

PRESS RELEASE

2016年上半期 住宅着工戸数の分析

～ マンションの着工状況と供給状況 ～

㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、9月26日発行の「C R I」10月号に掲載いたします。

2016年上半期(1～6月)の全国における新設住宅着工戸数は46万3,469戸、前年同期比5.2%増で、上半期としては2年連続で前年を上回りました。利用関係別にみると、貸家は前年同期比8.7%増、持家は同比1.9%増、分譲マンションを含む分譲住宅も同比4.0%増と好調に推移しています。その一方で、2016年上半期の首都圏・近畿圏における分譲マンションの供給状況は、前年同期を下回る低調な供給戸数にとどまっています。

今月号のレポートでは、分譲マンションの着工・供給状況を中心に、好調に推移する2016年1～6月の住宅着工動向について、分析を行いました。

【全国における住宅着工戸数について】

- 1 2016年上半期(1～6月)の全国における新設住宅着工戸数は46万3469戸、前年同期比5.2%増と、上半期としては2年連続で前年を上回った。利用関係別にみると、貸家が前年同期比8.7%増の19万2,572戸、持家は同比1.9%増の13万7,534戸、分譲住宅は同比4.0%増の13万291戸と、前年同期を上回り、特に、貸家の着工戸数が高水準で推移している。

【貸家の着工状況について】

- 1 貸家の着工戸数は、2016年3～6月は4ヵ月連続で3万戸を上回り、住宅着工戸数全体を押し上げる要因ともなっている(最新の7月も3万戸を上回っている)。
- 1 2016年上半期における貸家の着工状況を都道府県別にみると、18都道府県で前年同期比10%以上上回っている。東京都(前年同期比16.4%増)、大阪府(同比24.5%増)、兵庫県(同比13.4%増)、福岡県(同比18.6%増)などの大都市圏だけでなく、戸数は少ないものの、徳島県(同比73.1%増)、富山県(同39.0%増)などの地方圏でも大幅増となっている。
- 1 貸家の着工戸数が高水準となっているのは、相続税の見直し、マイナス金利政策などの影響もあって、賃貸住宅の建設ニーズが高まっていることが背景にあると思われる。

【分譲マンションの着工状況について】

- 1 2016年1～6月の首都圏と近畿圏での分譲マンションの着工戸数は首都圏では前年同期比1.3%減の3万7,426戸、近畿圏で同比6.0%増の1万3,480戸となっている。
- 1 分譲マンションの着工戸数は順調に推移しているのに対し、2016年上半期の分譲マンションの新規供給戸数は首都圏で前年同期比19.8%減の1万4,454戸、近畿圏で同比11.5%減の8,941戸と大きく下回っている。新規供給戸数が低調に推移しているのは、1回当たりの供給戸数が10戸未満にとどまる小分け供給物件の増加と、第1期発売開始物件が減少していることなどが背景にある。
- 1 今後の分譲マンションの供給状況を予測するために、2015年1月～2016年6月の分譲マンションの着工戸数から2016年6月までに供給された戸数を引き算し、着工済みの供給材料を各自治体別に推計した。その結果、首都圏では東京都品川・港・中央・太田・江東区をはじめとした13区と川崎市中原区で2,000戸以上の供給材料が存在している。また、近畿圏でも、大阪市北・中央・西・福島区、吹田市、神戸市中央区で1,000戸を上回る供給材料が存在している。

【まとめ】

- 1 今回推計した着工済みの供給材料を含め、首都圏で4万戸以上、近畿圏でも2万戸を上回る供給材料は存在していることから、新規供給戸数が本格的に回復に転じる時期が注目される。また、2016年7月の新設住宅着工戸数は前年同月比8.9%増の8万5,208戸、特に貸家は前年同月比11.1%増の3万7,745戸、9ヵ月連続で前年同月を上回った。貸家の好調な着工はしばらく続くとみられるものの、郊外地域を中心に賃貸住宅の空室率は高まっている模様で、今後の状況が注目される。