

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2014年10月)

発表日2014年11月28日(金)

～6ヶ月ぶりの90万戸超えだが、油断は禁物～

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 %	
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
8月	84.5	▲ 12.5	26.6	▲ 22.7	32.9	▲ 3.8	24.0	▲ 10.3
9月	88.0	▲ 14.3	27.6	▲ 23.4	35.1	▲ 5.7	24.9	▲ 15.3
10月	90.4	▲ 12.3	27.2	▲ 28.6	36.7	▲ 4.1	26.1	1.6

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○6ヶ月ぶりの90万戸超えだが、油断は禁物

国土交通省より発表された10月の新設住宅着工戸数は前年比▲12.3% (コンセンサス: 同▲15.0%、レンジ: ▲17.5%～▲12.2%) と、市場予想を上回った。季節調整値(年率換算)でみると、90.4万戸と2014年4月以来の90万戸超えとなり、3ヶ月連続の増加である。ただし、前回増税時をみると、増税の1年前頃から水準が切り上がっている。10月の住宅着工は、当初15年10月に予定されていた消費税率引き上げを見越した駆け込み需要が含まれることで、強い結果となっている可能性がある。実際には消費税率の引き上げは17年4月まで延期されていることから、今後需要が落ち込む可能性があることには注意が必要だ。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家(9月: 35.1万戸→36.7万戸)、分譲(24.9万戸→26.1万戸)と増加し、住宅着工を押し上げた。貸家は夏頃まで減少傾向で推移していたものの、9月、10月と増加し、水準を切り上げた。相続税率の基礎控除引き下げに伴う節税需要の高まりなどが、引き続き貸家着工の下支えとなっているものとみられる。分譲(季節調整は当社)は、マンション(12.8万戸→13.5万戸)が増加を牽引、戸建(12.4万戸→12.0万戸)は減少となった。マンションが増加傾向で推移する中、分譲戸建は、一進一退の推移となっている。持家は、2ヶ月ぶりの減少となったが、減少幅は小幅なものに留まっており、2013年11月をピークとした減少傾向に歯止めがかかりつつある。総じてみれば、住宅着工は持家で低迷が続いているものの、貸家やマンションが堅調に推移することで底入れしつつある。

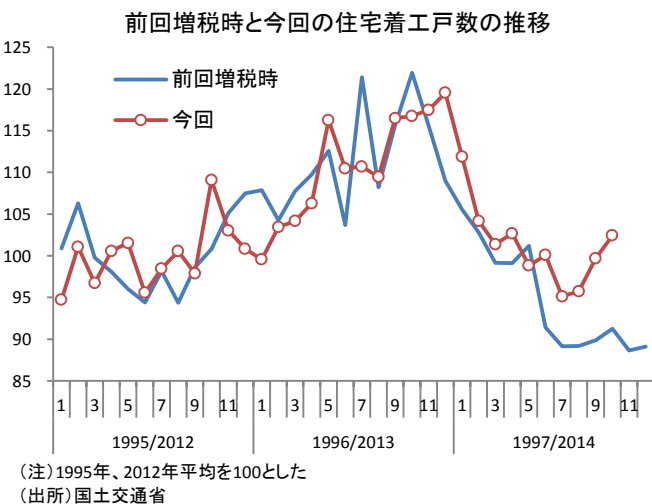
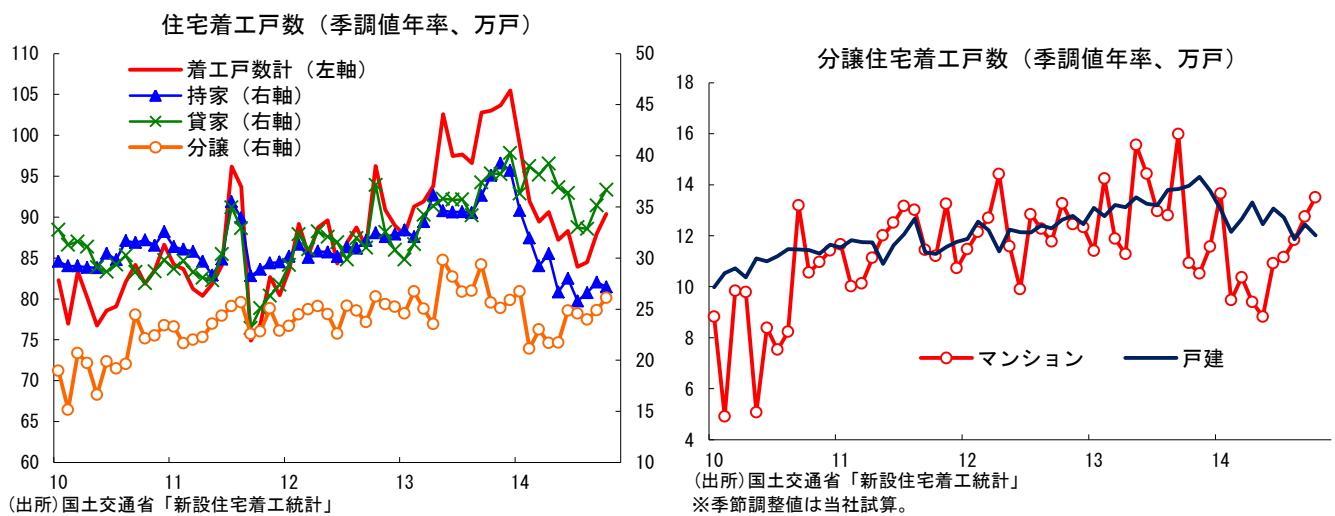
○先行きの住宅着工は徐々に持ち直していくとみているものの、不透明感も強い

先行きは反動減の影響が薄れていくことや雇用や賃金の改善を背景に、住宅着工は持ち直していくとみている。足元では雇用の改善に頭打ち感がみられるものの、有効求人倍率は高水準にあることや企業の人手不足感は強いと見られることを踏まえれば、雇用の改善自体は続いていこう。賃金は、給与の根幹である所定内給与の増加が続いており、先行きも雇用逼迫による賃金の押し上げが見込めるほか、連合が2015年の春闘方針案で2%以上のベアを求めることを掲げるなど、賃金の増加に追い風が吹いている。こうした雇用所得環境の改善が、住宅着工の持ち直しに繋がるとみている。また、足元では金利が低水準にあり、今後もそ

の傾向が続くと見られることも好材料だろう。

ただし、10月の住宅着工は堅調な推移だったが、前述したように延期された消費税率引き上げを見据えた駆け込み需要が顕在化することで、押し上げられている可能性があるため、このまま一本調子での回復は難しいとみている。足元の住宅を取り巻く環境は依然として厳しいものがあり、不透明感も強い。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、10月の受注は前年比プラスに転じたメーカーがみられるものの、依然としてマイナス圏を脱していないメーカーも少なくないことを踏まえれば、住宅受注は弱含んでいる。10月度「経営者の住宅景況感調査」（住団連）をみても、住宅展示場の来場者数が戻りつつあるなど、明るさが見られ始めたものの、購入意思決定の先延ばしが見られるなど、いまだに受注環境は厳しいとの声が多く挙げられている。また、首都圏のマンション販売の低迷が続いていることなどに鑑みると、実力ベースでの住宅着工に力強さはないと考えられる。10-12月期が駆け込み需要によって押し上げられているとすると、1-3月期は押し上げ効果が剥落することで持ち直しが一服する可能性があるだろう。

総じてみれば、当面の住宅着工は不透明感が強いものの、雇用や賃金の改善を背景に基本的には持ち直していくものとみている。



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。