

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年10月)
～約4年ぶりの高水準～

発表日2012年12月3日(月)

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年	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年	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
	7-9月期	87.4	-1.1	30.6	-4.2	30.8	2.1	25.0	1.0
11年	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年	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
	9月	86.6	15.5	32.4	12.6	32.9	35.4	23.2	4.8
	10月	97.8	25.2	33.1	13.0	38.4	48.2	26.2	14.2

(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

○10月の新設住宅着工戸数は97.8万戸

10月の新設住宅着工戸数は前年比+25.2%と、コンセンサス(同+10.1%、レンジ: +4.1%~+15.2%)を大きく上回る結果であった。季節調整値でみると、97.8万戸(年率換算。前月比+13.0%)と、2008年11月以来の高水準となった。10月については、住宅エコポイント終了を控えた駆け込み需要が、着工の増加をもたらした可能性がある。住宅エコポイントは被災地以外では7月に申請が締め切られたが、10月までに着工した住宅は対象となる。そのため、10月に駆け込み的に着工が集中した可能性があるだろう。

住宅着工戸数は、低金利や被災地着工の下支えにより高い水準での推移が続く中、10月は更にエコポイントの駆け込み需要が加わり、水準を大きく切り上げた形となった。

○持家・貸家・分譲が増加

利用関係別に季節調整値をみると、持家(9月: 32.4万戸→10月: 33.1万戸)、貸家(32.9万戸→38.4万戸)、分譲(23.2万戸→26.2万戸)の3項目が増加しており、特に貸家の増加が著しい。

また、分譲住宅はマンション・戸建がともに2ヶ月ぶりの前月比増加(当社試算の季節調整値)となった。10月のマンション市場動向(首都圏)をみると、販売戸数がこのところ低調に推移しているが、現時点ではマンション着工に悪影響を与えている様子は窺えない。加えて、先行きについては、消費税引き上げ前の駆け込み需要の発生が期待されるため、マンション着工の堅調な推移は続くものと見込んでいる。

○被災地3県の着工は計4.9万戸

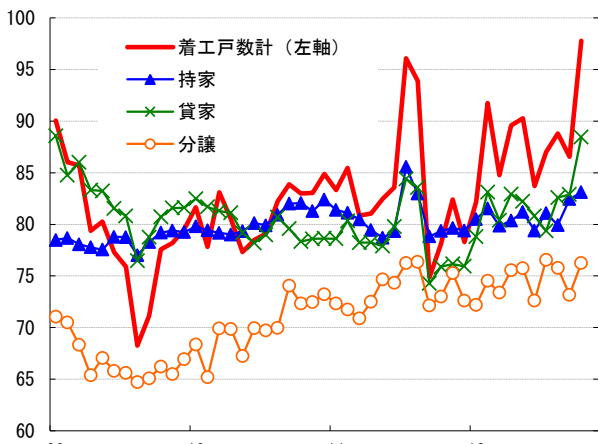
東日本大震災で被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計の推移を見ると、10月は4.9万戸（9月：4.0万戸、8月：3.6万戸。当社試算の季節調整値）となった。被災地着工は、震災前のトレンドを上回る推移が続いている。先行きの被災地着工については、被災地で人手不足や資材不足が生じていることを踏まえると、大幅な加速は想定しづらい。しかし、その分押し上げ効果は長期に亘るものになる公算が大きいと考えている。

○政策効果剥落の影響が懸念されるが、短期間で持ち直し基調へ復する見込み

以上のように、10月の住宅着工戸数は9月から急増し、約4年ぶりの高水準となった。

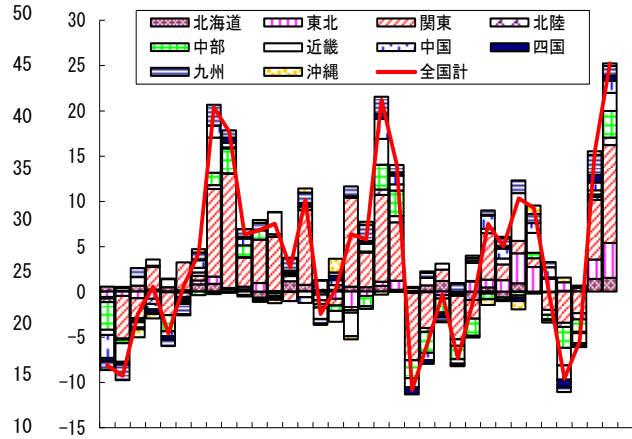
先行きの着工は、住宅エコポイントの効果が剥落することで、一時的に弱含む可能性がある。しかし仮にそうなった場合でも、着工の低迷は短期間で収束する見込みである。その背景として、①低金利が持続していること、②消費税引き上げを控えた駆け込み需要の顕在化が予想されること、③被災地での着工は今後も高い水準での推移が見込まれること、が挙げられる。購入支援政策の終了によって一時的に着工が低迷する可能性はあるが、良好なファンダメンタルズの下で、住宅着工は持ち直し基調での推移に復するものとみている。

住宅着工戸数（季調値年率、万戸）



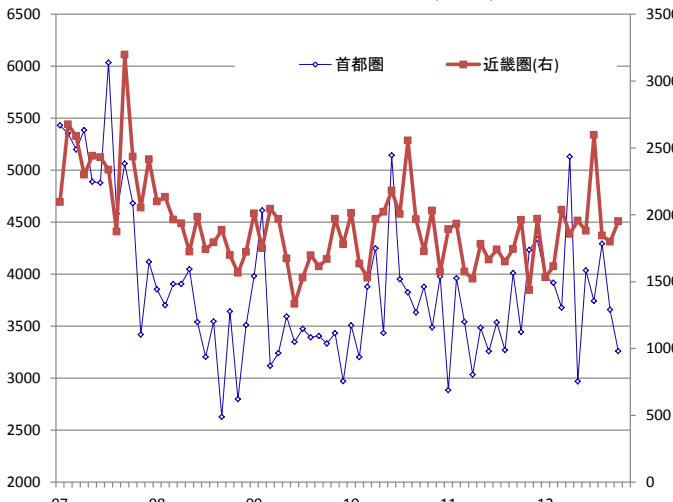
(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

住宅着工戸数（前年比、%）



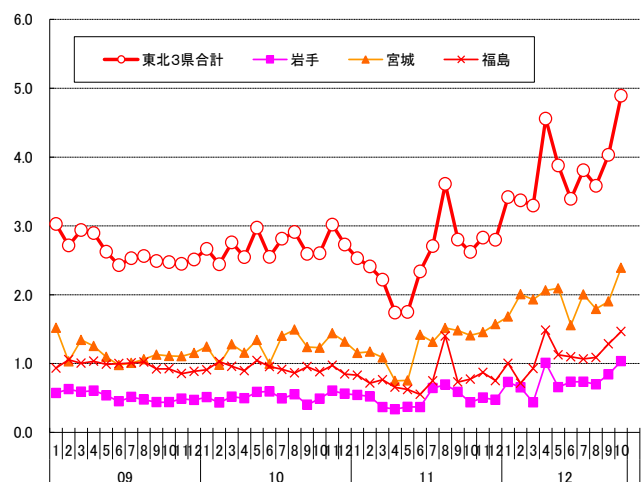
(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

首都圏マンション全売却戸数(sa、戸)



※季節調整は当社。
(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