

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2006年5月）

発表日：2006年6月30日（金）

～持家の持ち直しが鮮明に～

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)

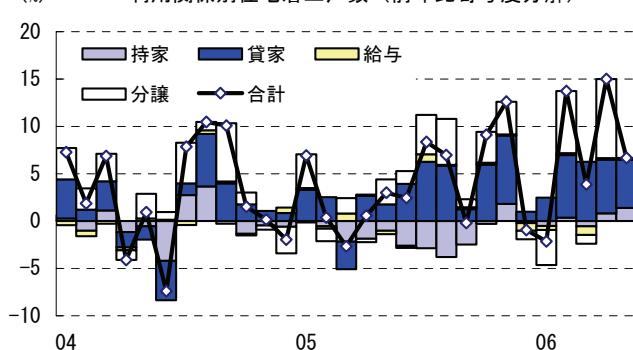
E.mail: tokunaga@dlri.dai-ichi-life.co.jp

○ 持家の持ち直しが鮮明に

5月の住宅着工戸数は前年比+6.7%と市場予想（同+5.6%、レンジ+1.1%～+11.5%）を若干上回り、4ヶ月連続で増加した。季節調整済み年率換算値も129.4万戸と高水準であった。利用関係別にみると、持家は同+4.5%と2ヶ月連続の増加、貸家は前年比+13.1%と14ヶ月連続の増加、分譲住宅は同+0.0%と横這いであった。分譲住宅が先月の大幅増（同+30.0%）の反動により伸びを鈍化させた一方、貸家着工が4ヶ月連続で2桁増と堅調であったことに加え、持家着工についても37.0万戸（季節調整済み年率換算値）と水準を切り上げ、持ち直しが鮮明となった。持家着工を地域別にみれば、首都圏では未だ低迷が続いているものの、名古屋圏や地方都市圏では回復基調に入り始めている。もっとも、首都圏では分譲着工が大幅に増加しており、地域によって持家か分譲かに違いはあるが、全体として住宅取得意欲が高まっていることには変わりない。

住宅着工戸数の4-5月平均は131.4万戸（季節調整済み年率換算値）となった。4-5月平均の着工戸数を1-3月期対比でみると+3.3%となっており、1-3月期の前期比+1.7%からさらに伸びが加速している。雇用所得環境の改善や金利の先高観を背景に、足もとで住宅着工の増勢基調が強まっていることがうかがえる。1-3月期のSNAベースの実質住宅投資は前期比+1.1%と3期連続で増加したが、4-6月期についても堅調に推移する可能性が高い。

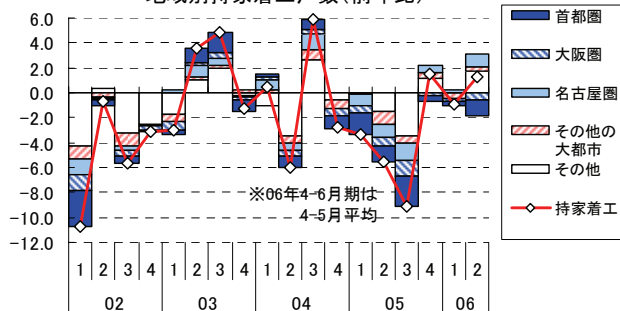
(%) 利用関係別住宅着工戸数（前年比寄与度分解）



		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	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
	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
	5月	6.7	4.5	13.1	40.2	0.0	129.4

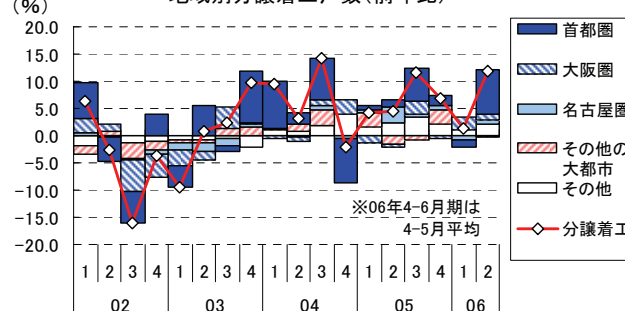
（出所）国土交通省「建築着工統計調査」

(%) 地域別持家着工戸数（前年比）



（出所）国土交通省「住宅着工統計」

(%) 地域別分譲着工戸数（前年比）

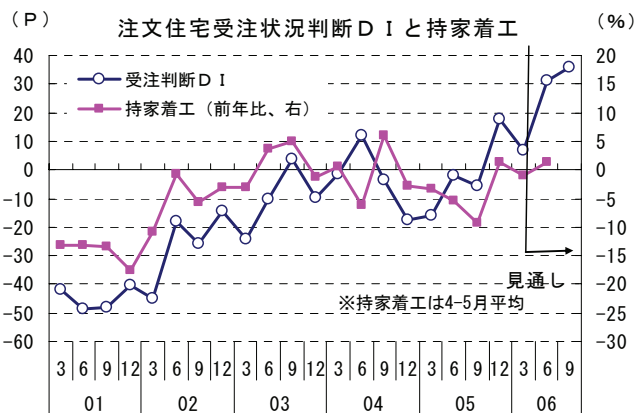
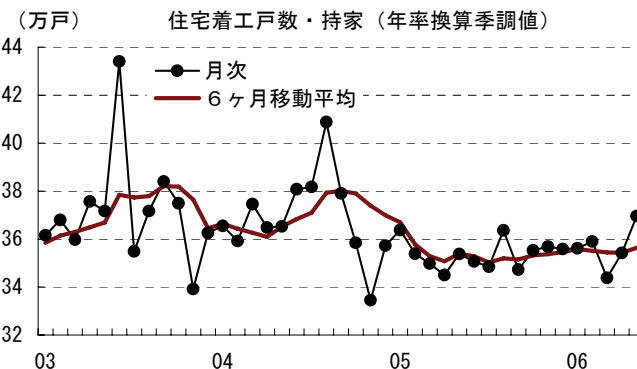
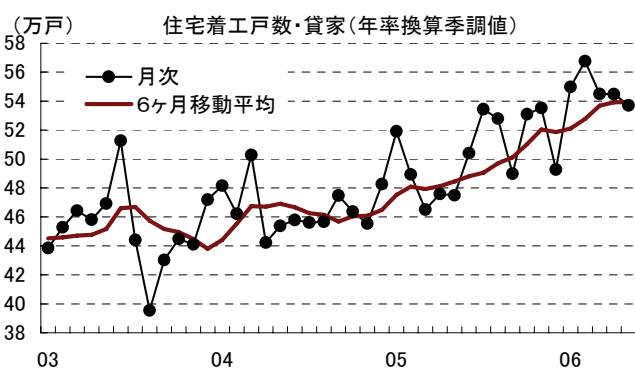
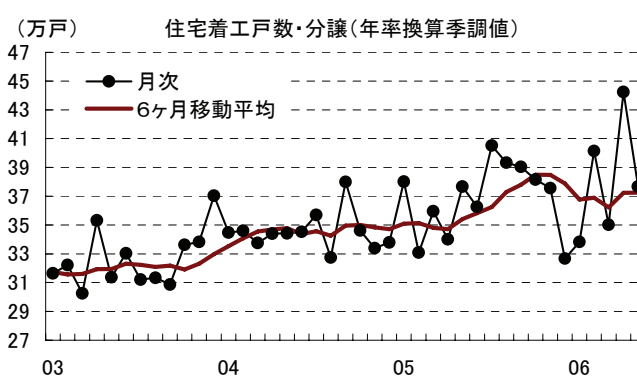
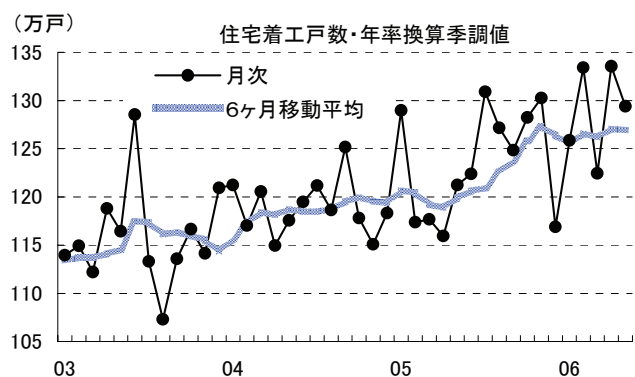


（出所）国土交通省「住宅着工統計」

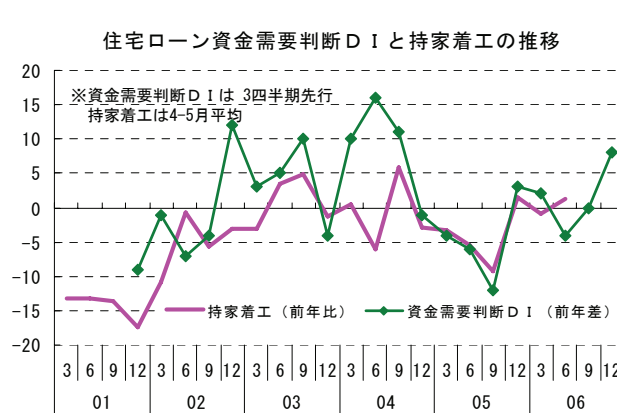
○ 住宅着工は今後も堅調な推移が続く見込み

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なか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、足もと回復を始めた持家は当面は回復傾向で推移しよう。先行指標である住宅金融公庫の「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D I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D Iが好調であることは、持家の改善を示唆する材料である。また、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考えられる。一方、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。



(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」



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、日本銀行「主要銀行貸出アンケート調査」