

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2013年11月)

発表日2013年12月26日(木)

～駆け込み需要の反動減はまだみえない～

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 (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
	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	97.9	12.4	34.5	11.1	34.8	19.4	27.1	6.0
	8月	96.0	8.8	34.1	11.2	33.8	7.0	27.4	8.5
	9月	104.4	19.4	36.4	14.2	38.5	21.5	30.6	23.5
	10月	103.7	7.1	38.4	17.6	38.9	3.3	25.2	▲ 2.7
	11月	103.3	14.1	39.7	22.6	38.0	17.1	25.1	▲ 1.0

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○3ヶ月連続の100万戸越え。駆け込み需要の反動減はまだみえない

国土交通省より発表された11月の新設住宅着工戸数は前年比+14.1% (コンセンサス: 同+9.2%、レンジ: +5.7%~+17.6%) と、市場予想を大きく上回った。季節調整値 (年率換算) では、103.3万戸 (前月比▲0.4%) である。3ヶ月連続の100万戸越えと高水準を維持した。消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の影響が大きい。2013年9月末までに契約した住宅は引き上げ前税率が適用されたため、大手住宅メーカーの9月受注は大幅増となっており、契約と着工のラグによって着工では11月も好調な推移になったとみられる。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家 (10月: 38.9万戸→11月: 38.0万戸)、分譲 (10月: 25.2万戸→11月: 25.1万戸) が減少したものの、持家 (10月: 38.4万戸→11月: 39.7万戸) が増加した。貸家や分譲は減少したものの、減少幅は小幅であり水準は高い。持家は、駆け込み契約の消化に加えて、2014年までの受け渡しであれば引き上げ前税率が適用されることから、工期が短い住宅では引き続き駆け込み需要が発生している可能性がある。分譲の内訳をみると、分譲戸建が増加していることから工期の短い住宅では駆け込みが発生している可能性が窺える。

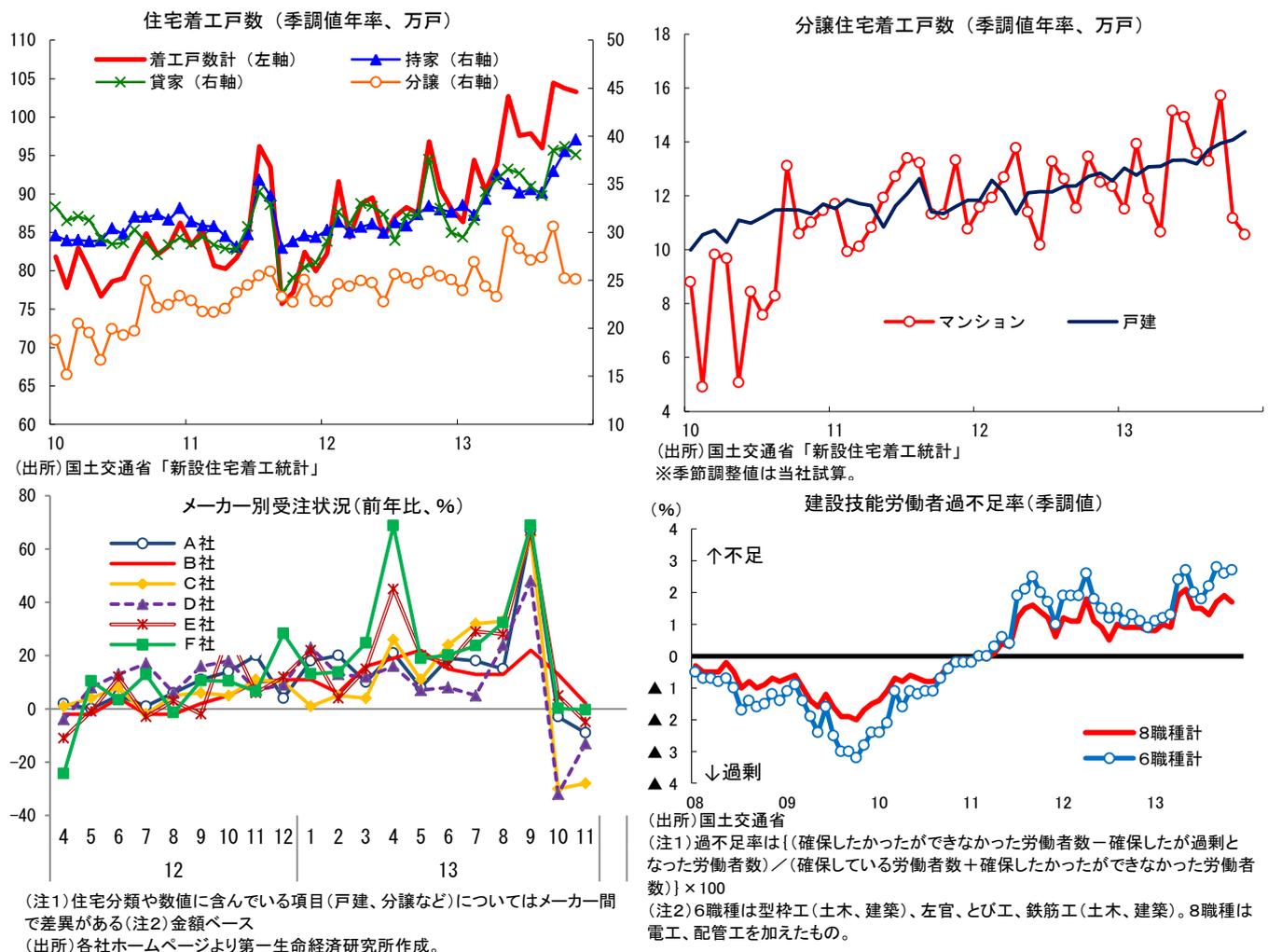
また、住宅着工の下支えとなっている岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計を見ると、11月は

4.5 万戸（10 月：4.8 万戸。当社試算の年率換算済季節調整値）となった。このところは増勢に一服感が窺えるものの、震災前の水準を上回る推移が続いており、引き続き東北 3 県の着工が着工全体の押し上げ要因となっている。3 県の着工は、規模は大きくはないものの、長期に亘って着工を押し上げることになるだろう。

○今後は駆け込み需要の反動減が顕在化しよう

このように、11 月の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は小幅減少となった。10-11 月の平均は 103.5 万戸となり、10-12 月期は 9 月末までの駆け込み契約の消化や工期の短い住宅の駆け込み需要などを背景に高い水準での推移となることが予想される。

ただし、14 年 1-3 月期は、着工に先行する大手住宅メーカーの受注速報をみると、10、11 月の受注は大きく鈍化していることなどから、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減が避けられず、減少に転じるものとみている。もっとも、その後の住宅着工は①金利・地価の先高観、②雇用・賃金の改善、③東北 3 県の着工増加などを背景に底堅く推移し、97 年増税時のように大きく崩れることは避けられる可能性が高い。また、マンション販売が好調なことから在庫が減少傾向で推移していることや 15 年 10 月に再度の消費税率引き上げが予定されていることから再度駆け込み需要が発生することも住宅着工の押し上げ要因となろう。総じてみれば、14 年度 1-3 月期以降の住宅着工は減少傾向での推移が避けられないものの、14 年度半ばには持ち直しに向かっていくものと見込んでいる。



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。