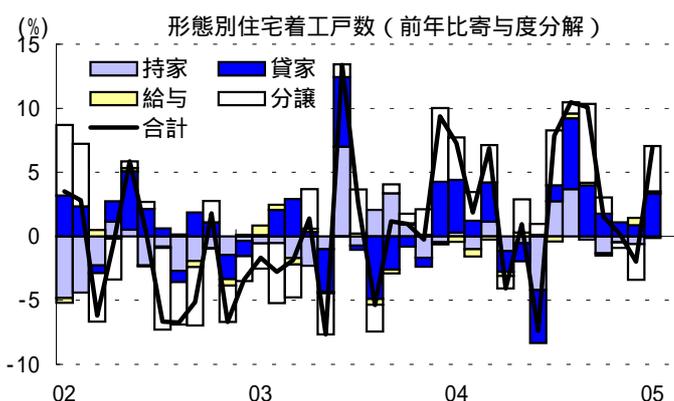


**テーマ：1月住宅着工戸数**
**発表日：2005年2月28日(月)**
**～年率換算季調値では130.2万戸と4年ぶりの高水準～**
**(No. J - 130)**
**第一生命経済研究所 経済調査部  
担当 長谷山 則昭(03-5221-4525)**
**要約**

1月の住宅着工戸数は前年比+6.9%と市場予想のレンジを大きく上振れた。利用関係別にみると、持家着工が前年比0.5%と5ヶ月連続で減少したが、分譲着工が同+10.7%、貸家着工が同+8.4%と大幅に増加しており、好調が持続していることが改めて確認された。季節調整済み年率換算値では130.2万戸と2000年12月以来、4年ぶりの高水準となった。

中部圏や域内経済が好調な西日本を中心に首都圏以外の地域の着工が牽引役となって住宅着工戸数が底堅く推移しているが、1月はその傾向が強く表われた形となった。貸家着工に大きく影響する金利はしばらく低位で推移すると見込まれ、分譲着工もマンションの販売や在庫動向に注意する必要があるものの、第二次ベビーブーマーの需要を見込むデベロッパーの供給意欲は強く、05年度央まで堅調に推移すると思われる。年率130万戸の着工水準が続くほど住宅着工を取り巻く環境は好転していないが、当面、住宅着工は年率120万戸程度で底堅く推移すると考えられよう。



		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		
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
05年	1月	6.9	-0.5	8.4	26.3	10.7	130.2

(出所) 国土交通省「建築統計月報」
**概要**

1月の住宅着工戸数は前年比+6.9%と市場予想(市場コンセンサス:同+3.3%、レンジ:5.7%~+0.5%)のレンジを大きく上振れた。利用関係別にみると、持家着工が前年比0.5%と5ヶ月連続で減少したが、分譲着工が同+10.7%、貸家着工が同+8.4%と大幅に増加したことが全体を押し上げた。貸家・分譲は前年同月も高水準だったにもかかわらず大きく増加しており、好調が持続していることが改めて確認された。このため、季節調整済み年率換算値は130.2万戸となり、2000年12月以来、4年ぶりの高水準となった。

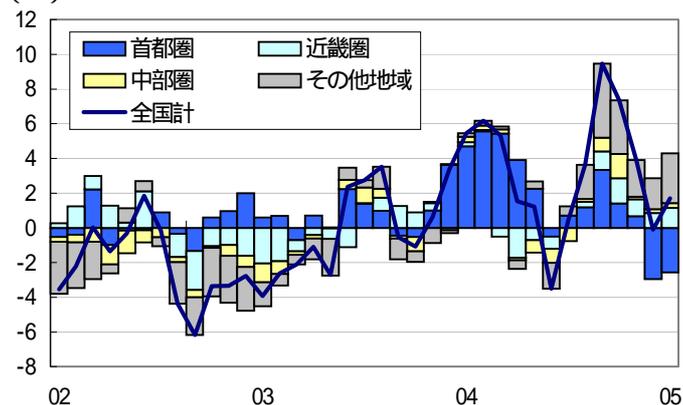
**貸家・分譲着工がともに高水準**

1月の住宅着工戸数はサプライズであった。特に貸家着工の季節調整済み年率換算値は53.0万戸と、97年6月以来の着工戸数となった。低金利を背景に貸家は堅調に推移しているが、1月は特に着工が重なったとみられる。地域別にみると、首都圏では前年比4.1%とやや減少したが、近畿圏、中部圏、その他地域ともに二桁の増加となったことが貸家の着工増につながった。

また、分譲着工も高水準だったが、貸家着工と同様に首都圏以外の着工が増加に寄与している。その他地域の分譲着工は前年比+50.4%となり、中部圏も同+18.6%だった。前年は首都圏の着工増加が目立っていたが、04年央以降、中部圏や域内経済が好調な西日本を中心に首都圏以外の地域の着工が牽引役となって住宅着工戸数が底堅く推移しているが、1月はその傾向が強く表われた形となった。

加えて、持家着工も、前月より小幅だが水準を切り上げた。依然として前年を下回っている状況であるが、10-12月期に住宅ローン減税の駆込みの反動で低下した着工水準からは回復傾向がみられる。

地域別住宅着工戸数の推移(3ヶ月移動平均)



### 当面、住宅着工戸数は底堅い推移が続こう

1月の住宅着工戸数は大きく増加したが、もともと住宅着工戸数は大きく振れやすいものである。したがって、住宅着工の動向を考える上ではならして考えるべきである。

住宅着工の先行きを考えると、持家着工は雇用・所得環境の改善が緩やかな下では大幅な増加は見込めないが、貸家着工や分譲着工が当面堅調に推移することで住宅着工全体を下支えすると思われる。貸家着工に大きく影響する金利がしばらく低位で推移すると見込まれ、分譲着工もマンションの販売や在庫動向に注意する必要があるものの、第二次ベビーブーマーの需要を見込むデベロッパーの供給意欲は強く、05年度央まで堅調に推移すると思われる。年率130万戸の着工水準が続くほど住宅着工を取り巻く環境は好転していないが、当面、年率120万戸程度で住宅着工は底堅く推移すると思われる。

