

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2006年11月）

発表日：2006年12月27日（水）

～高水準の着工戸数を持続～

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
		着工戸数 (季年率)		持家 着工戸数 (季年率)		貸家 着工戸数 (季年率)		分譲 着工戸数 (季年率)		
			前年比		前年比		前年比		前年比	
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	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
	11月	135.8	4.0	34.7	▲ 3.0	55.4	3.3	41.9	11.3	3.1

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○ 2ヶ月連続の130万戸超え

11月の住宅着工戸数は前年比+4.0%と、市場予測（コンセンサス：同+0.6%、レンジ▲2.0%～+2.0%）を上回る伸びとなった。これにより住宅着工戸数は4ヶ月連続で前年比プラスとなった。また、季節調整値年率の着工戸数は135.8万戸となり、2ヶ月連続で130万戸を超えた。着工戸数が135万戸を超える水準に達したのは1997年5月以来のことである。

利用関係別に見ると、持家が前年比▲3.0%と4ヶ月ぶりにマイナスに転じたが、貸家が同+3.3%と3ヶ月連続で上昇したほか、分譲がマンション着工の大幅増により同+11.3%と堅調に推移し、着工戸数を押し上げる事となった。

○ 10-12月期の着工戸数は再び増加の見込み

このところの住宅着工は良好に推移しており、11月で11ヶ月連続の120万戸超えとなる。仮に12月も10-11月期と同水準で推移したとすると、10-12月期は133.3万戸となる。10、11月に大きく着工戸数が伸びたため12月はある程度の反動減も考えられるが、そのことを加味しても10-12月期の着工戸数が2四半期ぶりに前期比プラスとなる可能性はかなり高まったといえる。

○ 住宅建設を取り巻く環境は良好

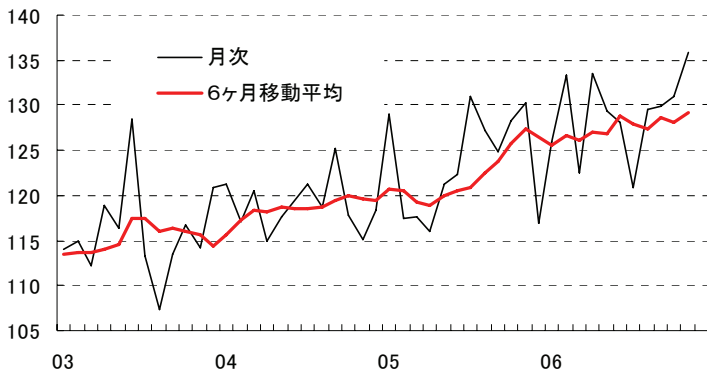
11月の持家は4ヶ月ぶりにマイナスに転じたが、増加基調に変わりはない。雇用環境が良好なため労働者に安心感が広がっていることに加え、先行きの金利上昇や地価の上昇を見込んで買い時感が高まっていることも需要を押し上げていると考えられる。今後しばらくこうした環境は続くと思われるため、持家は底堅い推移を続けることとなるだろう。

貸家については、以前ほど増加の勢いがなくなってきたものの、まだ増加トレンドは持続している。前年比でみても06年は8月にマイナスとなったほかはプラスで推移を続けている。これは貸家の多い都市部において人口流入が続いていることから、貸家の着工が下支えされているためと思われる。今後地価の上昇や金利の上昇に伴い貸家投資の魅力は次第に衰えてくると考えられる、貸家着工が伸びを再び加速させてくるということは考えにくい。しかし都市部への人口流入は依然続いており、需要は底堅いとみられることから貸家は高原状態での推移を続けることとなるだろう。

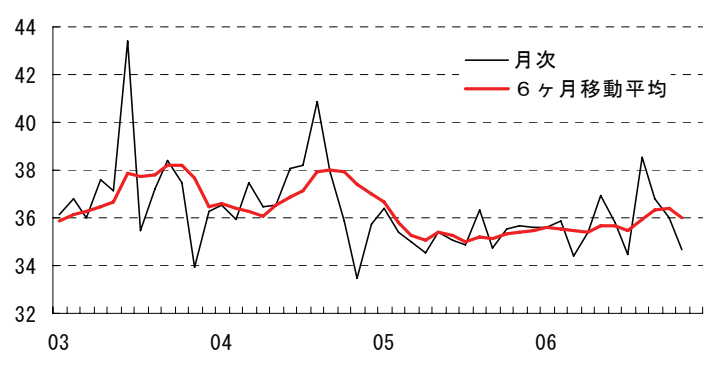
分譲着工はこのところ都市部を中心に土地取得が困難になってきていることから、やや伸びが緩やかになってきた。企業の土地売却も一巡し、こうした環境はしばらく続くと思われるが、雇用・所得環境の改善や、先行きのマンション価格上昇を見込んだマンション買い時感の高まりもあり、需要は底堅いといえる。このほか08年に住宅ローン減税が廃止されることも足元での買い時感の高まりを押し上げる要因となるだろう。分譲着工は高水準での推移を維持すると見込まれる。

住宅着工は雇用・所得環境の改善などを背景に総じて良好に推移している。一部地域で地価が上昇していることや、住宅ローン金利の先高感が徐々に強まっていることなども、むしろ住宅購入意欲を強めているようだ。こうした状況には当面変化はみられないと予想されるため、先行きも住宅着工は底堅く推移するだろう。

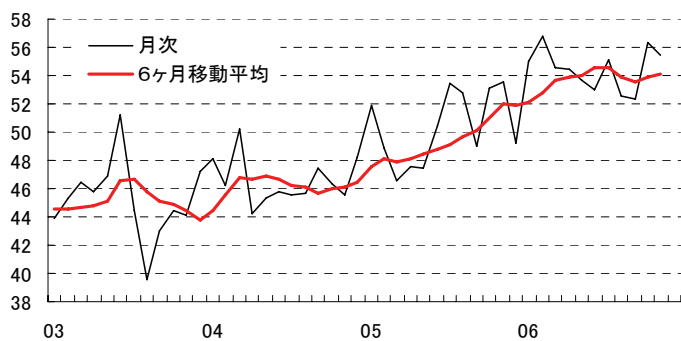
(万戸) 住宅着工戸数・年率換算季調値



(万戸) 住宅着工戸数・持家 (年率換算季調値)



(万戸) 住宅着工戸数・貸家 (年率換算季調値)



(万戸) 住宅着工戸数・分譲 (年率換算季調値)

