

# 住宅市場 ショートレポート

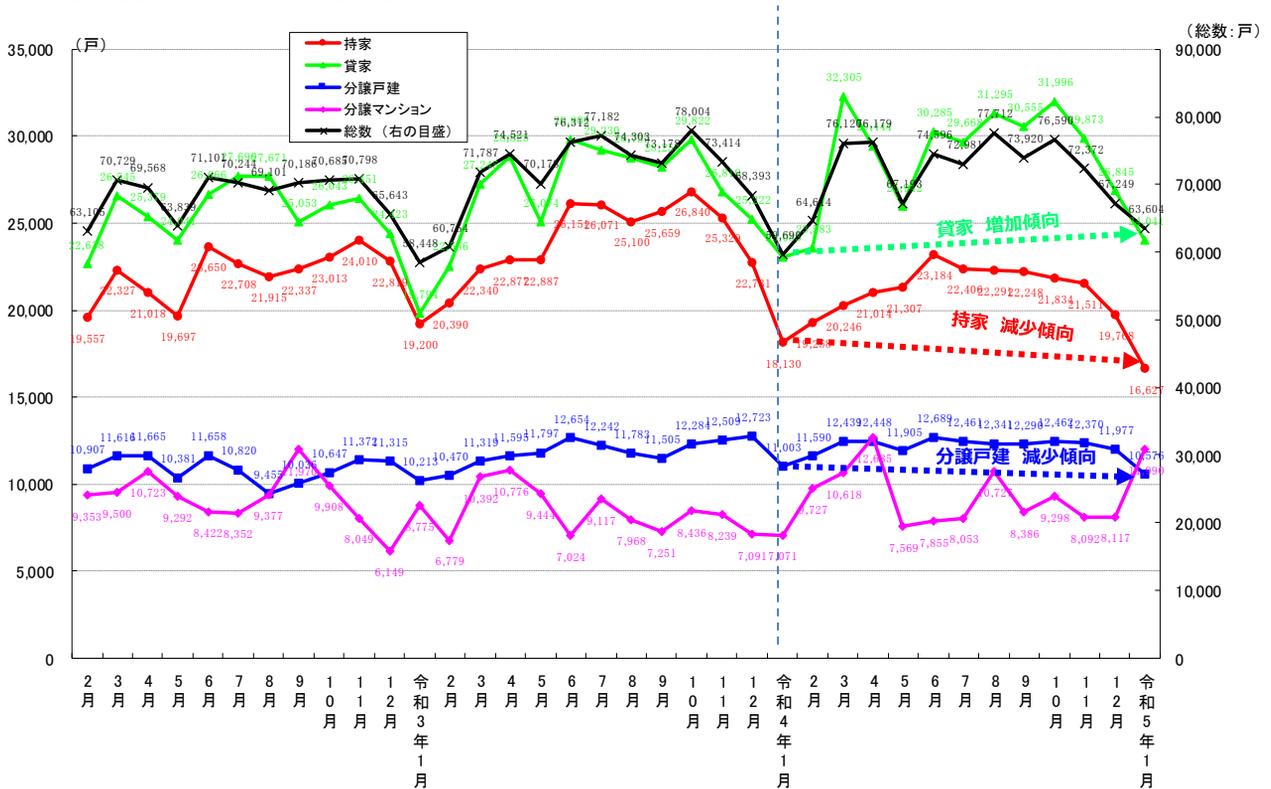
## ～住宅着工戸数と分譲住宅販売データ等から見えること～ 2023年中盤から後半の住宅市場を予想する

米国のシリコンバレー銀行、シグネチャー銀行の破綻を受け、FRB（米連邦準備制度理事会）が実施中の利上げを加速するという予想が揺らいでいます。今回の銀行破綻は個別の問題で、2008年に発生したリーマンショックとは質的に異なるとの指摘もありますが、コロナ禍の大規模金融緩和が世界中で実施された後だけに目が離せません。日本でも4月に日銀総裁の交替が予定され、金利政策の方向性が注目される中、今後は住宅ローン金利動向にも一層の注目が集まるでしょう。従来とは異なる状況が次々と展開する中、今年中盤から後半にかけての住宅市場動向を住宅着工戸数と分譲住宅販売データから読み解きます。

### ■全国住宅着工戸数グラフの変化

全国の住宅着工戸数で持家（主に注文住宅）が減少していますが、これは昨年から継続中です。今回特徴的なのは、同一戸建である分譲戸建が昨年同月比で横ばいから減少に転じたことです。注文住宅は消費者が住宅会社と契約後に着工をします。そのため持家着工戸数は住宅実需を示します。減少は消費者の購買心理の低下を表します。分譲戸建はビルダーの売れるだろうという予想と希望にもとづいた着工です。減少は、供給サイド（ビルダー）が販売に自信が持てなくなったことの表れと理解できます。一方で戸建（持家、分譲戸建）が減少傾向の中、貸家（アパート、賃貸マンション）の着工戸数は増加傾向にありますが、これについては後ほどコメントしたいと思います。

全国住宅着工戸数グラフ 令和5年1月版



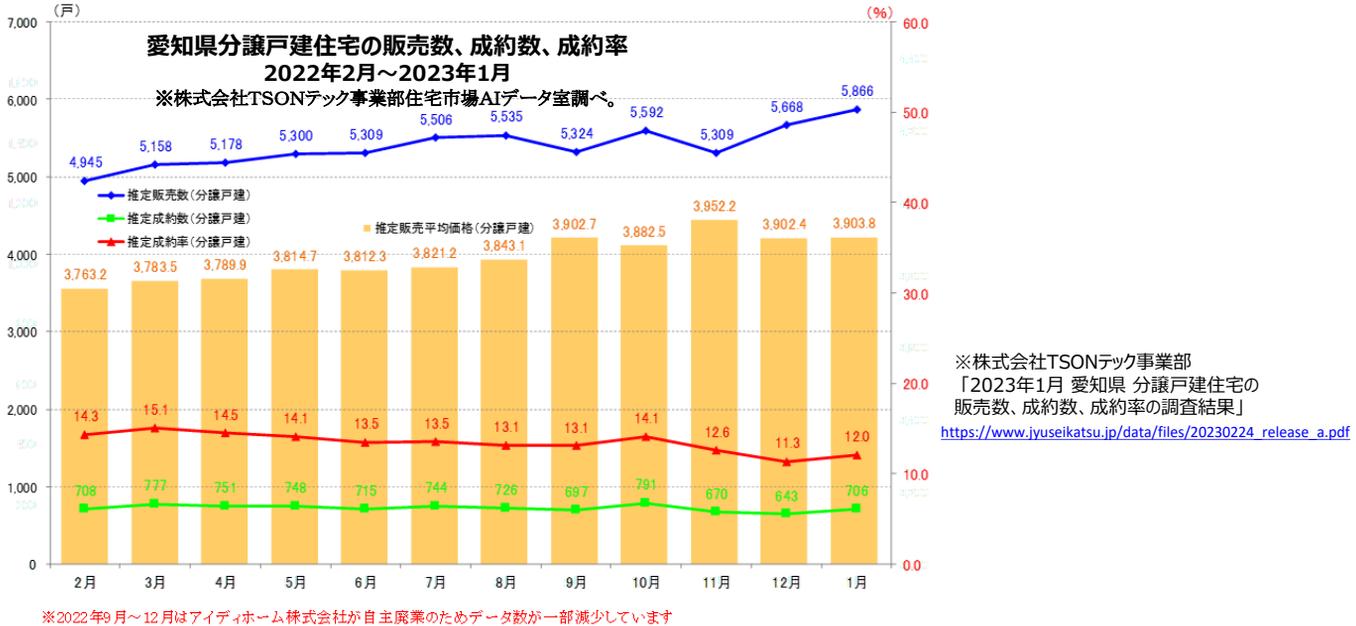
※国土交通省 建築着工統計調査 [http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku\\_list.html](http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html) より株式会社TSONテック事業部住宅市場データ室にて作成  
※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

注意事項/本資料は軽い読み物（コラム）として作成されたもので、投資勧誘を目的とするものではありません。信頼できると考える情報源に基づいたものですが、正確性、完全性に対する責任は負いません。本資料は、その目的いかんを問わず無断で複写、複製、配布することを禁じます。

## ■分譲戸建販売グラフの変化

次に分譲戸建の販売データを検討します。これは当社オリジナルデータで愛知県のもので、全国ではありませんが、分譲戸建の年間着工戸数が1万戸以上の5都道府県で愛知県は4位と多いエリアなので充分参考になるでしょう。

まずグラフからは分譲戸建の在庫が非常に増加していることがわかります。（推定販売数、青折れ線）ところが販売数（推定成約数、緑折れ線）、契約率（推定成約率、赤線）はほぼ横ばいです。又、販売平均価格（オレンジ色の棒グラフ）は昨年2月から約140万円（約3.7%）の上昇です。住宅価格の上昇で購買意欲が下がり、売れ行きがイマイチで在庫が積み上がっている状況を示しています。



## ■供給サイドの2極化

分譲在庫の積み上がり（販売の不調）は、消費者である需要サイドから見れば、住宅価格が上昇しても購入する層と先送りする層に消費者が2つに分かれていることを示しています。ところで前項の全国住宅着工戸数グラフで貸家着工戸数が増加していました。これは価格上昇で住宅購入を先送りした層の中で、条件の良い貸家を探して転居を希望する人達が増えている結果ではないでしょうか。これを住宅供給サイドから見ると、一戸建供給が不調な分、貸家供給は追い風になっているのです。需要サイド、供給サイド共にお互いの事情が複雑な2極化が起きているのです。

## ■2023年中盤から後半の住宅市場

世界的にはコロナ禍での金融緩和によって引き起こされた高インフレを退治するための中央銀行の金利上昇が続いています。日本もすっかりデフレからインフレモードに変わり、住宅価格も上昇中です。今後も継続するでしょう。そして供給サイドも需要サイドも従来とは違う独自の慎重姿勢へ転換し始めています。日本では金融緩和政策が継続中ですが、日銀総裁の交替で従来のような緩和姿勢がずっと継続されるのかどうかはわかりません。米国の銀行破綻によるFRBの利上げ姿勢にも多様な選択肢が取りざたされ始めています。住宅会社にとっては情報収集力を向上させるとともに、社運をかけた事業判断を迫られる局面が今年中盤から後半にかけて続きそうです。

(2023.3.25 株式会社TSON テック事業部 小間幸一)

以上