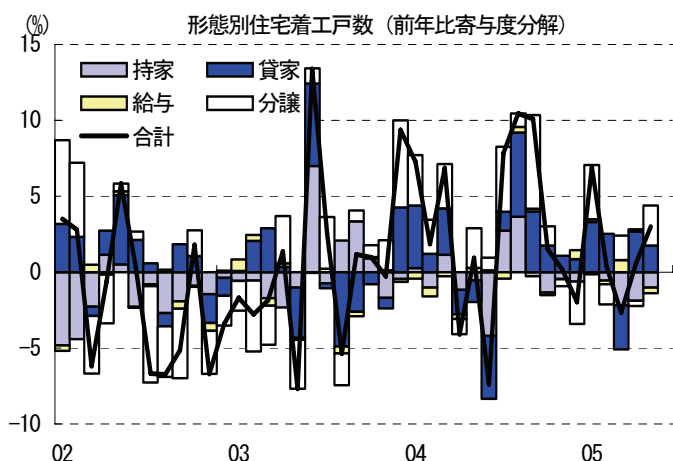


テーマ：5月住宅着工戸数

発表日：2005年6月30日(木)

～分譲着工が下支え～

(No. J-53)

 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
5月	3.0	-3.1	4.6	-42.3	9.5	120.5

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

●横這い圏内の動き

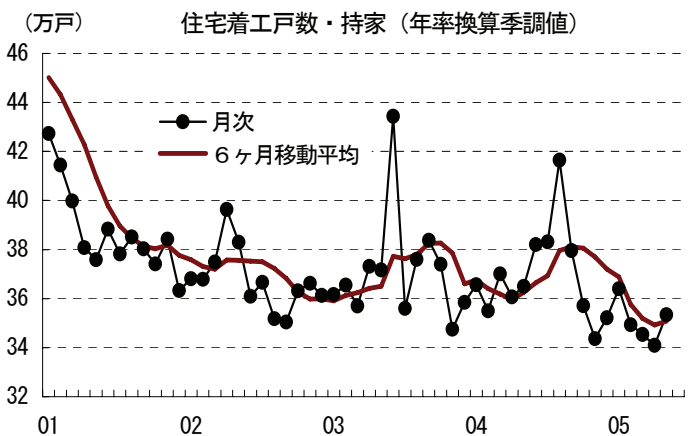
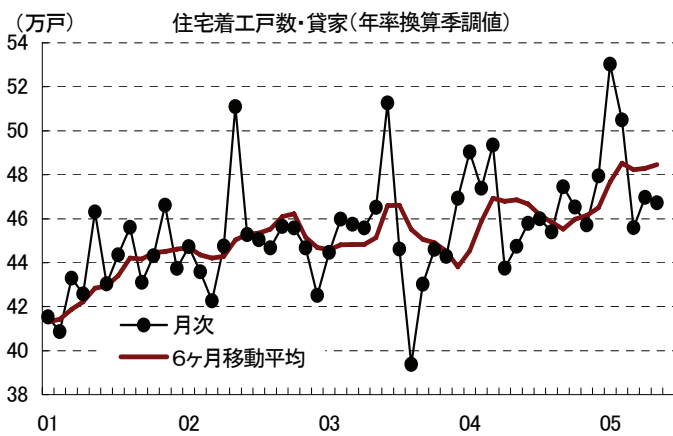
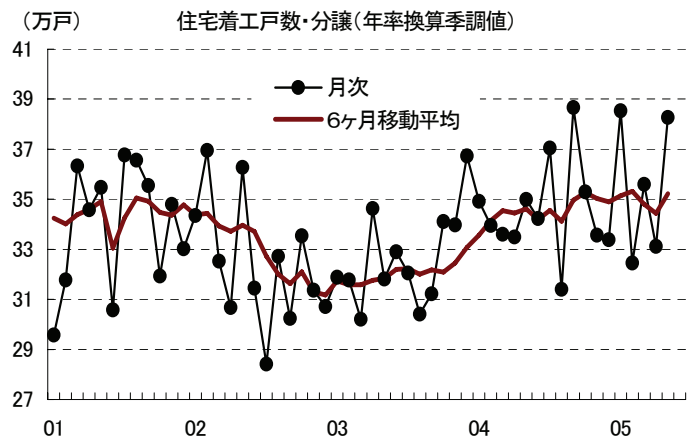
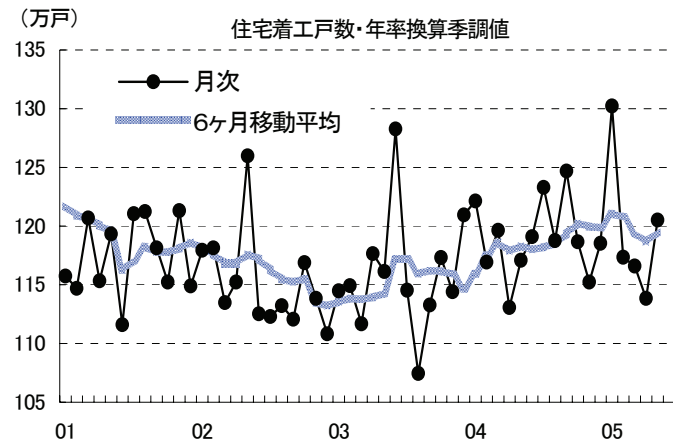
5月の住宅着工戸数は前年比+3.0%、季節調整済年率換算値は120.5万戸と、事前コンセンサス(前年比▲0.1%、レンジ▲5.5~+5.0%)を若干上回った。利用関係別の内訳をみると、貸家着工が前月比▲0.5%とほぼ横這いとなる一方で、分譲着工が同+15.5%と大きく増加し全体を押し上げた。だが、住宅着工は振れが大きいと、この程度の上振れは予想の範囲内と言って良いだろう。住宅着工は均してみれば横這い圏内の動きを続けていると判断される。

●底堅い分譲着工

今月の住宅着工を押し上げたのは分譲着工であるが、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構図は続きそうだ。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、在庫も現状では低水準にとどまっており、着工抑制を積極的に行わなければならない状況でもない。一時期ほどの伸びはさすがに見込めないにせよ、今後も分譲着工は高水準での推移が続くとみられる。

持家着工に関しては、住宅ローン減税縮小前の駆け込み着工の反動から、昨年秋以降、低迷状態にある。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。もっとも、2006年1月入居分以降には、住宅ローン減税の適用要件がさらに縮小されることから、2005年後半以降に関しては、駆け込み的な着工が再び生じる可能性がある。雇用所得環境も徐々に持ち直していることから考えても、年後半には持家着工がいったん強含む局面もありそうだ。

先行きの住宅着工を展望すると、持家着工が底這う一方で分譲着工と貸家着工が底堅く推移することで下支えすることから、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ベース住宅投資は微減か

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、5月の実質住宅投資は前月比▲0.4%となった。4-5月平均の対1-3月期比は▲0.9%となる。4-6月期のGDPベース住宅投資は1-3月期に続いて小幅減少となる可能性が高さそうだ。

2000年=100 住宅投資総合指数の推移(実質、季調値)

