

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年5月)

発表日2012年6月29日(金)

～90万戸を上回る良好な結果～

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
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
	5月	90.3	9.3	31.2	8.2	32.2	15.3	25.8	4.4

(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」

○5月の新設住宅着工戸数は90.3万戸

5月の新設住宅着工戸数は、前年比+9.3%となり、コンセンサス(同+6.5%、レンジ: +2.6%～+10.9%)を上回った。これで前年比では4ヶ月連続のプラス、季節調整済年率換算値でみると90.3万戸と水準も高めである。住宅着工戸数は、分譲・貸家着工の好調や被災地着工の増加などを背景に、持ち直しが続いている。

○貸家・分譲の増加が続く。持家も高めの伸びに

利用関係別にみると、持家は前年比+8.2%(4月: 同+2.5%)、貸家は同+15.3%(4月: 同+16.5%)、分譲は同+4.4%(4月: 同+13.0%)と5月は揃って増加した。

持家は回復の弱さが目立っていたが、住宅ローン金利の低下などが購買意欲を高めているものとみられ、5月は比較的高めの伸びとなった。貸家・分譲もそれぞれ5ヶ月、4ヶ月連続の増加となり、好調を維持している。分譲については、一戸建が同+12.3%と2ヶ月ぶりに増加した。マンションについては減少に転じ

たものの、前年同月に震災による着工の遅れを取り戻す動きがあったことに伴い、首都圏で高水準の着工となった反動の側面もあるため、基調としての悪化を示すものではないだろう。

分譲マンションに関しては、先行指標である5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、好不調の分岐点とされる70%を9ヶ月連続で上回った。マンション在庫を表す全残戸数(首都圏)は微増となったが、依然水準は低い。このように、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。

○被災地着工は高い伸びに

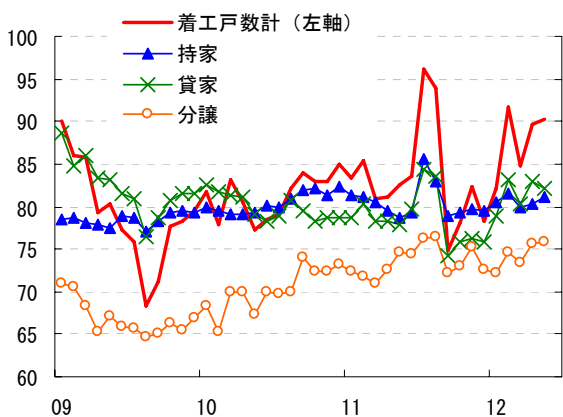
東日本大震災で被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計の推移を見ると、5月は前年比+120.5%（4月：同+162.1%、3月：同+48.9%）と4月に続いて高い伸びとなった。被災地3県の住宅着工戸数の推移を利用関係別に見ると、5月は持家が前年比+126.8%、貸家は同+96.1%、分譲が同+147.5%とそれぞれが高い伸びを示した。この結果、被災地3県の着工による全国の着工戸数への前年比寄与度は+2.6%ポイントとなっており、被災地着工の進展が着工戸数全体に対しても一定の押し上げ要因になっている。

○持ち直しは続く見込み

以上のように、5月の住宅着工戸数は好調が続いた。今後についても、低水準にある住宅ローン金利、被災地着工の増加などを背景に緩やかに持ち直していくものとみている。先述したように、分譲マンション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、着工戸数の回復は続く可能性が高いだろう。

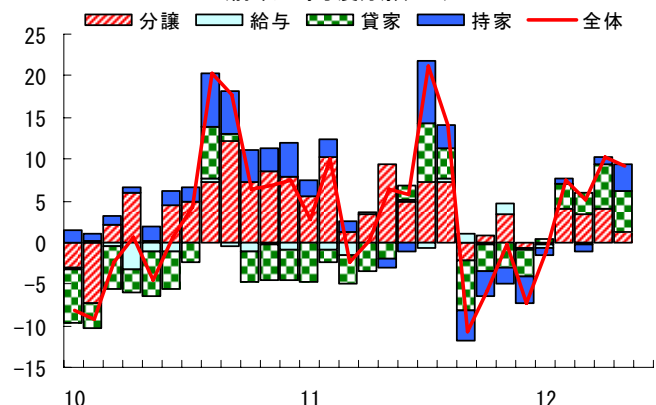
なお、国土交通省は住宅エコポイント制度の7月中旬から下旬での前倒し終了(被災地除く地域)を発表した。これに伴い、7月にかけて駆け込み需要とその反動減が生じる可能性があり、制度終了後に着工が一時的に落ち込むリスクがある。しかし、低金利や被災地着工の増加といった押し上げ要因もあるため、住宅エコポイント終了をきっかけに住宅着工の回復基調が途切れるといった事態は避けられるとみている。

住宅着工戸数(季調値年率、万戸)



(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」

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」

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

