

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2014年3月)

発表日2014年4月30日(水)

～19ヶ月ぶりの前年比マイナス～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 副主任エコノミスト 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 %
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
2014年 1月	98.7	12.3	34.6	5.9	36.3	21.5	26.7	8.6
2月	91.9	1.0	31.9	▲ 0.4	39.0	24.7	21.1	▲ 20.9
3月	89.5	▲ 2.9	29.2	▲ 13.0	38.2	11.3	23.0	▲ 8.5

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○19ヶ月ぶりの前年比マイナス

国土交通省より発表された2014年3月の新設住宅着工戸数は前年比▲2.9% (コンセンサス: 同▲2.9%、レンジ: ▲9.5%～+3.5%) と、市場予想通りの結果となった。前年比での減少は、2012年8月以来である。季節調整値(年率換算)では、89.5万戸(前月比▲2.7%)と3ヶ月連続の減少、2013年1月以来の90万戸割れとなった。住宅着工戸数は駆け込み需要の反動減を背景に、2013年12月をピークとして減少が続いている。

利用関係別に季節調整値をみると、持家(2月: 31.9万戸→3月: 29.2万戸)と貸家(2月: 39.0万戸→3月: 38.2万戸)が減少した。持家は4ヶ月連続の減少となった。2013年9月末に経過措置が終了し、10、11月は契約と受注のラグから増加したとみられるが、その後は駆け込み需要の反動減を背景に減少が続いている。貸家は、減少したものの水準は高い。平成25年度税制改正に伴う相続税増税を見据えた貸家需要の高まりが、貸家の着工を押し上げている可能性がある。一方で、分譲(2月: 21.1万戸→3月: 23.0万戸)は増加した。前月に大きめの減少となった反動の面もあり増加しているが、水準は低く基調は弱いままだ。

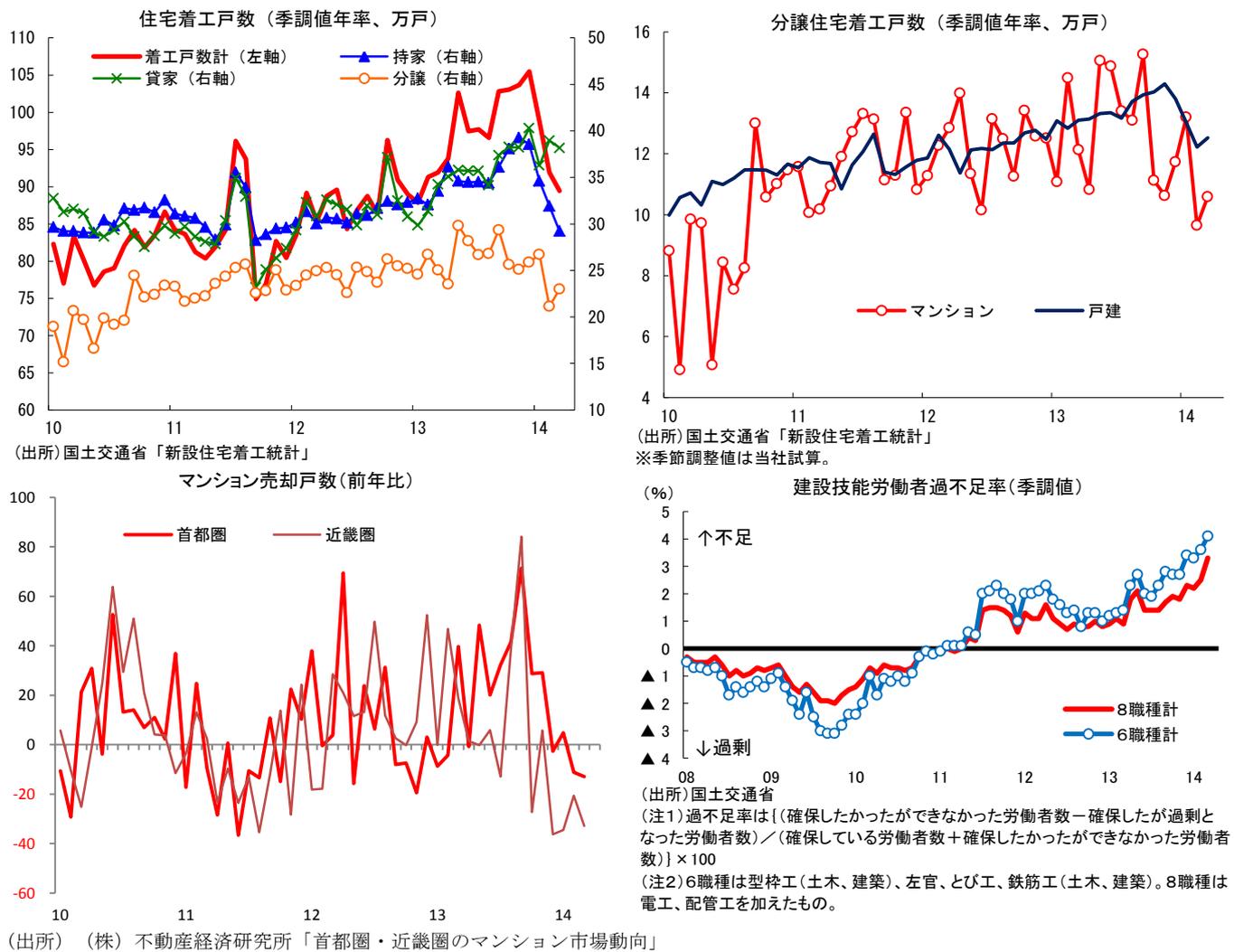
総じてみれば、相続税対策などを背景に貸家が高水準で推移しているものの、持家や分譲の反動減をカバーするほどではなく、着工全体としては減少が続いている。

○14年4-6月期も前期比マイナスの見込み

足元の住宅着工は、駆け込み需要の反動減を背景に減少が続いている。先行きを展望すると、4-6月期の住宅着工も前期比マイナスになると予想している。住宅着工に先行する大手住宅メーカーの受注速報をみると、駆け込み需要の反動が顕在化した10月以降の受注は大きく鈍化しており、足元でも持ち直しの動き

がみられない。特に、戸建住宅で低迷が続いており、持家の持ち直しにはまだ時間がかかりそうだ。もっとも、住宅ローン減税の拡充やすまい給付金といった負担緩和策などが下支えとなることで、減少ペースは鈍化していくとみている。貸家については相続税対策による押し上げは続くと思われるが、駆け込み需要の反動もあることから大幅増加することは考えにくい。また、マンション販売においても足元で反動減が顕在化しており、分譲も反動減による下押しはまだ続くものとみている。

年度後半からは、①10%への消費税率引き上げに伴う駆け込み需要、②金利・地価の先高観、③雇用・賃金の改善、④東北3県の着工増加などを背景に増加基調に転じていくものとみている。①については、10%への消費税率引き上げ時にも経過措置¹の実施が予定されているため、14年度後半から再び駆け込み需要が顕在化し始めるとみている。ただし、建設資材や建設労働者のボトルネックは、住宅着工を抑制する可能性があり動向に注意が必要だ。



¹ 2015年3月末までに契約した住宅は、引き渡しに15年10月以降となる場合でも引き上げ前の税率が適用される予定である。