

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2010年1月)
~2ヶ月連続の80万戸台~

発表日2010年2月26日(金)

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 小杉 晃子
TEL : 03-5221-4548

(単位:%)

		新設住宅着工戸数								新設住宅 着工床面積 前年比
		持家		貸家		分譲		前年比		
		着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比		着工戸数 (季年率)	前年比
08	1-3月期	114.2	▲ 9.0	32.1	▲ 4.2	46.9	▲ 9.6	31.5	▲ 13.3	▲ 9.8
	4-6月期	112.8	▲ 11.0	31.3	▲ 6.7	49.3	▲ 10.1	32.0	▲ 14.5	▲ 12.7
	7-9月期	111.2	40.2	34.3	26.0	47.1	45.9	31.1	50.9	32.8
	10-12月期	99.9	4.1	29.5	▲ 7.7	43.0	9.3	25.4	9.4	▲ 0.6
09	1-3月期	89.7	▲ 21.4	28.5	▲ 11.3	37.6	▲ 19.5	20.5	▲ 34.5	▲ 20.9
	4-6月期	76.9	▲ 31.9	27.1	▲ 13.6	32.1	▲ 35.1	15.8	▲ 51.0	▲ 29.3
	7-9月期	71.3	▲ 35.8	28.4	▲ 17.4	28.8	▲ 39.0	14.9	▲ 52.1	▲ 31.7
	10-12月期	79.1	▲ 20.9	30.0	1.8	30.8	▲ 28.2	16.4	▲ 35.6	▲ 15.1
08	1月	115.9	▲ 5.7	32.7	▲ 4.2	49.7	▲ 2.7	30.2	▲ 11.6	▲ 7.4
	2月	116.1	▲ 5.0	32.0	▲ 2.1	49.3	▲ 3.1	31.8	▲ 9.7	▲ 8.2
	3月	110.7	▲ 15.6	31.6	▲ 6.1	41.7	▲ 22.0	32.4	▲ 18.0	▲ 13.1
	4月	116.8	▲ 8.7	31.3	▲ 7.8	49.8	▲ 5.3	33.7	▲ 10.4	▲ 10.7
	5月	111.0	▲ 6.5	31.0	▲ 5.7	48.0	▲ 8.6	31.8	▲ 3.1	▲ 8.1
	6月	110.7	▲ 16.7	31.6	▲ 6.6	50.1	▲ 15.1	30.5	▲ 27.2	▲ 18.4
	7月	109.0	19.0	32.5	23.1	48.2	22.7	30.6	12.7	15.9
	8月	111.7	53.6	35.1	35.6	47.1	59.6	30.8	73.7	45.1
	9月	113.1	54.2	35.3	19.9	46.1	66.9	31.9	82.8	41.1
	10月	104.4	19.8	31.3	▲ 4.3	45.2	35.4	26.7	28.9	9.9
	11月	97.7	0.0	27.8	▲ 11.7	41.8	1.7	25.5	11.0	▲ 3.4
	12月	97.5	▲ 5.8	29.5	▲ 7.3	41.9	▲ 4.1	23.9	▲ 7.5	▲ 7.9
09	1月	94.0	▲ 18.7	29.0	▲ 10.8	40.5	▲ 18.4	22.2	▲ 26.4	▲ 18.7
	2月	87.4	▲ 24.9	28.8	▲ 9.9	35.5	▲ 28.5	20.7	▲ 34.4	▲ 20.9
	3月	87.6	▲ 20.7	27.5	▲ 13.1	36.8	▲ 11.2	18.5	▲ 42.1	▲ 22.9
	4月	78.9	▲ 32.4	26.5	▲ 15.8	33.4	▲ 33.0	15.3	▲ 54.3	▲ 31.5
	5月	77.1	▲ 30.8	26.5	▲ 14.9	32.2	▲ 33.3	16.6	▲ 48.1	▲ 28.1
	6月	74.6	▲ 32.4	28.3	▲ 10.5	30.8	▲ 38.4	15.3	▲ 50.0	▲ 28.1
	7月	74.0	▲ 32.1	28.5	▲ 12.2	30.8	▲ 36.0	15.4	▲ 50.1	▲ 27.7
	8月	68.8	▲ 38.3	28.1	▲ 20.0	27.4	▲ 42.2	14.2	▲ 53.5	▲ 33.5
	9月	71.1	▲ 37.0	28.4	▲ 19.7	28.2	▲ 39.0	15.2	▲ 52.5	▲ 34.0
	10月	76.3	▲ 27.1	29.7	▲ 4.9	29.1	▲ 35.6	16.1	▲ 40.6	▲ 21.5
	11月	79.2	▲ 19.1	30.0	8.3	31.2	▲ 25.3	15.9	▲ 38.2	▲ 12.7
	12月	81.9	▲ 15.7	30.3	3.0	32.2	▲ 22.7	17.2	▲ 27.4	▲ 10.2
10	1月	86.3	▲ 8.1	30.5	5.4	34.7	▲ 14.5	19.7	▲ 11.7	▲ 3.4

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○1月の新設住宅着工戸数：前年比 ▲8.1%

1月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で86.3万戸(前年比▲8.1%)と、コンセンサス(同83.0万戸、レンジ80.5万戸~86.6万戸)を上回る結果となった。持家、貸家、分譲とも前月から水準を切り上げた結果、2ヶ月連続の80万戸台となった。住宅ローン減税、長期優良住宅支援制度の拡充や贈与税非課税枠の拡大などといった政府の政策効果が表れ始めていることもあり、住宅着工戸数は緩やかな持ち直し傾向にある。

利用関係別にみると、持家は前年比+5.4%(←12月:同+3.0%)、貸家は同▲14.5%(←12月:同▲

22.7%)、分譲は同▲11.7%(←12月:同▲27.4%)となった。さらに、分譲の内訳をみると、分譲一戸建てが同+7.6%(←12月:同▲2.1%)、分譲マンションが同▲25.9%(←12月:同▲47.0%)であった。

○持家や分譲一戸建ては持ち直し、貸家や分譲マンションは減少傾向が継続

利用関係別でみると、持家は3ヶ月連続で前年比で増加しており、分譲一戸建ても16ヶ月ぶりに増加に転じた。地価や住宅取得価格の下落や住宅ローン減税、贈与税減税や長期優良住宅制度などといった各種住宅支援策が持家や分譲一戸建て着工の押し上げに寄与したとみられる。

一方、貸家や分譲マンションは、厳しい雇用、所得環境や資金調達環境が続いていることなどから、減少傾向が継続している。1月の景気ウォッチャー調査においても「後ろ向きの借入申し入れについては、企業のみならず住宅ローンを抱える個人でも見受けられる。給与の減少に伴い住宅ローンの返済が厳しくなった個人からの条件変更の申し入れが今後も予想され、今以上に厳しくなる(金融業)」など、雇用、所得環境や資金調達環境の悪化が住宅着工を取り巻く環境に悪影響を及ぼしている可能性があることを推察するコメントが確認された。

○マンション着工の先行指標からは持ち直しの兆しも

もともと、マンション着工に関しては持ち直しの兆しを示唆するものも出始めている。マンション需給の代表指標である首都圏マンション契約率は1月が70.3%と4ヶ月ぶりに節目の70%を上回っており、在庫も減少傾向にある。着工は販売環境から数ヶ月程度遅行して反応することから、足もとでの販売環境の改善は今後ラグを伴ってマンション着工に現れてくる可能性がある。

○住宅版エコポイント制度の普及も好影響が予想される

09年度第2次補正予算成立を受けて、新たに「住宅版エコポイント」制度がスタートし、10年3月8日にはポイントの発行・交換が開始される。ポイントの申請は建築事務所など全国約3,800カ所で受け付けるほか、住宅エコポイント事務局への郵送も可能となっている。ポイントは各地の特産品や商品券などと交換できるほか、追加で行う改修工事の代金や、温暖化対策や自然保護に取り組む139の環境団体への寄付に充てることもできる。こういった制度の普及により、これまで買い控えしていた消費者が今を買い時と考えて動き出す可能性がある。1月の景気ウォッチャー調査でも、「住宅版エコポイント制度の普及により、買い控えしていた顧客が今を買い時と考えて動きだしそうである(住宅販売会社)」などといった、政府の政策が住宅購入予定者のマインドを押し上げる可能性を指摘する声が聞かれた。

今までの政策効果もあって住宅着工は最悪期を脱したといえるが、足もとでの厳しい雇用所得環境や資金調達環境を背景にマンション着工などは依然として弱い動きが続いている。今後もこれらの政策が住宅着工の下支え要因となることが期待される。

