

指標名: 住宅着工戸数(2015年8月)

発表日 2015年9月30日(水)

～しっかり反発。基調は緩やかな増加傾向～

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

○しっかり反発。基調は緩やかな増加傾向

国土交通省より発表された8月の新設住宅着工戸数は前年比+8.8%（コンセンサス：同+7.6%、レンジ：+4.6%～+9.2%）となった。季節調整値（年率換算）でみても、93.1万戸（前月比+1.8%）と増加した。住宅着工はマンションの特殊要因を背景に振れの大きい推移になっており、基調が分かりづらくなっていたが、一先ず8月はしっかりと増加に転じた。水準をみても大幅増加前を超えており、住宅着工は緩やかな増加傾向を辿っていると評価されよう。

内訳をみると、分譲（7月：21.9万戸→8月：24.4万戸）が前月の大幅減少から反発したことが住宅着工全体の増加に繋がった。分譲の内訳をみると（季節調整は筆者）、戸建（12.5万戸→12.4万戸）は横ばいの推移が続いているものの、マンション（9.1万戸→11.9万戸）が前月からしっかり持ち直した。地域別にみると、「首都圏」、「近畿圏」が増加、「その他の地域」は前月の大幅減少に続いての減少となった。持家（28.6万戸→28.3万戸）は7月とほぼ同水準であった。均してみても、横ばいの推移が続いており、このところ改善が頭打ちとなっている。貸家（40.5万戸→39.8万戸）は2ヶ月連続の減少となった。とはいえ、水準は消費税率引き上げ前の駆け込み需要時のピーク（2013年12月：39.8万戸）と同程度だ。貸家は強さを維持しているとみていいだろう。

○先行きは持ち直し継続も回復ペースは緩やかに

住宅着工を取り巻く環境を俯瞰すると、住宅購入に大きな影響を与える雇用、賃金については緩やかな改善が続いている。また、不動産購買態度指数は緩やかに持ち直しており、住宅取得マインドは反動減からの回復が続いているようだ。先行きについても、雇用に先行する新規求人数が高水準にあること、ベア効果の顕在化などを背景に雇用、賃金ともに改善基調を辿るとみられる。こうした雇用、賃金の改善や反動減からの回復、相続税の節税需要を中心に、住宅着工は基本的には緩やかな改善基調を辿ると予想している。

ただし、マンション販売については、首都圏は回復力が鈍く、近畿圏は依然軟調な推移となっている。その他、景気ウォッチャー（住宅関連）の改善が一服しているなど、目先、住宅着工の改善ペースが加速する状況にはないとみている。また、足元の低調な景気がマインドに悪影響を及ぼす可能性もある。こうした要因も踏まえると、回復ペースは緩やかなものに留まろう。

