

# Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2006年3月）

発表日：2006年4月28日（金）

～1-3月期GDPベース住宅投資は3期連続で増加の見込み～

第一生命経済研究所 経済調査部  
担当 エコノミスト 徳永香奈

TEL: 03-5221-4549(DI)

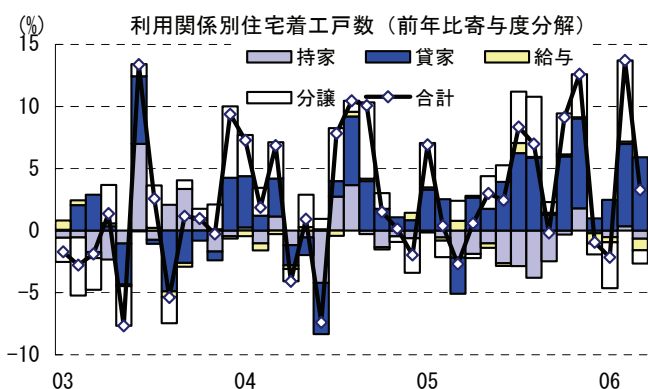
E.mail: tokunaga@dlri.dai-ichi-life.co.jp

## ○ 2005年度の住宅着工戸数は124.9万戸と97年度以来の高水準

3月の住宅着工戸数は前年比+3.3%、季節調整済み年率換算値は121.7万戸であった。市場予想（同+7.4%、レンジ▲1.2%～+14.5%）を若干下回ったが、住宅着工戸数は3ヶ月連続で120万戸を超えており、高水準での推移が続いている。利用関係別にみると、持家は同▲2.2%と2ヶ月ぶりの減少、貸家は前年比+16.2%と12ヶ月連続の増加、分譲住宅は同▲3.4%と2ヶ月ぶりの減少であった。

分譲住宅の減少については、先月に前年比+21.5%と急増した反動減によるものであると考えられる。1-3月期で均してみると前年比+1.3%となり、分譲住宅の増加傾向に変わりはないと判断できる。

なお、2005年度の住宅着工戸数は124.9万戸（前年度比+4.7%）と3年連続で増加し、97年度の134.1万戸以来の高水準であった。利用関係別にみると、持家が35.2万戸（同▲4.0%）、貸家が51.8万戸（同+10.8%）、分譲住宅が37.0万戸（同+6.0%）となっている。持家が低迷する一方、好調な貸家と分譲住宅の牽引によって2005年度の住宅着工は堅調に推移したことが確認された。



		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		
05年	3月	▲2.7	▲6.8	▲7.6	109.1	5.6	117.7	
	4月	0.6	▲5.5	7.2	22.5	▲1.3	116.0	
	5月	3.0	▲3.1	4.6	▲42.3	9.5	121.2	
	6月	2.4	▲7.7	10.3	▲30.4	5.0	122.4	
	7月	8.3	▲8.5	17.3	155.1	14.0	130.9	
	8月	7.0	▲10.9	15.3	8.7	18.7	127.2	
	9月	▲0.2	▲8.1	3.3	27.4	2.9	124.8	
	10月	9.1	▲1.1	14.6	23.8	11.0	128.2	
	11月	12.6	6.4	17.0	16.3	12.2	130.3	
	12月	▲0.9	▲0.8	2.3	▲65.3	▲3.1	116.9	
	06年	1月	▲2.2	▲2.1	6.2	▲47.9	▲10.8	125.9
		2月	13.7	1.2	16.5	46.8	21.5	133.4
3月		3.3	▲2.2	16.2	▲57.3	▲3.4	121.7	

（出所）国土交通省「建築着工統計調査」

## ○ 06年度前半は持家の持ち直しが予想される

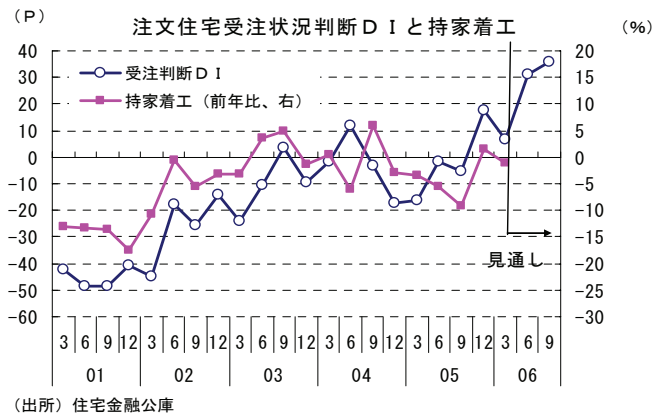
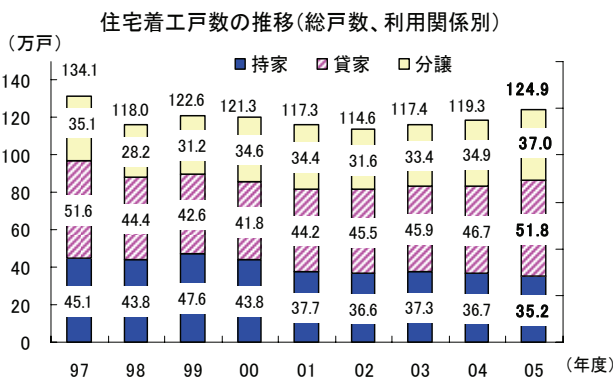
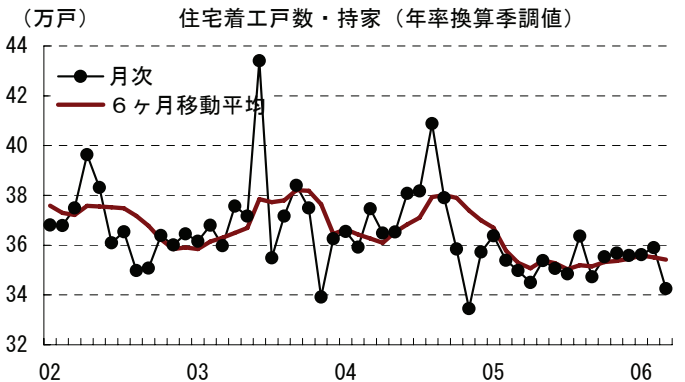
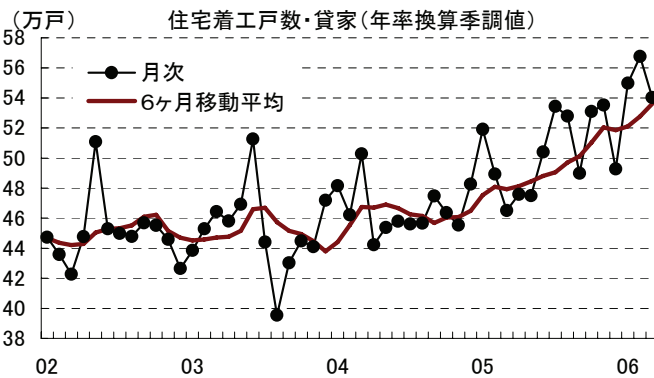
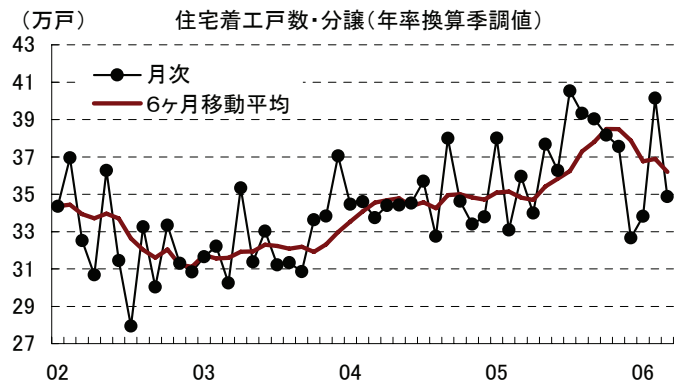
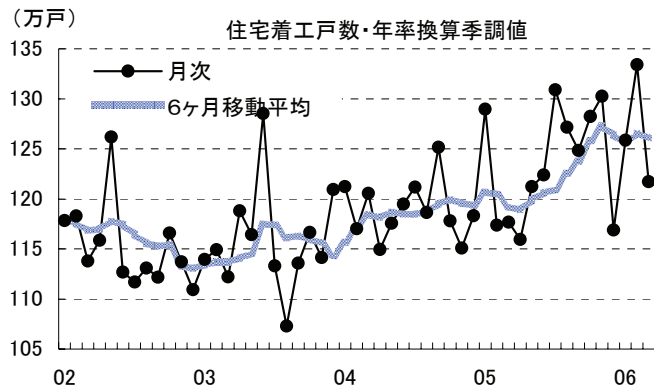
足もとで、住宅着工が好調に推移している背景としては、①団塊ジュニアが住宅取得適齢期に入っていること、②景気回復に伴い雇用所得環境が改善していること、③金利上昇観測の高まりや都市部における住宅地価の上昇などが挙げられる。先行きもこのような状況が続くことから、住宅着工は好調を維持するとみられる。

利用関係別に先行きを展望すると、これまで低迷してきた持家は今後持ち直してくることが期待できる。住宅金融公庫の「全国住宅市場調査（平成18年3月）」で06年度前半の注文住宅受注判断DIが大幅に改善していることも、持家の持ち直しを示唆している。好調な貸家については、空室の増加傾向を勘案すると、これまでのような高い伸びが持続するとは考え難い。高水準で推移するものの伸びは鈍化することが予想される。分譲については、マンションの在庫水準が低いこと、販売が好調なことを踏まえれば、先行きも好調に推移すると予想される。

以上のような理由から、06年度については、貸家の伸びが鈍化するものの、これまで低迷を続けてきた持家が持ち直すこと、分譲が引き続き好調に推移することによって、住宅着工は堅調に推移すると予想される。

○ 1-3月期のGDPベース住宅投資は前期比+0.7%と3期連続で増加する見込み

1-3月期の住宅着工戸数は127.0万戸となり、10-12月期比でみると+1.5%となっている。今回の結果を受けて1-3月期のGDPベースの実質住宅投資を試算したところ、前期比+0.7%となった。住宅投資は、4-6月期に前期比1.6%、7-9月期に同+2.1%と2期連続で高い伸びが続いてきたが、1-3月期については、やや伸びは鈍化するものの3期連続で増加する見込みである。



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。