

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2007年6月）

発表日：2007年7月31日（火）

～貸家、分譲が大幅に増加し、着工は高水準～

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		
		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
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
07	1-3月期	125.2	▲ 1.8	34.2	▲ 3.7	52.4	▲ 4.6	38.5	3.8	▲ 0.7
	4-6月期	126.7	▲ 2.6	32.9	▲ 8.8	54.2	0.3	39.0	▲ 2.0	▲ 3.7
06	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	0.3
	2月	119.9	▲ 9.9	33.2	▲ 7.8	48.1	▲ 14.6	37.4	▲ 6.3	▲ 7.4
	3月	130.4	5.5	33.2	▲ 4.8	55.6	2.0	43.8	22.1	5.0
	4月	129.1	▲ 3.6	33.5	▲ 6.5	52.2	▲ 5.3	43.5	▲ 0.9	▲ 2.4
	5月	115.5	▲ 10.7	32.2	▲ 12.7	50.1	▲ 7.8	32.3	▲ 14.0	▲ 12.0
	6月	135.4	6.0	33.1	▲ 7.1	60.3	13.1	41.3	8.2	2.9

〔出所〕 国土交通省「住宅着工統計」

○6月の住宅着工戸数は前年比+6.0%、年率換算値で135.4万戸

6月の新設住宅着工戸数は前年比+6.0%、季節調整済み年率換算値では135.4万戸となった。事前コンセンサス（前年比▲3.5%、レンジ：▲13.5%～+0.7%）では減少が見込まれていたが、3ヶ月ぶりに増加に転じた。5月が年率換算値で115.5万戸とかなり弱めの結果だったが、その反動もあって大きく増加した。最近では単月の振れが大きくなっているが4-6月期の住宅着工戸数は126.7万戸（年率換算）と1-3月期の125.2万戸（同）からは小幅増加している。雇用・所得環境の改善が続いていること、金利がなお低い水準となっていることなどから住宅着工は底堅く推移していると考えられる。

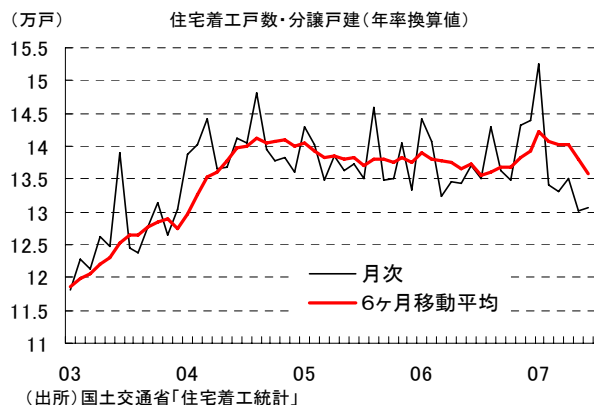
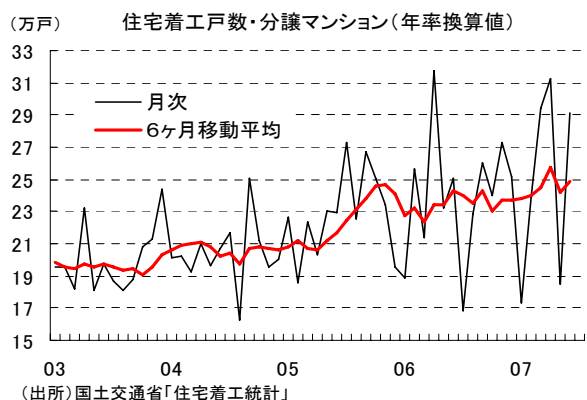
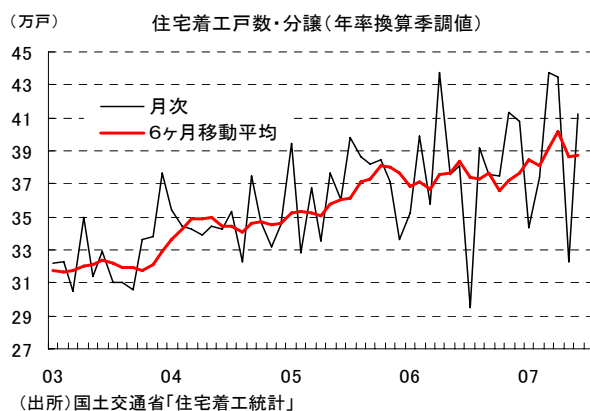
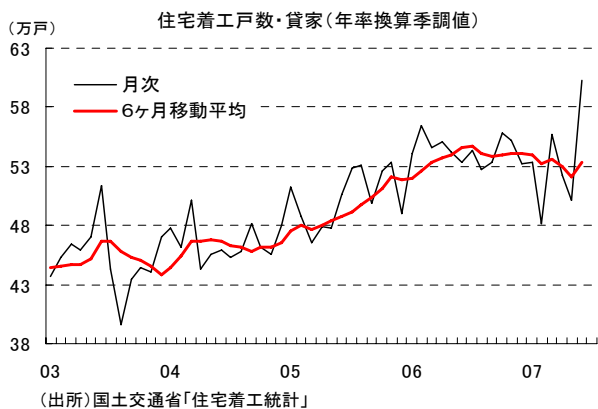
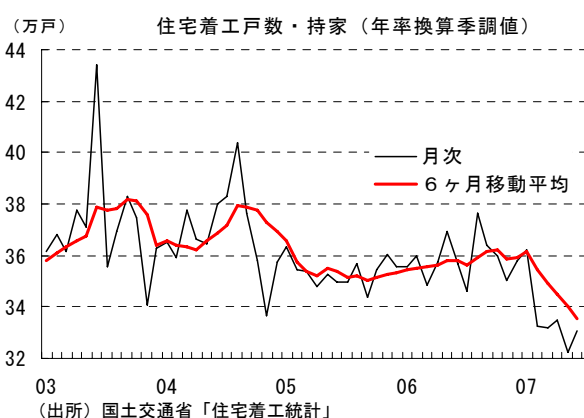
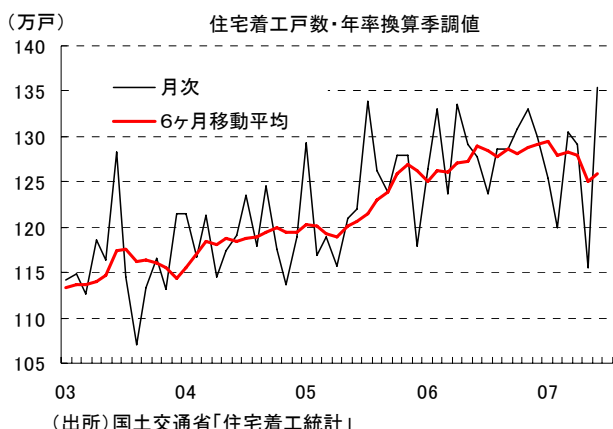
○持家は減少したものの、貸家、分譲が大幅に増加

利用関係別にみると、持家が減少したものの、貸家、分譲は増加した。

持家は前年比▲7.1%と5ヶ月連続でマイナスとなった。前月対比では+2.6%と小幅持ち直したが、着工水準は33.1万戸（年率換算）と35万戸台で推移していた06年と比較すると弱い。雇用・所得環境が緩やかではあるが改善していること、金利水準もなお低いことなど持家着工を取り巻く環境はそれほど悪くないと考えるが、構造的な下押し圧力が強いと思われる。すなわち、持家の需要が分譲に一部奪われている可能性に加え、賃金が伸び悩んでいることや建て替え需要が顕在化しにくい状況にあることも持家着工を抑制していると考えられる。さらには06年度は量的緩和解除やゼロ金利解除といった金融政策の大きな変更があったため金利先高感の高まりが持家着工を押し上げたと思われるが、足元ではその反動から弱めの推移になっている可能性も考えられる。

貸家については前年比+13.1%と大幅に増加した。着工水準は60.3万戸（年率換算）とかなりの高水準となったが、着工が重なったことで押し上げられた面もあると思われる。貸家着工は、ウエイトの大きい都心部への人口流入が続いているため需要は底堅いが、金利が上昇傾向にあることや建築コストが上昇していることなどはマイナス要因である。当面、貸家は高水準横ばいでの推移が続くと判断する。

分譲は前年比+8.2%と3ヶ月ぶりに増加した。一戸建住宅が前年比▲4.7%となったものの、マンションが同+16.2%と増加したことが全体を押し上げた。マンションは月ごとの振れが大きくなっているが、需要が底堅いことからトレンドとしては堅調な推移となっている。もっとも、地価の上昇や建築コスト増によって価格が上昇してきているため、契約率がやや鈍化してきている。先行きマンション需給のバランスが悪化するリスクについては一定の警戒が必要である。分譲一戸建については、やや着工水準が低下してきているが、地価の上昇および用地取得が困難になっている影響が大きいと考えられる。先行きも弱めの動きとなる可能性に注意したい。



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。

