

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名:住宅着工戸数(2013年5月)
～2008年10月以来の100万戸越え～

発表日2013年6月28日(金)

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 高橋 大輝
TEL : 03-5221-4524

(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 %
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
	5月	102.7	14.5	35.1	13.5	36.6	11.6	30.1	21.7

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○2008年10月以来の100万戸越え

国土交通省より発表された5月の新設住宅着工戸数は前年比+14.5%（コンセンサス：同+6.1%、レンジ：+2.2%～+11.0%）と、市場予想を大きく上回る結果となった。前年比プラスは9ヶ月連続である。季節調整値（年率換算）をみると、102.7万戸（前月比+9.4%）と2008年10月以来、実に55ヶ月ぶりに100万戸を上回った。消費税率引き上げ前の駆け込み需要の本格化、金利・地価の先高感を背景に住宅着工は好調な推移となった。

利用関係別に季節調整値をみると、特に強い結果となったのは分譲マンション（4月：10.7万戸→5月15.2万戸。当社試算の季節調整値）である。大規模案件が重なったことによる面もあり多少割り引いてみる必要はあるが、マンション着工が好調に推移していることは確かだろう。先行きのマンション着工についても、足元で販売が大きく回復していることや在庫の減少傾向が続いている点を踏まえると堅調な推移となる可能性は高いだろう。貸家（35.5万戸→36.6万戸）についても、4ヶ月連続の前月比増加となっており力強い推移が続いている。持家（36.0万戸→35.1万戸）は前月から減少したものの、前月の大幅上昇を考えれば減少は小さく高水準で推移している。

○東北3県の着工は増加基調を持続

岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計を見ると、5月は4.8万戸（4月：5.3万戸。当社試算の年率換算済季節調整値）となった。前月から減少となったが、震災前水準を上回る推移が続いているほか、均してみれば依然として増加基調にあり、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、建築技能労働者の不足や用地取得の難航などの着工のボトルネックにより、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だろう。

○駆け込み需要本格化により増加傾向での推移が見込まれる

このように、5月の住宅着工戸数は大きな伸びとなった。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・地価の先高観の強まり、③東北3県の着工の増加基調、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。ただし、国土交通省が公表している建設労働需給調査結果によると、建設技能労働者の不足感が4、5月で強まっている。労働者や資材のボトルネックによって、着工の伸びが抑制される可能性があることには注意が必要だ。

今後も消費税率引き上げに伴う駆け込み需要は続くとみられる。駆け込み需要の需要増と反動減を抑えるために住宅ローン減税の延長・拡充が決定されているものの、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、その効果は限定的だろう。住宅取得に係る現金の給付措置の内容についても公表されたが、消費税増税分の負担を補填できないことも多く、駆け込み需要の平準化に対して大きな効果を期待することは難しいとみられる。今後の住宅着工は、駆け込み需要の本格化により増加傾向で推移していくとみている。

