

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年6月)

発表日2012年7月31日(火)

～単月では減少も、基調としては持ち直しの動きの範疇～

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	26.1	-1.2	26.9	5.9	20.6	7.9
	4-6月期	87.8	6.2	30.3	3.5	32.0	11.1	24.6	3.6
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
	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
	6月	83.7	-0.2	29.4	0.1	30.8	3.3	22.6	-7.2

(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

○6月の新設住宅着工戸数は前年比小幅減に転じる

6月の新設住宅着工戸数は前年比▲0.2%と、コンセンサス(同+9.4%、レンジ: +1.4%~+12.2%)を下回った。季節調整済年率換算値でも83.7万戸と、5月の水準(90.3万戸)を下回った。しかし、そもそも振れが大きな統計であることや、4、5月の着工戸数が好調に推移したため4-6月期は前期比+1.9%と底堅さを保ったことを踏まえれば、悲観すべき内容ではない。住宅着工戸数は、①低水準にある住宅ローン金利、②住宅版エコポイントなどの購入支援策、③被災地での着工増加といった要因を背景に、緩やかに持ち直していると判断される。

○分譲マンションが減少も、基調としての悪化を示すものではない

利用関係別にみると、持家は前年比+0.1%(5月: 同+8.2%)、貸家は同+3.3%(5月: 同+15.3%)、分譲は同▲7.2%(5月: 同+4.4%)と、6月は総じて伸び率の縮小(あるいは前年比マイナスへの転化)が

みられた。

中でも6月は分譲マンション(前年比▲20.2%)の減少が大きいものとなっているが、同項目は大型案件の有無によって振れが出やすいことに加え、前年同月に高い伸びとなった反動の面もあり、基調としての悪化を示すものではないだろう。マンション着工の先行指標をみると、6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)は、好不調の分岐点とされる70%を10ヶ月連続で上回ったほか、マンション在庫を表す全残戸数(首都圏)も低い水準にある。こうした中、先行きの分譲マンション着工に関しては、底堅い推移が期待されよう。

○被災地3県の着工戸数は前年比+49.2%

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、6月は前年比+49.2%(5月:同+120.5%、4月:同+162.1%)となった。6月は宮城県での着工が一服したことを受けて伸び幅は縮小したが、比較的高めの水準での着工が続いている。この結果、全国の着工戸数に占める被災地3県の前年比寄与度は+1.3%ポイントとなった。資材・人手不足や都市計画の遅れなどの影響も懸念されるが、復興の動きが顕在化する中、被災地着工の進展が着工戸数全体に対して一定の押し上げ要因となる構図は続くと思われる。

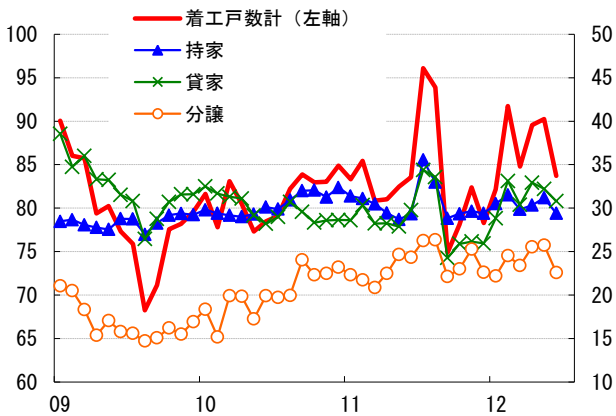
○緩やかに持ち直していくと予想

以上のように、住宅着工戸数は6月単月では振るわない結果となったが、4-6月期でみれば底堅さを維持しており、緩やかな持ち直し基調の中にあると判断される。こうした中、進捗ベースのGDP統計においても、4-6月期の民間住宅投資は2四半期ぶりに前期比プラスに転じることとなる。

先行きについて展望するために住宅着工を取り巻く環境を整理すると、低金利、消費税率の引き上げを受けての住宅購入意欲の高まり、被災地での着工増加など下支え要因は数多い。こうした中、分譲マンション着工の先行指標も好調を維持している。

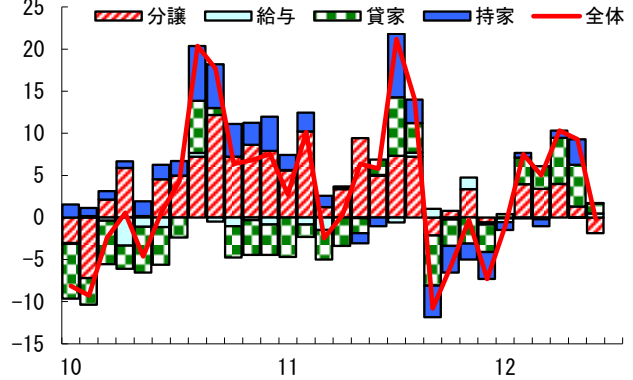
なお、住宅版エコポイント制度に関しては、7月4日に被災地を除く地域での予約申請が終了した。住宅着工戸数は、これに伴う駆け込みと反動減によって一時的に振れの大きい展開となる可能性があるが、先述した下支え要因を背景に、基調としては緩やかに持ち直していく可能性が高いとみている。

住宅着工戸数（季調値年率、万戸）



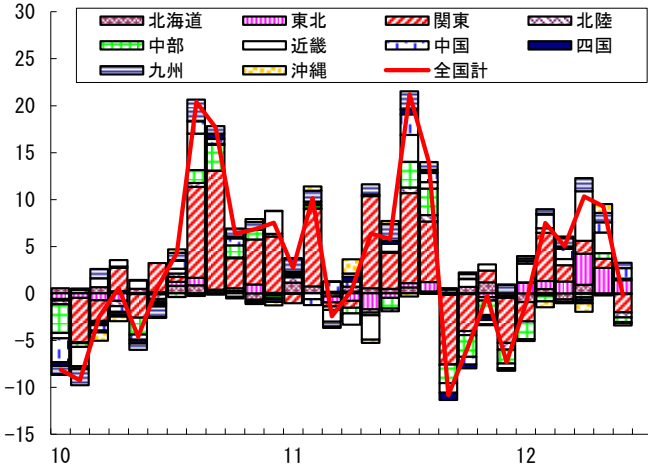
(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

利用関係別住宅着工戸数
(前年比寄与度分解、%)



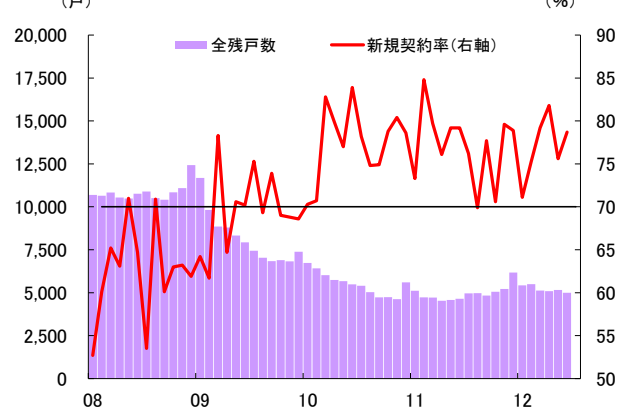
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（前年比、%）



(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

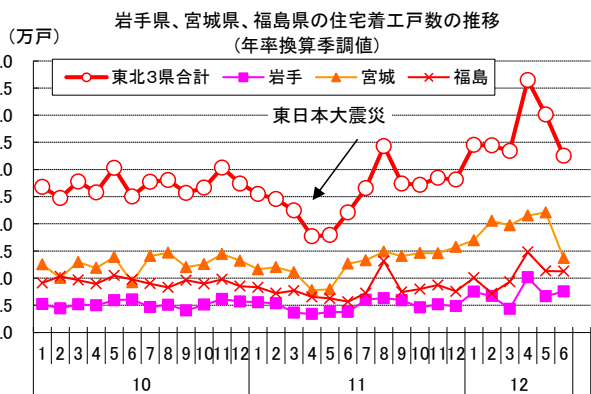
首都圏マンション全残戸数と新規契約率



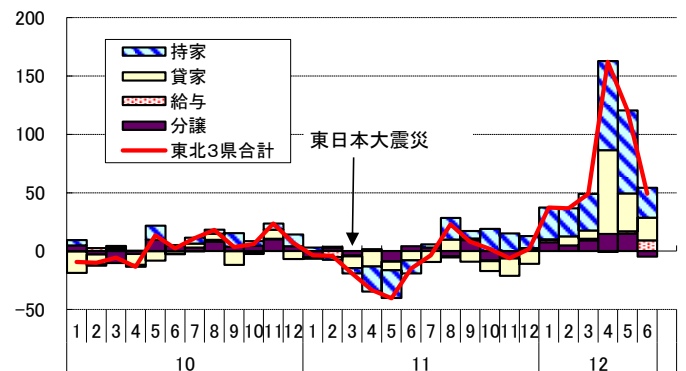
注1: 全残戸数は1万戸以上が危険水域とされる。
注2: 新規契約率は70%が好不調の分岐点とされる。

(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」

岩手県、宮城県、福島県の利用関係別住宅着工戸数
(前年比、%)



(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」