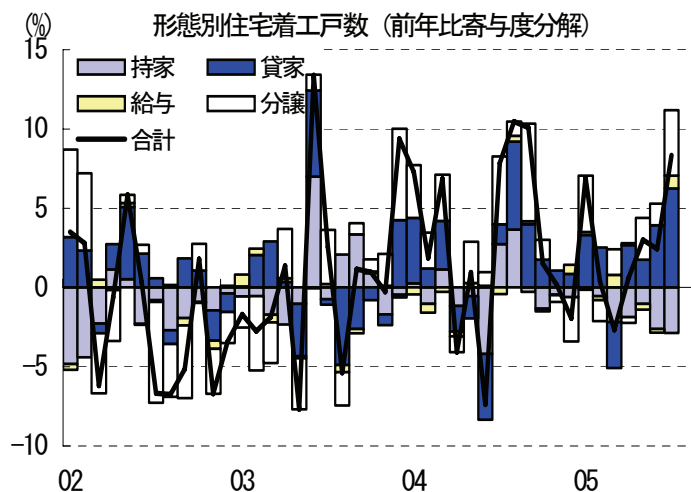


テーマ：7月住宅着工戸数

発表日：2005年8月31日(水)

～分譲マンションと貸家の大幅増により、97年10月以来の高水準～

(No. J-101)

 第一生命経済研究所 経済調査部
 担当 新家 義貴 (03-5221-4528)


	住宅着工戸数 (前年比、%)					住宅着工 季調年率 (万戸)
	合計	持家	貸家	給与	分譲	
04年 7月	7.8	8.1	3.3	-42.8	15.5	123.3
8月	10.5	10.5	15.1	67.7	3.2	118.8
9月	10.1	-0.8	10.2	39.6	23.4	124.7
10月	1.5	-4.5	4.4	-18.9	4.3	118.7
11月	0.2	-1.6	2.6	-2.2	-1.5	115.2
12月	-2.0	-2.2	2.1	95.5	-8.9	118.5
05年 1月	6.9	-0.5	8.4	26.3	10.7	130.2
2月	0.4	-1.8	6.7	-37.9	-4.2	117.3
3月	-2.7	-6.8	-7.6	109.1	5.6	116.6
4月	0.6	-5.5	7.2	22.5	-1.3	113.8
5月	3.0	-3.1	4.6	-42.3	9.5	120.5
6月	2.4	-7.7	10.3	-30.4	5.0	122.2
7月	8.3	-8.5	17.3	155.1	14.0	133.5

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

○大型着工もあり、レンジ大幅上振れ

7月の住宅着工戸数は前年比+8.3%、季節調整済み年率換算値は133.5万戸と市場コンセンサス(▲1.3%、レンジ▲3.6%～+1.8%)を大幅に上回り、97年10月以来の高水準となった。

今月の着工を牽引したのは引き続き、分譲(前年比+14.0%)と貸家(同+17.3%)である。分譲マンションに需要を奪われていることなどから持家着工が同▲8.5%と11ヶ月連続で減少しているものの、好調な販売動向を背景にディベロッパーの供給意欲が強い分譲着工と、低金利の影響で底堅い推移が続く貸家が全体を下支えしている。

このように、元々分譲、貸家は基調として底堅い状況にあることに加え、今月に関しては神奈川県で分譲マンションの大型着工が集中したことも寄与しているようだ。神奈川県でのマンション着工戸数は前年比+384.9%と急増しており、分譲マンション着工全体の伸び(同+25.9%)のうち+21.2%ポイントは神奈川県の寄与である。

○好調な分譲と貸家

今後についても、分譲着工が底堅く推移し、全体の着工を下支えする傾向は続きそうだ。第二次ベビーブーマーが住宅一時取得適齢期にあり、マンション購入意欲は元々旺盛なことに加え、①都心部中心の地価下げ止まり、②所得減少に歯止めがかかりつつあること、③低金利といった要因から現在が買い時と考える向きも出ていることもあり、マンション販売は引き続き底堅い。こうしたことを背景に、マンションディベロッパーの供給意欲は未だに強い。また、今年1-3月期に在庫圧縮が行われた結果、足元では在庫水準は非常に低くなっていることも、今後の着工を押し上げる要因になるだろう。今後も分譲着工は高水準での推移が続くとみられる。

また、貸家についても、低金利が続くなか、ハウスメーカーが貸家経営を運用手段の一つとして需要を掘り起こしていることなどから底堅い推移が続くとみられる。

このように、分譲着工と貸家着工が底堅く推移する状況には今後も変化はないものと思われる。さすが

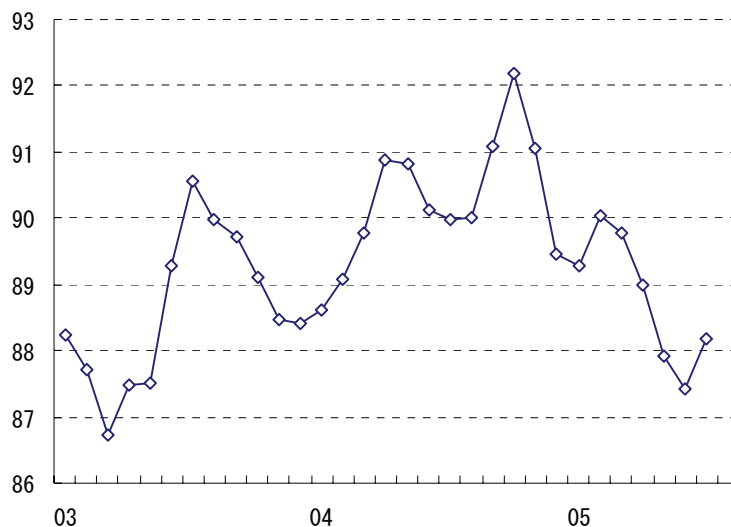
に8月には7月の急増の反動減が予想されるが、均してみれば問題ない。加えて低迷を続けている持家に関して、雇用・所得環境の改善を背景に今後は緩やかながら徐々に持ち直しが見込めることから、住宅着工は今後、緩やかに持ち直すと予想する。

○7-9月期のSNAベース住宅投資は増加に転じる見込み

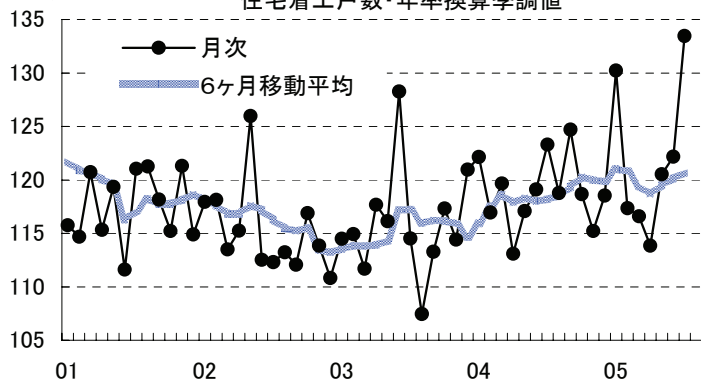
住宅投資を月次で判断する場合、住宅着工件数が重視されることが多い。しかし、住宅着工件数は月々の振れが極めて大きいことから、基調の判断が難しい。また、着工段階の調査であるため、進捗度合いを加味した住宅投資動向は分からない。しかしSNAでは、工事費予定額を着工形態別に進捗転換して作成しており、住宅投資額全体を進捗ベースで把握している。

これと同じ方法で簡易的に試算したところ、7月の実質住宅投資は前月比+0.9%と5ヶ月ぶりの増加となった。対4-6月期比でも+0.1%となっている。今後、大幅に増加した7月の着工が徐々に進捗に結びついてくることから、8月以降の実質住宅投資（進捗ベース）はプラスとなってくる可能性が高い。そのため、GDPベース住宅投資は1-3月期、4-6月期と2四半期連続で減少したが、7-9月期に関しては3四半期ぶりに増加に転じるだろう。

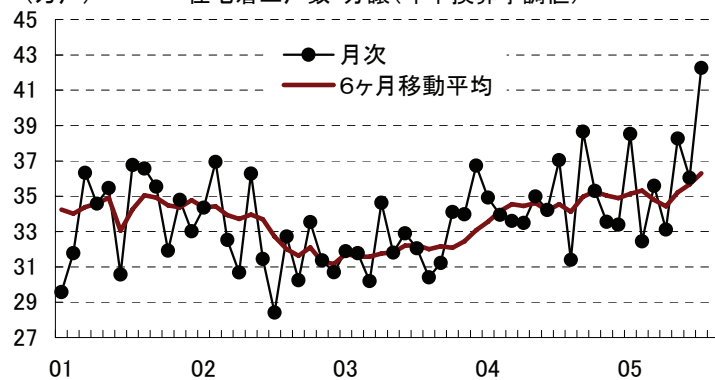
住宅投資総合指数（実質、季調値）



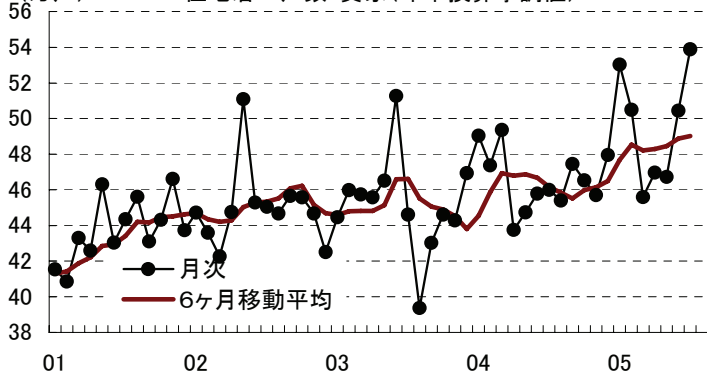
(万戸) 住宅着工戸数・年率換算季調値



(万戸) 住宅着工戸数・分譲（年率換算季調値）



(万戸) 住宅着工戸数・貸家（年率換算季調値）



(万戸) 住宅着工戸数・持家（年率換算季調値）

