

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2011年1月)
~6ヶ月連続の80万戸台~

発表日2011年2月28日(月)

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			
		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	前年比	
09	4-6月期	78.3	▲ 31.9	27.7	▲ 13.6	32.4	▲ 35.1	15.9	▲ 51.0	▲ 29.3	
	7-9月期	71.6	▲ 35.8	28.1	▲ 17.4	28.9	▲ 39.0	15.1	▲ 52.1	▲ 31.7	
	10-12月期	78.9	▲ 20.9	29.7	1.8	31.1	▲ 28.2	16.6	▲ 35.6	▲ 15.1	
10	1-3月期	81.6	▲ 6.6	29.5	3.8	32.2	▲ 12.1	17.7	▲ 10.1	▲ 3.4	
	4-6月期	77.6	▲ 1.1	28.9	3.8	29.1	▲ 10.5	18.7	17.8	3.9	
	7-9月期	81.5	13.8	31.1	10.8	30.0	3.6	21.1	40.8	15.1	
	10-12月期	84.3	6.9	32.5	9.7	28.2	▲ 9.0	23.3	40.2	11.0	
09	4月	78.9	▲ 32.4	27.2	▲ 15.8	33.2	▲ 33.1	14.9	▲ 54.3	▲ 31.5	
	5月	79.6	▲ 30.8	27.2	▲ 14.9	32.9	▲ 33.3	17.2	▲ 48.0	▲ 28.1	
	6月	76.3	▲ 32.4	28.5	▲ 10.5	31.1	▲ 38.4	15.6	▲ 50.0	▲ 28.1	
	7月	75.7	▲ 32.1	28.7	▲ 12.2	31.2	▲ 36.0	15.7	▲ 50.1	▲ 27.7	
	8月	68.1	▲ 38.3	27.3	▲ 20.0	26.8	▲ 42.2	14.8	▲ 53.5	▲ 33.5	
	9月	71.1	▲ 37.0	28.3	▲ 19.7	28.7	▲ 39.0	14.8	▲ 52.4	▲ 34.0	
	10月	77.1	▲ 27.1	29.4	▲ 4.9	30.1	▲ 35.6	16.3	▲ 40.6	▲ 21.5	
	11月	79.2	▲ 19.1	29.8	8.3	31.4	▲ 25.3	16.1	▲ 38.2	▲ 12.7	
	12月	80.4	▲ 15.7	29.8	3.0	31.7	▲ 22.7	17.3	▲ 27.4	▲ 10.2	
	10	1月	82.9	▲ 8.1	30.0	5.4	32.9	▲ 14.5	18.6	▲ 11.7	▲ 3.4
		2月	79.1	▲ 9.3	29.6	2.9	32.4	▲ 8.4	15.2	▲ 25.6	▲ 8.0
		3月	82.9	▲ 2.4	28.8	3.2	31.4	▲ 12.5	19.4	8.8	1.0
4月		79.5	0.6	28.1	2.3	31.0	▲ 7.0	19.0	27.4	5.7	
5月		76.4	▲ 4.6	28.8	4.8	28.7	▲ 13.5	17.5	0.8	0.5	
6月		77.1	0.6	29.8	4.4	27.7	▲ 10.9	19.6	24.6	5.5	
7月		78.9	4.3	29.9	4.4	29.3	▲ 5.8	19.9	27.3	6.0	
8月		81.9	20.4	31.5	15.5	31.3	16.7	20.1	35.2	19.7	
9月		83.6	17.7	31.9	12.9	29.5	2.2	23.4	58.9	20.3	
10月		82.1	6.4	32.3	10.4	27.5	▲ 9.0	22.4	37.1	10.1	
11月		84.7	6.8	31.8	7.1	28.4	▲ 9.5	23.7	46.3	10.2	
12月		86.1	7.5	33.2	11.8	28.8	▲ 8.4	23.8	37.6	12.8	
11	1月	84.7	2.7	31.6	5.5	29.0	▲ 11.3	22.6	22.3	7.3	

(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+2.7%と持ち直し基調は継続

1月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で84.7万戸（前年比+2.7%）と、コンセンサス（87.3万戸、レンジ84.0万戸～94.3万戸）を下振れる結果となった。貸家の減少などにより前月比ではマイナスとなったものの、持家と分譲が増加したことから、全体では6ヶ月連続の80万戸台となり、前年比でも8ヶ月連続のプラスとなった。水準は依然として低位に留まっているが、各種住宅取得支援策による下支え効果などもあり、住宅着工戸数の持ち直し基調は継続している。

○持家、分譲は増加基調が持続

利用関係別にみると、持家は前年比+5.5%（←12月：同+11.8%）、貸家は同▲11.3%（←12月：同▲8.4%）、分譲は同+22.3%（←12月：同+37.6%）であった。貸家は、4ヶ月連続のマイナスとなっており、依然減少に歯止めがかかっていない。持家や分譲に比べて政策支援が少ないことに加え、若年人口の減少、建材価格の緩やかな上昇に伴う採算性の低下などが着工の下押し要因となっていると考えられる。一方で、

雇用・所得環境の緩やかな持ち直しや住宅ローン金利優遇策などをはじめとした政策効果などにより、持家や分譲は増加基調が持続している。

○分譲マンション着工は引き続き堅調に推移

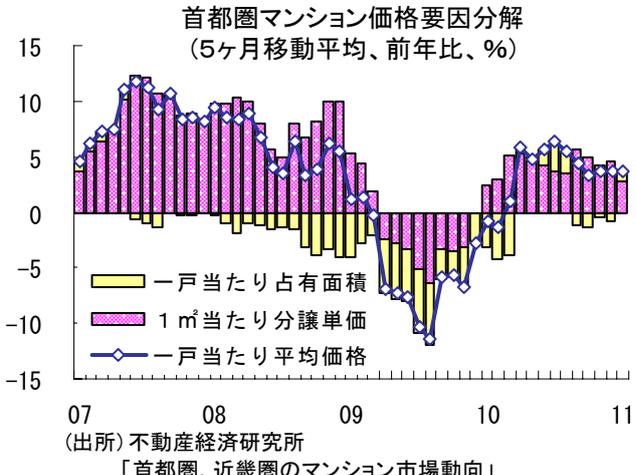
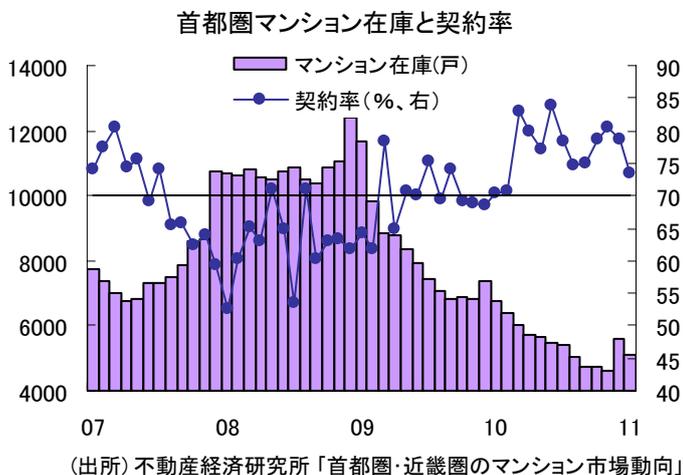
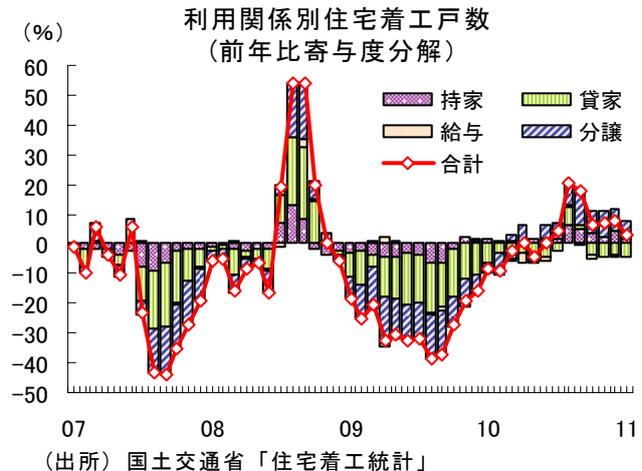
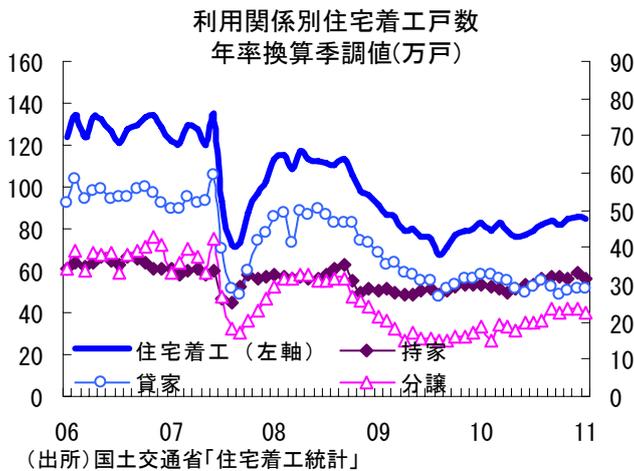
持ち直しの牽引役となっている分譲の内訳を詳細にみると、一戸建てが前年比+14.6%（←12月：同+19.4%）、マンションが同+31.1%（←12月：同+64.5%）となり、一戸建ては13ヶ月連続の増加、マンションは8ヶ月連続の増加となった。

販売環境の改善などを背景に分譲マンション着工はこのところ堅調な推移が続いている。マンション着工の先行指標とされる首都圏マンション契約率の動きをみても、1月が73.3%と13ヶ月連続で好不調の分岐点とされる70%を上回っている。こうした販売の好調を受けて、首都圏マンション在庫は減少傾向が継続しており、それに伴ってマンション販売価格も緩やかな持ち直し傾向が続くなど、マンション着工を取り巻く環境は引き続き良好な状態にある。今後もマンション着工の持ち直しが続くことが期待される。

○先行きも持ち直し基調が続くと予想されるが、低水準での推移が継続しよう

このように、各種住宅取得支援策の効果や在庫調整の進展などを背景として、足もとの住宅着工は持家や分譲を中心に持ち直している。

先行きも、政策効果による下支えが続くことで、住宅着工戸数は持ち直し基調が続くと予想される。但し、①既往の景気足踏みの影響がタイムラグを伴って波及することで雇用・所得環境の改善は当面限定的とみられること、②先行指標である建築確認件数の増勢が足もとの鈍化しつつあること、などを考慮すると、住宅着工戸数は低水準での推移が継続しよう。



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。