

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名:住宅着工戸数(2015年1月)

発表日2015年2月27日(金)

～底ばいの動きが続く～

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

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○底ばいの動きが続く

国土交通省より発表された1月の新設住宅着工戸数は前年比▲13.0% (コンセンサス:同▲11.5%、レンジ:▲17.2%～▲7.6%)と、市場予想を下回った。季節調整値(年率換算)で見ると、86.4万戸(前月比▲2.1%)と前月から減少した。住宅着工は2014年夏以降底ばいの動きが続いている。

利用関係別に季節調整値をみると、貸家(12月:36.3万戸→1月:33.9万戸)の減少が下押しとなった。貸家は相続税の基礎控除引き下げに伴う節税需要などから2014年8月以降緩やかな増加基調で推移していたものの、今月の大幅減少で増税後のボトム程度まで水準を下げた。持家(27.4万戸→28.0万戸)は3ヶ月連続の増加となったが、小幅な動きに留まっており、水準は低いままだ。分譲(23.3万戸→23.4万戸)はほぼ横ばいとなった。内訳をみると、分譲戸建(季節調整は当社)が前月から減少(12.3万戸→11.9万戸)、マンション(季節調整は当社)は増加となった(10.7万戸→11.7万戸)。分譲戸建は減少傾向が続いており、やや気がかりな内容だ。マンションは月ごとの振れが大きいことやマンション着工を抑制する要因となる建築費上昇が続いていることなどを踏まえると、今後の動向を併せてみる必要がある。

○当面は低水準での推移が続くと予想

以上のように、1月の住宅着工は底ばいの動きが続き、反動減による下押しが続いていることが窺える。住宅を取り巻く環境をみても、景気ウォッチャー調査の住宅関連や不動産購買態度指数といったマインド関係の指標はまだ低迷している。また、首都圏マンション販売では、新規契約率が好不調の境目とされる70%を度々割り込んでいることや在庫の増加がみられるなど、住宅を取り巻く環境は依然として不透明感が強い。買い替えサイクルが長期間であることから需要先食いの影響は大きいと考えられ、住宅着工は当面は低水準での推移が続くだろう。

もっとも、雇用や賃金の改善を背景に2015年半ばには住宅着工は徐々に増加傾向に転じていくものとみ

ている。足元の雇用環境をみてみると、雇用者数が好調を維持している上、雇用に先行する新規求人数の改善も続いている。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、先行きも雇用者数は増加基調で推移することが期待できよう。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が見込まれるほか、連合が2%以上のベア要求を掲げたことなどを受けて賃上げ機運は高まっており、2015年は昨年を上回る賃上げ率が実現する可能性が高い。加えて、原油価格の下落を背景とした物価上昇率の鈍化が見込まれ、実質所得の増加に繋がるだろう。

政策面では、住宅ローン減税やすまい給付金の適用期間が延長されており、住宅購入の負担緩和策が続く。また、人気の高かった住宅エコポイントの復活、住宅贈与非課税枠の拡大などが新たに下支えになる可能性もあるだろう。

総じてみれば、住宅着工は当面は低水準での推移が続くとみているが、雇用や賃金の改善などを背景に2015年半ば頃から徐々に持ち直していくと予想している。

なお、2016年入り後は、2017年4月の10%への消費税率引上げを見据えた駆け込み需要によって増加ペースを速めると予想している。増税の1年程度前から経過措置（2016年9月末までに契約した住宅は、引渡ししが2017年4月以降であっても8%の税率が適用される）の締切となる2016年9月末にかけて、徐々に駆け込み需要が顕在化してくるだろう。駆け込み需要の規模については、引き上げ税率が2%と2014年4月の3%よりも低いこと、2014年4月の引き上げ時点で多くの需要が先食いされているとみられることなどから前回増税時よりも小さなものになるとみている。

