

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2006年9月）

発表日：2006年10月31日（火）

～高水準の着工が持続～

第一生命経済研究所 経済調査部

担当 副主任エコノミスト 長谷山則昭

TEL: 03-5221-4525

(単位:%)

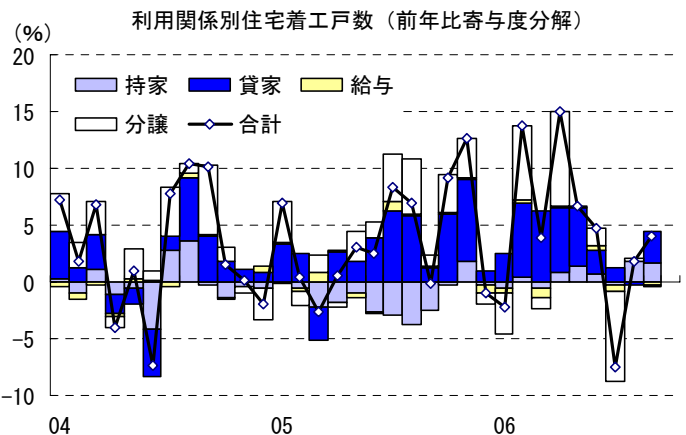
		新設住宅着工戸数								新設住宅 着工床面積 前年比
		持家		貸家		分譲		前年比		
年	月	着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比		着工戸数 (季年率)	前年比
04	1-3月期	119.6	5.4	36.6	0.5	48.2	7.4	34.3	9.4	4.0
	4-6月期	117.3	▲ 3.7	37.0	▲ 6.0	45.1	▲ 6.4	34.4	3.1	▲ 4.0
	7-9月期	121.7	9.4	39.0	5.9	46.3	9.4	35.5	14.1	8.9
	10-12月期	117.1	▲ 0.1	35.0	▲ 2.8	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
	7-9月期	126.8	▲ 0.7	36.6	3.6	53.3	3.1	36.3	▲ 9.0	▲ 1.6
05	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
	9月	129.8	4.0	36.8	6.0	52.3	6.8	38.7	▲ 0.7	2.3

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○9月新設住宅着工戸数：前年比+4.0%

9月の住宅着工戸数は前年比+4.0%となり、市場予測（コンセンサス：同2.2%、レンジ0.0%～+7.9%）を上回った。季節調整済年率換算値では129.8万戸と高水準となった。

利用関係別にみると、持家が前年比+6.0%と2ヵ月連続で増加し、貸家は同+6.8%と2ヵ月ぶりに増加に転じた。一方、分譲は、一戸建住宅が7ヵ月ぶりに増加したものの、マンションが前月の増加から再び減少したため、全体としては同▲0.7%と小幅ながらもマイナスとなった。



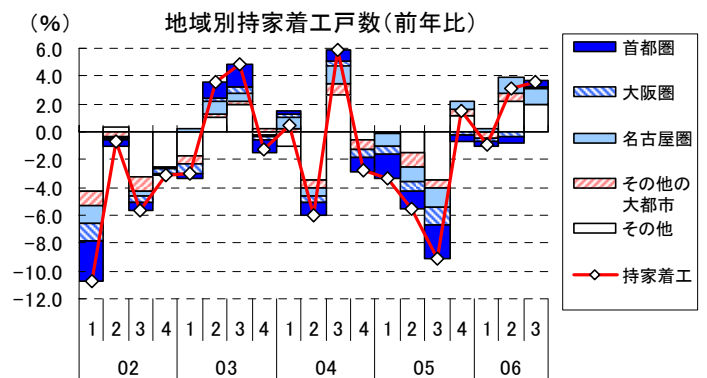
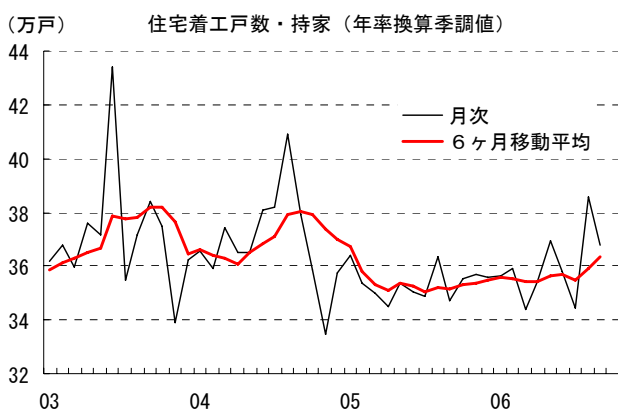
○住宅着工は先行きも年率換算で130万戸弱程度の高水準で推移

持家は、均してみれば4-6月期以降、持ち直しが明確になっている。先行きについても、雇用・所得環境の改善が続いていることに加え、金利の上昇が見込まれていること、地価も上昇に転じる地域が増加してきたことによって目先は駆け込み的な需要増も追い風となる見込みだ。地域別に見てもウエイトの大きい地方圏での着工が好調であり、持家着工の増加トレンドは今後も続くと考えられる。

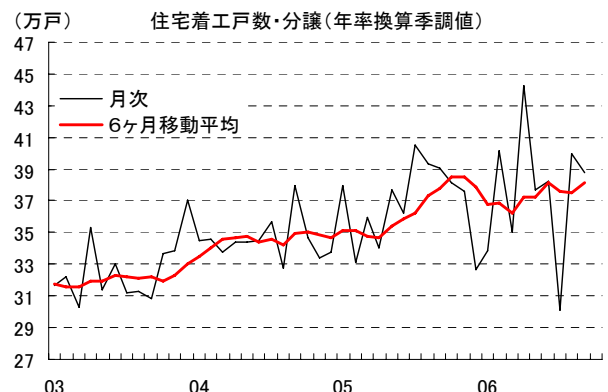
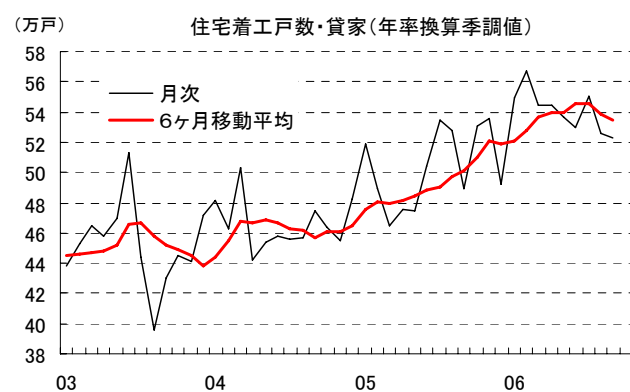
貸家の7-9月期の着工は前年比+3.1%と4-6月期の同+10.6%から大きく減速した。都市部への人口流入が着工を下支えしていること、不動産ファンドなどの貸家投資が増加していること等から、貸家の着工は基調的には増加傾向にある。ただし、金利や地価の上昇に伴って、貸家投資の採算性が低下してきているため、今後、増加ペースが加速することは見込み難い。貸家着工は高原状態での推移が続こう。

分譲は、7月の大幅減に加えて9月も前年を下回ったことから、7-9月期は前年比▲9.0%と7四半期ぶりに減少に転じた。これは、企業の土地売却が一巡していることから、分譲マンションの最大の供給源である東京都を中心に用地取得が困難になってきていることが一因として考えられることや、前年同期の水準が高かった反動も大きい。また、分譲マンションの供給の減少については、住宅価格が今後値上がりしてくることを想定してデベロッパーが販売を先送りしている側面もある。需給バランスの悪化については割り引いて考える必要がある。さらには、首都圏では契約率が足元で前年を下回っているものの水準は高く、近畿圏では前年を上回っていることを勘案すれば、販売状況が大きく悪化しているとは考え難い。雇用・所得環境が改善していること、金利水準は低いこと、金利の先高感も買い時感の高まりにつなが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ているため、需要は底堅いと考えられる。供給制約の問題があることや、地価の上昇に伴ってマンション価格も上昇すれば需要が一定程度減少する可能性もあるため、分譲着工の増勢ペースは先行き鈍化してくる公算が大きいものの、高水準での推移が続くと考えられる。

総じて見れば、住宅建設を取り巻く環境は概ね良好である。07年度にかけて増勢ペースは幾分鈍化する見込みだが、持家を中心に底堅く推移し、住宅着工戸数は年率換算で130万戸弱程度の高水準が続くと判断する。



(出所)国土交通省「住宅着工統計」



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。見直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。

