

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年3月)

発表日2012年4月27日(金)

～2月の水準は下回ったが、基調としては持ち直しが持続～

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
12	1-3月期	86.2	3.7	30.6	-1.2	30.8	5.9	23.4	7.9
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
	3月	84.8	5.0	29.9	-2.3	30.4	7.8	23.4	11.8

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○3月の新設住宅着工戸数は2月を下回るも、持ち直しの継続を示唆

3月の新設住宅着工戸数は、前年比+5.0%とコンセンサス(同+8.2%、レンジ: +0.2%~+14.0%)を下回った。季節調整済年率換算値でみると84.8万戸と、2月の91.7万戸と比較するとやや見劣りするが、水準としては比較的良好な結果である。このところの住宅着工戸数は、基調としては持ち直しが続いていると判断されよう。

○分譲・貸家が堅調

利用関係別にみると、持家は前年比▲2.3%(2月:同+1.5%)、貸家は同+7.8%(2月:同+9.4%)、分譲は同+11.8%(2月:同+13.1%)となった。

分譲の伸びがこのところ際立っており、全体の伸びを牽引している。先行指標をみても、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%を上回っており、2月、3月と上昇が続いている。また、マンション在庫を表す全残戸数(首都圏)も

減少しており、マンション着工を取り巻く環境は良好だ。今後も分譲の着工は底堅い推移が期待される。

さらに、このところ強めの推移が続いているのが貸家である。①市場環境や資金調達環境の持ち直し、②住宅エコポイントの復活、等を背景に、不動産投資家などが新規の着工に動き出している可能性がある。ただし、貸家は1件の大規模住宅の建設が戸数の急増につながり易く、振れが出やすい面もある。先行きも高い伸びが続くかどうかに関しては、慎重に見ておくべきであろう。

○被災地3県の合計は前年比+48.9%と2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、3月は前年比+48.9%（2月：同+36.6%、1月：同+37.4%）となった。前年3月が震災の影響で低水準であったために前年比の数字が大きくなっている面もあるが、季節調整済年率換算値でも3.3万戸（2月：3.4万戸）と高めの水準での推移が続いており、復興需要が徐々に顕れ始めていることが窺える結果となった。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、3月は持家が前年比+57.6%、貸家は同+22.3%、分譲は同+68.5%といずれも高い伸びを示した。

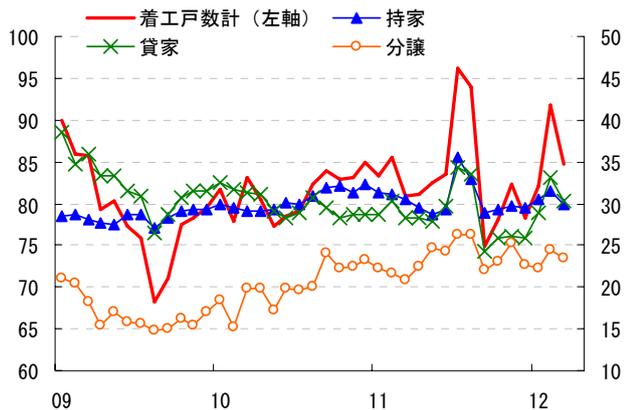
○回復基調は続こうが、低水準にある雇用・所得が重石となる公算大

以上のように3月の住宅着工戸数は持ち直しの継続が示唆される結果となった。住宅着工戸数は9月の落ち込み以降は緩やかな回復基調にある。

足元の着工を取り巻く環境をみると、住宅エコポイントや住宅ローン減税といった購入支援策に加え、ローン金利の基準となる長期金利は低水準にある。住宅の取得には有利な状況にあるといえよう。また消費税率の引き上げ観測が高まっていることもあって、消費者側にとって住宅の買い時感が強まっていると推察される。さらに、①不動産経済研究所の調査などによれば、2012年は多くのディベロッパーが首都圏を中心にマンション供給を拡大する見通しであること、②東北地方での着工増加が予想されること、なども今後の着工戸数を下支えしよう。

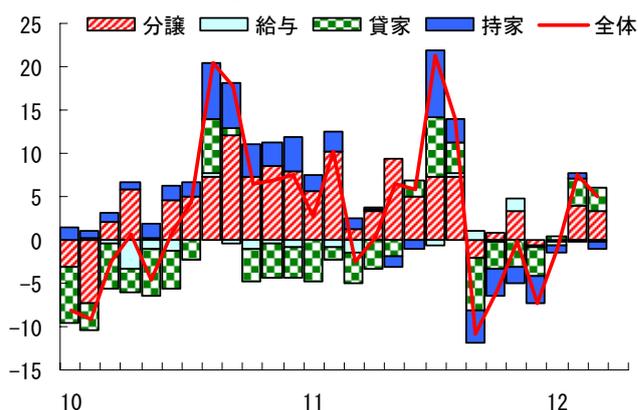
このように、住宅着工を取り巻く環境は比較的良好な点が目立つ。ただ、足元の雇用や所得に目を移すと、その回復は非常に緩やかである。総じてみれば、先行きの住宅着工戸数は分譲住宅を中心に底堅い推移が予想される一方で、こういった雇用・所得の弱さが回復の重石となろう。着工戸数の回復ペースは緩やかなものに留まる公算が大きいとみている。

住宅着工戸数（季調値年率、万戸）



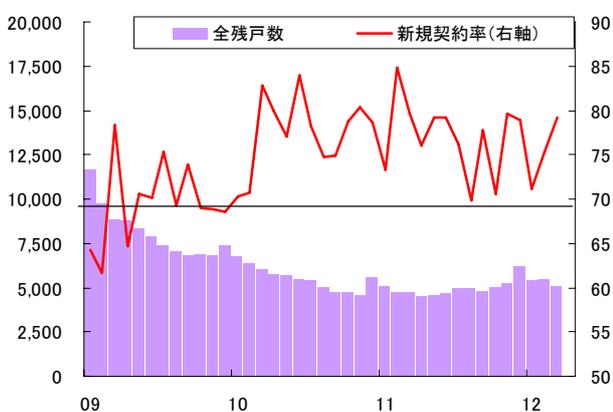
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

利用関係別住宅着工戸数
(前年比寄与度分解、%)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

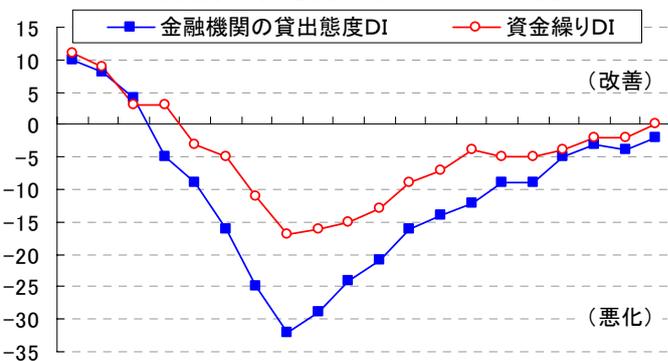
首都圏マンション全残戸数と新規契約率 (%)



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。

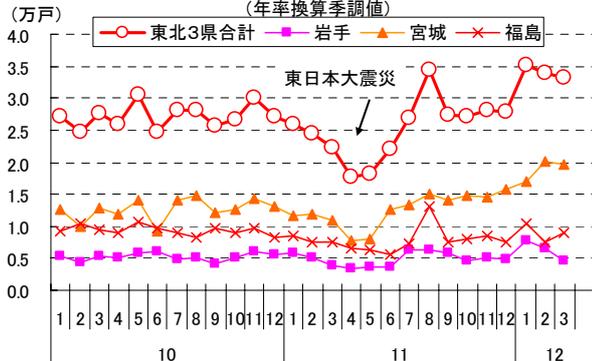
(出所) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

金融機関の貸出態度DIと資金繰りDI(不動産)



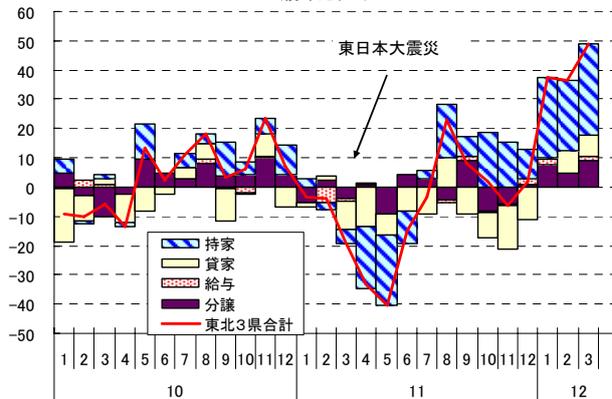
(出所) 日本銀行「短観」

岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の推移
(年率換算季調値)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、季節調整値は当社作成

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」