Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名：住宅着工戸数(2013年４月)

発表日2013年5月31日(金)

～3ヶ月連続の90万戸越え～

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（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 %
2012年	1月	82.3	-1.1	30.2	-2.7	29.0	1.1	22.8	-0.5
	2月	91.6	7.5	31.1	1.5	32.1	9.4	24.6	13.1
	3月	84.4	5.0	30.0	-2.3	30.9	7.8	24.4	11.8
	4月	88.7	10.3	30.5	2.5	33.0	16.5	25.0	13.0
	5月	89.5	9.3	30.9	8.2	32.7	15.3	24.7	4.4
	6月	84.4	-0.2	29.9	0.1	31.8	3.3	22.8	-7.2
	7月	87.0	-9.6	31.0	-12.5	29.1	-14.7	25.6	1.2
	8月	88.2	-5.5	30.7	-9.1	31.7	-2.7	25.2	-2.5
	9月	87.5	15.5	31.9	12.6	31.8	35.4	24.6	4.8
	10月	96.8	25.2	32.7	13.0	37.6	48.2	25.9	14.2
	11月	90.6	10.3	32.4	9.2	32.5	23.2	25.4	2.4
	12月	88.0	10.0	32.1	9.2	30.0	11.2	25.0	9.8
2013年	1月	86.3	5.0	32.8	8.6	29.5	1.6	23.9	5.0
	2月	94.4	3.0	31.8	2.3	31.2	-2.4	26.9	9.1
	3月	90.4	7.3	33.5	11.4	34.2	10.7	24.4	-0.3
	4月	93.9	5.8	36.0	17.5	35.5	7.8	23.3	-6.9

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

○３ヶ月連続で年率 90 万戸を上回る

４月の新設住宅着工戸数は前年比＋5.8％（コンセンサス：同＋4.1％、レンジ：▲0.1％～＋10.0％）と、８ヶ月連続で前年を上回った。季節調整値（年率換算）をみると、93.9 万戸（前月比＋3.9％）と３ヶ月連続で大台の 90 万戸を上回っており、住宅着工は堅調な推移となっている。

利用関係別に季節調整値をみると、特に強い結果となっているのが持家（３月：33.5 万戸→４月：36.0 万戸）である。持家は２ヶ月連続の前月比増加となっただけでなく、水準としても 36 万戸を越えるのは 2006 年９月以来のことである。貸家（34.2 万戸→35.5 万戸）についても、３ヶ月連続の前月比増加となっており、趨勢は強い。消費税引き上げを見据えた駆け込み需要に加え、金利や地価に対する先高観の高まりが、着工を押し上げていると考えられる。一方で、分譲住宅（24.4 万戸→23.3 万戸）は、３月から減少した。分譲戸建（13.1 万戸→13.0 万戸。当社試算の季節調整値）は底堅く推移する一方、分譲マンション（11.5 万戸→10.7 万戸）が２ヶ月連続の減少となっている。もっとも、首都圏・近畿圏のマンション市況をみると、販売の回復が明確化する中、在庫が減少傾向にある。今後は、マンション着工も上向く可能性が高いだろう。

○東北３県の着工は緩やかに増加

岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計を見ると、４月は 5.4 万戸（３月：4.5 万戸。当社試算の年率換算済季節調整値）となった。震災前水準を上回る推移が続いているほか、水準も緩やかに高まっており、被災地着工が着工全体の押し上げ要因となっている。先行きに関しては、東北地方において建築技能労

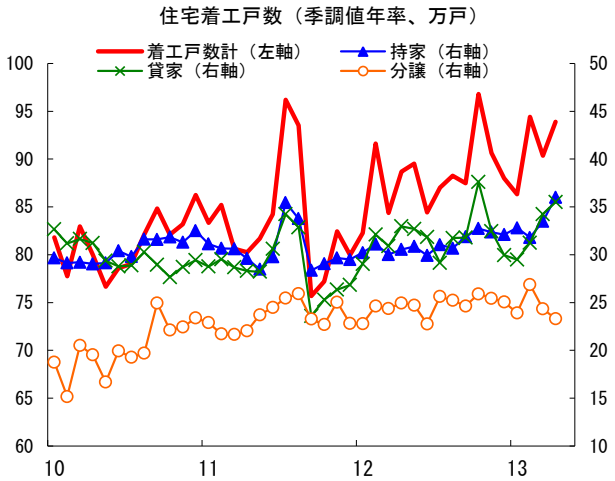
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

働者が不足状態にある点、用地取得の難航が着工のボトルネックとなっている点などを踏まえると、３県の着工が大きく加速することは想定し難い。その分、３県の着工は長期に亘って着工を押し上げることになるとみている。

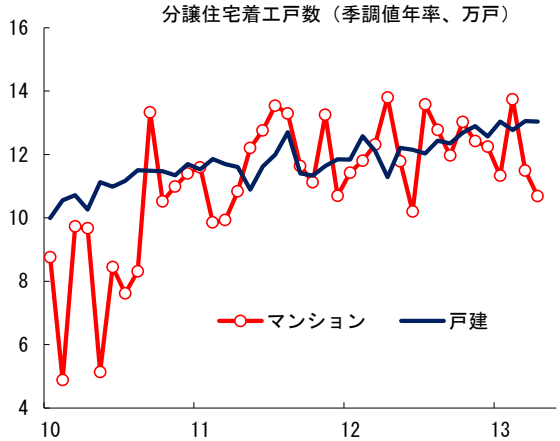
○駆け込み需要本格化へ

このように、住宅着工戸数は堅調な推移が続いている。着工の堅調さの背景として、①消費税率引き上げ前の駆け込み需要、②金利・地価の先高観の高まり、③東北３県の着工増加、が挙げられる。こうした要因は、先行きも着工の押し上げ要因となる可能性が高いだろう。

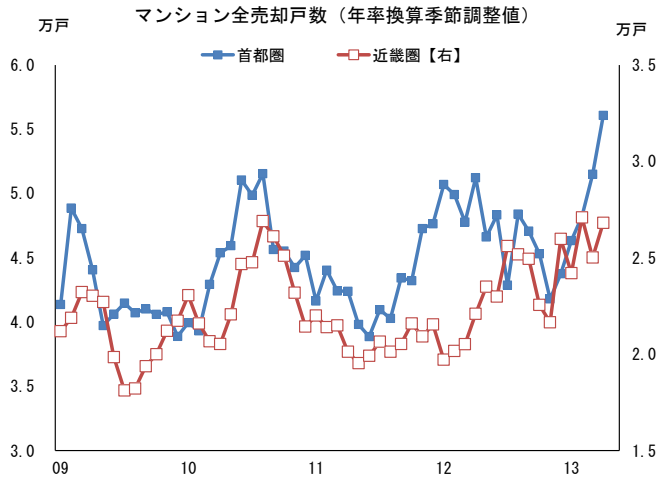
さらに、今後は消費税率引き上げを見据えた駆け込み需要が本格化する公算が大きい。駆け込み需要の平準化策として住宅ローン減税の延長・拡充が決定しているが、①住宅ローン借入額、年数等の条件によっては消費税率引き上げによる負担増加分が追加の減税額を上回る場合も少なくない点、②住宅ローン減税の対象は居住を目的とする住宅であり、貸家の駆け込み抑制効果は薄いと考えられる点を踏まえると、その効果は小さいだろう。今後の住宅着工は、駆け込み需要の本格化により水準を高めていくとみている。



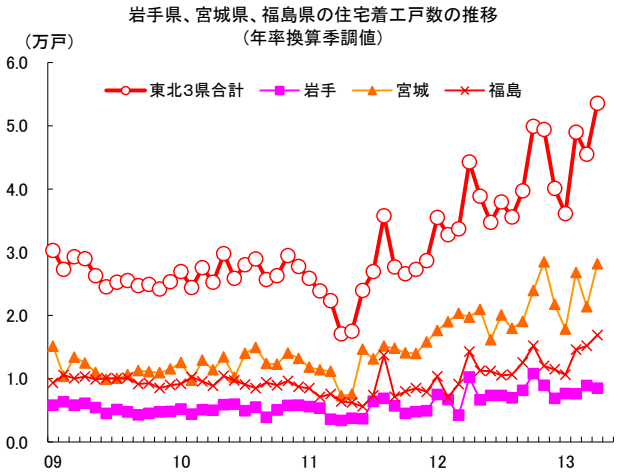
（出所）国土交通省「新設住宅着工統計」



（出所）国土交通省「新設住宅着工統計」
※季節調整値は当社試算。



（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」
※当社季節調整値の後方3ヶ月移動平均。



（出所）国土交通省「住宅着工統計」、季節調整値は当社作成

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。