

テーマ：住宅着工戸数（2006年6月）

発表日：2006年7月31日（月）

～4-6月期の実質住宅投資は横這いを予想～

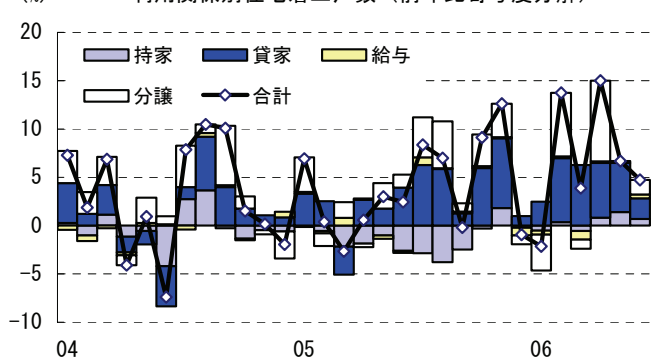
第一生命経済研究所 経済調査部  
担当 エコノミスト 徳永香奈  
TEL: 03-5221-4549(DI)

E.mail: [tokunaga@dri.dai-ichi-life.co.jp](mailto:tokunaga@dri.dai-ichi-life.co.jp)

## ○ 貸家と分譲の堅調さに加え、持家の持ち直し傾向が定着

6月の住宅着工戸数は前年比+4.7%、季節調整済み年率換算値は128.2万戸であった。事前の市場予想（同+6.5%、レンジ+0.7～+12.6%）を若干下回ったが、住宅着工戸数は5ヶ月連続で前年比プラスとなり、年率換算済み季節調整でも6ヶ月連続で120万戸を超える高水準となった。利用関係別にみると、持家は同+2.2%と3ヶ月連続の増加、貸家は前年比+5.2%と15ヶ月連続の増加、分譲住宅は同+5.2%と4ヶ月の増加と揃って堅調であった。貸家と分譲が伸びをやや鈍化させつつも、引き続き高水準を維持していることに加え、持家についてもこのところ持ち直し傾向が定着しており、住宅着工は堅調な推移が続いている。

(%) 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	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
		5月	6.7	4.5	13.1	40.2	0.0	129.4
6月		4.7	2.2	5.2	75.1	5.4	128.2	

（出所）国土交通省「建築着工統計調査」

## ○ 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ない。今後も住宅着工は好調を維持するとみられる。

## ○ 4-6月期の実質住宅投資は横這いを予想

4-6月期の住宅着工戸数は年率換算済み季節調整値で130.4万戸、前期比では+2.5%であった。今回の結果を受けて4-6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+0.1%とほぼ横這いとなった。住宅着工戸数の伸びほど住宅投資が伸びていないのは、①一戸当たりの床面積が小さく投資額も小さい貸家が主に増加していること、②耐震偽装問題の影響等で12月から1月にかけて分譲着工が一時的に大きく減少したことが進捗ベースであるGDPの住宅投資をタイムラグを伴って押し下げたため、である。

7-9月期については、①一戸当たりの床面積が大きく投資額も大きい持家が持ち直していること、②耐震偽装問題の影響による押し下げが剥落すること、などから緩やかな増加トレンドに復帰するであろう。

