

指標名: 住宅着工戸数(2015年9月)

発表日 2015年10月30日(木)

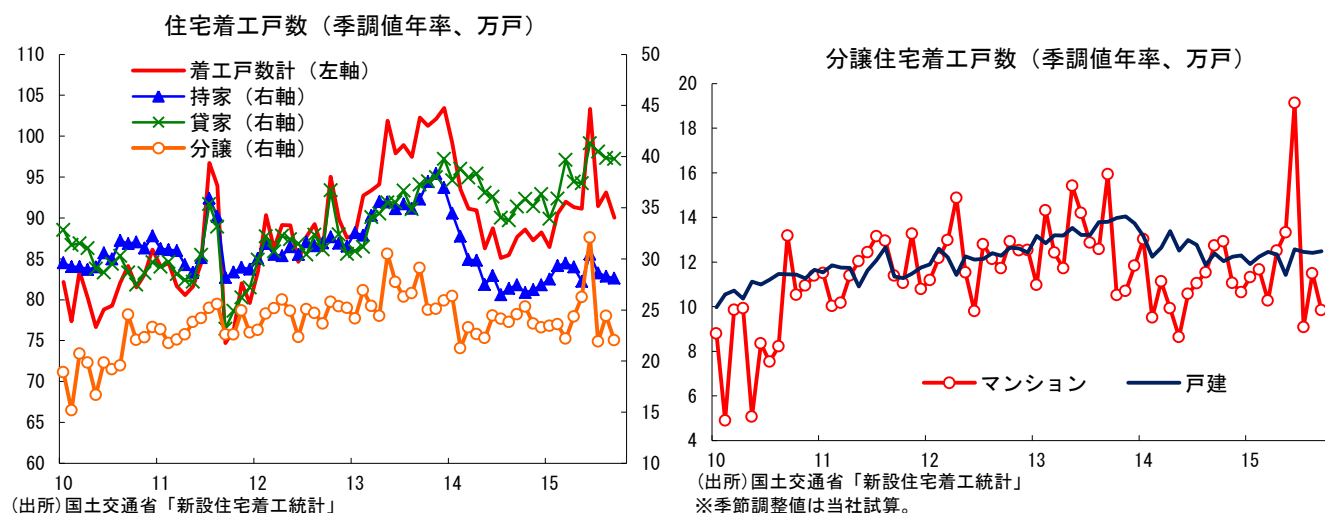
～住宅着工の改善に一服感～

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

○住宅着工の改善に一服感

国土交通省より発表された9月の新設住宅着工戸数は前年比+2.6%（コンセンサス：同+6.4%、レンジ：+3.5%～+10.1%）と市場予想を下回る結果となり、季節調整値（年率換算）でみても、90.0万戸（前月比▲3.3%）と減少した。四半期でみると、7－9月期の住宅着工は前期比▲3.9%と減少したが、4－6月期の大幅増加（前期比+6.3%）を踏まえれば悪い結果ではない。

内訳をみると、分譲（8月：24.4万戸→9月22.0万戸）が9月の住宅着工減少の主因となった。分譲の内訳をみると（季節調整は筆者）、戸建（12.4万戸→12.5万戸）は引き続き横ばい、マンション（11.5万戸→9.8万戸）の減少が分譲の押し下げとなった。マンションは6月の急増後、やや軟調な推移となっている。また、9月の首都圏マンション販売や中古マンション販売が急減しており、マンション着工の動向には注意が必要だろう。持家（28.3万戸→28.1万戸）、貸家（39.8万戸→39.8万戸）はともに前月とほぼ同水準での推移となった。持家は均してみれば15年2月以降横ばい圏の推移が続き、貸家は急増した6月以降高原状態となっている。以上のように、7－9月期の結果は悪くなかったが、月次でみると持家、貸家、分譲戸建がそれぞれ横ばい圏の推移が続く中、分譲マンションが弱含んでおり、住宅着工の改善には一服感が生じている。



○住宅を取り巻く環境は強弱入り混じる

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所得環境については緩やかな改善が続いている。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。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。こうした雇用、賃金の改善や反動減からの回復、相続税の節税需要が住宅着工の下支えとなろう。一方で、「経営者の住宅景況感調査（10月度）」の住宅景況判断指数をみると、7－9月期の総受注戸数が大幅に悪化した。着工に先行する受注の弱さは、先行きの住宅着工を考える上で懸念材料だ。また、景気ウォッチャー調査（住宅関連、筆者による季

節調整値)は依然低調であるなど、住宅を取り巻く環境は強弱入り交じっている。

総じてみれば、雇用所得環境の改善などが下支えとなることで、住宅着工は持ち直していくと予想しているが、回復ペースは緩やかなものとなるだろう。

なお、2015年10月21日に省エネ住宅ポイントの受付が終了した。前回のエコポイント受付終了時(2012年)をみると、被災地以外では7月に受付終了となったが7月の住宅着工に大きな動きはなく、ポイント支給の着工期限となる10月の住宅着工が大幅増加した。今回は2015年10月に受付終了、2016年3月が着工期限となる。今後、この影響で一時的に振れの大きい展開になる可能性があることには注意が必要だ。

