

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年11月)

発表日2012年12月28日(金)

～回復傾向にある住宅着工～

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
	11月	90.7	10.3	32.4	9.2	32.2	23.2	25.8	2.4

(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

○11月の新設住宅着工戸数は90.7万戸

11月の新設住宅着工戸数は前年比+10.3% (コンセンサス: 同+10.7%、レンジ: ▲6.5%～+16.6%) と、3ヶ月連続で前年を上回った。また、季節調整値でみると90.7万戸 (年率換算。前月比▲7.2%) となった。住宅エコポイント制度終了に伴う駆け込み需要が高まったとみられる10月 (同: 97.8万戸) からは減少したものの、90万戸を上回る良好な結果である。均してみれば、住宅着工は緩やかな回復傾向にあるとみて良いだろう。低位に留まっている住宅ローン金利や、消費税率引き上げを見据えての駆け込み需要などが、着工の下支え要因になっていると考えられる。

利用関係別に季節調整値をみると、持家 (10月: 33.1万戸→11月: 32.4万戸)、貸家 (38.4万戸→32.2万戸)、分譲 (26.2万戸→25.8万戸) の3項目が10月から減少した。貸家の減少が目立つが、10月の大幅な増加分が剥落した程度であり、水準は比較的良好である。持家も3ヶ月連続で32万戸を上回るなど、このところは堅調に推移している。分譲も、戸建・マンション共に均せば緩やかな回復傾向にある。首都圏のマンション販売戸数が9月以降3ヶ月連続の前年割れとなるなど、市況はこのところ低迷しているが、分譲マンションの着工を悪化させている様子は現時点では窺えない。

○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、11月は4.9万戸（10月：5.0万戸、9月：4.1万戸。当社試算の季節調整値）となった。宮城県の着工増加が主導する形で、被災地着工は震災前のトレンドを上回っている。先行きに関しては、東北地方で建築技能者の不足が続いていることなどを踏まえると、大幅な加速は想定しづらい。しかし、その分被災地着工の押し上げは長期に亘るものとなる公算が大きいと考えている。

○消費税率の引き上げを控え、住宅着工は水準を高めていく見込み

以上のように、11月の住宅着工は90万戸を上回る良好な水準を保った。住宅着工戸数は、①住宅ローン金利の低位安定、②被災地着工の増加、③消費税率引き上げを控えての駆け込み需要等を背景に、振れを伴いながらも回復傾向での推移となっている。先行きの着工についても、こうした要因が下支えになることが予想される。特に、消費税率引き上げを控えての駆け込み需要は今後徐々に強まる公算が大きく、着工の押し上げ要因となる見込みだ。今後も、住宅着工の回復傾向は継続する可能性が高いだろう。

