

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年4月)

発表日2012年5月31日(木)

～貸家・分譲の好調、被災地着工の増加により高水準～

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

T E L : 03-5221-4526

(単位: 万戸)

		新設住宅着工戸数 (季年率) 前年比 %		持家 (季年率) 前年比 %		貸家 (季年率) 前年比 %		分譲 (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
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
	4月	89.6	10.3	30.4	2.5	32.9	16.5	25.5	13.0

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○4月の新設住宅着工戸数は89.6万戸の高水準

4月の新設住宅着工戸数は、前年比+10.3%となった。コンセンサス（同+3.2%、レンジ：+1.0%～+6.8%）を大きく上回るポジティブサプライズである。季節調整済年率換算値でみても89.6万戸と90万戸に迫る高水準となった。住宅着工戸数は、分譲・貸家着工の好調や、被災地着工の本格化などを背景に、持ち直しの動きが鮮明になってきている。

○持家も前年比プラスに

利用関係別にみると、持家は前年比+2.5%（3月：同▲2.3%）、貸家は同+16.5%（3月：同+7.8%）、分譲は同+13.0%（3月：同+11.8%）となった。

持家は、分譲や貸家と比較して回復の弱さが目立っていたが、4月は2ヶ月ぶりに前年比プラスに転じた。持家着工に先行性のある土地成約件数（100～200㎡）が増加していること等を踏まえると、今後は徐々に持ち直しの動きが鮮明になっていく可能性が高いとみている。

貸家は4ヶ月連続、分譲は3ヶ月連続で増加し、好調が続いている。地域別にみると、貸家は関東地方や

九州地方に加え、東北地方における着工の増加が牽引役となっている。分譲に関しては、大規模プロジェクト着工による影響から、近畿圏の分譲マンションが前年比+260.0%と際立って高い伸びを示したことに加え、首都圏の分譲マンションも同+6.3%と増加が続いている。

分譲マンションに関しては、先行指標である4月の首都圏マンション契約率(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)が、14ヶ月ぶりに80%を上回った(好不調の分岐点は70%とされる)。マンション在庫を表す全残戸数(首都圏)も2ヶ月連続で減少しており、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。

○被災地着工は増加が続く

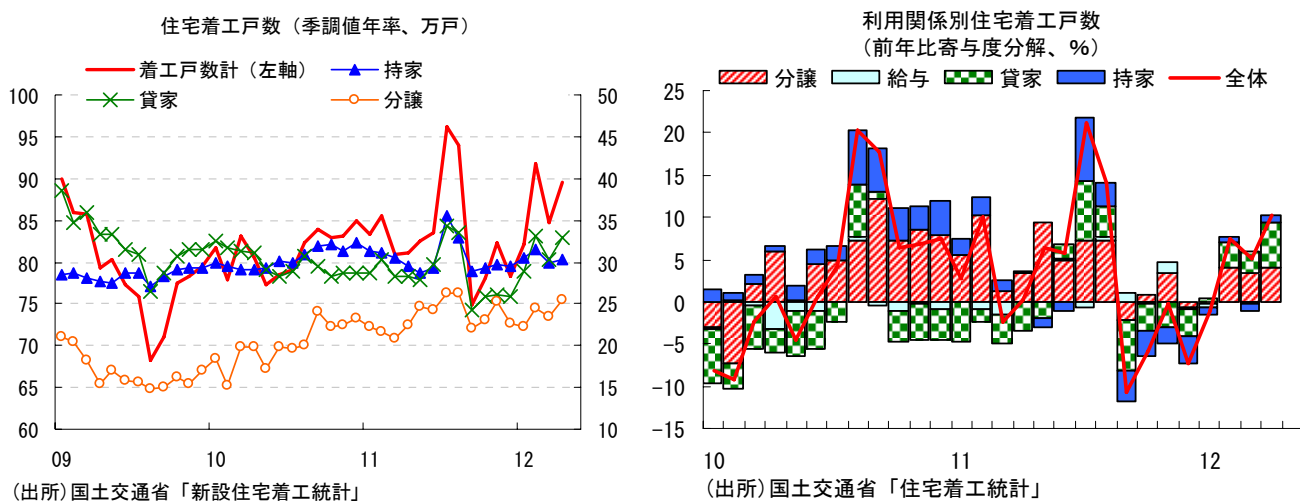
東日本大震災で被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計の推移を見ると、4月は前年比+162.1%(3月:同+48.9%、2月:同+36.6%)と伸びが大きく高まり、被災地における着工の増加が確認できる結果となった。被災地3県の住宅着工戸数の推移を利用関係別に見ると、4月は持家が前年比+139.6%、貸家は同+230.5%と、持家、貸家が特に高い伸びを示している。また、被災地3県の着工による全国の着工戸数への前年比寄与度は+3.3%ポイントとなった。被災地着工が着工戸数全体に対しても一定の押し上げ要因になっている。

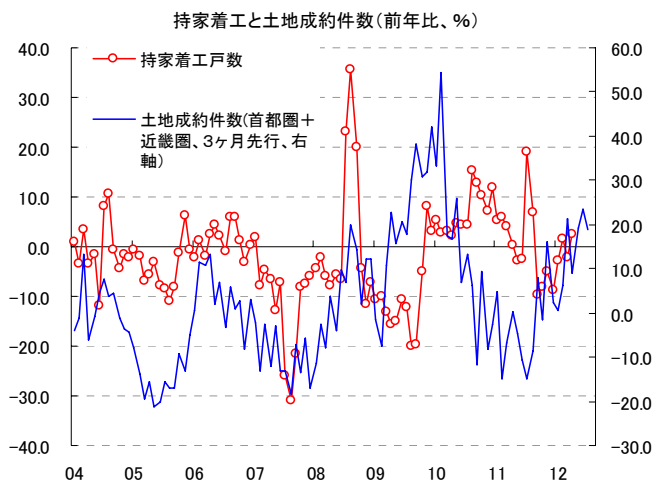
○回復基調は続こうが、伸び悩む雇用・所得が重石に

以上のように4月の住宅着工戸数は良好な結果となった。住宅着工戸数は、政策効果や分譲住宅の好調、被災地着工の増加などを背景に、持ち直しの動きが継続している。

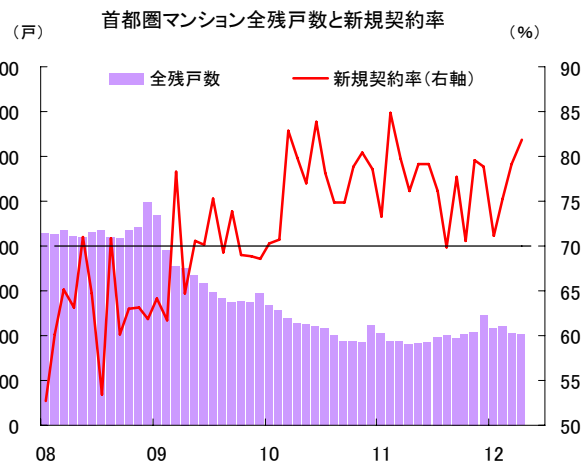
今後の住宅着工戸数を展望すると、低水準にある住宅ローン金利や、住宅エコポイント・住宅ローン減税といった購入支援策、被災地着工の増加などを背景に持ち直しが続くともっている。先述したように、持家や分譲着工の先行指標が先行きの増加を示唆していることから、住宅着工戸数の回復は続く可能性が高いだろう。

ただ一方で、足元の雇用・所得環境に目を移すと回復感に欠ける動きが続いている。4月は強めの結果となった住宅着工戸数だが、こういった雇用・所得環境が回復の重石になることで、基調としては緩やかなペースでの回復となる公算が大きいとみている。





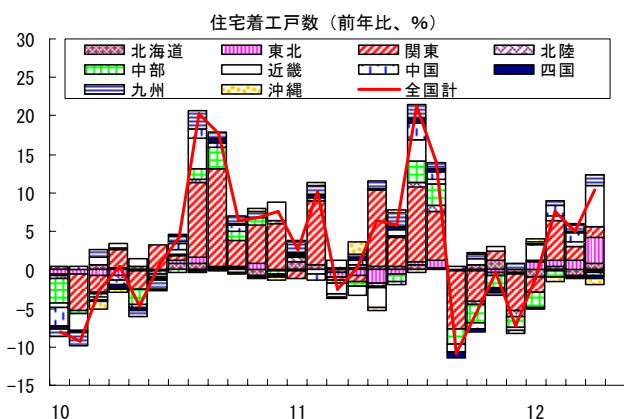
(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」、東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」、近畿圏不動産流通機構「Real Time Eyes」



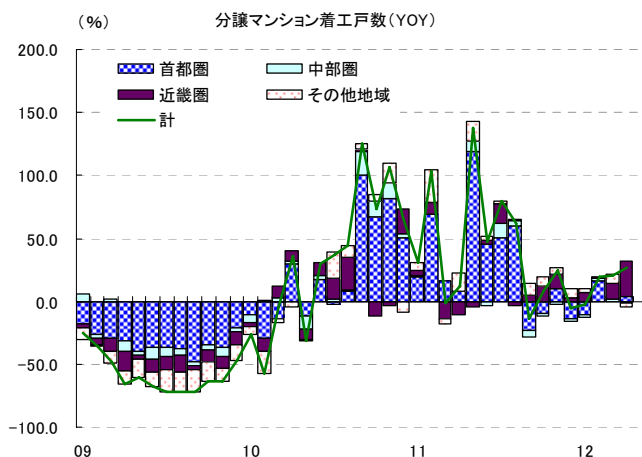
注1:全残戸数は1万戸以上が危険水域とされる。

注2:新規契約率は70%が好不調の分岐点とされる。

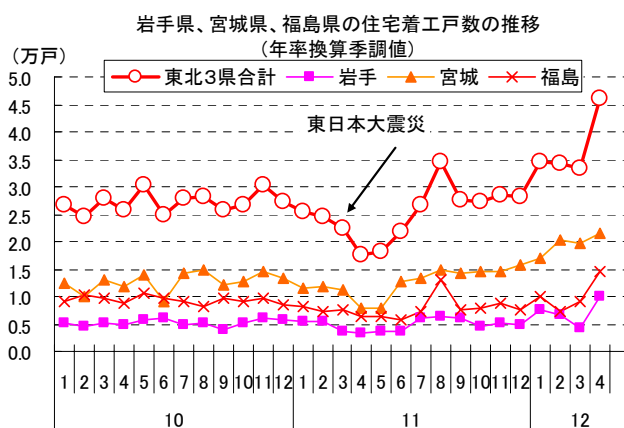
(出所)(株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」



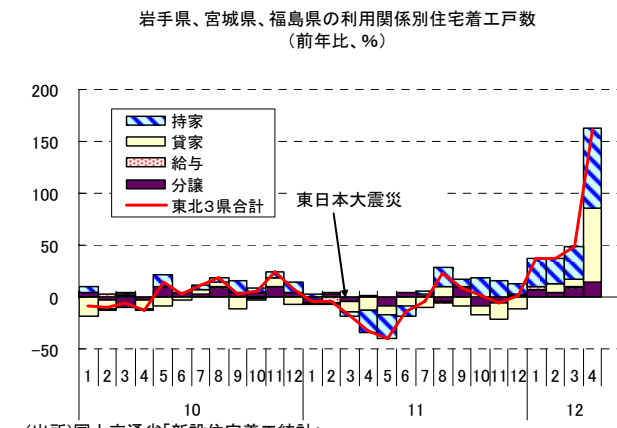
(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」



(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」



(出所)国土交通省「住宅着工統計」、季節調整値は当社作成



(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」