

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2010年3月)

発表日2010年4月30日(金)

～2四半期連続の前期比プラス～

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) 前年比		持家 着工戸数 (季年率) 前年比		貸家 着工戸数 (季年率) 前年比		分譲 着工戸数 (季年率) 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
10	1-3月期	83.7	▲ 6.6	29.6	3.8	33.1	▲ 12.1	18.3	▲ 10.1	▲ 3.4
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
	3月	85.4	▲ 2.4	28.5	3.2	32.1	▲ 12.5	20.0	8.8	1.0

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○3月の新設住宅着工戸数：前年比 ▲2.4%

3月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で85.4万戸（前年比▲2.4%）と、コンセンサス（同82.6万戸、レンジ78.3万戸～87.8万戸）を上回る結果となった。持家や分譲一戸建てが増加したことや、分譲マンションの減少幅が大幅に縮小したことなどから、全体では2ヶ月ぶりに増加し、再び80万戸台に回復した。前年比ベースでも、減少幅は縮小傾向にあり、住宅着工戸数は緩やかな持ち直し傾向が継続しているといえよう。

○分譲は16ヶ月ぶりにプラスに

利用関係別にみると、持家は前年比+3.2%（←2月：同+2.9%）、貸家は同▲12.5%（←2月：同▲8.4%）となった。貸家は依然として減少傾向が継続しているが、持家は前月を上回るプラスとなっており、増加基調が持続している。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制度が引き

続き着工の押し上げに寄与していると考えられる。

他方、分譲は一戸建てが同+28.2%（←2月：同+23.5%）、マンションが同▲4.3%（←2月：同▲57.0%）であった。政策効果などを受けて、一戸建てが引き続き増加したことに加え、マンションの減少幅が大幅に縮小したことで、全体では同+8.8%（←2月：同▲25.6%）と、16ヶ月ぶりにプラスに転じた。

○先行きマンション着工に持ち直しの兆し

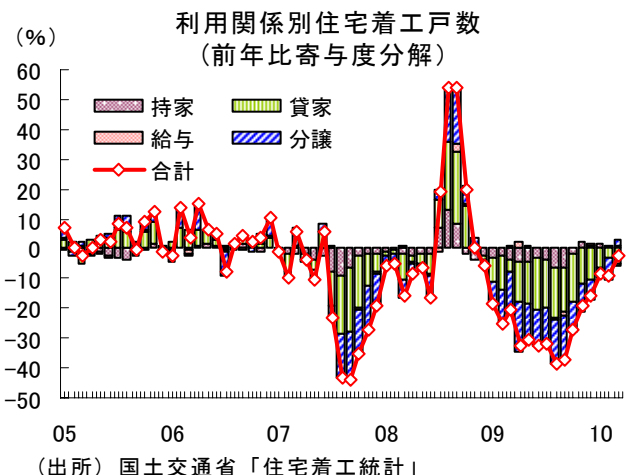
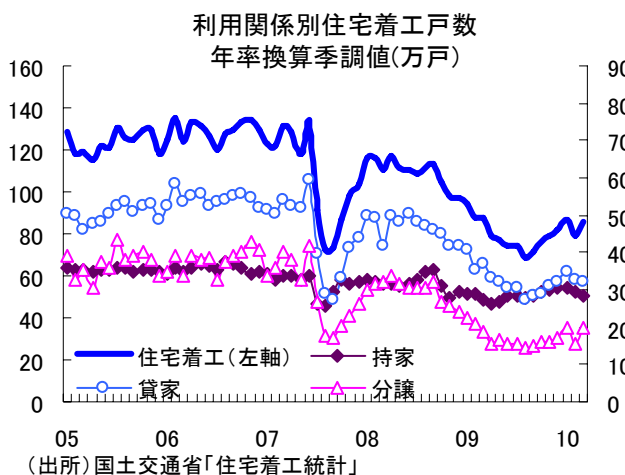
上述の通り、足もとで分譲マンションの減少ペースは鈍化しつつある。雇用・所得環境や資金調達環境が最悪期を脱したことに加え、地価の下落や低金利の持続などを背景に住宅取得コストが低下傾向にあることなどが好影響を及ぼしていると思われる。実際、日本銀行「主要銀行貸出動向アンケート調査」の4月調査の結果をみても、資金需要判断DI（個人向け住宅ローン）は▲2と、前回（1月同▲11）に比べマイナス幅は小幅に留まっており、足もとで資金需要は緩やかに持ち直しつつある。また、3月の景気ウォッチャー調査においては、「新築マンションの販売は苦戦が続いているが、低価格の建売住宅については順調に売れており、新規の事業用地も取り合いとなっている（建設業）。」など、住宅取得価格の下落を通じて販売が上向きつつあることを示唆するコメントが確認された。分譲マンション着工の大幅な落ち込みにもようやく歯止めがかかってきたといえよう。

こうした持ち直しの動きは、マンション着工の先行指標からも確認できる。

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が3月は82.8%と、3ヶ月連続で好不調の分岐点とされる70%を上回った。また、景気の回復に伴って首都圏マンション売却戸数も増加傾向にあり、在庫も減少傾向が続いている。このような販売環境の好転は、タイムラグを伴って今後マンション着工に現れてくるとと思われる。3月の景気ウォッチャー調査からも、「株価が堅調になりつつあるので、マンション購入マインドが上昇する（住宅販売会社）。」など、先行きマンション着工が持ち直していく可能性を示唆する声が聞かれた。

○先行き各種住宅取得支援策が下支えとなるも、持ち直しペースは緩慢なものに

1-3月期の住宅着工戸数は前期比+5.8%と、10-12月期の前期比+11.0%に比べると増加ペースは鈍化したものの、2-4半期連続の増加となった。各種住宅取得支援策による押し上げ効果や雇用・所得環境や資金需要が下げ止まったことなどを背景に、住宅着工戸数は緩やかな持ち直し基調が続いているが、水準でみれば83.7戸と、引き続き低水準で推移している。先行きも、住宅版エコポイント制度をはじめとした各種住宅取得支援策が着工の下支えとなるとみられるが、雇用・所得環境の回復が緩やかなものに留まると予想される下では、住宅着工戸数の持ち直しペースは緩慢なものに留まろう。



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。

