

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2013年12月)

発表日2014年1月31日(金)

～5年ぶりの高水準～

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

T E L : 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	7月	86.9	▲ 9.6	31.1	▲ 12.5	29.9	▲ 14.7	25.3	1.2
	8月	88.7	▲ 5.5	30.9	▲ 9.1	32.0	▲ 2.7	24.9	▲ 2.5
	9月	86.4	15.5	31.7	12.6	31.0	35.4	23.7	4.8
	10月	96.3	25.2	32.4	13.0	37.2	48.2	26.2	14.2
	11月	90.9	10.3	32.1	9.2	32.5	23.2	25.5	2.4
	12月	89.0	10.0	32.3	9.2	30.8	11.2	25.2	9.8
2013年	1月	87.9	5.0	32.7	8.6	29.8	1.6	24.6	5.0
	2月	91.3	3.0	32.1	2.3	31.4	▲ 2.4	26.7	9.1
	3月	91.9	7.3	33.5	11.4	34.2	10.7	25.0	▲ 0.3
	4月	93.8	5.8	36.2	17.5	35.1	7.8	23.5	▲ 6.9
	5月	102.6	14.5	34.6	13.5	35.8	11.6	29.8	21.7
	6月	97.5	15.3	34.5	13.8	35.7	13.1	28.2	24.3
	7月	97.7	12.4	34.5	11.1	35.7	19.4	26.7	6.0
	8月	96.6	8.8	34.4	11.2	34.2	7.0	26.8	8.5
	9月	102.8	19.4	36.1	14.2	37.4	21.5	29.4	23.5
	10月	103.0	7.1	38.1	17.6	38.3	3.3	25.6	▲ 2.7
	11月	103.7	14.1	39.3	22.6	38.2	17.1	25.1	▲ 1.0
	12月	105.5	18.0	38.6	19.1	40.3	29.8	25.9	2.1

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○2008年8月以来の水準

国土交通省より発表された2013年12月の新設住宅着工戸数は前年比+18.0%（コンセンサス：同+13.7%、レンジ：+8.6%～+19.0%）と、市場予想を上回った。季節調整値（年率換算）では、105.5万戸（前月比+1.7%）と2008年8月以来の水準である。引き続き2013年9月までの駆け込み契約が、住宅着工の押し上げになったものとみられる。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家（11月：38.2万戸→12月：40.3万戸）、分譲（11月：25.1万戸→12月：25.9万戸）が増加した。特に貸家の増加が目立つ。貸家は駆け込み需要のほか、相続税対策によって需要が高まっている可能性も考えられる。分譲は3ヶ月ぶりに増加に転じたものの、増加幅は小幅に留まっており年半ばほどの勢いはみられない。一方、持家（11月：39.3万戸→12月：38.6万戸）が減少となった。

13年10-12月期の住宅着工戸数（季節調整済年率換算値）は104.1万戸と前期（7-9月期：99.0万戸）から増加した。持家（前期比+10.3%）、貸家（同+8.9%）が増加、分譲（同▲7.5%）が減少となった。13年7-9月期は分譲の増加が住宅着工を牽引したが、10-12月期は持家、貸家が高い伸びとなった。10-12月期は、2013年9月末までの経過措置¹に伴う駆け込み契約がラグを伴うことで増勢を強めたものとみられる。

¹ 2013年9月末までに契約した住宅については、引渡し後14年4月以降になっても引き上げ前税率（5%）が適用される

○14 年 1－3 月期は反動減が見込まれる

13 年 10－12 月期の住宅着工は、駆け込み需要を背景に高い伸びとなった。足元の住宅着工は国内景気の回復期待や金利・地価の先高感によって押し上げられている面もあるとみられるが、14 年 1－3 月期は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減に伴い減少に転じるだろう。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 月以降の受注は大きく鈍化している。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ていくものとみている。加えて、住宅ローン減税等の負担緩和策の下支えもあり、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、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に伴い、再度駆け込み需要が発生するとみられることも住宅着工の押し上げ要因となろう。14 年度前半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。

