

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2010年2月)

発表日2010年3月31日(水)

～コンセンサスを下回る70万戸台～

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
		着工戸数 (季年率)		持家 着工戸数 (季年率)		貸家 着工戸数 (季年率)		分譲 着工戸数 (季年率)		
		前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	
08	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	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
	2月	79.4	▲9.3	29.7	2.9	32.7	▲8.4	15.4	▲25.6	▲8.0

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○2月の新設住宅着工戸数：前年比 ▲9.3%

2月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で79.4万戸（前年比▲9.3%）と、コンセンサス（同86.5万戸、レンジ81.3万戸～89.0万戸）を下回る結果となった。分譲マンションの減少幅が拡大したことなどから、全体では6ヶ月ぶりに減少し、再び70万戸台となった。もともと、単月では減少したものの、持家や分譲一戸建ての増加傾向は継続しており、基調としてみれば緩やかな持ち直しが続いているといえよう。

○持家や分譲一戸建ての増加傾向は継続

利用関係別にみると、持家は前年比+2.9%（←1月：同+5.4%）、貸家は同▲8.4%（←1月：同▲14.5%）、分譲は同▲25.6%（←1月：同▲11.7%）となった。さらに、分譲の内訳をみると、分譲一戸建てが同+23.5%（←1月：同+7.6%）、分譲マンションが同▲57.0%（←1月：同▲25.9%）であった。

持家や分譲一戸建ては、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の効果がでてきたこともあり、引き続き増加基調を維持している。

一方、貸家や分譲マンションは依然として減少傾向が続いている。特に分譲マンションは、前月からマイナス幅が拡大しており、厳しい雇用、所得環境や資金調達環境の継続が着工に悪影響を及ぼしていると考えられる。2月の景気ウォッチャー調査においても、「資金が潤滑に回っていないようで、現状維持だけで目一杯の様子である(不動産業)」など、厳しい資金調達環境が着工の抑制要因となっていることが窺われるコメントが確認された。

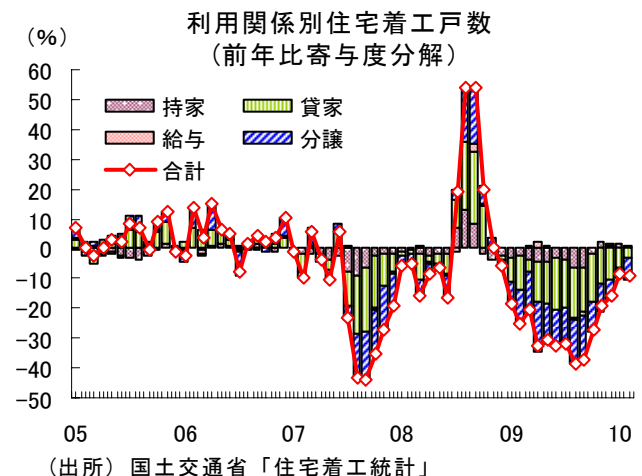
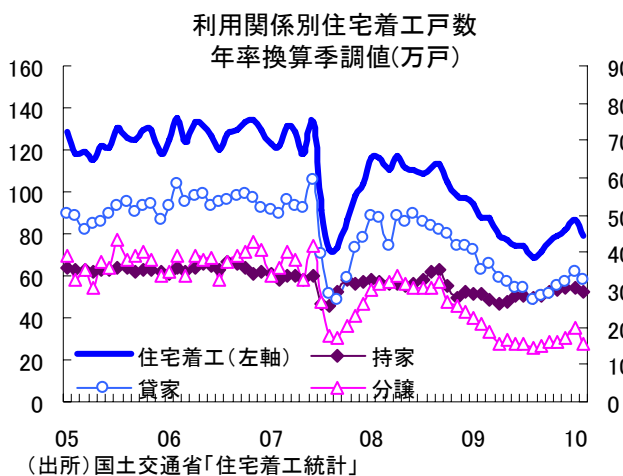
○先行きマンション着工の持ち直しを示唆する先行指標も

もともと、マンション着工の先行指標からは、先行きの持ち直しを示唆する動きもみられる。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2月が70.7%と前月(同70.3%)に引き続き好不調の分岐点とされる70%を上回っており、在庫も減少傾向が続いている。また、首都圏・近畿圏マンション売却戸数も、足もとでは緩やかに持ち直してきており、マンションの販売環境は最悪期を脱しつつあると思われる。

○今後も各種住宅取得支援制度による押し上げ効果が期待される

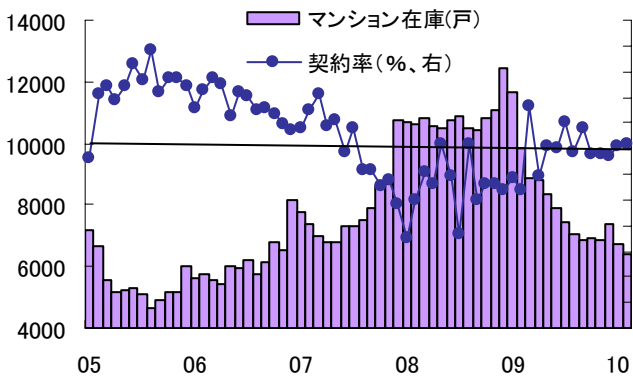
今月18日に国土交通省により発表された10年1月1日時点の公示地価は、前年に続き全用途で下落した。地価下落の背景には、①世界的な金融危機に伴う投資マネーの縮小、②オフィスビルの空室率の上昇、③厳しい雇用・所得環境を背景とした需要の減少、などの事情があると考えられる。

こうした地価の下落や低金利の持続などを背景に住宅取得コストが低下傾向にあることに加え、住宅版エコポイント制度をはじめとする各種住宅取得支援制度の実施によって消費者の住宅取得意欲は改善傾向にある。実際、日本リサーチ総合研究所の消費者心理調査の結果をみても、10年2月の不動産購買態度指数は110と、前回(09年12月同97)から+13ポイント上昇し、リーマンショック前の06年2月の水準にまで改善している。また、2月の景気ウォッチャー調査からは、「住宅版エコポイントについての発表があつてから来客数が増加した。相変わらず、客の財布のひもは固いが、少しは起爆剤になっているようである(住宅販売会社)」など、制度の普及が住宅着工を取り巻く環境に好影響を与えている可能性を指摘する声も聞かれた。今後も各種住宅取得支援制度による押し上げ効果が期待される。



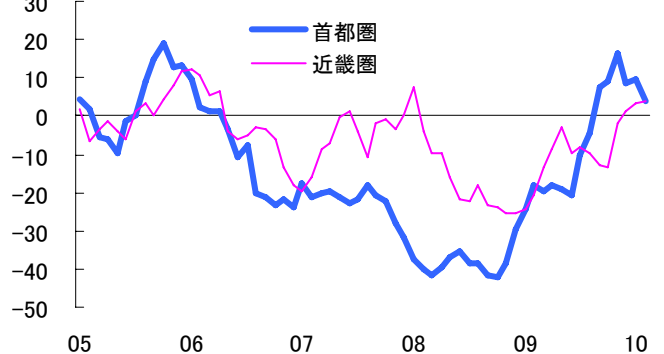
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

首都圏マンション在庫と契約率



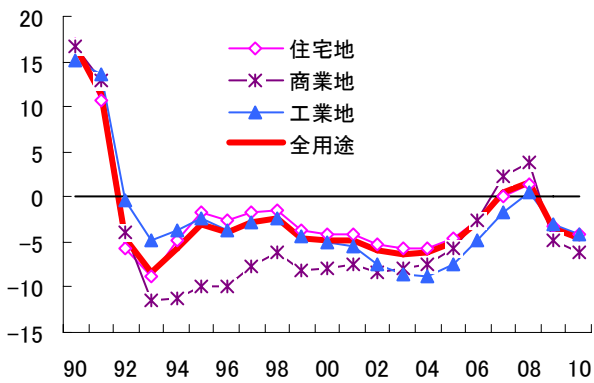
(出所) 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

首都圏・近畿圏 新規マンション売却戸数
(5ヶ月後方移動平均、前年比、%)



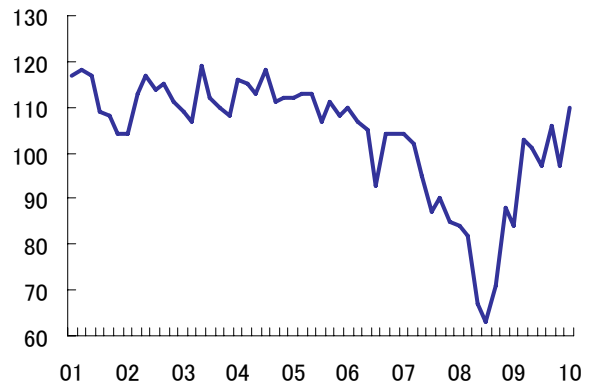
(出所) 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

公示地価 用途別前年比(%)



(出所) 国土交通省「公示地価」

不動産購買態度指数



(出所) 日本リサーチ総研「消費者心理調査」