

テーマ：住宅着工戸数（2006年4月）

発表日：2006年5月31日（水）

～マンションの大幅増加により前年比+15.0%と堅調に推移～

第一生命経済研究所 経済調査部

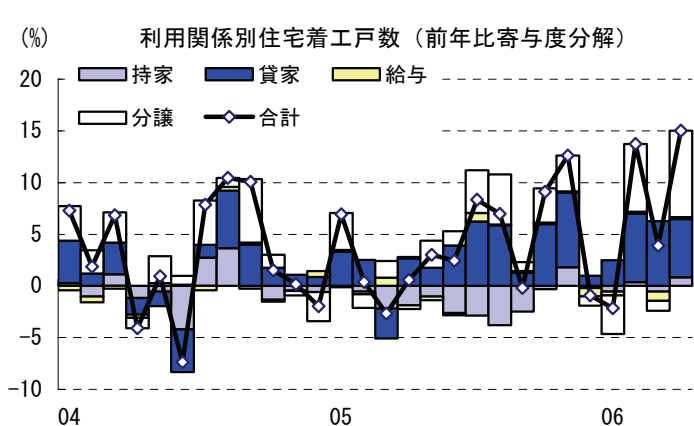
担当 エコノミスト 徳永香奈

TEL: 03-5221-4549(DI)

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

## ○ マンションの大幅増加により前年比+15.0%と堅調に推移

4月の住宅着工戸数は前年比+15.0%と市場予想（同+5.8%、レンジ▲1.8%～+10.0%）を大きく上回り、3ヶ月連続で増加した。季節調整済み年率換算値も133.5万戸と97年10月以来の高水準であった。利用関係別にみると、持家は同+2.6%と2ヶ月ぶりの増加、貸家は前年比+14.3%と13ヶ月連続の増加、分譲住宅は同+30.0%と2ヶ月ぶりの増加であった。貸家が3ヶ月連続で2桁増と引き続き堅調であったことに加え、今月は分譲住宅の大幅な増加が目立った。分譲住宅については、戸建住宅が同▲2.9%と減少したものの、首都圏や中部圏を中心にマンションが同+55.8%と大幅に増加した。マンションの伸び率は99年11月の60.5%以来の高い伸びとなった。



		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	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	3.9	▲ 1.8	17.2	▲ 57.3	▲ 3.0	122.4
4月		15.0	2.6	14.3	23.6	30.0	133.5	

（出所）国土交通省「建築着工統計調査」

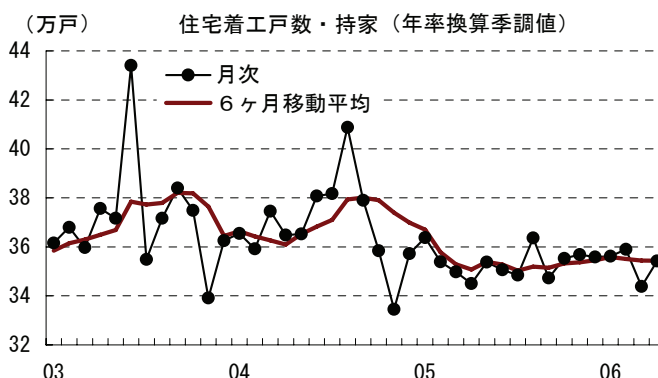
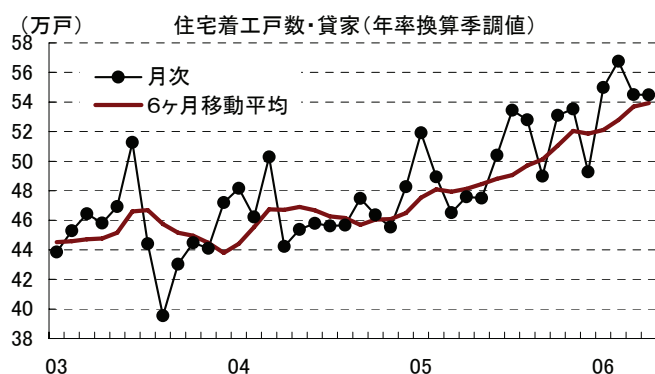
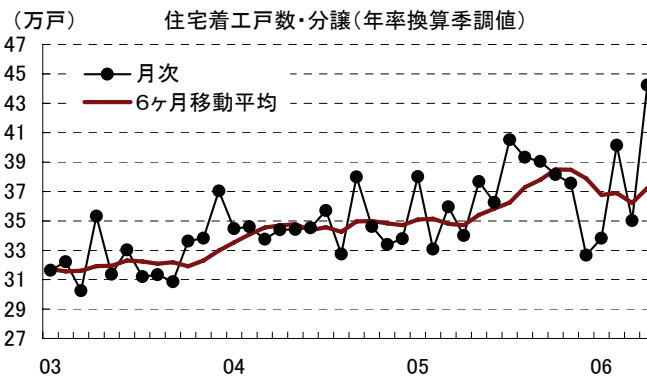
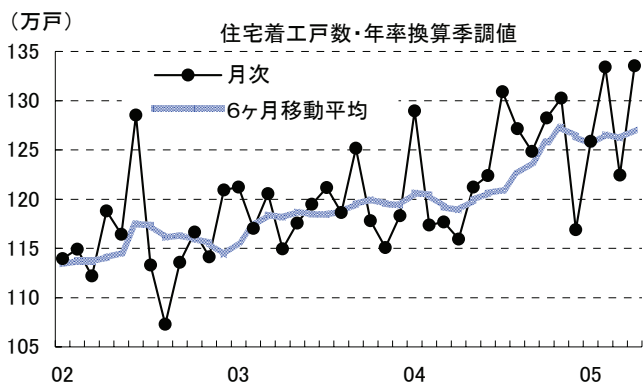
## ○ 2006・2007年度も住宅着工は総じて高水準での推移を予想

足もとで、住宅着工が好調に推移している背景は、①団塊ジュニアが住宅一次取得適齢期に入っていること、②景気回復に伴って雇用所得環境の改善が進んでいること、③目先の金利上昇や住宅価格の上昇が見込まれる中、買い時感が高まっていることなどが挙げられる。先行きも、こうした住宅建設を取り巻く好環境が続くことに変わりはない。今後も住宅着工は好調さを維持するとみられる。

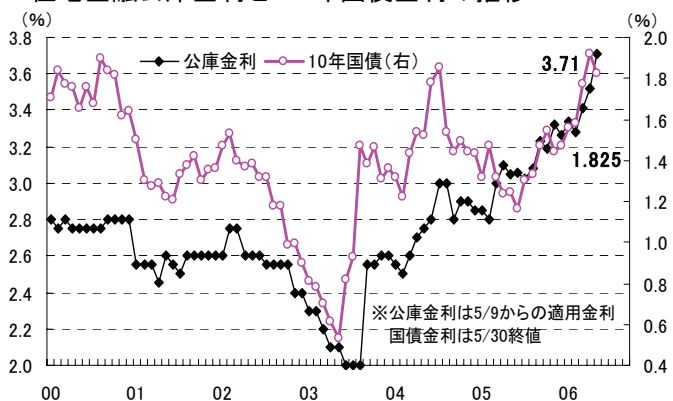
利用関係別に先行きを展望すると、これまで低迷してきた持家は持ち直しが期待できる。住宅金融公庫の「全国住宅市場調査（平成18年3月）」で2006年度前半の注文住宅受注判断DIが大幅に改善していることや、日本銀行「主要銀行貸出アンケート調査（2006年4月）」で住宅ローン需要判断DIが好調であることも、今後の持家の持ち直しを示唆している。好調な貸家については、空室の増加傾向や金利や地価の上昇による採算性の低下がマイナス要因となるため、伸びが頭打ちとなることが予想される。分譲住宅については、マンションの在庫水準が低いこと、販売動向が好調なことを踏まえれば、先行きも好調に推移すると予想される。

当研究所では新設住宅着工戸数を2006年度が127.5万戸（前年比+2.1%）、2007年度が129.0万戸（同+1.1%）と総じて高水準での推移が続くと予測している。（詳細については「2006・2007年度住宅着工見

通し」(2006年5月31日発表)をご覧ください。<http://group.dai-ichi-life.co.jp/cgi-bin/dlri/top.cgi>

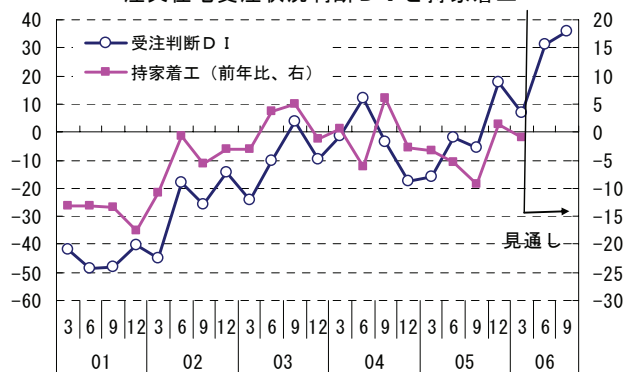


### 住宅金融公庫金利と10年国債金利の推移



(出所)住宅金融公庫、Bloomberg

### (P) 注文住宅受注状況判断D Iと持家着工



(出所)住宅金融公庫「住宅市場動向調査」、国土交通省「住宅着工統計」