

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年2月)
～6ヶ月ぶりの90万戸越え～

発表日2012年3月30日(金)

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 星野 卓也
TEL : 03-5221-4526

(単位: 万戸)

		新設住宅着工戸数		持家		貸家		分譲	
		(季年率)	前年比 %	(季年率)	前年比 %	(季年率)	前年比 %	(季年率)	前年比 %
11	1-3月期	83.2	3.2	31.0	5.2	29.1	-8.5	21.7	21.9
	4-6月期	82.4	4.1	29.2	-1.8	28.6	-2.9	23.8	24.0
	7-9月期	88.3	7.9	32.5	5.4	30.7	4.0	24.9	16.7
	10-12月期	79.6	-4.5	29.5	-7.3	26.0	-8.8	23.6	4.5
10	10月	83.0	6.4	32.1	10.4	28.3	-9.0	22.3	37.1
	11月	83.0	6.8	31.3	7.1	28.6	-9.5	22.5	46.3
	12月	84.9	7.5	32.4	11.8	28.6	-8.4	23.2	37.6
11	1月	83.3	2.7	31.4	5.5	28.6	-11.3	22.3	22.3
	2月	85.5	10.1	31.1	6.0	30.3	-3.8	21.8	44.2
	3月	80.8	-2.4	30.5	4.0	28.2	-9.5	20.9	4.6
	4月	81.0	0.3	29.4	0.2	28.2	-9.3	22.5	12.4
	5月	82.5	6.4	28.7	-2.9	27.9	-4.9	24.7	42.9
	6月	83.6	5.8	29.3	-2.6	29.8	5.0	24.3	21.6
	7月	96.1	21.2	35.5	19.1	34.4	18.5	26.2	33.2
	8月	93.9	14.0	33.0	6.9	33.6	9.8	26.3	31.2
	9月	74.9	-10.8	28.8	-9.7	24.3	-18.2	22.1	-7.7
	10月	78.1	-5.8	29.4	-8.1	25.9	-8.9	23.0	3.1
	11月	82.4	-0.3	29.7	-5.1	26.2	-8.5	25.3	13.1
	12月	78.3	-7.3	29.4	-8.8	25.9	-9.0	22.6	-2.2
12	1月	82.2	-1.1	30.5	-2.7	28.8	1.1	22.2	-0.5
	2月	91.7	7.5	31.5	1.5	33.1	9.4	24.5	13.1

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○2月の新設住宅着工戸数は6ヶ月ぶりの90万戸越え

2月の新設住宅着工戸数は、前年比+7.5%(季節調整済年率換算値:91.7万戸)とコンセンサス(同▲1.3%、レンジ:▲5.7%～+2.6%)を大きく上回り、6ヶ月ぶりにプラス転化した。季節調整済年率換算値でも6ヶ月ぶりに90万戸を上回っており、2月は強めの結果となった。振れが出やすい統計のため、単月の動きをもって基調判断を行うことは適当ではないが、足元の数字を見る限り持ち直しが続いていることが示唆される。また、1-2月の平均の10-12月期比は+9.2%と高めの伸びとなっており、四半期ベースでみると1-3月期は前期比プラスとなる可能性が高まったといえよう。

このところの持ち直しの背景としては、第3次補正予算によって各種住宅購入支援制度が復活したことに加え、消費増税の報道が増加したことが住宅購入意欲にプラスに作用しているようだ。2月の景気ウォッチャー調査によれば、一部では既に増税前の駆け込み需要があらわれ始めているとの声が出ている。消費税が実際に増税されるかどうかについては不透明感が依然強いものの、消費者の住宅購入意欲は増税関連の報道によって高められている可能性が高い。こういった動きは、今後も着工戸数の押し上げ要因となろう。

利用関係別にみると、持家は前年比+1.5%(1月:同▲2.7%)、貸家は同+9.4%(1月:同+1.1%)、分譲は同+13.1%(1月:同▲0.5%)となった。持家・貸家・分譲の3つが増加し、2月の着工の伸びを牽引した。

分譲はこのところ伸び悩みがみられたものの、2月は明確に増加した。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)は好不調の分

岐点とされる70%を超える状態が続いていること、マンション在庫を表す全残戸数（首都圏）が1万戸を下回っていることなど、マンション着工を取り巻く環境は良好であり、今後も底堅い推移が期待される。

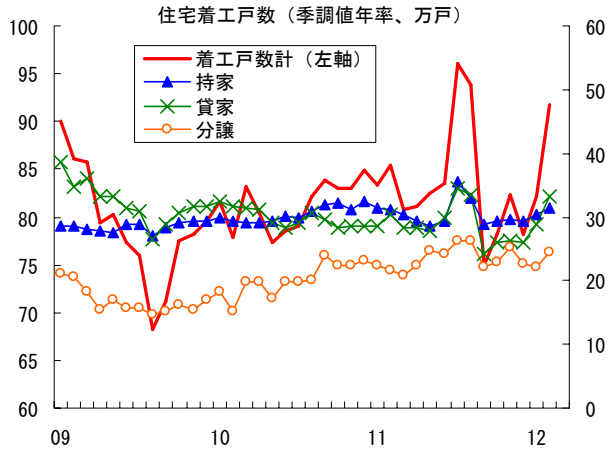
○被災地3県の合計は前年比+36.6%と1月に続いて高めの伸び

東日本大震災で被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計の推移を見ると、2月は前年比+36.6%（1月：同+37.4%、12月：同+1.8%）と1月から伸び幅に若干の縮小がみられたものの、高い伸びが続いた。復興需要が徐々に顕在化していることが窺える結果である。被災地3県の住宅着工戸数の推移を利用関係別に見ると、2月は持家が前年比+46.7%、貸家は同+22.7%、分譲は同+33.3%であった。1月は持家・分譲が高い伸びを示す一方で貸家の伸びが弱かったが、2月は貸家の着工も明確に増加した。

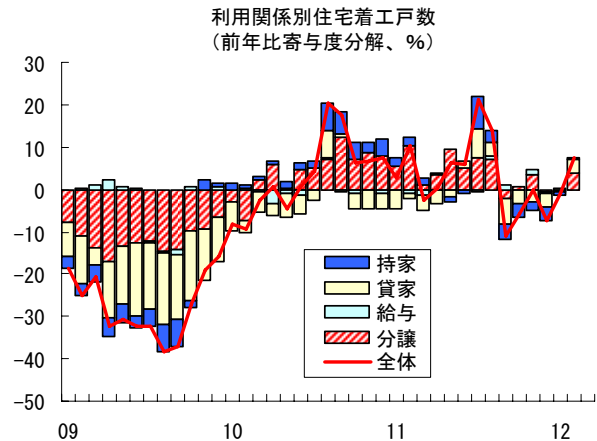
○緩やかな回復基調での推移が続く公算

以上のように、2月の住宅着工戸数は6ヶ月ぶりに季節調整済年率換算値で90万戸を上回るなど、強めの結果となった。住宅着工戸数は9月に大きく落ち込んだものの、その後は持ち直しが続いている。

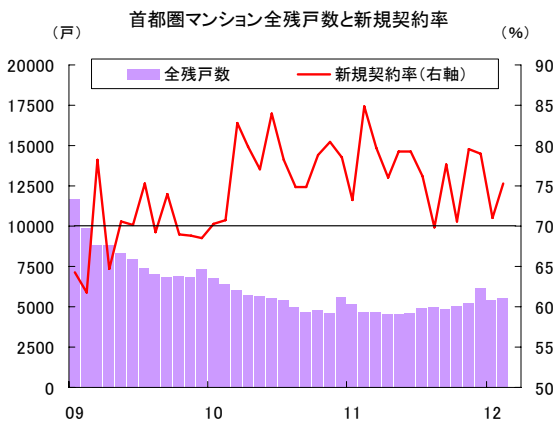
先行きについては雇用環境に弱いながらも持ち直しの動きがみられることや、各種住宅購入支援制度（住宅エコポイント、フラット35Sエコ、住宅ローン減税）、被災地における着工の増加などが下支えとなろう。ただし復興需要については、今後住宅用地の確保や復興計画の遅れなどがボトルネックとなることで、災害公営住宅などの着工が遅れる可能性もある。今後の増勢の持続性については慎重に見ておくべきであろう。総じて今後の住宅着工戸数は持ち直していくことが期待されるが、その回復ペースは緩やかなものに留まる可能性が高いとみている。



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」



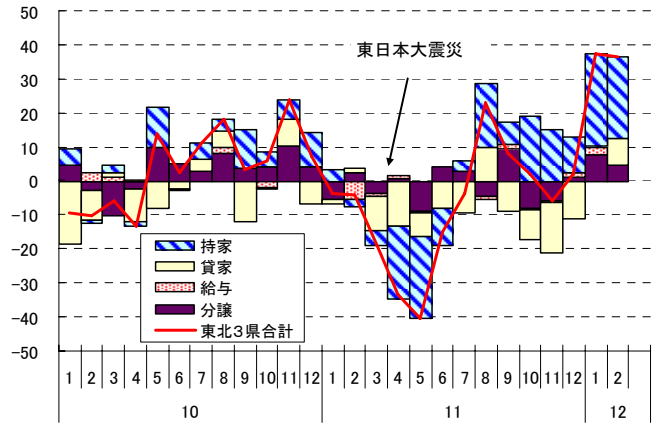
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」



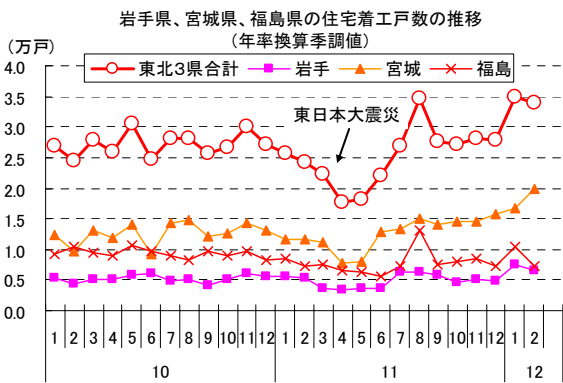
注1: 全残戸数は1万戸以上が危険水域とされる。
注2: 新規契約率は70%が好不調の分岐点とされる。

(出所) (株) 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

岩手県、宮城県、福島県の利用関係別住宅着工戸数の寄与度分解 (前年比、%)

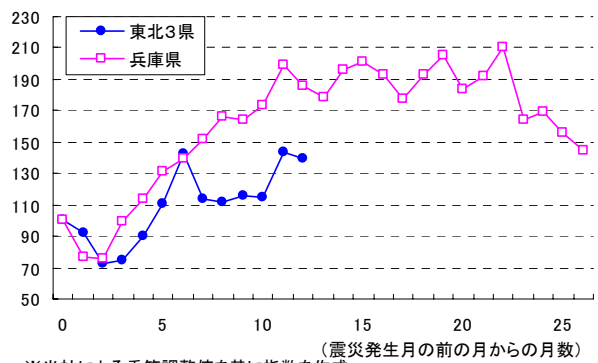


(出所) 国土交通省「住宅着工統計」



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、季節調整値は当社作成

東日本大震災と阪神・淡路大震災後の住宅着工戸数の推移 (震災発生月の前の月を100)



※当社による季節調整値を基に指数を作成。
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」