Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名：住宅着工戸数(2014年11月)　　発表日2014年12月25日(木)

～均してみれば、底ばいの推移～

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
11月	88.0	▲ 14.3	27.8	▲ 29.3	35.4	▲ 7.4	23.5	▲ 6.0

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

○均してみれば底ばいの推移

国土交通省より発表された11月の新設住宅着工戸数は前年比▲14.3％（コンセンサス：同▲12.8％、レンジ：▲16.9％～▲9.0％）と、市場予想を下回った。季節調整値（年率換算）でみると、88.8万戸と４ヶ月ぶりに減少となった。減少幅は大きなものではなく、均してみれば底ばいの推移となっている。なお、前回増税時と比較してみると、増税後の推移は底堅いものとなっている。

利用関係別に季節調整値をみると、分譲（10月：26.1万戸→23.5万戸）、貸家（36.7万戸→35.4万戸）が減少となった。特に分譲が大きく減少しており、住宅着工のブレーキとなった。内訳をみると、分譲戸建（季節調整は当社）は前月からほぼ横ばいであったものの（12.0万戸→12.2万戸）、マンション（季節調整は当社）が落ち込んだ（13.2万戸→11.3万戸）。貸家は減少となったが、９月、10月と増加した分よりも小幅な減少にとどまっており高めの水準を保っている。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ようだ。持家（27.2万戸→27.8万戸）は小幅ながらも増加となり、底ばいの推移が続いている。これまで減少が続いてきた持家で底入れしつつあるのは明るい兆しだ。

○当面は低水準での推移が続くだろう

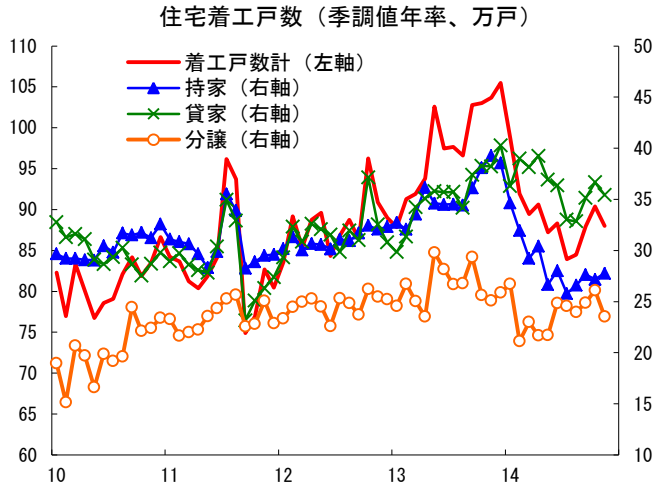
先行きは反動減の影響が薄れていくことや雇用や賃金の改善を背景に、住宅着工は徐々に持ち直していくとみている。足元では雇用の改善に頭打ち感がみられるものの、有効求人倍率は高水準にあることや企業の人手不足感は強いことを踏まえれば、雇用の改善自体は続いていこう。賃金は、給与の大部分を占める所定内給与は増加が続いており、先行きも雇用逼迫による賃金の押し上げが見込める。加えて、労働連合は2015年の春闘方針案で２％以上のベアを求めることを掲げるなど、賃金の増加に追い風が吹いている。こうした雇用所得環境の改善が、住宅着工の持ち直しに繋がるとみている。国土交通省によると、展示場への来場者数では回復傾向が見られるなど、明るい兆しも見えてきたようだ。

ただし、景気ウォッチャー調査の住宅関連では悪化が続いており、なかなか持ち直してこないとのコメン

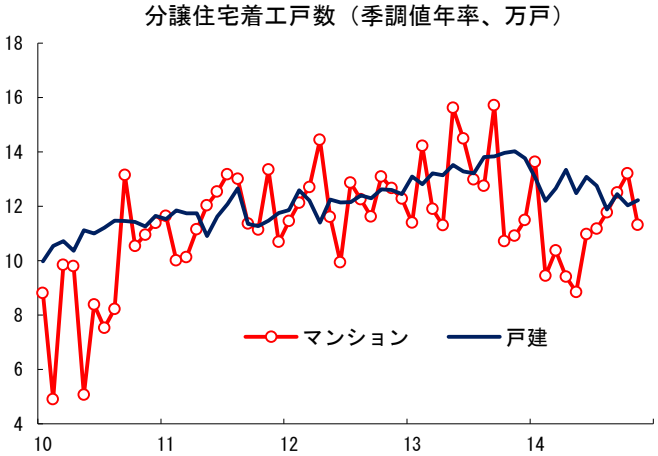
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

トも多い。不動産購買指数を見ても、10 月は再び悪化に転じるなど、マインド関係の指標は弱さがみられる。また、首都圏のマンション販売の低迷が続いているなど、住宅を取り巻く環境は依然として厳しく、住宅着工が力強さを取り戻すにはまだ時間がかかりそうだ。

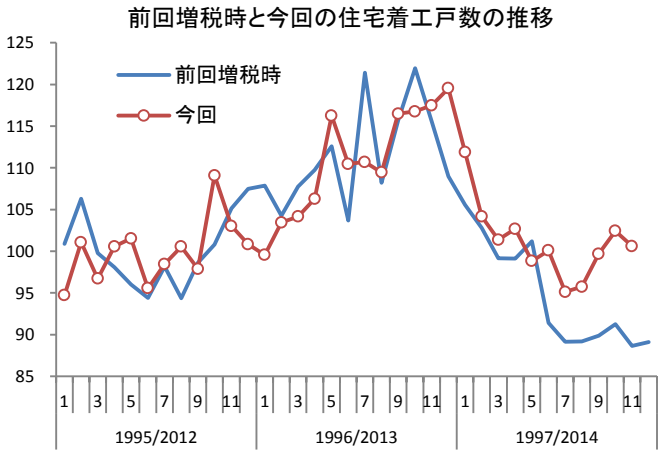
総じてみれば、住宅着工は不透明感が強く当面は低水準での推移が続くとみているが、雇用や賃金の改善を背景に徐々に持ち直していくだろう。



（出所）国土交通省「新設住宅着工統計」



（出所）国土交通省「新設住宅着工統計」
※季節調整値は当社試算。



（注）1995年、2012年平均を100とした
（出所）国土交通省

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。見通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。