

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2006年10月）

発表日：2006年11月30日（木）

～6ヶ月ぶりに年率130万戸を突破～

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: %)

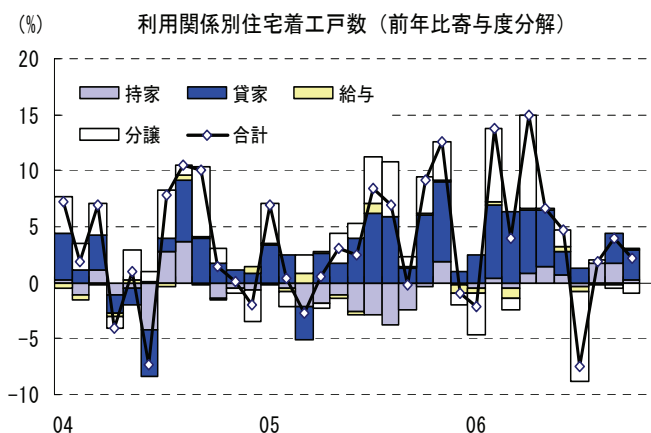
		新設住宅着工戸数								新設住宅 着工床面積 前年比
		持家		貸家		分譲				
		着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	
04	1-3月期	119.6	5.4	36.6	0.5	48.2	7.4	34.3	9.4	4.0
	4-6月期	117.3	▲ 3.7	37.0	▲ 6.0	45.1	▲ 6.4	34.4	3.1	▲ 4.0
	7-9月期	121.7	9.4	39.0	5.9	46.3	9.4	35.5	14.1	8.9
	10-12月期	117.1	▲ 0.1	35.0	▲ 2.8	46.7	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	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
	10月	130.9	2.2	36.0	1.2	56.4	6.2	36.9	▲ 2.9	0.1

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○ 10月新設住宅着工戸数：前年比+2.2%

10月の住宅着工戸数は前年比+2.2%と3ヶ月連続で前年比プラスとなり、市場予測（コンセンサス：同▲0.5%、レンジ▲4.9%～+3.5%）を大幅に上回った。季調値年率の着工戸数は130.9万戸（コンセンサス：126.8万戸、レンジ121.9万戸～130.5万戸）となり、6ヶ月ぶりに130万戸を超える水準となった。

利用関係別にみると、持家は前年比+1.2%となり、8月、9月に6%台の高い伸びを示した後も前年比プラスを維持した。また、貸家は同+6.2%と2ヶ月連続で高いプラスを維持している。一方、分譲はマンション着工が落ち込んでおり、同▲2.9%と2ヶ月連続のマイナスとなった。



○ 予想を上回る着工水準 先行きも底堅い動きを予測

10月の住宅着工は事前の予想を上回り季調値年率130万戸という水準であった。これにより、着工戸数は10ヶ月連続で120万戸を超えた。

持家は7月に一旦前年比マイナスとなったものの、8月からは3ヶ月連続で前年比プラスで推移しており、このところの持ち直しが鮮明である。この背景には雇用・所得環境の改善が続いていることに加え、先行き金利の上昇や地価の上昇が見込まれることから、買い時感が高まっているということが考えられる。今のところ持家着工のマイナス要因は取り立てて見当たらないため、持家着工の増加トレンドは今後もしばらく続くといえよう。

貸家は運用の採算性に着目した貸家投資の積極化を背景に増加を続け、住宅着工戸数の伸びをこれまで牽引してきた。9月、10月についても貸家着工は2ヶ月連続で高い伸びとなっている。しかし、今後地価の上昇や金利の上昇に伴い、貸家運用の採算性は次第に低下してくる見込みである。都市部への人口流入が続いていることから需要は底堅いものの、今後さらに伸びを加速させてくるとは考えにくい。貸家着工は高原状態で推移していくと考えられる。

分譲については、7-9月期に前年比マイナスとなったことに続き、10月も前年比マイナスとなった。分譲が伸び悩んでいる理由として、東京都を中心に分譲マンションの用地取得が困難になってきたことが考えられる。企業の土地売却も一巡しているとみられ、しばらく用地取得難の影響は続く見込みである。もっとも、雇用・所得環境の改善や、先行きのマンション価格の上昇を見込んだマンション買い時感の高まりなどもあり、需要は底堅いと考えられる。団塊ジュニア層が住宅取得適齢期に入っていることに加え、退職を期に住み替えを考える団塊世代もいると見込まれ、分譲着工は高水準での推移を続けると考えられる。

住宅建設を取り巻く環境は総じて良好といえる。貸家や分譲については増加ペースを次第に減少させてくると見込まれるが、先行き大きな減少はないと考えられる。住宅着工は今後、持家に下支えされるような形で底堅い動きを見せることとなるだろう。

