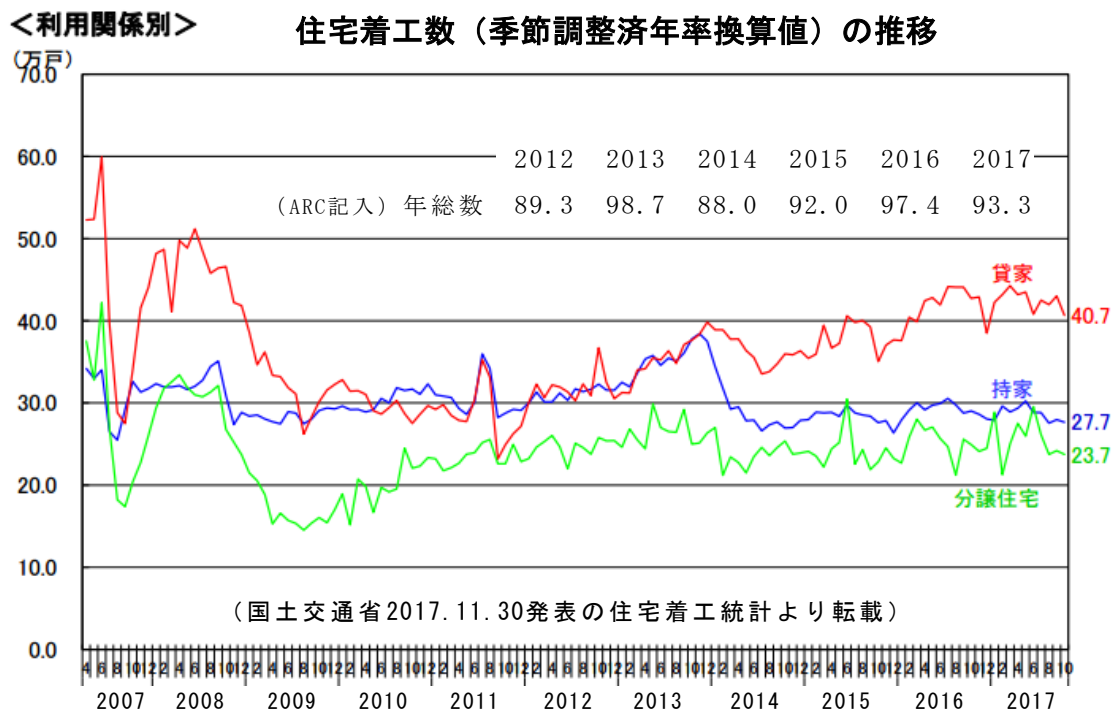


住宅着工数の減少が続く

◆アパート新設ブームの終焉、分譲マンションの高騰

2017年の住宅着工数は、10月に年率換算で93.3万戸となり、前年割れは確実となった。利用関係別にみると、持家、分譲住宅は何年も横ばいを続けており、ここ数年は貸家のみが住宅着工数をひきあげていた。15年の相続税増税への対策となり、また低利のローン金利が拍車をかけた貸家建設ブームは、終わりを告げようとしている。18年もこの傾向は変わらず、さらに減少する可能性が高い。



さらに19年以降については、消費税が8%になった14年4月以降、持家の着工数が一気に落ちる先例から、19年10月に予定される10%への税率アップでも持家着工数は一時的な駆け込みはあっても、落ち込むことが予想される。分譲住宅については、都市部の地価の上昇を受けており、販売価格が高過ぎて需要が伸びず、着工数はやはり伸びていかない。

◆中長期の構造変化を見据えると、住宅着工数の低迷は避けられない

さらに将来の住宅市場の需要予測では、一部の大都市への人口と世帯の集中があったとしても、少子高齢化社会では全体の増加は望めないため、新築の持家、

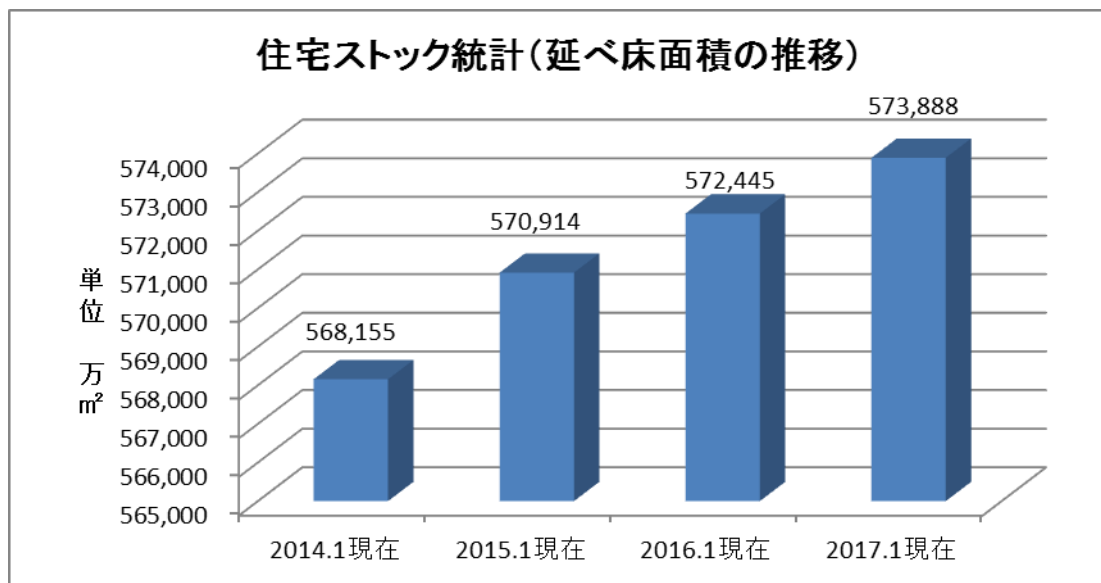
分譲住宅の需要は先細りとみるしかない。それを予期するハウスメーカーでは、市場の構造変化にあわせた事業展開を図る経営方針を立てている。

住宅以外の建築物受注を目指し中堅ゼネコンを傘下に引き入れたり、住宅資材の供給も含め海外市場への進出などが、ハウスメーカー大手に共通する対策だ。

これにより住宅事業から中高層建築ゼネコン、まちづくりのデベロッパーなどに事業展開が可能となり、既存事業、経営資源との相乗効果が期待されるからだ。

◆既存住宅、建築物の活用に力点を移す必要がある

一方で、05年まで5ヵ年計画で着工目標を重視していた住宅政策により、ストックが積みあがり、空き家の急増につながっている。13年の住宅・土地統計調査で総住宅数6,063万戸に対し、空き家が820万戸、空き家率は13.5%に達したことが明らかになったが、その後も住宅のストックは増え続けている。



(国土交通省2017.8.31公表、建築物ストック統計よりARCにて作成)

上図は、住宅・土地統計調査以降の滅失数を超える着工数から推計されるストック増を床面積に換算して表したものである。空き家の増加が問題となることを考慮すれば、新築の抑制も検討せざるを得ないのではないか。そのためにも既存建物を賃貸、流通させるシステムづくりがもっと脚光を浴びるべきだろう。従来新築、分譲を柱にしてきた事業者にとっては、この既存住宅の賃貸、流通を含めた住宅需要へと展開することは厳しい課題となるかもしれない。【川口 満】