

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2013年7月)

発表日2013年8月30日(金)

～高水準を維持。駆け込み需要は13年度半ばにピークを迎えよう～

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
6月	97.6	15.3	34.1	13.8	36.2	13.1	28.3	24.3
7月	97.5	12.0	34.5	11.1	34.8	19.4	26.7	4.3

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○90 万戸台後半の高水準を維持

国土交通省より発表された7月の新設住宅着工戸数は前年比+12.0% (コンセンサス: 同+14.3%、レンジ: +10.2%~+16.9%) と、市場予想をやや下回った。前年比プラスは11ヶ月連続となり、2桁増は3ヶ月連続である。季節調整値(年率換算)をみると、97.5万戸(前月比▲0.1%)となった。前月比ではほぼ横ばいとなり、引き続き高水準での推移となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家(6月: 34.1万戸→7月: 34.5万戸)が増加に転じた。一方で、貸家(6月: 36.2万戸→7月: 34.8万戸)は2ヶ月連続の減少となった。ただ、貸家は住宅ローン減税やすまい給付金の対象とならないため、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要が発生しやすいと考えられる。貸家の着工は再び増加に転じるだろう。分譲(6月: 28.3万戸→7月: 26.7万戸)も2ヶ月連続の減少となったものの、基調としては増加傾向で推移しており、悲観する必要はないとみている。また、先行きのマンション着工については、首都圏での販売が好調であることや在庫の減少傾向が継続していることに鑑みると、堅調な推移が見込まれよう。

○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、7月は5.3万戸(6月: 5.2万戸。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

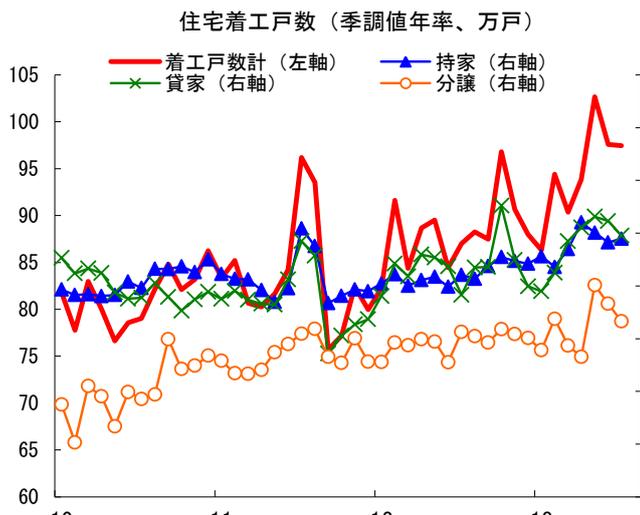
げ要因となっている。住宅復興について宮城県は平成 32 年度、岩手県は平成 28 年度までを計画期間としている。規模は大きくはないものの、3 県の着工は長期に亘って着工を押し上げることになるだろう。

○駆け込み需要は 2013 年度半ばにピークを迎えよう

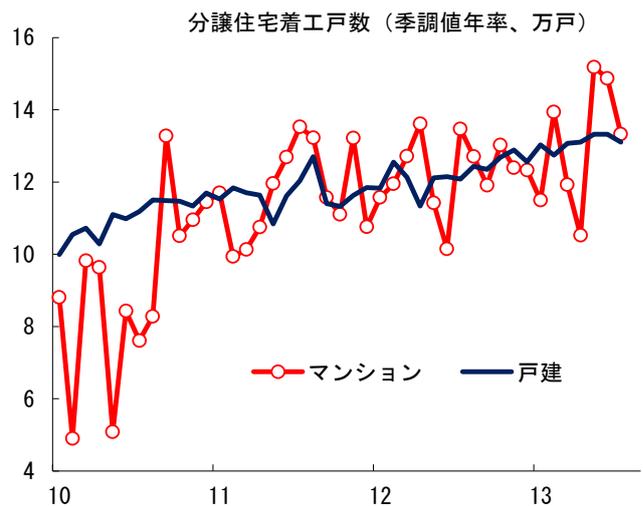
このように、7 月の住宅着工戸数も堅調な推移となった。13 年 4 - 6 月期の GDP ベース住宅投資は前期比マイナスとなったものの、7 - 9 月期は再び増加に転じるものとみている。

こうし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。ただし、国土交通省が公表している建設労働需給調査によると、建設技能労働者の不足感は足元で低下しているものの、依然高水準で推移している。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。

先行きについても駆け込み需要によって増勢は維持されるとみている。消費税率引き上げに伴う駆け込み需要とその反動減を抑えるため、住宅ローン減税の延長・拡充が決定されているものの、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。平成 25 年 6 月に与党合意となった住宅取得に係る給付措置（すまい給付金）についても、条件によっては増税分の負担を補填しきれないことがある。こうした要因から、引き上げ前税率が適用される 2013 年 9 月末まで駆け込み契約が生じるだろう。着工ベースのピークは 2013 年度半ばになると見込んでいる。

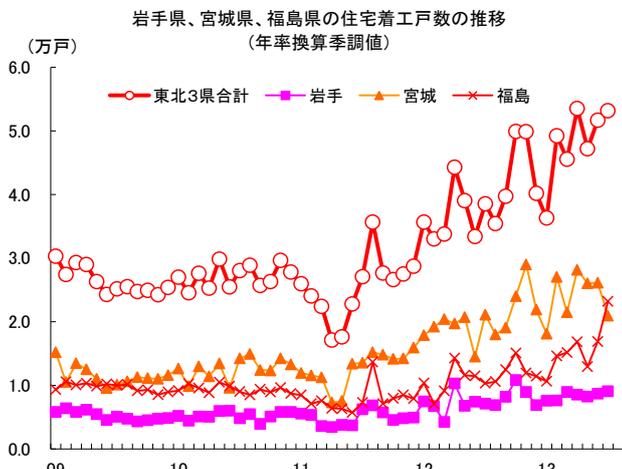


(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

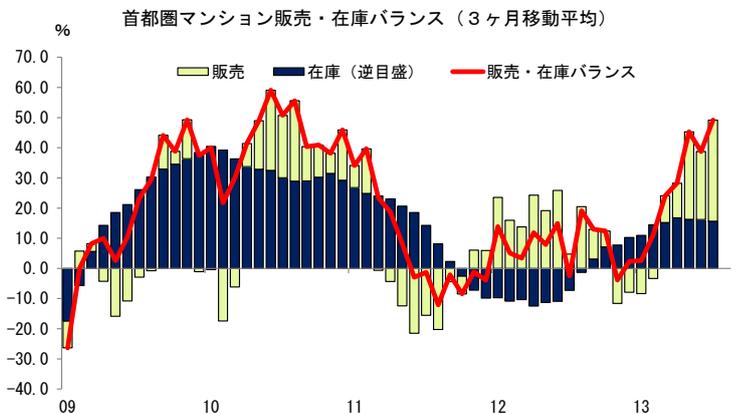


(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」

※季節調整値は当社試算。



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、季節調整値は当社作成



※販売在庫バランス = (全売却戸数前年比) - (全残戸数前年比)。(出所) (株) 不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

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。見直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。