金融市場NOW

6月の貸家着工 20ヵ月ぶりの減少

供給過剰が懸念材料 地主の意識に変化か

- 6月の貸家の着工件数は、前年同月比2.6%減。20ヵ月ぶりの減少となった。
- 相続税の節税対策等を背景に、昨年は前年同月比で2ケタ増の大きな伸びが続いた。
- 都市部の不動産投資の需要は底堅いものの、地方では前年割れが目立ち始めている。

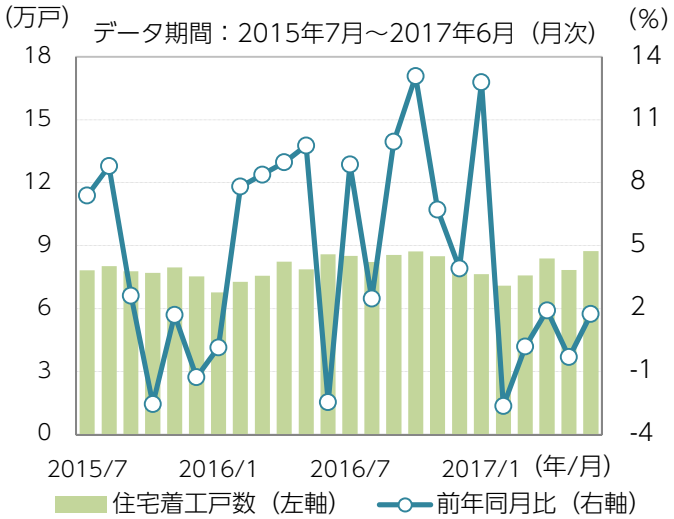
国土交通省が7月31日に発表した6月の新設住宅着工戸数は、前年同月に比べて1.7%増の8万7,456戸となり2ヵ月ぶりに増加しました（図表1）。

利用関係別に内訳をみると、持家は2万6,037戸で、前年同月比3.4%の減少となりました。このうち民間資金による持家が2万2,956戸で同4.0%の減少、公的資金による持家は3,081戸で1.5%の増加となっています。貸家は3万5,967戸と同2.6%の減少になり、20カ月ぶりにマイナスに転じ、26都道府県で減少しました。民間資金による貸家は3万2,690戸で同0.5%の減少、公的資金による貸家は3,277戸で19.0%の減少と、大幅マイナスになっています。一方、分譲住宅は2万4,976戸で同15.5%プラスの2桁増となり、先月の減少から再び増加となりました。うちマンションが1万2,942戸で同27.1%の大幅増、一戸建住宅は1万1,817戸で4.8%の増加でした。

貸家は相続税の節税対策やマイナス金利を背景に、2016年7月～11月は前年同月比で2ケタ増の大きな伸びが続いたものの、今年6月は、岩手県や鳥取県、山口県で4割以上も減少しました（図表2）。貸家の着工ペースが転機を迎えた可能性があるとみられています。国土交通省や金融庁は、地方において人口が減るにも関わらず、貸家が増加する状況を注視しているようです。

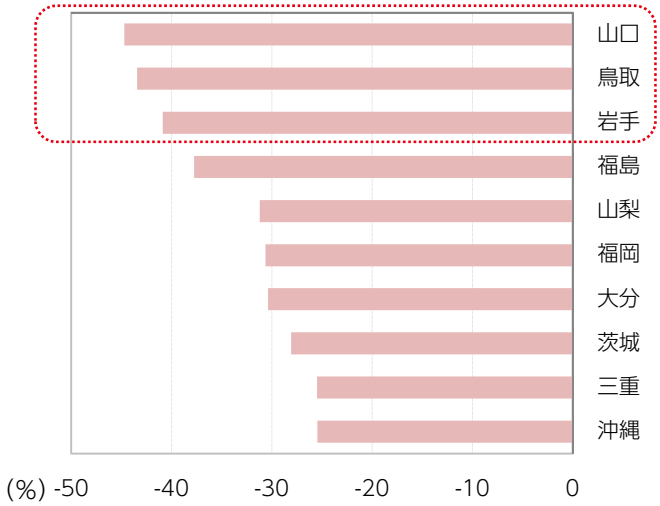
都市部を中心に不動産投資の需要は底堅く推移しているものの、地方では前年割れが目立ち始めています。国土交通省は『アパートの供給過剰が指摘され、地主の意識に変化が見られる』とし、今後の動向を注視しているようです。

図表1：新設住宅着工戸数は2ヵ月ぶりに増加



※新設住宅着工戸数と前年同月比の推移

図表2：地域によっては 貸家の戸数が大幅に減少



※貸家の戸数（前年同月比）が大幅に減少した都道府県（2017年6月単月）

出所：図表1、図表2は国土交通省のデータを基にニッセイアセットマネジメントが作成

●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。
商 号 等：ニッセイアセットマネジメント株式会社　金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第369号
加入協会：一般社団法人投資信託協会　一般社団法人日本投資顧問業協会