

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2011年11月)

発表日2011年12月27日(火)

～3ヶ月連続の前年比マイナスもマイナス幅は縮小～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 大塚 崇広

TEL : 03-5221-4525

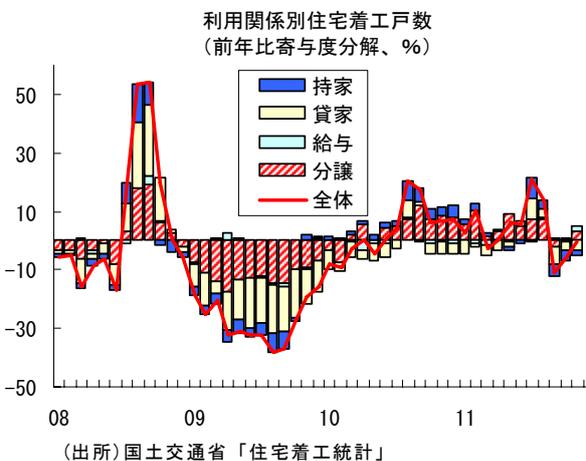
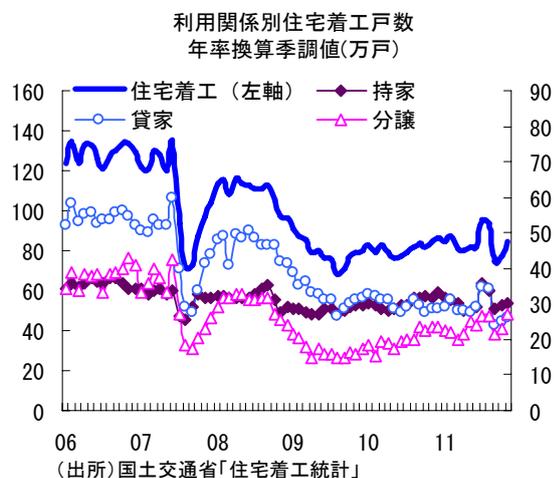
(単位: 万戸)

		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)		
11	1-3月期	84.2	3.2	31.0	5.2	29.5	▲ 8.5	21.6	21.9	6.0
	4-6月期	81.0	4.1	28.5	▲ 1.8	28.2	▲ 2.9	23.5	24.0	3.8
	7-9月期	87.8	7.9	32.7	5.4	31.1	4.0	24.8	16.7	8.6
10	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	▲ 4.9	25.0	42.9	5.9
	6月	81.7	5.8	29.0	▲ 2.6	29.1	5.0	24.0	21.6	4.6
	7月	95.5	21.2	35.6	19.1	34.7	18.5	26.5	33.2	22.5
	8月	93.4	14.0	33.6	6.9	34.4	9.8	26.4	31.2	14.5
	9月	74.5	▲ 10.8	28.8	▲ 9.7	24.2	▲ 18.2	21.5	▲ 7.7	▲ 10.3
	10月	77.4	▲ 5.8	29.6	▲ 8.1	25.1	▲ 8.9	23.2	3.1	▲ 5.8
	11月	84.5	▲ 0.3	30.2	▲ 5.1	26.0	▲ 8.5	26.9	13.1	▲ 0.1

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

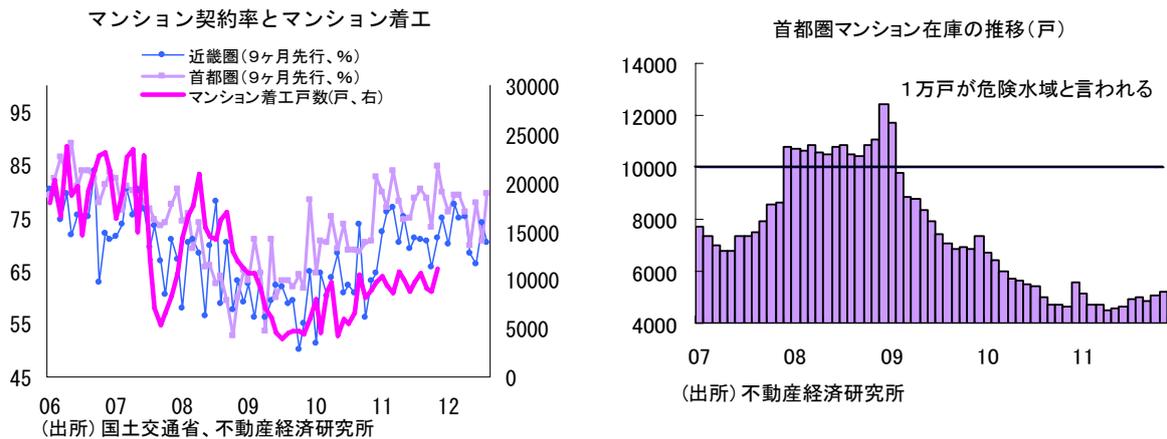
○11月の新設住宅着工戸数：前年比▲0.3%と3ヶ月連続で前年比マイナス

11月の新設住宅着工戸数は、前年比▲0.3%(季節調整済年率換算値:84.5万戸)と3ヶ月連続で前年比マイナスとなったが、コンセンサス(同▲5.0%、レンジ:▲8.0%～▲1.5%)を上回る結果となった。ここ3ヶ月は前年比マイナスが続いたものの、マイナス幅は縮小する傾向にある。利用関係別にみると、持家は前年比▲5.1%(10月:同▲8.1%)、貸家は同▲8.5%(10月:同▲8.9%)、分譲は同+13.1%(10月:同+3.1%)となった。持家と貸家は3ヶ月連続で前年比マイナスとなったがマイナス幅は縮小傾向にある。分譲は9月の落ち込みから回復し堅調に推移している。全体としては均してみれば回復基調が続いており、引き続き緩やかな回復基調の継続が期待される。



○分譲マンションは引き続き堅調

堅調な推移が続いていた分譲の内訳をみると、一戸建てが前年比+2.6%(10月:同▲1.2%)、マンションが同+24.5%(10月:同+7.5%)となり、分譲一戸建ては3ヶ月ぶりの前年比プラス、分譲マンションは2ヶ月連続の前年比プラスとなった。マンションは引き続き堅調に推移し、分譲一戸建ても9月と10月の前年比マイナスから持ち直し、底堅い推移となった。マンション着工の先行指標とされる首都圏におけるマンション契約率(発売戸数に占める当月に契約を終えたマンションの割合)の動きをみると、11月は79.6%と好不調の分岐点である70%を大幅に上回った。首都圏のマンション契約率は8月に69.9%と70%を僅かに下回ったが、8月を除けば2010年1月から70%を上回る状態が続いている。首都圏のマンション在庫も11月は5221戸と3ヶ月連続で増加したものの、依然として低水準にある。このところの景気の先行き不透明感から、ただちに大幅な供給戸数の上昇は見込み難いものの、今後も堅調なマンション着工が期待される。



○住宅取得支援制度による押し上げ効果は限定的

このように住宅着工戸数は緩慢な回復が続いているものの依然として低水準にあるため、政策による住宅着工戸数の下支えが期待される。そこで政府による主な各種住宅取得支援制度についてまとめてみる。

まず、新たに第3次補正予算の成立によって復活、拡大した制度の内容とその影響をみる。新たな2制度は被災地や環境への配慮を強めつつ、復活、拡大した。

① 住宅エコポイント制度

2011年7月の着工分をもって終了した住宅エコポイント制度は、平成23年度第3次補正予算の成立により復活した。ただし、新築に関しては付与ポイントが従来の制度から半減した。もっとも、従来のエコポイント制度でも付与ポイントが一戸当たり30万円相当と住宅価格に対して少額であるため、住宅エコポイントの復活による住宅着工戸数への影響は軽微なものと考えられよう。

② フラット35S金利優遇制度

フラット35S金利優遇制度は、2011年9月申請分をもって金利引き下げ幅が1.0%から0.3%に縮小されていたが、平成23年度第3次補正予算の成立により「フラット35Sエコ」として一部優遇幅が拡大し、当初5年間の金利の引き下げ幅が0.7%となり、6年目から10年目は0.3%となった。したがって、住宅着工戸数の押し上げ効果が期待される。ただし、9月以前の制度では1.0%優遇が10年であったのに対し、今回は0.7%が5年、0.3%が5年と引き下げ効果が9月以前に比べ縮小している。さらには、適用を受けるための住宅の条件も幾分か厳しくなっており、9月以前のフラット35Sよりも住宅着工戸数の押し上げ効果は弱まることには注意が必要であろう。

次に、今後年末年始で終了、変更される制度を確認する。

③ 住宅等資金の贈与に係る贈与税の特例措置

住宅等資金の贈与に係る贈与税の特例措置は、2011 年末をもって終了する。ただし、相続時清算課税の特別控除（控除額：2500 万円）があることから本措置による住宅着工戸数の押し上げ効果は限定的であったと考えられるため、本措置の終了に伴う駆け込み需要やその反動減は軽微なものと予想される。

④ 住宅ローン減税

住宅ローン減税制度では、借入金等の年末残高の限度額が段階的に縮小されていくため、住宅着工戸数の押し上げ効果が剥落していくことが懸念される。特に、借入金等の残高の限度額が平均借入金額を大きく下回る 2013 年はその効果が弱まることが懸念される。

総じてみれば、追加政策による押し上げ効果が小幅なものとなる中、住宅ローン減税が徐々に縮小されることで、政策面からの押し上げ効果も徐々に弱まってくるとみられる。

各種住宅取得支援制度

住宅エコポイント	平成23年度第3次補正予算の成立により復活	新築については被災地30万円相当、被災地以外は15万円相当のポイントを付与
フラット35S1.0%金利優遇制度	平成23年度第3次補正予算の成立により拡大	当初5年間の金利を被災地は▲1.0%、被災地以外は▲0.7%引き下げ
住宅等資金の贈与に係る贈与税の特例措置	変更なし	2011年12月31日をもって終了
住宅ローン減税	変更なし	2013年居住分をもって終了

(出所)各種資料より第一生命経済研究所作成

○今後も緩やかな増加基調が続く見込み

先行きについては、10-12月期は、足元の住宅購入マインドの回復の弱さや低水準にある所得環境が重石となり、7-9月期からは減速する可能性が高い。ただし、①金利が低水準にあること、②金融機関の貸出態度は低水準ながらも改善傾向にあること、③雇用も弱いながらも改善していることなど、住宅着工を取り巻く環境は徐々に改善している。また、先行きは復興需要も期待される。したがって、住宅着工戸数は9月以降は前年同月を下回る低調な推移となったが、基調としてはこれまでの緩やかな増加基調が続いていくものと見込まれる。ただし、このところのグローバルな景況感の悪化が一段と進行した場合は、住宅購入マインドが悪化する可能性があり、下振れリスクは強い。