

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年7月)

発表日2012年8月31日(金)

～住宅着工は持ち直しが続く～

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
	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
	7月	87.0	-9.6	31.1	-12.5	29.4	-14.7	26.5	1.2

(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

○7月の新設住宅着工戸数は87.0万戸

7月の新設住宅着工戸数は前年比▲9.6%と、コンセンサス(同▲10.3%、レンジ: ▲13.3%～▲4.2%)を若干上回った。前年比では、昨年の高い伸びの裏が出ているために減少となっているが、季節調整済年率換算値で見れば87.0万戸と、昨年度の水準(84.1万戸)を上回る推移が続いている。住宅着工戸数は、持ち直しの動きが継続しているとみて良いだろう。

なお、被災地を除く地域における住宅エコポイント制度の予約申請が7月4日に終了したことで、7月に駆け込み着工が発生する可能性があったが、急激な着工の増加は確認できない。この背景としては、ポイントの予約申請が7月に終了した一方で、ポイントの支給対象となる住宅の着工期限は10月末から変更されなかった(前回の住宅エコポイント終了の際は、着工期限自体を前倒しした)ために、駆け込みが7～10月に分散された可能性がある。

○分譲マンションの増加が牽引

利用関係別に季節調整値をみていくと、持家は31.1万戸(6月:29.4万戸)、分譲は26.5万戸(6月:22.6万戸)と6月から増加、貸家は29.4万戸(6月:30.8万戸)と減少した。持家と分譲の着工の増加が、全体の着工増加に寄与した。

中でも分譲マンションは14.0万戸(6月:10.7万戸、当社試算の季節調整値)と6月から大きく増加した。マンション着工の先行指標をみると、7月の首都圏マンション契約率は、好不調の分岐点とされる70%を11ヶ月連続で上回っているほか、マンション在庫(首都圏)も低水準にある。こうした中、先行きの分譲マンション着工に関しても、堅調な推移が期待される。

○被災地3県の着工戸数は前年比+41.3%

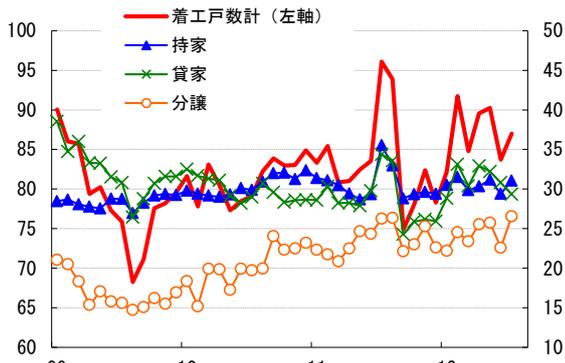
東日本大震災で被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計の推移を見ると、7月は前年比+41.3%(6月:同+49.2%、5月:同+120.5%)となった。7月も前年を大幅に上回っており、被災地着工は強めの推移が続いている。都市計画の遅れや人手不足などの影響も懸念されるが、復興の動きが顕在化する中、被災地着工の増加が着工戸数全体の押し上げ要因となる構図は続くと思われる。

○先行きも持ち直しは続く見込み

以上のように、住宅着工戸数は分譲マンションの着工増加を主因に、季節調整値では80万戸台後半と高めの水準が続いた。低水準にある住宅ローン金利や、被災地着工の増加などを背景に、このところの住宅着工戸数は持ち直しが続いている。

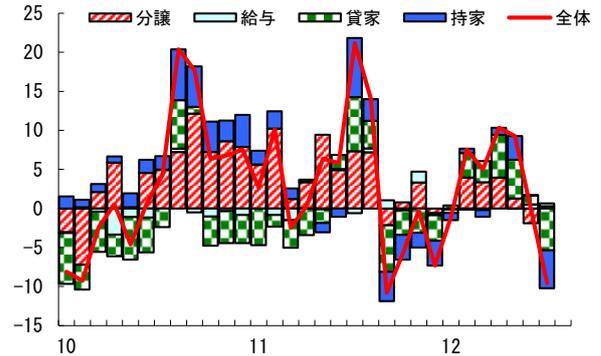
先行きについても、こうした低金利や被災地着工の増加を背景に、持ち直しの動きが継続するとみている。消費税率の引き上げを控えての駆け込み需要も顕在化してくるものと予想され、着工の押し上げ要因となろう。なお、住宅エコポイント終了に伴い、今後、制度による押し上げ効果が剥落することで、着工が一時的に下押しされる可能性がある。しかしそうした場合でも、先述した押し上げ要因に支えられる形で、徐々に回復基調に復していくものと考えている。

住宅着工戸数（季調値年率、万戸）



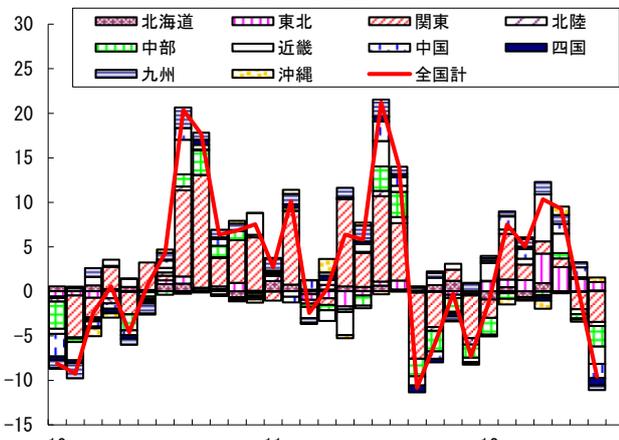
(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

利用関係別住宅着工戸数
(前年比、%)



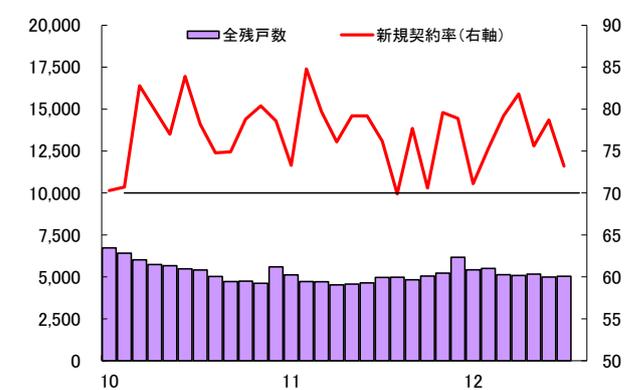
(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

住宅着工戸数（前年比、%）



(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

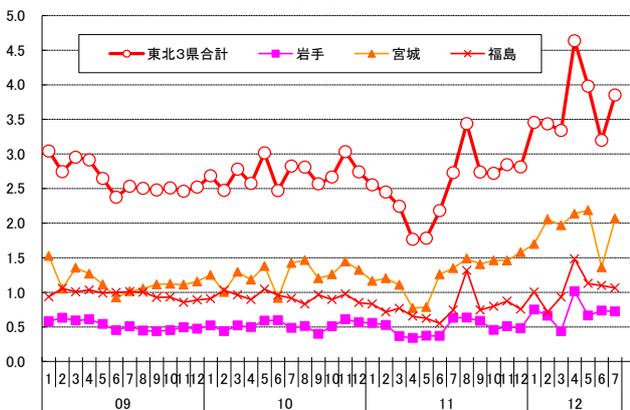
首都圏マンション全残戸数と新規契約率



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。

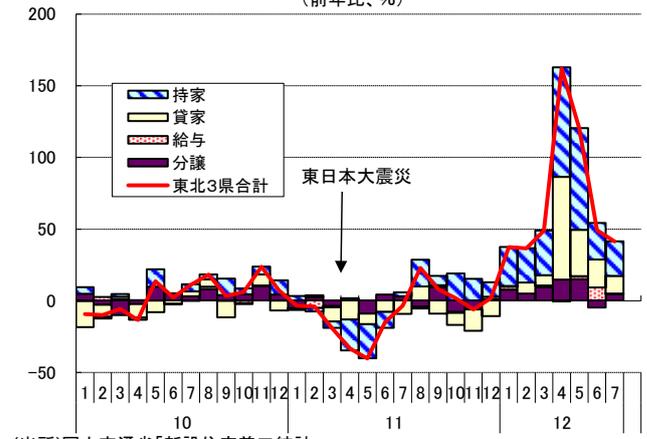
(出所) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

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
(前年比、%)



(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」