

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名:住宅着工戸数(2014年9月)

発表日2014年10月31日(金)

～前月比で2ヶ月連続の増加に～

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 %	
	2013年 9月	102.8	19.4	36.1	14.2	37.4	21.5	29.4
10月	103.0	7.1	38.1	17.6	38.3	3.3	25.6	▲ 2.7
11月	103.7	14.1	39.3	22.6	38.2	17.1	25.1	▲ 1.0
12月	105.5	18.0	38.6	19.1	40.3	29.8	25.9	2.1
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

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○前月比で2ヶ月連続の増加に

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▲14.3% (コンセンサス:同▲17.2%、レンジ:▲19.5%～▲11.0%)と、市場予想を上回った。昨年9月が、消費税率引き上げに伴う経過措置の期限だったため、前年比でみたマイナス幅は拡大しているが、季節調整値(年率換算)では、88.0万戸(前月比+4.1%)と2ヶ月連続の増加となった。2ヶ月以上連続での増加となるのは、2013年9～12月以来である。また、持家、貸家、分譲が、増税後初めて揃って前月比プラスとなった。振れの大きい統計ではあるが、均してみれば減少ペースには歯止めがかかりつつある。

利用関係別に季節調整値をみると、持家(8月:26.6万戸→9月:27.6万戸)、貸家(32.9万戸→35.1万戸)、分譲(24.0万戸→24.9万戸)と揃って増加した。持家は2ヶ月連続の増加となった。このところの持家は増加と減少を交互に繰り返しながら水準を切り下げていたが、9月はその動きに歯止めがかかった。貸家は足元で減少が続いていたものの5ヶ月ぶりの増加となり、一旦下げ止まった形だ。分譲は、2014年2月を底に持ち直し傾向で推移している。分譲戸建(季節調整は筆者)は一進一退で底ばい程度の推移が続いているものの、マンション着工(季節調整は筆者)が緩やかに持ち直しつつあることが背景にある。

○住宅を取り巻く環境は厳しいものの、徐々に持ち直しに向かう見込み

9月住宅着工は利用関係別のデータがそれぞれ前月比増加となるなど、低水準ながらも比較的良好な内容となった。もっとも、季節調整値の7-9月平均は前期比▲3.7%(4-6月平均:同▲5.0%)と三四半期連続のマイナスとなっている。減少ペースは徐々に落ちているものの、住宅メーカーの受注や首都圏の新築マンション販売などでは低迷が続いている上、建築費の上昇に伴うコスト増によりマンション着工が抑制されているとの声や公共事業の前倒しによる建設業の人手不足といった声が聞かれるなど、住宅着工を取り巻く環境は厳しく、今後の動向には注意が必要だろう。

厳しい状況が続いているものの先行きの住宅着工は、徐々に持ち直すとみている。反動減の影響が和らぐことに加えて、雇用・賃金の改善が見込まれることがその理由だ。足元では雇用の改善にやや頭打ち感が始めているものの、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、改善自体は続いていこう。賃金は、労働需給の逼迫が後押しとなることで今後も改善が見込まれる。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だろう。加えて、仮に再度の消費税率引き上げが実施されることとなれば、年末年始頃より駆け込み需要が期待できる。また、貸家着工において、サービス付高齢者向け住宅の増加や相続税の基礎控除引き下げに伴う節税需要の高まりが見込まれることも、住宅着工の下支えとなるだろう。

