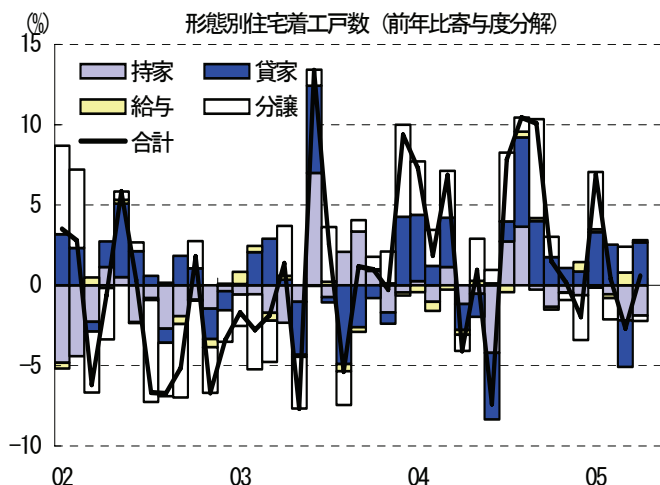


テーマ：4月住宅着工戸数

発表日：2005年5月31日(火)

～持家着工が押し下げ～

(No. J-31)

 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 季節調整率 (万戸)
	合計	持家	貸家	給与	分譲	
04年4月	-4.1	-3.4	-4.4	-33.4	-3.5	113.1
5月	0.9	-1.6	-3.5	47.4	10.2	117.1
6月	-7.4	-11.8	-10.5	22.5	3.4	119.1
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

(出所) 国土交通省「建築統計月報」

●持家と分譲が押し下げ

4月の住宅着工戸数は前年比+0.6%、季節調整済年率換算値は113.8万戸と、事前コンセンサス(前年比+2.6%、レンジ▲4.5~+5.6%)を若干下回った。利用関係別の内訳をみると、貸家着工が前年比+7.2%と好調な推移が続いている一方で、先月増加した反動から分譲着工が前年比▲1.3%減少に転じたことに加え、持家着工が同▲5.5%と8ヶ月連続で減少したことが押し下げた。だが、住宅着工は振れが大きいので、この程度の下振れは予想の範囲内と言って良いだろう。住宅着工は均してみれば横這い圏内の動きを続けていると判断される。

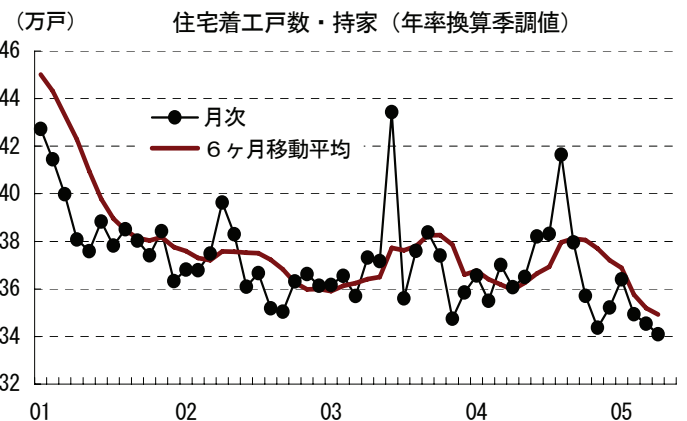
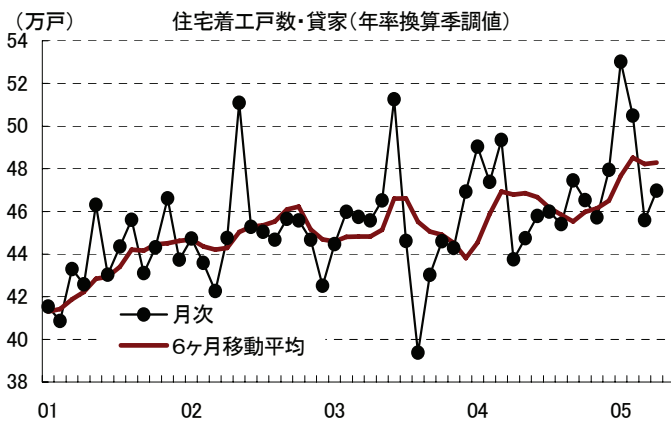
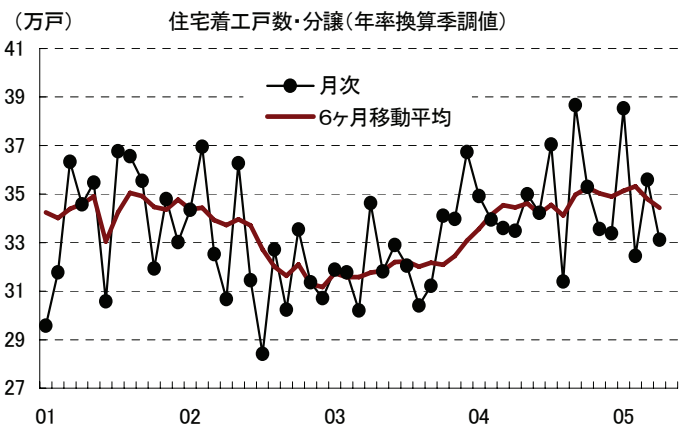
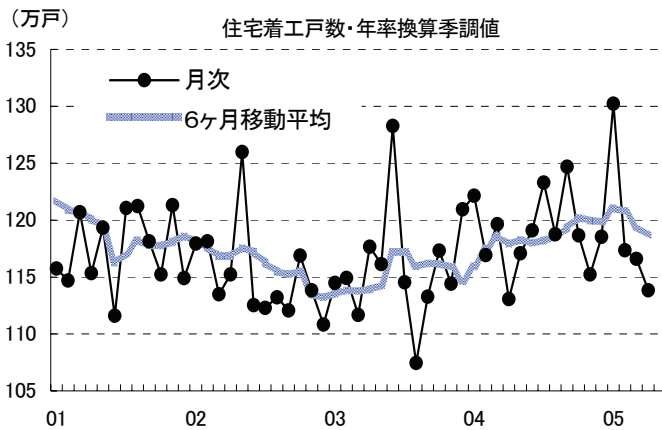
●分譲マンションの供給意欲は強い

今月の住宅着工を押し下げたのは分譲着工と持家着工であるが、このうち分譲着工の落ち込みに関してはそれほど懸念する必要はないだろう。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非常に強い。在庫水準も現状では低水準にとどまっていることから考えても、分譲着工は高水準での推移が続きそうだ。

一方、持家着工に関しては、当面あまり期待できない。持家着工は、住宅ローン減税縮小前の駆け込み着工(2004年末までに入居が旧制度適用の条件)の影響で、2004年夏まではかなり堅調に推移していたが、その反動から、昨年秋以降、減少トレンドが続いている。雇用所得環境が徐々に改善に向かうなかで持家着工が低迷する大きな理由が、この駆け込みの反動要因であると考えられる。この影響は今しばらく残存するとみられることから、当面、持家着工は低迷を続けるだろう。

先行きに関しても、持家着工が低迷する一方で分譲着工と貸家着工が堅調に推移することで下支えすることから、住宅着工全体で見れば横這い圏内の推移が続くと思われる。雇用・所得環境の改善を背景に住宅着工が緩やかな増加に向かうのは、住宅ローン減税前の駆け込み需要の反動が一巡すると見込まれる

年後半以降になると予想している。



● 4-6月期GDPベース住宅投資は横這い圏内の動きか

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、4月の実質住宅投資は前月比▲0.5%となった。4月の対1-3月期比は▲0.4%となる。このところの着工がほぼ横這いで推移していることから考えても、4-6月期のGDPベース住宅投資は横這い圏内の動きになると予想される。

