

住宅着工戸数の動向

～ 分譲マンションの着工状況 ～

(株)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、10月25日発行の「C R I」11月号に掲載いたします。

2018年1～7月の全国における新設住宅着工戸数は53万2,700戸、前年同期比4.3%減となりました。利用関係別にみると、持家は前年同期比2.5%減、貸家は同5.6%減、分譲マンションを含む分譲住宅は同比5.1%減と貸家と分譲住宅が前年同期比5%以上減少しました。また、分譲住宅の内訳をみると、分譲マンションが前年同期比12.7%減の6万3,820戸、一戸建は同1.9%増の8万435戸と、分譲マンションの減少が大きくなっています
今月号のレポートでは、2018年1～7月の新設住宅着工戸数について、分譲マンション中心に分析を行いました。

【住宅着工戸数の概況】

- 2018年1～7月の全国における新設住宅着工戸数は53万2,700戸、前年同期比4.3%減となった。月別の着工戸数をみると、2017年7月以降、9ヵ月連続で前年同月を下回っている。利用関係別にみると、持家は前年同期比2.5%減の15万8,051戸、貸家が同5.6%減の22万4,682戸、分譲住宅は同5.1%減の14万5,504戸となり、貸家と分譲住宅が前年同期比5%以上の減少となっている。

【利用関係別・圏域別の着工状況】

- 持家：首都圏は前年同期比3.9%減の3万1,603戸、近畿圏は同1.8%減の1万9,639戸、中部圏は同3.2%減の2万3,689戸、地方圏で同1.8%減の8万3,120戸と、各圏域共に前年同期を下回っている。
- 貸家：首都圏は前年同期比3.8%減の8万3,130戸、近畿圏は同3.9%減の3万4,049戸、中部圏で同0.6%減の2万2,640戸、地方圏で同9.1%減の8万4,863戸となった。構造別・建て方別にみると、長屋建は前年同期比10.6%減の5万3,277戸、木造・共同建は同3.1%減の3万9,849戸、鉄骨造・共同建が同6.6%減の5万589戸に減少している。
- 分譲住宅：首都圏は前年同期比18.0%減の6万5,874戸、近畿圏は同12.1%増の2万8,675戸、中部圏で同13.4%増の1万5,929戸、地方圏では同5.1%増の3万5,026戸と、首都圏で前年同期を大きく下回っている。建て方別にみると、一戸建は前年同期比1.9%増の8万435戸と前年同期を上回っているのに対し、分譲マンションは同12.7%減の6万3,820戸と大幅減となっている。
- 前年同期比12.7%減と大幅減となった分譲マンションを圏域別にみると、首都圏では前年同期比31.3%減の2万9,944戸、近畿圏で同26.4%増の1万6,150戸、中部圏で同39.4%増の5,173戸、地方圏で同3.6%減の1万2,553戸となり、首都圏で大幅減となっている。

【首都圏における分譲マンションの着工状況について】

- 分譲マンションの着工戸数は新築分譲マンションの供給材料であり、着工戸数の減少は将来の新規供給戸数の減少につながる可能性がある。2018年1～7月の首都圏における分譲マンションの着工戸数は2万9,944戸、前年同期比31.3%減となっていることから、2019年以降の供給材料の減少が懸念される。
- そこで、2017年1月～2018年7月の分譲マンションの着工戸数から2018年7月までに供給された戸数を引き算し、着工済の供給可能戸数を推計すると、8万戸程度の供給可能戸数が存在する。江東・品川・中央区をはじめとした都内23区を中心に着工済の供給可能戸数は高水準となっており、2019年の新規供給戸数が大幅減となる可能性は少ないと思われる。
- ただし、9月以降も前年同月を大きく下回る状況が継続した場合には、2019年下半期以降の供給材料が減少し、2019年以降の新規供給戸数が減少する可能性がある。この点からも9月以降の分譲マンションの着工動向については注視しておく必要がある。

※首都圏：東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県 近畿圏：京都府・大阪府・兵庫県・滋賀県・奈良県・和歌山県
中部圏：岐阜県・静岡県・愛知県・三重県 地方圏：首都圏・近畿圏・中部圏以外の1道33県