

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2007年2月）

発表日：2007年3月30日（金）

～コンセンサスを下回り120万戸割れ～

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)

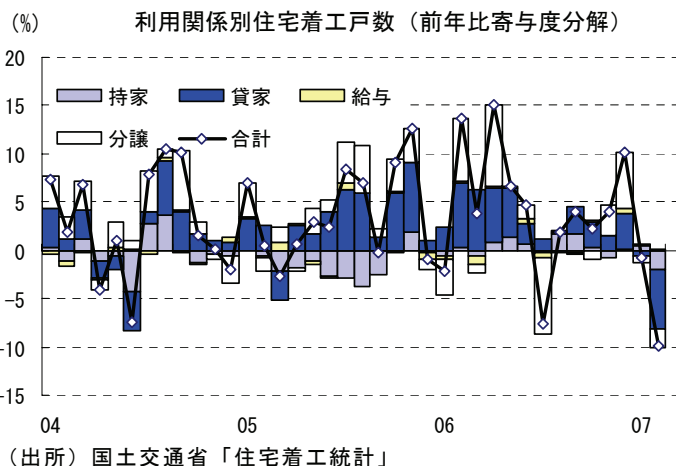
(単位：%)

		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		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
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
06	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
	07	1月	125.3	▲ 0.7	36.2	1.8	53.3	▲ 1.2	34.4	▲ 2.7
2月		119.9	▲ 9.9	33.2	▲ 7.8	48.0	▲ 14.8	37.4	▲ 6.3	▲ 7.4

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

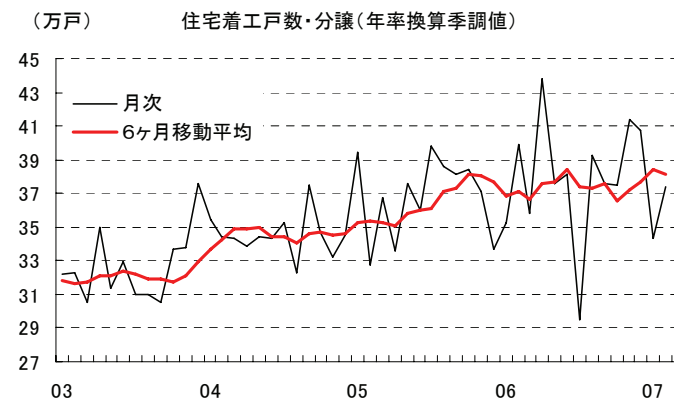
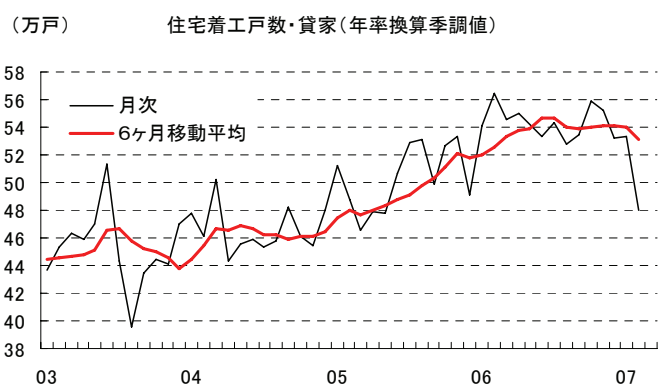
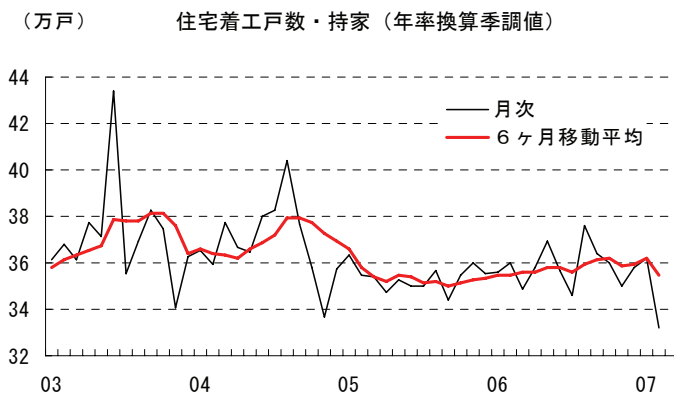
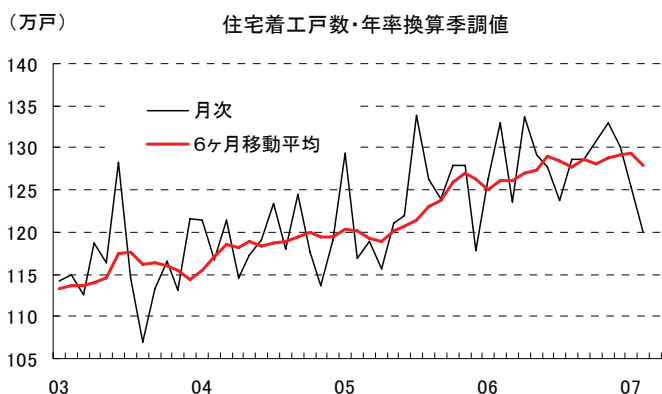
○ 2月は大きく減少 年率換算季調値の着工戸数：119.9万戸

2月の新設住宅着工戸数は前年比▲9.9%と減少し、市場予想（コンセンサス：同▲2.5%、レンジ▲6.7%～+4.5%）を大きく下回った。年率換算の季調値も119.9万戸となり、14ヶ月ぶりに120万戸を割った。1月に続いて2月も悪化したことで、1-3月期の着工戸数は10-12月期の高い伸びを維持できず、前期比マイナスとなりそうだ。もっとも、住宅着工戸数は単月の振れが大きいいため、今回の結果から住宅着工のトレンドが悪化に転じたとは言い切れないだろう。10-12月期はいずれの月も130万戸を越える水準で推移していたこともあり、1月に続いて、2月も反動減が出たと考えられる。また、昨年2月の着工戸数水準が高かったことから、前年比が下振れしやすいという背景もあった。住宅着工のトレンドを見る上ではもう少し長いスパンで見る必要があるが、雇用・所得環境が改善してきていることや、地価に下げ止まりの傾向があること、都心部への人



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。

口流入が続いていることなどを考えると、住宅需要は依然底堅いと考えられ、住宅着工の緩やかな回復トレンドに変わりはないと判断する。



○ 住宅着工の緩やかな改善

2月は利用関係別にみた持家、貸家、給与、分譲の全ての項目が前年比マイナスとなった。これらの項目が全てマイナスになるのは04年の4月以来のことである。もっとも、住宅を取り巻く環境が急に悪化したというわけではなく、今回の結果を過度に悲観する必要はないだろう。

利用関係別に見ていくと、2月の持家は前年比▲7.8%と3ヶ月ぶりに前年比マイナスとなった。持家はこれまで雇用・所得環境の改善や地価の下げ止まり感を背景に持ち直してきており、07年についてもこうした状況は続くと思われる。そのため、持家の緩やかな回復基調は今後も持続するだろう。

2月の貸家は同▲14.8%と2ヶ月連続で前年比マイナスとなった。今回の住宅着工戸数の下げは貸家の下落による影響が大きい。貸家は、このところ一部では供給過剰とも言われており、やや頭打ちの状況である。もっとも、貸家の多い都心部で人口流入が続いていることもあり需要は底堅い。急激な落ち込みは見込み難しく、来月以降、貸家の着工はやや持ち直すと予想される。貸家は高原状態での推移となるだろう。

分譲は一戸建が先月に続いて増加したものの、マンション着工が3ヶ月ぶりに減少したため、同▲6.3%となった。都市部では、用地取得難によりマンション着工が増えにくい状況が続いているが、雇用・所得環境の改善や先行きのマンション価格の上昇などは、住宅取得意欲を押し上げる効果があり、需要は底堅い。先行きも分譲着工は高水準で推移することとなるだろう。

住宅建設を取り巻く環境は総じて良好である。トレンドとして住宅着工は緩やかな改善傾向にあり、2月に大きく落ち込んだ着工も、3月以降持ち直してくるだろう。07年度は130万戸程度の着工戸数を見込む。