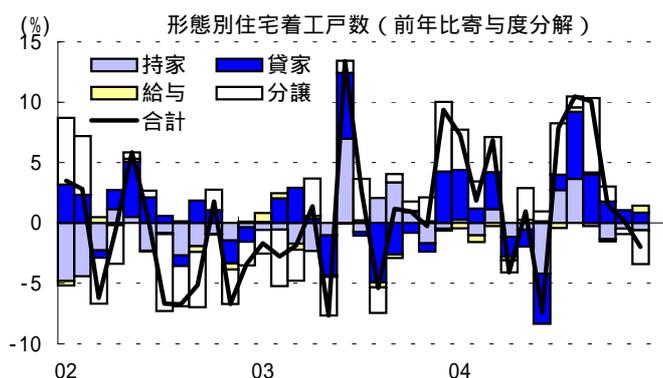


テーマ：12月住宅着工戸数
発表日：2005年1月31日(月)
～マンション着工が大幅に減少～
(No. J - 118)
**第一生命経済研究所 経済調査部
担当 長谷山 則昭(03-5221-4525)**
要約

12月の住宅着工戸数は前年比 2.0%と6ヶ月ぶりに減少となった。利用関係別にみると、貸家は同+2.1%と増加したものの、持家が同 2.2%と振るわなかったほか、分譲が同 8.9%と大幅なマイナスとなった。

住宅着工戸数の減少は分譲着工の減少が主因であるが、その内訳を見るとマンション着工の落ち込みが大きい。特に、首都圏では在庫戸数の増加傾向が明確で、12月には7900戸(前月対比+1255戸、不動産経済研究所調査)まで増加している。また、期分け販売により在庫が表面化しにくくなっていることを踏まえると、見かけ以上に在庫が積み上がっている可能性がある。もっとも、第二次ベビーブーマー(1970~74年生まれ)の需要を見込んで、デベロッパーの供給意欲は強く、マンション販売が急激に悪化することも考えにくい。マンションの販売や在庫動向に注意する必要性は高まっているが、先行きの需要増を見込んでの着工はしばらく続く予想され、分譲着工が急減する可能性は低いだろう。



| | 住宅着工戸数(前年比、%) | | | | | 住宅着工 季調年率 (万戸) |
|--------|---------------|-------|-------|-------|------|----------------------|
| | 合計 | 持家 | 貸家 | 給与 | 分譲 | |
| 05年12月 | 9.4 | -1.5 | 10.5 | -21.3 | 20.2 | 121.0 |
| 04年1月 | 7.3 | 1.0 | 10.8 | -36.3 | 10.3 | 122.1 |
| 2月 | 1.9 | -3.3 | 3.2 | -45.1 | 7.4 | 116.9 |
| 3月 | 6.9 | 3.4 | 8.0 | -25.5 | 10.6 | 119.7 |
| 4月 | -4.1 | -3.4 | -4.4 | -33.4 | -3.5 | 113.1 |
| 5月 | 0.9 | -1.6 | -3.5 | 47.4 | 10.2 | 117.1 |
| 6月 | -7.4 | -11.8 | -10.5 | 22.5 | 3.4 | 119.1 |
| 7月 | 7.8 | 8.1 | 3.3 | -42.8 | 15.5 | 123.3 |
| 8月 | 10.5 | 10.5 | 15.1 | 67.7 | 3.2 | 118.8 |
| 9月 | 10.1 | -0.8 | 10.2 | 39.6 | 23.4 | 124.7 |
| 10月 | 1.5 | -4.5 | 4.4 | -18.9 | 4.3 | 118.7 |
| 11月 | 0.2 | -1.6 | 2.6 | -2.2 | -1.5 | 115.2 |
| 12月 | -2.0 | -2.2 | 2.1 | 95.5 | -8.9 | 118.5 |

(出所)国土交通省「建築統計月報」

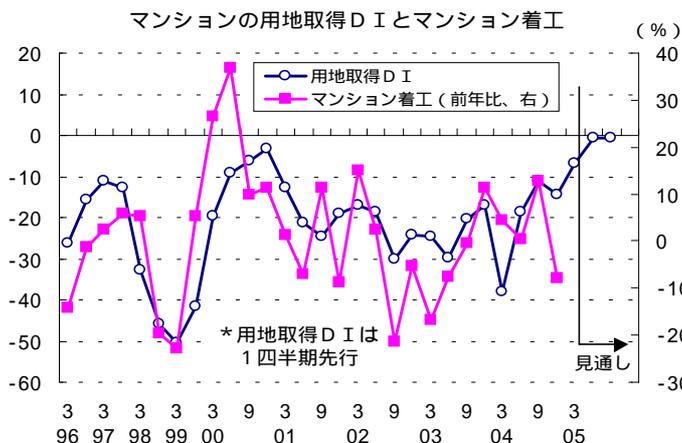
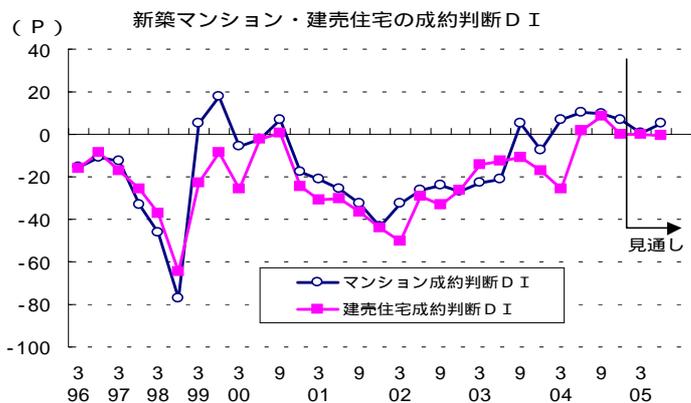
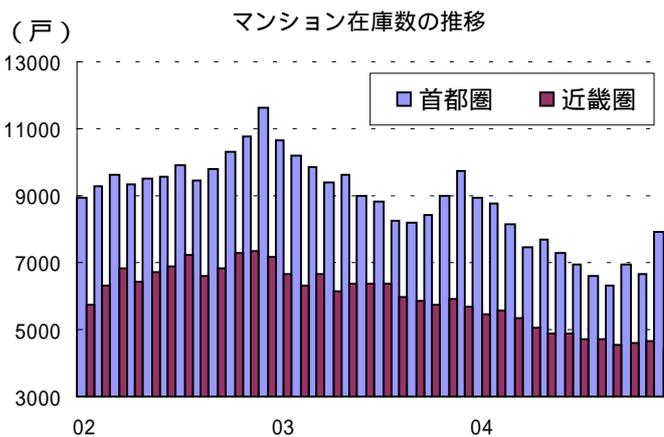
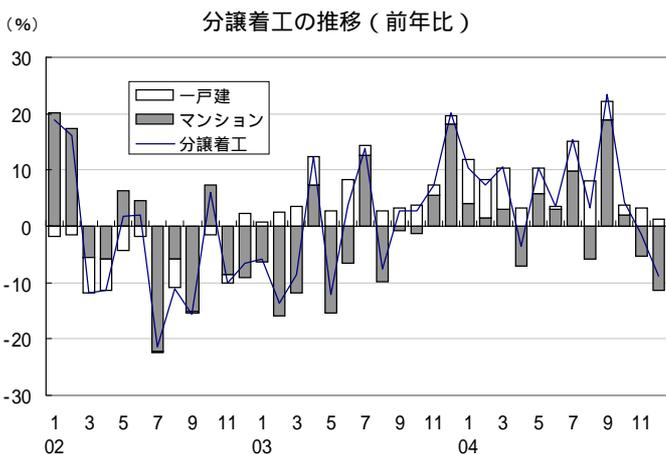
概要

12月の住宅着工戸数は前年比 2.0%と6ヶ月ぶりに減少となり、ほぼ市場予想(市場コンセンサス: 同+ 3.3%、レンジ: 5.8%~+1.0%)通りの結果となった。利用関係別にみると、貸家は同+2.1%と増加したものの、持家が同 2.2%と振るわなかったほか、分譲が同 8.9%と大幅なマイナスとなった。もっとも、前年同月の着工水準が高かった影響もあるため、季節調整済み年率換算戸数は118.5万戸と水準自体は低いものではない。

マンション着工が大幅に減少

住宅着工戸数の減少は分譲着工の減少が主因であるが、その内訳を見るとマンション着工の落ち込みが大きい。注文住宅に比べて安価な一戸建の分譲住宅はパワービルダーを中心に供給意欲が強く、前年比+7.1%と増勢基調を維持しているものの、マンションが同 17.7%と減少した。前年同月のマンションの着工水準が高かったことを勘案すればやや割り引いて考える必要があるが、それを差し引いてもマンションの着工ペースが鈍化してきているといえよう。これは、マンション在庫の増加を背景に、デベロッパーが着工をやや抑制してきた可能性が考えられる。特に、首都圏では在庫戸数の増加傾向が明確となってき

ており、12月には7900戸(前月対比+1255戸、不動産経済研究所調査)まで増加した。過去と比較すれば在庫水準は低く見えよう。しかし、期分け販売により在庫が表面化しにくくなっていることを踏まえると、見かけ以上に在庫が積み上がっている可能性がある。もっとも、用地取得判断D Iのマイナス幅が縮小傾向となっているように、第二次ベビーブーマー(1970~74年生まれ)の需要を見込んで、デベロッパーの供給意欲は強い。マンション販売に関しても、新築マンション成約判断D I(住宅金融公庫、12月全国住宅市場調査)は、プラス幅が縮小するものの、先行きも増加傾向を示している。したがって、マンション販売が急激に悪化することも考えにくい。マンションの販売や在庫動向に注意する必要性は高まっているが、先行きの需要増を見込んでの着工はしばらく続くと予想され、分譲着工が急減する可能性は低いだろう。



2004年の住宅着工戸数は118.9万戸

04年の住宅着工戸数は118.9万戸(前年比+2.5%)と2年連続の増加となった。利用関係別に見れば、持家(前年比0.8%)や給与住宅(同4.8%)は減少となったが、貸家(同+3.0%)や分譲(同+5.8%)が牽引する形で住宅着工戸数が増加した。中でも、分譲一戸建が前年比+12.1%と大幅に増加したことが特徴的である。今後も分譲一戸建ては底堅く推移すると予想されるが、これまで高水準の着工が続いてきたこと、販売面でも好調にやや一服感がみられることなどから、05年は一段の大幅増加となる可能性は低いと思われる。

