

# Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2015年3月)

発表日2015年4月30日(木)

～前年比で13ヶ月ぶりの増加～

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 %
2014年 1月	99.2	12.3	34.5	5.9	37.7	21.5	26.3	8.6
2月	93.5	1.0	32.2	▲ 0.4	38.8	24.7	21.3	▲ 20.9
3月	91.1	▲ 2.9	29.9	▲ 13.0	37.9	11.3	23.3	▲ 8.5
4月	90.9	▲ 3.3	29.8	▲ 16.1	38.3	12.0	22.6	▲ 7.8
5月	86.3	▲ 15.0	27.5	▲ 22.9	36.4	3.1	22.2	▲ 27.1
6月	88.8	▲ 9.5	28.4	▲ 19.0	36.1	1.8	24.4	▲ 11.9
7月	85.1	▲ 14.1	26.5	▲ 25.3	34.0	▲ 7.7	24.1	▲ 7.7
8月	85.5	▲ 12.5	27.1	▲ 22.7	33.7	▲ 3.8	23.8	▲ 10.3
9月	87.7	▲ 14.3	27.4	▲ 23.4	35.1	▲ 5.7	24.6	▲ 15.3
10月	88.6	▲ 12.3	26.7	▲ 28.6	35.9	▲ 4.1	25.3	1.6
11月	87.3	▲ 14.3	27.0	▲ 29.3	35.1	▲ 7.4	23.7	▲ 6.0
12月	88.3	▲ 14.7	27.4	▲ 25.5	36.3	▲ 8.9	23.3	▲ 10.5
2015年 1月	86.4	▲ 13.0	28.0	▲ 18.7	33.9	▲ 10.3	23.4	▲ 11.2
2月	90.5	▲ 3.1	29.3	▲ 9.1	35.9	▲ 7.5	23.6	11.2
3月	92.0	0.7	29.6	▲ 1.4	39.7	4.6	22.2	▲ 4.9

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

## ○前年比で13ヶ月ぶりの増加

国土交通省より発表された3月の新設住宅着工戸数は前年比+0.7% (コンセンサス: 同▲1.9%、レンジ: ▲5.0%~+2.3%) と、市場予想を上回る結果となった。前年比プラスは13ヶ月ぶりのことだ。季節調整値(年率換算)でも、92.0万戸(前月比+1.7%)と2ヶ月連続で増加しており、住宅着工は緩やかに持ち直しつつある。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家(1月: 33.9万戸→2月: 35.9万戸→3月: 39.7万戸)が2ヶ月連続で高い伸びとなり、2008年12月以来の高水準に達した。関東や近畿といった大都市圏(季節調整は筆者)が大幅に増加しており、貸家着工を押し上げた。持家(2月: 29.3万戸→3月: 29.6万戸)は5ヶ月連続の増加となり、底離れしつつあることが窺える。一方で、減少となったのが分譲(23.6万戸→22.2万戸)である。分譲戸建(季節調整は筆者)は横ばい圏の推移が続いているものの、マンション(季節調整は筆者)が大幅減少となったためだ。マンションは2014年10月をピークに減少傾向での推移を辿っている。

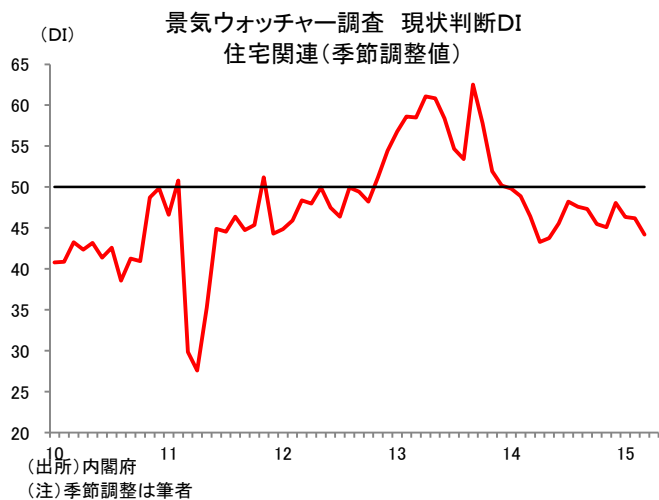
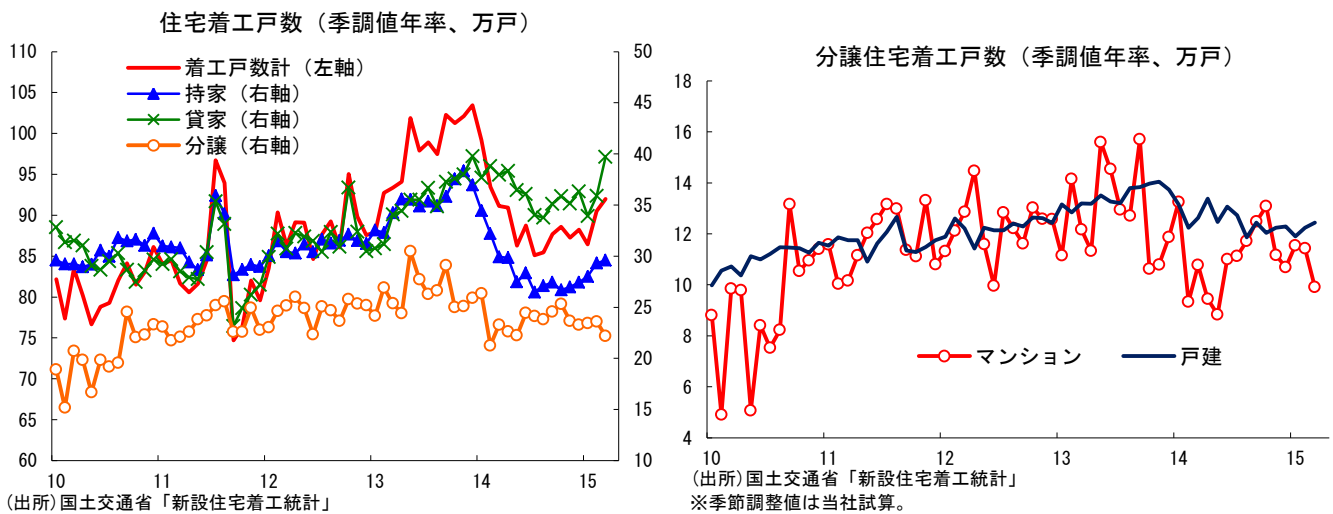
1-3月期の住宅着工は前期比+1.8%と2四半期連続の増加となった。貸家(前期比+2.0%)が高水準を維持する中、持家(同+7.1%)が大幅増加したことが背景にある。一方で、分譲は同▲4.2%と2四半期連続の減少となった。持家の持ち直しが確認できたことは好材料だが、分譲の足取りはかなり鈍いものになった。

なお、2014年度は88.0万戸(前年比▲10.8%)となった。内訳をみると、持家が同▲21.1%、貸家が同▲3.1%、分譲が▲8.9%と3項目とも減少しており、駆け込み需要の反動減が2014年度の住宅着工を大きく押し下げたとみられる。こうした中、貸家は相続税対策のニーズが高まったことなどを背景に減少幅が小幅なものに留まっており、年度を通して住宅着工の下支え役となった。

## ○先行きの住宅着工は緩やかな改善が続こう

住宅着工は2月、3月と堅調な推移となり、持ち直しを感じさせる結果が続いた。先行きについても、住宅着工は緩やかに持ち直していくことを予想している。雇用や賃金の改善、それに伴う消費者マインドの改善などが見込まれるためだ。足元の雇用環境をみると、失業率は低水準での推移が続くなど、労働需給の引き締まりが続いている。雇用に先行する新規求人数も均してみれば改善基調が続いており、引き続き企業の人手不足感が強いことを併せて考えれば、先行きも雇用者数の増加が期待できよう。賃金については、労働需給の逼迫を通じた賃金の押し上げや春闘を受けた賃上げが見込まれる。雇用者数、賃金の両面から雇用者所得の増加が実現するだろう。加えて、原油価格の下落を背景に物価上昇率の鈍化が続くと見られることから、実質購買力の増加も期待できる。

ただし、大手住宅メーカーの受注は加速感に乏しいことや景気ウォッチャーの住宅関連（季節調整は筆者）は低迷していることなど、依然弱さの残る面もあり、持ち直しペースは緩やかなものになるだろう。



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。