

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年8月)

発表日 2012年9月28日(金)

～引き続き持ち直しの動き～

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
	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
	8月	88.8	-5.5	29.9	-9.1	32.6	-2.7	25.8	-2.5

(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

○ 8月の新設住宅着工戸数は 88.8 万戸

8月の新設住宅着工戸数は前年比▲5.5%と、コンセンサス(同▲7.5%、レンジ: ▲10.1%～+3.9%)を上回った。前年比でみると昨年の高い伸びの裏が出ているために減少しているが、季節調整済年率換算値でみれば88.8万戸(前月比+2.1%)と、80万戸台後半の高水準だ。住宅着工戸数は、堅調な推移が続いていると判断される。

○ 貸家着工の増加が下支え

利用関係別に季節調整値をみると、貸家が32.6万戸(7月: 29.4万戸)と前月から増加した。金利低下などを受けて貸家投資の採算性が改善していることや、資金調達環境の持ち直しが背景にあるとみられ、このところの貸家着工は回復傾向にある。分譲は25.8万戸(7月: 26.5万戸)と単月では減少したものの、均せば戸建、マンションともに緩やかな回復基調にある。マンション着工を取り巻く環境を確認すると、8月の首都圏マンション新規契約率は80%を上回る良好な結果となった。販売の好調を背景にマンション在庫も低水準にあり、先行きの分譲マンション着工は堅調な推移が期待される。

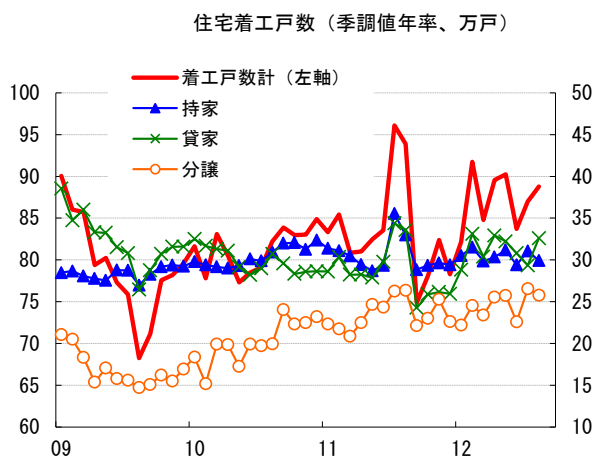
○被災地3県の着工も高水準が続く

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、8月は3.5万戸（7月：3.8万戸、6月：3.2万戸、当社試算の季節調整値）となった。震災前のトレンドを上回る推移が継続しており、被災地着工の増加が住宅着工全体に対しても一助となっている。都市計画の遅れや人手不足などの影響が懸念されるが、復興の動きが続く中で、被災地着工が着工全体の押し上げ要因となる構図は続くと思われる。

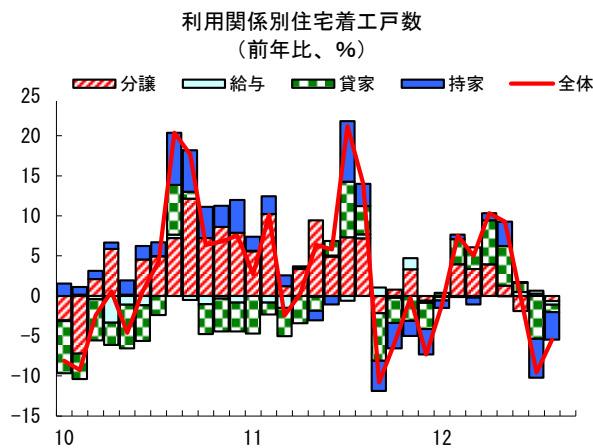
○先行きも持ち直しは続く見込み

以上のように、8月の住宅着工戸数は引き続き高い水準での推移が続いた。低金利や資金調達環境の改善、被災地における着工増加を背景に、このところの住宅着工戸数は堅調に推移している。

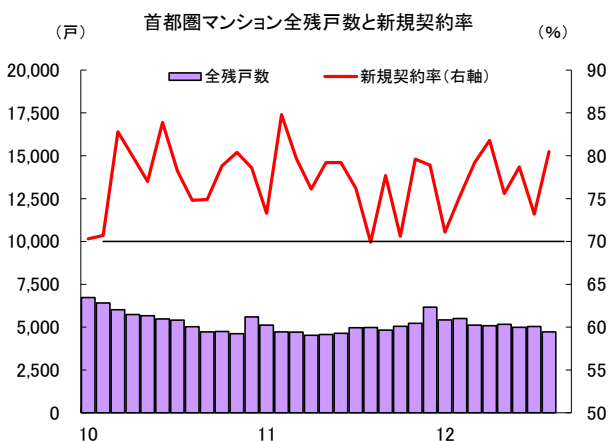
先行きについても、こうした低金利や被災地着工の増加などが下支え要因となることが予想される。消費税率の引き上げを控えての駆け込み需要も徐々に顕在化してくるものと見込まれ、着工の押し上げ要因となろう。厳しい状態が続く雇用・所得環境が懸念材料ではあるが、総じて見れば住宅着工戸数の持ち直しは続く公算が大きいと考えている。



（出所）国土交通省「新設住宅着工統計」

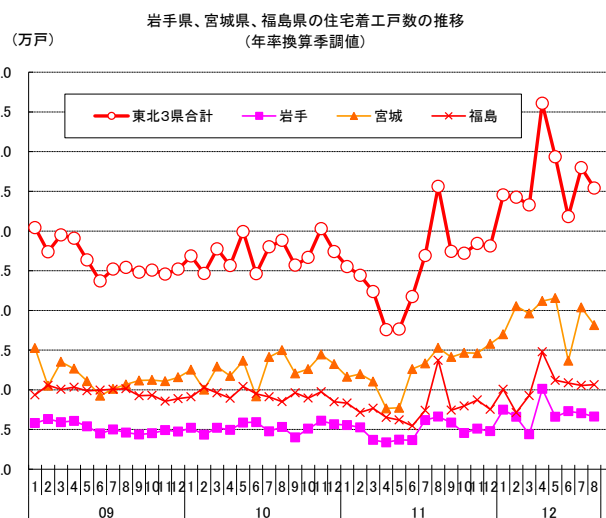


（出所）国土交通省「新設住宅着工統計」



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「住宅着工統計」、季節調整値は当社作成