

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2006年12月）

発表日：2007年1月31日（水）

～足元での着工は好調。07年も緩やかな改善を見込む～

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		
		持家		貸家		分譲		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
05	1-3月期	121.7	1.5	35.7	▲ 3.3	48.8	2.3	36.3	4.2	▲ 0.0
	4-6月期	119.6	2.0	35.0	▲ 5.5	48.8	7.4	35.7	4.4	▲ 0.6
	7-9月期	128.0	5.0	35.0	▲ 9.2	52.0	11.7	38.9	11.5	0.4
	10-12月期	124.6	7.0	35.7	1.5	51.7	11.3	36.4	6.8	4.3
06	1-3月期	127.7	4.9	35.5	▲ 0.9	55.0	13.0	37.0	1.4	0.2
	4-6月期	130.2	8.6	36.1	3.1	54.2	10.6	39.8	11.1	5.4
	7-9月期	127.0	▲ 0.7	36.2	3.6	53.5	3.1	35.4	▲ 9.0	▲ 1.6
	10-12月期	131.3	5.2	35.6	▲ 0.5	54.7	5.9	39.8	8.7	4.3
05	12月	117.9	▲ 0.9	35.6	▲ 0.8	49.1	2.3	33.6	▲ 3.1	▲ 3.3
06	1月	126.4	▲ 2.2	35.6	▲ 2.1	54.1	6.2	35.2	▲ 10.8	▲ 7.5
	2月	133.1	13.7	36.0	1.2	56.5	16.5	39.9	21.5	9.5
	3月	123.6	3.9	34.8	▲ 1.8	54.5	17.2	35.8	▲ 3.0	▲ 0.3
	4月	133.6	15.0	35.8	2.6	55.0	14.3	43.8	30.0	11.1
	5月	129.2	6.7	36.9	4.5	54.3	13.1	37.6	0.0	2.8
	6月	127.8	4.7	35.7	2.2	53.3	5.2	38.1	5.4	2.9
	7月	123.7	▲ 7.5	34.6	▲ 1.0	54.4	3.1	29.5	▲ 25.5	▲ 8.8
	8月	128.6	1.8	37.6	6.1	52.8	▲ 0.6	39.2	1.0	2.1
	9月	128.7	4.0	36.4	6.0	53.4	6.8	37.6	▲ 0.7	2.3
	10月	130.8	2.2	36.0	1.2	55.9	6.2	37.4	▲ 2.9	0.1
	11月	133.0	4.0	35.0	▲ 3.0	55.2	3.3	41.3	11.3	3.1
	12月	130.0	10.2	35.8	0.3	53.2	8.5	40.8	20.3	10.6

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○ 高水準の住宅着工

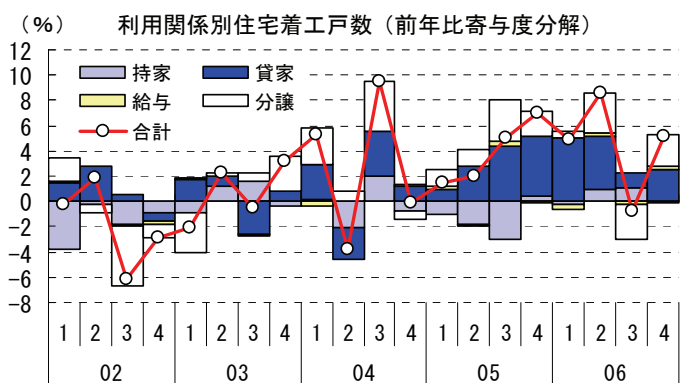
12月の新設住宅着工戸数は前年比+10.2%となり、市場予測（コンセンサス：同+9.3%、レンジ▲4.4～14.0%）をやや上回った。住宅着工はこれで5ヶ月連続の前年比プラスとなる。また、季調値年率の着工水準は130.0万戸（同129.5万戸、レンジ111.8～137.0万戸）で、3ヶ月連続で130万戸を超えることとなった。事前予測では10、11月の高い伸びから反動減が出るという見方も多かったが、12月に関しては11月から着工水準が減少したものの130万戸台の高い水準を維持しており、住宅着工は良好に推移している。

12月は利用関係別でみた着工が全てプラスとなった。内容を見ると、持家が前年比+0.3%と2ヶ月ぶりに小幅プラスとなったほか、貸家が同+8.5%と4ヶ月連続でプラスとなった。分譲についてはマンションの着工が同+20.3%と大きく拡大し、全体の着工戸数の押し上げに貢献した（分譲マンションについては同+28.9%の伸び）。

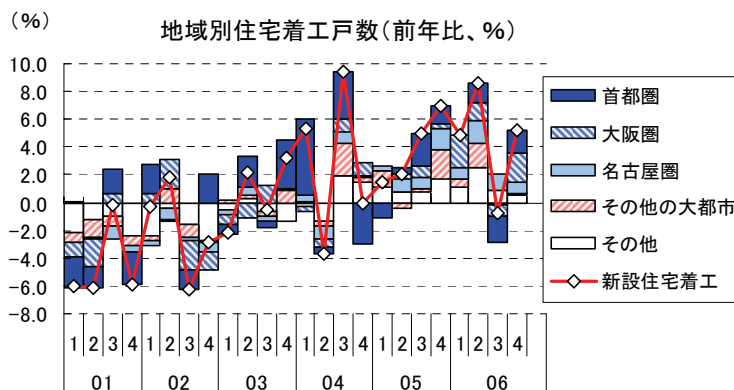
○ 四半期ベースでも7-9月期から持ち直し130万戸の水準

四半期ベースで見ると、7-9月期の住宅着工は一旦落ち込んだものの10-12月期は再び持ち直し、前期比+3.4%と拡大した。季調値着工戸数も平均で年率130万戸を超える水準になっており、4-6月の水準に戻している。7-9月期については首都圏における分譲着工が落ち込んだことで着工戸数が押し下げられて

いたが10-12月期は分譲に持ち直しが見られたほか、貸家も首都圏、大阪圏等で増加した。これにより06年は05年から前年比+4.4%で拡大し、住宅着工は堅調に推移した。



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」



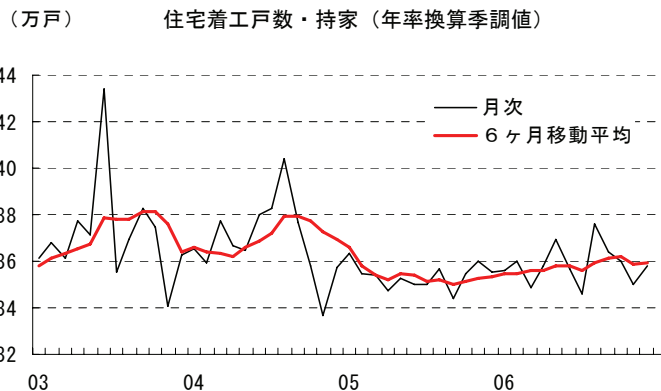
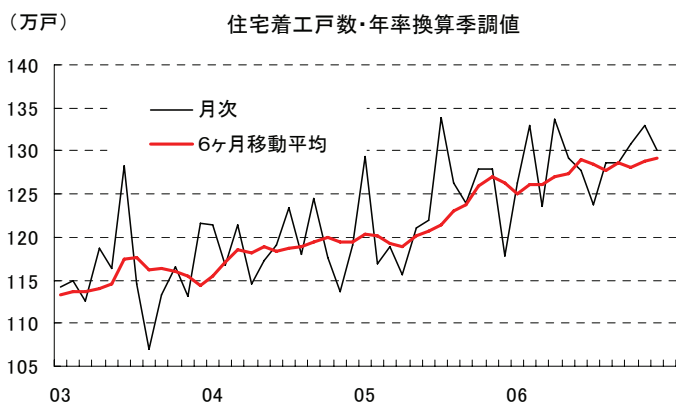
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○ 先行きも緩やかな改善

持家は足元で緩やかな改善を続けている。これには良好な雇用環境が続いていることや、先行きの金利上昇・地価の上昇を見込んで買い時感が高まっていることが背景にあるとみられる。団塊ジュニア前後の世代が住宅の一時取得に動き出していることもあり、持家は今後も底堅く推移すると見込まれる。07年においても住宅着工の伸びを下支えしていく要因となるだろう。

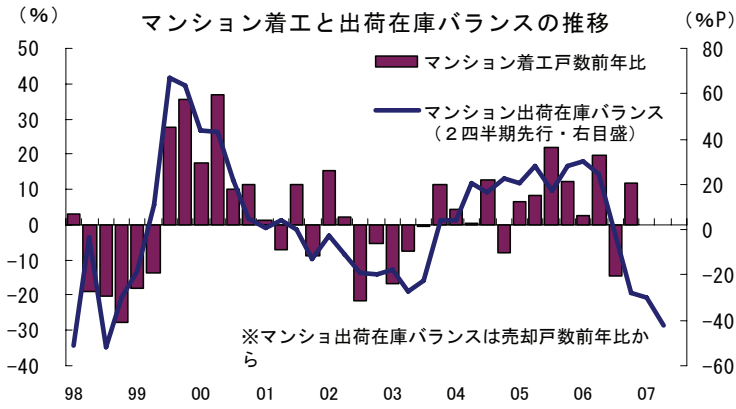
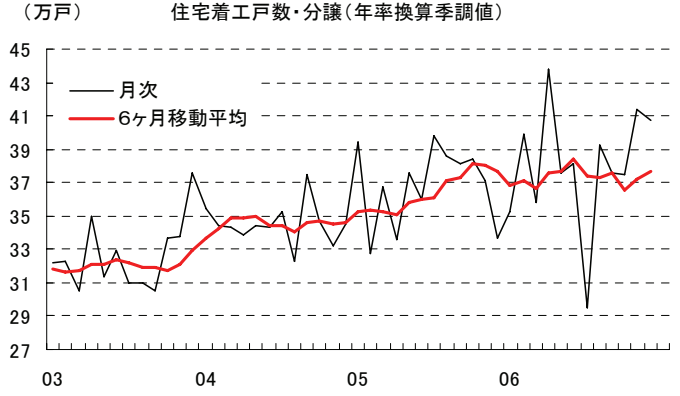
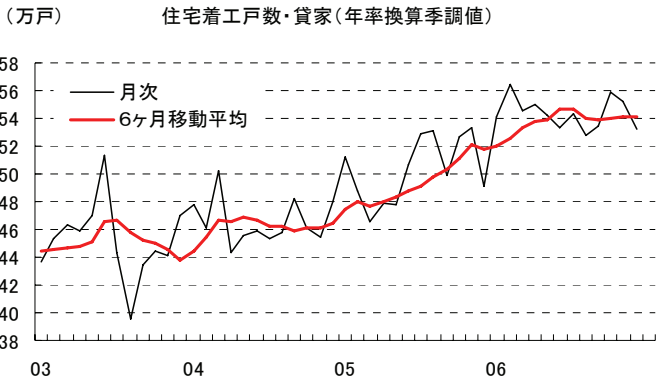
貸家については05年まで堅調に推移してきていたが、06年になって伸びに鈍化がみられるようになった。これまで貸家が堅調に推移してきた背景には、金利水準が低い中で、比較的利回りの高い貸家投資に目をつけられていたということがあり、先行きもこうした状況は続くと思われる。また、貸家の多い首都圏への人口流入が続いていることも需要を押し上げている。既に貸家着工は高水準にあるため、06年のような高い伸びは見られないと思われるが、07年以降も貸家は高原状態での推移を続けるだろう。

分譲は都市部における用地取得難等から着工戸数の増勢がやや衰えてきた。もっとも、雇用・所得環境が改善してきていることに加え、住宅価格にも先行き上昇が見込まれるなど、マンション等の買い時感が高まっている。団塊世代の退職金が住宅の建替えや団塊ジュニア層の住宅取得資金にあてられるケースも見受けられ、住宅需要は高まっていると思われる。分譲着工は高水準での推移を続けることとなるだろう。



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。

総じてみれば住宅着工は雇用・所得環境等を背景に良好に推移しているといえる。金利や地価に先行き上昇が見込まれることや、住宅ローン減税が段階的に縮小されることなども住宅購入意欲を強める要因となっているようだ。こうした環境はしばらく続くと考えられ、当面、住宅着工は底堅く推移すると考えられる。住宅は消費への波及効果も大きいため、今後の経済成長を見ていく上でも注目材料といえるだろう。



(出所) 不動産経済研究所、国土交通省

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。