

PRESS RELEASE

2015年9月25日
㈱長谷工総合研究所

2015年上半期 住宅着工戸数の分析

～ 消費税率引上げ後の着工動向 ～

㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、9月25日発行の「C R I」10月号に掲載いたします。

国土交通省が2015年7月31日に公表した2015年上半期(1～6月)の新設住宅着工戸数は前年同期比1.1%増の44万607戸で2年ぶりに前年同期を上回っています。利用関係別では、持家は前年同期比3.9%減の13万4,926戸、貸家が同比0.5%増の17万7,182戸、分譲住宅が同比8.0%増の12万5,250戸と、分譲住宅の回復基調が強まっています。特に、首都圏を中心にした分譲マンションが回復基調に転じていることもあって、住宅着工戸数全体も前年同期を上回ったと考えられます。

今月号のレポートでは、2014年4月の消費税率引上げ後の新設住宅着工戸数について、分析を行いました。

【全国における住宅着工戸数について】

- 2015年上半期(1～6月)の全国における新設住宅着工戸数は44万607戸、前年同期比1.1%増と、2年ぶりに前年同期を上回っている。2014年4月の消費税率引上げ前に発生した駆け込み的な着工戸数増に対する反動減といった影響も少なくなり、住宅着工戸数全体も前年同期を上回ったと考えられる。
- 利用関係別にみると、持家は前年同期比3.9%減の13万4,926戸、貸家は同比0.5%増の17万7,182戸、分譲住宅は同比8.0%増の12万5,250戸となっている。分譲住宅の前年同期は11.8%減(11万5,995戸)であったことを考慮すると、大幅増となっている。分譲住宅の内訳をみると、分譲マンションは前年同期比23.3%増の6万5,211戸、戸建は同比5.2%減の5万9,229戸と、分譲マンションの回復が顕著となっている。

【圏域別にみた住宅着工戸数について】

- 2015年上半期(1～6月)の圏域別の状況をみると、首都圏(東京・神奈川・埼玉・千葉)では前年同期比4.3%増の15万9,346戸、近畿圏(京都・大阪・兵庫・滋賀・奈良・和歌山)で同比3.9%減の6万4,008戸、中部圏(愛知・静岡・岐阜・三重)も同比1.1%減の5万143戸、地方圏(首都圏・近畿圏・中部圏以外の1道32県)では同比0.8%増の16万7,110戸となっている。
- 三大都市圏の状況をみると、首都圏は分譲住宅の回復が顕著で2015年4～6月は3ヵ月連続で前年同月比20%以上の増加率となり、持家も2015年2月以降減少幅が縮小し、4月・6月はプラスに転じるなど回復基調が強まっている。近畿圏は分譲住宅と貸家は増減を繰り返しているものの、持家は2015年2月以降、減少幅が縮小し、4・6月には前年同月を上回るなど回復基調となっている。中部圏では2014年は前年同月を大きく下回っていたものの、2015年上半期には持家、分譲住宅、貸家とも回復基調に転じている。

【都道府県別にみた住宅着工戸数について】

- 2015年上半期(1～6月)における都道府県別の新設住宅着工戸数をみると、21府県は前年同期を下回り、首都圏でも東京都と神奈川県は前年同期を上回ったものの、埼玉県は前年同期比1.4%減(2万7,625戸)、千葉県も同比2.1%減(2万3,080戸)となっている。
- 回復基調が顕著である分譲マンションの着工戸数を都道府県別にみると、首都圏では東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県全てで増加し、近畿圏では大阪府で微減、京都府、兵庫県、奈良県で上回っている。
- さらに、首都圏と近畿圏における自治体別の分譲マンション着工戸数をみると、首都圏では前年同期を上回った自治体は60、下回った自治体は52でほぼ拮抗し、近畿圏では前年同期を上回った自治体では43、下回った自治体は33と上回った自治体数がやや多くなっている。

【まとめ】

- 2015年7月の新設住宅着工戸数は前年同月比7.4%増の7万8,263戸と5ヵ月連続で前年同月を上回った。反動減の影響が大きかった持家も前年同月比8.0%増(2万5,396戸)と、3ヵ月連続で前年同月を上回っており、回復基調が継続するのかが、今後の着工動向が注目される。