

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名:住宅着工戸数(2014年7月)

発表日2014年8月29日(金)

～2012年1月以来の水準まで減少～

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 8月	96.6	8.8	34.4	11.2	34.2	7.0	26.8
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
7月	83.9	▲ 14.1	25.8	▲ 25.3	33.0	▲ 7.7	24.6	▲ 7.7

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○2012年1月以来の水準まで減少

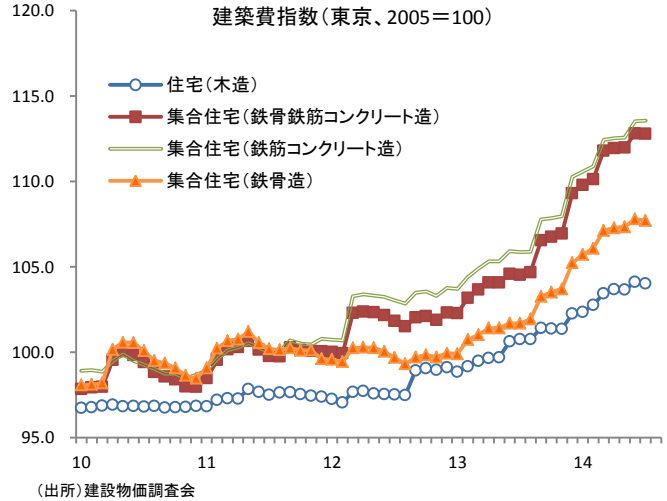
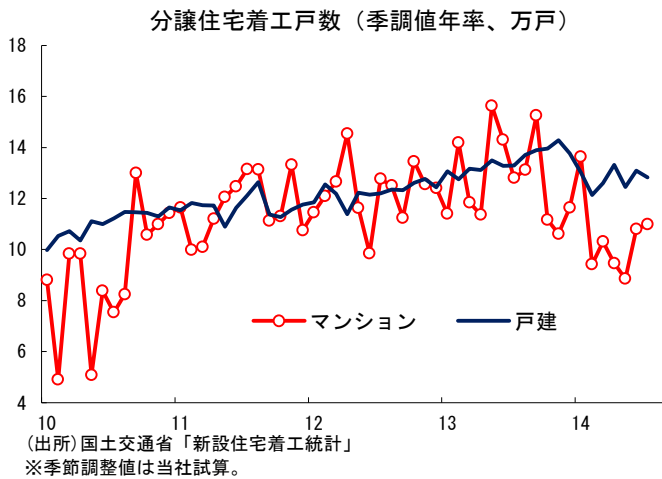
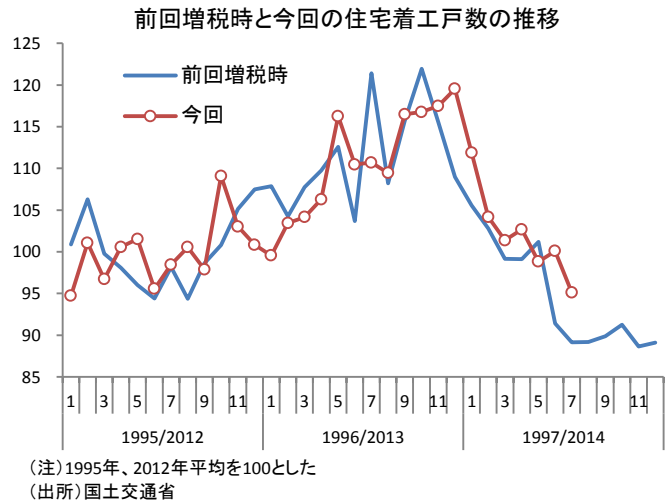
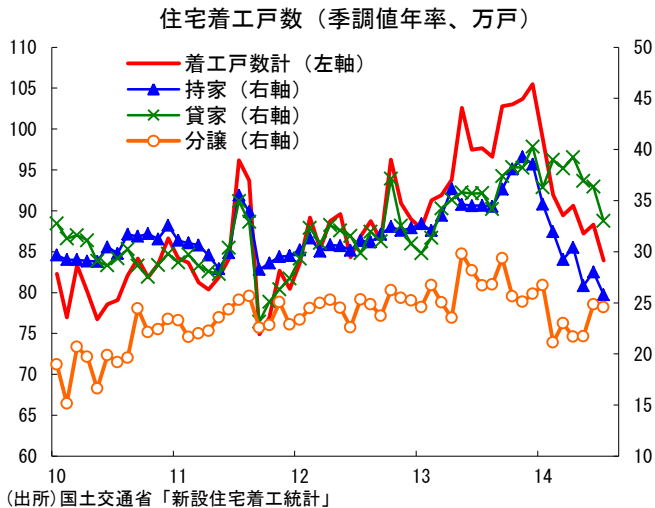
国土交通省より発表された7月の新設住宅着工戸数は前年比▲14.1% (コンセンサス:同▲10.4%、レンジ:▲13.5%～▲7.9%)と、市場予想を下回った。季節調整値(年率換算)では、83.9万戸(前月比▲5.0%)と2ヶ月ぶりに減少した。4-6月期平均と比較しても、▲5.4%と減少幅が大きい。持家の減少基調に歯止めがかからないことに加えて、これまで住宅着工を牽引してきた貸家も大きく減少したことが背景にある。7-9月期の住宅着工は下げ止まりから、横ばい圏内での推移を予想していたが、比較的大きな前月比マイナスとなった。振れの大きい統計ではあるが、個人消費関連などその他の内需統計も増税後は弱めの推移であることを踏まえると、住宅着工においても消費増税の影響は想定よりも大きい可能性がある。なお、前回増税時と比較してみると、前回と同様に減少は長期間に及んでいる。

利用関係別に季節調整値をみると、持家(6月:28.0万戸→7月:25.8万戸)、貸家(36.4万戸→33.0万戸)、分譲(24.9万戸→24.6万戸)とそれぞれ減少した。持家は2ヶ月ぶりの減少だが、振れを伴いながら水準を切り下げており、2007年8月以来の水準となった。持家は、住宅ローン減税やすまい給付金といった負担軽減策による下支えを背景に、前回増税時よりも底堅い推移になると見込んでいたが、足元ではほぼ同様の推移に留まっている。貸家は、相続税の基礎控除引下げに伴う節税需要の高まりなどを背景に、これまで住宅着工を牽引してきたものの、7月は大きく水準を切り下げ4月をピークに減少傾向での推移となっている。やや明るさが見えるのは分譲だ。分譲は、減少したもののほぼ横ばいでの推移となっており、持ち直しの兆しが見え始めた。分譲戸建(季節調整は筆者)が2月を底に緩やかな持ち直し基調で推移していることに加えて、分譲マンション(季節調整は筆者)も2ヶ月連続の増加と底打ちの動きがみられた。

以上のように、分譲ではやや明るい兆しが見えたものの、持家、貸家の落ち込みが大きく、住宅着工は軟調な推移となった。

○徐々に持ち直しに向かうとみているが、不透明感は強い

軟調な推移が続く住宅着工だが、先行きは徐々に持ち直しに向かっているとみている。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雇用・賃金の改善、③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。ただし、足元では建築費の上昇に伴うコスト増によりマンション着工が抑制されているとの声や公共事業の前倒しによる建設業の人手不足といった声が聞かれる。こうしたボトルネックによって住宅着工が抑制される可能性があり、依然として不透明感は強いものの、前述した要因を背景に住宅着工は徐々に持ち直しへ向かうとみている。



¹ 2015年3月末までに契約した住宅は、引き渡しは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。