

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名:住宅着工戸数(2014年6月)

発表日2014年7月31日(木)

～下げ止まりの兆し～

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 (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 %		
	2013年	1月	87.9	5.0	32.7	8.6	29.8	1.6	24.6
	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
	4月	90.6	▲ 3.3	30.4	▲ 16.1	39.2	12.0	21.7	▲ 7.8
	5月	87.2	▲ 15.0	26.7	▲ 22.9	36.9	3.1	21.7	▲ 27.1
	6月	88.3	▲ 9.5	28.0	▲ 19.0	36.4	1.8	24.9	▲ 11.9

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○下げ止まりの兆し

国土交通省より発表された6月の新設住宅着工戸数は前年比▲9.5%（コンセンサス：同▲11.5%、レンジ：▲19.6%～▲7.3%）と、市場予想を上回った。季節調整値（年率換算）では、88.3万戸（前月比+1.3%）と増加した。低水準での推移が続いているが、均してみれば減少ペースは徐々に落ちており、下げ止まりの兆しが見え始めた。なお、前回増税時と比較すると、貸家が高水準で推移していることを背景に今回の方が高い水準での推移となった。

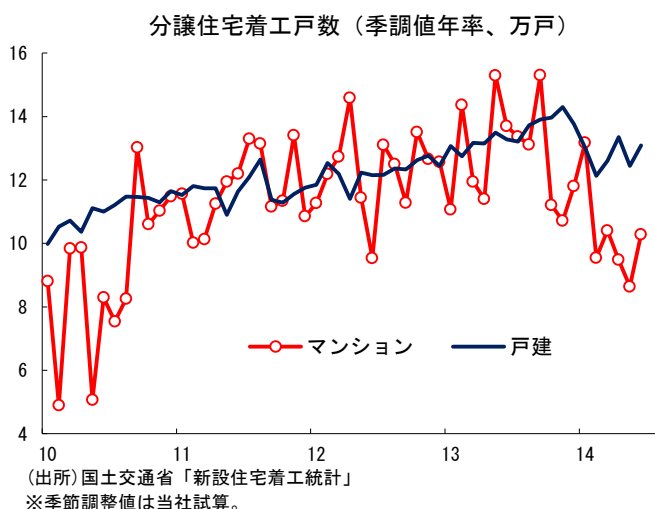
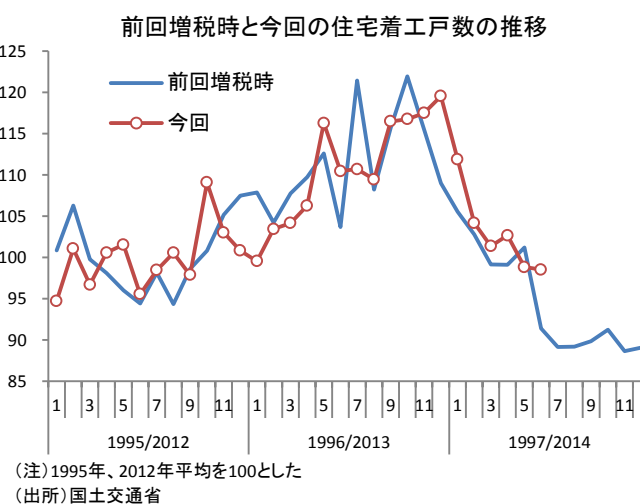
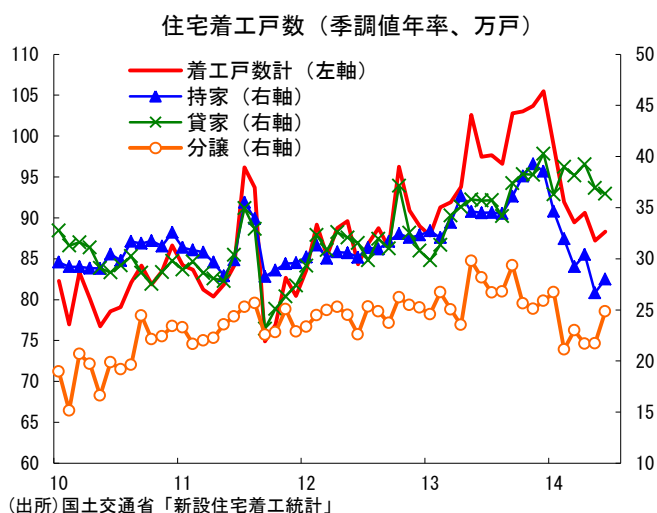
利用関係別に季節調整値をみると、持家（5月：26.7万戸→6月：28.0万戸）と分譲（21.7万戸→24.9万戸）が増加、貸家（36.9万戸→36.4万戸）が減少となった。持家は前月比プラスとなったが、前月大幅減少となった反動の面もあり、減少基調に歯止めがかかったとまでは言えない。分譲は分譲戸建、分譲マンション（季節調整は筆者）ともに増加し、2ヶ月連続の増加となった。分譲戸建は、14年2月を底に持ち直し基調となっている。一時的な動きの可能性はあるが、これまで足を引っ張っていたマンションも増加に転じた。一方で、貸家は2ヶ月連続の減少であり、やや陰りが見え始めた。もっとも、依然として水準は高く、①相続税の基礎控除引き下げに伴う節税需要の高まり、②サービス付き高齢者向け住宅の増加、③受注残高の積み上がりなどを背景に住宅着工を下支えしている。

○14年4-6月期は2四半期連続の前期比マイナス、先行きは持ち直しへ向かう見込み

このように6月の住宅着工（季節調整済年率換算値）は小幅増加となったが、4-6月期平均は前期比▲5.0%（1-3月期平均：▲10.3%）と2四半期連続のマイナスとなった。

もともと、先行きは持ち直しに向かっていくとみている。先行きは反動減の影響が和らぐことに加えて、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県の着工増加などが追い風となるだろう。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。こうした要因を背景に住宅着工は徐々に持ち直しへ向かうだろう。

ただし、大手住宅メーカーの受注や首都圏マンション販売が依然低迷していることなどに鑑みると、本格回復のタイミングは不透明感が強く、7-9月期は前期比プラスとなるか微妙なところだ。



¹ 2015年3月末までに契約した住宅は、引き渡ししが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。