

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2010年4月)
~17ヶ月ぶりの前年比プラス~

発表日2010年5月31日(月)

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 小杉 晃子
TEL : 03-5221-4548

(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) 前年比		持家 着工戸数 (季年率) 前年比		貸家 着工戸数 (季年率) 前年比		分譲 着工戸数 (季年率) 前年比		
08	7-9月期	111.2	40.2	34.3	26.0	47.1	45.9	31.1	50.9	32.8
	10-12月期	99.9	4.1	29.5	▲7.7	43.0	9.3	25.4	9.4	▲0.6
09	1-3月期	89.7	▲21.4	28.5	▲11.3	37.6	▲19.5	20.5	▲34.5	▲20.9
	4-6月期	76.9	▲31.9	27.1	▲13.6	32.1	▲35.1	15.8	▲51.0	▲29.3
	7-9月期	71.3	▲35.8	28.4	▲17.4	28.8	▲39.0	14.9	▲52.1	▲31.7
	10-12月期	79.1	▲20.9	30.0	1.8	30.8	▲28.2	16.4	▲35.6	▲15.1
10	1-3月期	83.7	▲6.6	29.6	3.8	33.1	▲12.1	18.3	▲10.1	▲3.4
08	7月	109.0	19.0	32.5	23.1	48.2	22.7	30.6	12.7	15.9
	8月	111.7	53.6	35.1	35.6	47.1	59.6	30.8	73.7	45.1
	9月	113.1	54.2	35.3	19.9	46.1	66.9	31.9	82.8	41.1
	10月	104.4	19.8	31.3	▲4.3	45.2	35.4	26.7	28.9	9.9
	11月	97.7	0.0	27.8	▲11.7	41.8	1.7	25.5	11.0	▲3.4
	12月	97.5	▲5.8	29.5	▲7.3	41.9	▲4.1	23.9	▲7.5	▲7.9
09	1月	94.0	▲18.7	29.0	▲10.8	40.5	▲18.4	22.2	▲26.4	▲18.7
	2月	87.4	▲24.9	28.8	▲9.9	35.5	▲28.5	20.7	▲34.4	▲20.9
	3月	87.6	▲20.7	27.5	▲13.1	36.8	▲11.2	18.5	▲42.1	▲22.9
	4月	78.9	▲32.4	26.5	▲15.8	33.4	▲33.0	15.3	▲54.3	▲31.5
	5月	77.1	▲30.8	26.5	▲14.9	32.2	▲33.3	16.6	▲48.1	▲28.1
	6月	74.6	▲32.4	28.3	▲10.5	30.8	▲38.4	15.3	▲50.0	▲28.1
	7月	74.0	▲32.1	28.5	▲12.2	30.8	▲36.0	15.4	▲50.1	▲27.7
	8月	68.8	▲38.3	28.1	▲20.0	27.4	▲42.2	14.2	▲53.5	▲33.5
	9月	71.1	▲37.0	28.4	▲19.7	28.2	▲39.0	15.2	▲52.5	▲34.0
	10月	76.3	▲27.1	29.7	▲4.9	29.1	▲35.6	16.1	▲40.6	▲21.5
	11月	79.2	▲19.1	30.0	8.3	31.2	▲25.3	15.9	▲38.2	▲12.7
	12月	81.9	▲15.7	30.3	3.0	32.2	▲22.7	17.2	▲27.4	▲10.2
10	1月	86.3	▲8.1	30.5	5.4	34.7	▲14.5	19.7	▲11.7	▲3.4
	2月	79.4	▲9.3	29.7	2.9	32.7	▲8.4	15.4	▲25.6	▲8.0
	3月	85.4	▲2.4	28.5	3.2	32.1	▲12.5	20.0	8.8	1.0
	4月	79.3	0.6	27.1	2.3	31.1	▲7.0	19.5	27.4	5.7

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○4月の新設住宅着工戸数：前年比 +0.6%

4月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で79.3万戸（前年比+0.6%）と、コンセンサス（同84.0万戸、レンジ79.3万戸~87.6万戸）を下回る結果となった。水準でみれば2ヶ月ぶりの70万戸台となり、低水準での推移が続いているものの、持家や分譲が増加したことなどから、前年比では17ヶ月ぶりの増加となった。住宅着工戸数は緩やかな持ち直し基調が続いているといえよう。

○持家、分譲の増加傾向は継続

利用関係別にみると、持家は前年比+2.3%（←3月：同+3.2%）、貸家は同▲7.0%（←3月：同▲12.5%）分譲は同+27.4%（←3月：同+8.8%）となった。貸家は依然減少傾向が続いているが、ここにきて減少率は

縮小傾向にある。建設コストの下落などにより採算性が改善傾向にあることに加え、資金調達環境が最悪期を脱したことで着工の減少にもようやく歯止めがかかりつつある。他方、各種住宅取得支援策による下支え効果や雇用・所得環境の持ち直しなどを背景に、持家や分譲は増加基調が継続している。

○分譲マンションも16ヶ月ぶりにプラスに

さらに、分譲の内訳をみると、一戸建てが同+19.0%（←3月:同+28.2%）、マンションが同+35.8%（←3月:同▲4.3%）となり、マンションは16ヶ月ぶりにプラスに転じた。景気回復に伴って販売環境が好転したことがプラスに寄与したと思われる。4月の景気ウォッチャー調査からも、「マンション建設業界の不況がようやく回復の兆しを見せ始めている。計画していたマンションの新築工事で凍結されているものが多々あるが、ここに来てようやく動きが出始めている。まだ受注には至っていないが、いくつかの工事が再開されるので相談したいという引き合いが出始めている（その他サービス業）。」など、販売環境の好転を示唆するコメントが確認された。

こうした販売環境好転の動きを受け、足もとでは在庫調整が進展しており、それに伴って販売価格も下げ止まるなど、ここに来てマンション着工を取り巻く環境は改善方向にある。これまでマンション着工は低迷が続いていたが、先行きは緩やかに持ち直していくことが予想される。実際、マンション着工の先行指標とされる首都圏マンション契約率の動きをみても、4月が79.9%と4ヶ月連続で好不調の分岐点とされる70%を上回っており、先行きの持ち直しが示唆される。

○今後も緩やかな持ち直し基調が続くと見込まれるも、持ち直しペースは緩慢なものに

このように、住宅着工戸数は09年8月をボトムとして緩やかな持ち直し傾向が続いているが、足もとの水準は79.3万戸と、引き続き低水準での状況が続いている。

先行きも、住宅版エコポイント制度をはじめとした各種住宅取得支援策による下支えが続くことで、当面、緩やかな持ち直し基調が続くと見込まれるものの、依然として厳しい状態が続いていることなどを踏まえると、持ち直しペースは緩慢なものに留まろう。



