

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2011年5月)

発表日2011年6月30日(木)

～2ヶ月連続で前年比を上回るも、一部に弱い動き～

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

T E L : 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		
		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	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
11	1-3月期	84.2	3.2	31.0	5.2	29.5	▲ 8.5	21.6	21.9	6.0
09	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
	2月	87.2	10.1	31.3	6.0	31.2	▲ 3.8	21.9	44.2	12.0
	3月	80.7	▲ 2.4	30.0	4.0	28.4	▲ 9.5	20.2	4.6	▲ 0.5
	4月	79.8	0.3	28.3	0.2	28.1	▲ 9.3	21.4	12.4	1.1
	5月	81.5	6.4	28.1	▲ 2.9	27.4	▲ 5.0	25.0	42.9	5.9

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○5月の新設住宅着工戸数：前年比+6.4%

5月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で81.5万戸（前年比+6.4%）と、コンセンサス（79.0万戸、レンジ73.4万戸～82.8万戸）を若干上回った。分譲マンションの大幅な増加を主因として、全体では2ヶ月ぶりに80万戸台となり、前年比でも2ヶ月連続のプラスとなった。だが、これまで持ち直しの牽引役となっていた持家や分譲一戸建て着工が減少に転じるなど（後述）、一部に弱い動きもみられる。

○分譲マンション着工は堅調な推移が続く

利用関係別にみると、持家は前年比▲2.9%（←4月：同+0.2%）、貸家は同▲5.0%（←4月：同▲9.3%）、分譲は同+42.9%（←4月：同+12.4%）であった。分譲の内訳を詳細にみると、一戸建てが前年比▲1.8%（←4月：同+12.6%）、マンションが同+138.1%（←4月：同+11.8%）となった。分譲一戸建ては17ヶ月振りの減少、持家も19ヶ月振りの減少と弱い動きとなる中、分譲マンションは2ヶ月連続の増加となり、堅

調な推移が続いている。震災後、供給業者が自粛していた営業活動を本格化させたことなどを受け、足もとのマンション販売環境は徐々に持ち直しつつある。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、5月は79.2%と17ヶ月連続で好不調の分岐点とされる70%を上回っている。今後もマンション着工の堅調な推移が続くことが期待される。

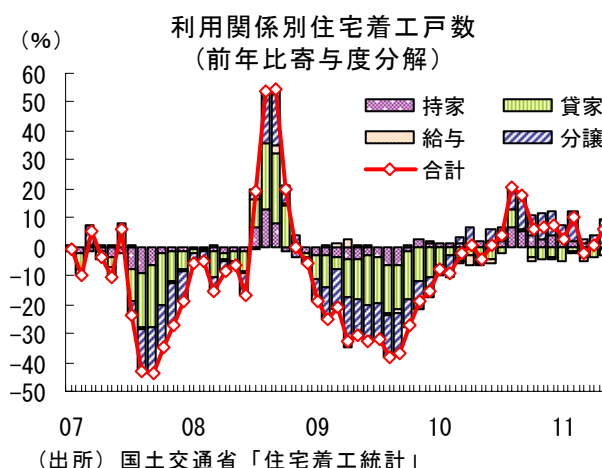
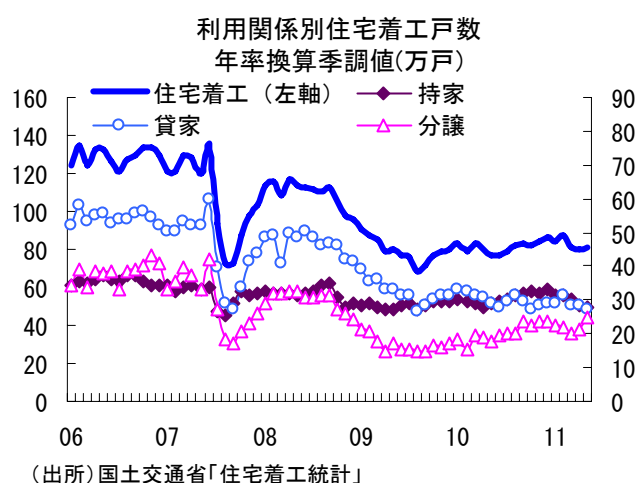
○被災地域の着工は大幅な減少が続く

さらに、地域別の内訳をみると、被災した東北地方の住宅着工は前年比▲29.6%と前月(同▲17.1%)を上回る落ち込みとなっており、大幅な減少が続いている。中でも、震災の被害が特に大きかった岩手県は同▲37.0%(←4月:同▲32.9%)、宮城県は同▲42.6%(←4月:同▲35.8%)、福島県は同▲39.7%(←4月:同▲29.4%)と、いずれも前月に比べ、減少幅が拡大した。一方で、東北地方以外の地域の住宅着工は同+8.9%(←4月:同+1.2%)と2ヶ月連続の増加となった。

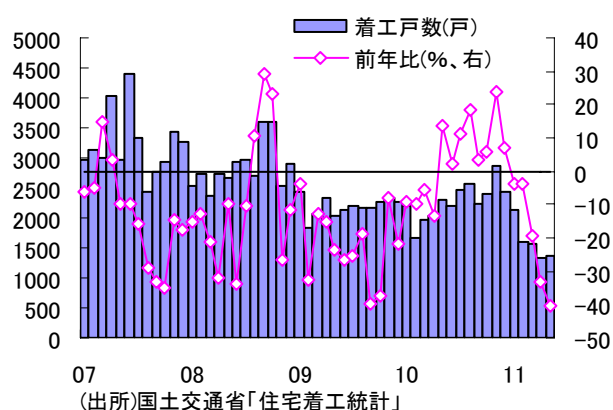
○4－6月期は前期比マイナスが予想されるも、7－9月期以降は持ち直し基調に復する見込み

日本リサーチ総合研究所によれば、11年5月の不動産購買態度指数は85(前回(2月)同102)と、昨年来の政策による押し上げ効果が弱まりつつあることに加えて、東日本大震災の影響もあって、消費者の住宅取得意欲は足もとで大きく低下している。

こうした家計の購入意欲の低下や震災の影響に伴う着工の遅れなどを背景に、住宅着工は6月も弱い動きが続くと予想される。4－6月期は前期比マイナスがほぼ確実となろう。もっとも、7－9月期以降は、各種住宅取得制度終了前の駆け込み需要や復興需要が見込まれることなどから、持ち直し基調に復していくと考えられる。



住宅着工戸数の推移(岩手、宮城、福島県合計)



不動産購買態度指数

