調整値みると、貸家（2月：41.1万戸→3月：38.7万戸）が大きな落ち込みとなり、季節調整済の前月比では▲5.9%と着工戸数を押し下げた。貸家は、節税需要の一巡や金融庁によるアパートローンの監視強化などを背景に4四半期連続の減少となり、17年後半から弱い動きを続けている。分譲（2月：22.1万戸→3月：24.1万戸）については2月から増加となった。内訳（季節調整は筆者）を見ると、戸建（2月：13.4万戸→3月：13.6万戸）は小幅の増加となり、マンション（2月：9.0万戸→3月：9.6万戸）の増加が分譲を押し上げた。分譲は2ヶ月連続の前月比プラスとなったものの、1－3月期で見ると前期比▲11.4%と大幅な減少となっており、販売の低迷による在庫の積みあがり着工の重石となる中で低調な推移を続けている。持家は（2月：27.4万戸→3月→27.5万戸）前月比プラスとなったものの、増加は小幅であり、2月分の減少を取り戻すに至らなかった。

○当面軟調な動きが続く

先行きは、牽引役不在の中で住宅着工は当面軟調な推移を続けるとみている。貸家については、①節税需要が一巡したとみられること、②金融庁がアパートローンの監視を強化していること、③空室率の上昇やサブリース問題の浮上が地主等のマインドを悪化させているとみられることなどを背景に今後も弱めの動きを続けると考えられる。分譲については、首都圏マンションの販売価格は高止まりしており、販売の低迷による在庫の積み上がり引き続き着工の重石となることで、低調な推移を続けるとみている。持家は、雇用所得環境の改善や不動産購買態度指数といったマインド関連の指標が足元で持ち直していることから、緩やかながら増加に向かうだろう。総じて見れば、貸家が弱めの動きを続けることに加え、分譲についても引き続き低調に推移することで、住宅着工戸数は軟調な推移を続けるだろう。

