

# Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2006年8月）

発表日：2006年9月29日（金）

～コンセンサスを上回り前年比プラス～

第一生命経済研究所 経済調査部

担当 エコノミスト 結城良彦

TEL: 03-5221-4573(DI)

(単位:%)

		新設住宅着工戸数						新設住宅着工床面積		
		持家		貸家		分譲		新設住宅着工床面積		
		着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	前年比
04	1-3月期	119.6	5.4	36.6	0.5	48.2	7.4	34.3	9.4	4.0
	4-6月期	117.3	▲ 3.7	37.0	▲ 6.0	45.1	▲ 6.4	34.4	3.1	▲ 4.0
	7-9月期	121.7	9.4	39.0	5.9	46.3	9.4	35.5	14.1	8.9
	10-12月期	117.1	▲ 0.1	35.0	▲ 2.8	46.7	3.0	33.9	▲ 2.1	▲ 2.2
05	1-3月期	121.3	1.5	35.6	▲ 3.3	49.1	2.3	35.7	4.2	▲ 0.0
	4-6月期	119.9	2.0	35.0	▲ 5.5	48.5	7.4	36.0	4.4	▲ 0.6
	7-9月期	127.6	5.0	35.3	▲ 9.2	51.7	11.7	39.6	11.5	0.4
	10-12月期	125.1	7.0	35.6	1.5	52.0	11.3	36.1	6.8	4.3
06	1-3月期	127.2	4.9	35.3	▲ 0.9	55.4	13.0	36.3	1.4	0.2
	4-6月期	130.4	8.6	36.1	3.1	53.7	10.6	40.0	11.1	5.4
05	8月	127.2	7.0	36.4	▲ 10.9	52.8	15.3	39.3	18.7	2.9
	9月	124.8	▲ 0.2	34.7	▲ 8.1	49.0	3.3	39.0	2.9	▲ 3.9
	10月	128.2	9.1	35.5	▲ 1.1	53.1	14.6	38.2	11.0	5.3
	11月	130.3	12.6	35.7	6.4	53.5	17.0	37.6	12.2	10.8
	12月	116.9	▲ 0.9	35.6	▲ 0.8	49.3	2.3	32.7	▲ 3.1	▲ 3.3
06	1月	125.9	▲ 2.2	35.6	▲ 2.1	55.0	6.2	33.8	▲ 10.8	▲ 7.5
	2月	133.4	13.7	35.9	1.2	56.8	16.5	40.1	21.5	9.5
	3月	122.4	3.9	34.4	▲ 1.8	54.5	17.2	35.0	▲ 3.0	▲ 0.3
	4月	133.5	15.0	35.4	2.6	54.5	14.3	44.2	30.0	11.1
	5月	129.4	6.7	37.0	4.5	53.7	13.1	37.7	0.0	2.8
	6月	128.2	4.7	35.8	2.2	53.0	5.2	38.2	5.4	2.9
	7月	120.9	▲ 7.5	34.4	▲ 1.0	55.1	3.1	30.1	▲ 25.5	▲ 8.8
	8月	129.6	1.8	38.5	6.1	52.6	▲ 0.6	39.9	1.0	2.1

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

## ○ 8月新設住宅着工戸数：前年比+1.8%

8月の住宅着工戸数は前年比+1.8%となり、市場予測（コンセンサス：同▲1.0%、レンジ▲5.7%～+3.2%）を上回る結果となった。利用関係別にみると、持家が同+6.1%と2ヶ月ぶりの増加、貸家が同▲0.6%の減少、分譲は同+1.0%の増加となった。事前予測は前年比マイナスとなっていたが、8月は持家が堅調に推移したことに加え、分譲も先月の大きな落ち込みから反発したため、全体ではプラスとなった。貸家については、今回17ヶ月ぶりにマイナスに転じることとなったが水準は高い。伸びを鈍化させつつも底堅く推移していくと判断する。

また、季調値年率の着工戸数は129.6万戸（コンセンサス：125万戸、レンジ120.0～130.8万戸）となった。7月の住宅着工戸数は、都市部における地価上昇による分譲用地取得難や、金利上昇懸念等を背景とした駆け込み需要の一巡などから一時的に落ち込んだものの、8月は持ち直す形となった。住宅着工戸数は足元で増加基調を維持しており、先行きに関しても130万戸弱の高い水準で推移していくと考えられる。

## ○ 住宅着工は増加基調を維持

住宅着工の先行きについて利用関係別に見てみると、持家は分譲マンションへの需要代替などのマイナス要因により一時低迷していたが、景気回復に伴う雇用・所得環境の改善や、金利・住宅価格の先行き上昇が見込まれていることから、今後も底堅く推移すると考えられる。また、貸家については運用の採算性に着目した貸家投資が増加しており、堅調に推移してきている。ただ、金利の上昇や地価の上昇により、今後2007年にかけては伸び率が次第に鈍化してくる見込みである。分譲は、地価上昇に伴う用地取得難などのマイナス要因があるものの、前述のように雇用・所得環境の改善や低金利といった理由から買い時感が高まっていることに加え、団塊ジュニアが住宅取得適齢期に入ったことで住宅の一時取得層が増加している。分譲マンション着工などは堅調に推移すると考えられる。

住宅建設を取り巻く環境は持家・分譲を中心として良好であり、住宅着工は今後も堅調に推移していくといえる。住宅はGDPにおける割合は小さいものの、消費や生産などへの波及効果の影響も大きい。景気の先行きを占う上でも今後の住宅着工統計の動きには注目していきたい。

