

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2010年7月)

発表日2010年8月31日(火)

～緩やかな持ち直し基調が継続～

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
		着工戸数 (季年率)		持家		貸家		分譲		前年比
		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
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
	4-6月期	76.0	▲ 1.1	28.2	3.8	28.8	▲ 10.5	18.5	17.8	3.9
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
	5月	73.7	▲ 4.6	27.9	4.8	27.9	▲ 13.5	16.8	0.8	0.5
	6月	75.0	0.6	29.5	4.4	27.4	▲ 10.9	19.1	24.6	5.5
	7月	77.2	4.3	29.8	4.4	28.9	▲ 5.9	19.6	27.3	6.0

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○7月の新設住宅着工戸数：前年比+4.3%

7月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で77.2万戸（前年比+4.3%）と、コンセンサス（同75.6万戸、レンジ73.6万戸～80.5万戸）を若干上回った。依然70万戸台の低水準の状況が続いているものの、政策効果による下支えなどもあり、住宅着工戸数は緩やかに持ち直してきている。前年比では、貸家は減少したが、持家や分譲は増加したことなどから、全体では2ヶ月連続のプラスとなった。

○持家や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+4.4%（←6月：同+4.4%）、貸家は同▲5.9%（←6月：同▲10.9%）、分譲は同+27.3%（←6月：同+24.6%）であった。貸家は依然として減少傾向が継続しているが、足もとでマイナス幅は縮小傾向にあり、大幅な落ち込みにも歯止めがかかってきている。他方、雇用・所得環境が最悪期を脱したことや各種住宅取得支援策による下支え効果などを背景に、持家や分譲は増加基調が継続している。

○分譲マンションは2ヶ月連続で増加

さらに分譲の内訳をみると、一戸建てが同+23.0%（←6月：同+22.0%）、マンションが同+37.5%（←6月：同+29.8%）となり、一戸建ては7ヶ月連続の増加、マンションは2ヶ月連続の増加となった。これまで分譲の増加の牽引役は一戸建てであったが、ここに来てマンションも緩やかに持ち直し始めている。景気回復に伴う販売環境の好転が背景にあると考えられる。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推移をみても、7月が78.2%と7ヶ月連続で好不調の分岐点とされる70%を上回っており、在庫も減少傾向が継続している。また、首都圏・近畿圏のマンション売却戸数の推移をみても、足もとで増加傾向にありマンション着工を取り巻く環境は引き続き改善傾向にある。今後もマンション着工は緩やかに持ち直していくことが期待される。

○今後も緩やかな持ち直し基調が続くと予想されるものの、低水準での推移が継続しよう

このように、雇用・所得環境の緩やかな持ち直しや在庫調整の進展などを背景に足もとの住宅着工戸数は、持家や分譲を中心に緩やかな持ち直し基調が続いている。先行きについても、政策効果による押し上げが続くことで緩やかな持ち直し基調が続くと予想される。但し、先行き景気の減速感が強まる中、雇用・所得環境の回復ペースは緩慢なものに留まると予想される下では、低水準での推移が継続しよう。

