

## テーマ：2月住宅着工戸数

発表日：2005年3月31日(木)

～貸家着工の堅調持続～

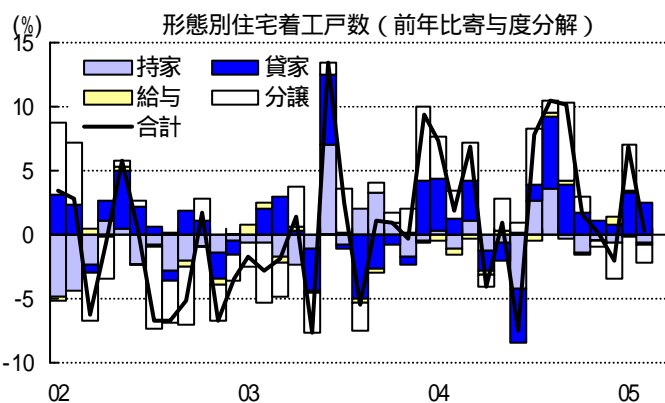
(No. J - 144)

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

2月の住宅着工戸数は前年比+0.4%と小幅のプラスとなった。利用関係別にみると、持家着工が前年比1.8%と6ヶ月連続で減少したほか分譲着工も同4.2%と減少に転じたが、好調な貸家着工が同+6.7%と増加したことにより住宅着工全体ではプラスとなった。季節調整済み年率換算値は117.3万戸と大幅に増加した前月より減少したものの、04年平均程度の水準となった。

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みにくい。しかし、低金利が続く下、ハウスメーカーが貸家経営を運用手段の一つとして需要を掘り起こしていると考えられることや、賃貸住宅を運用対象とするREITの拡大によって、貸家着工は増勢基調が続くものと思われる。また、分譲着工も第二次ベビーブーマーの需要が見込まれることから、しばらくは堅調に推移する可能性が高いだろう。その他地域を中心とした分譲や貸家着工に下支えされる形で、当面、住宅着工戸数は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 季節年率 （万戸）	
		合計	持家	貸家	給与		分譲
04年	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
	2月	0.4	-1.8	6.7	-37.9	-4.2	117.3

(出所) 国土交通省「建築統計月報」

## 概要

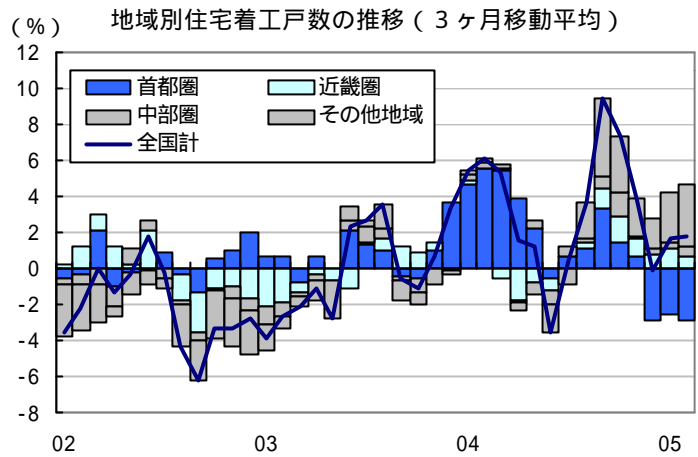
2月の住宅着工戸数は前年比+0.4%と小幅のプラスとなった。利用関係別にみると、持家着工が前年比1.8%と6ヶ月連続で減少したほか分譲着工も同4.2%と減少に転じたが、好調な貸家着工が同+6.7%と増加したことにより住宅着工全体ではプラスとなった。季節調整済み年率換算値は117.3万戸と、大幅に増加した前月より減少したものの、04年平均程度の水準となった。

## 堅調な貸家着工とその他地域の着工

利用関係別にみると、貸家着工では増加傾向が持続している。この背景には、低金利が続く下で、ハウスメーカーが貸家経営を運用手段の一つとして需要を掘り起こしていることが挙げられよう。また、賃貸住宅を運用対象とするREITの拡大も、貸家着工が増加している一因と考えられる。住宅ローン金利がしばらく低位で推移すると見込まれることを勘案すれば、貸家着工は今後も増勢基調が続くものと思われる。

一方、地域別にみると、その他地域の着工が同+12.8%と大幅に増加した。首都圏の着工が前年比

6.2%と減少したものの、その他地域は8ヶ月連続で前年を上回る着工水準となった。昨年に着工が大幅に拡大した首都圏では、マンションの供給が概ね一巡したと考えられ、新たな土地の仕入れについても一部で競争が激しくなっている。このため、マンションなどのデベロッパーは再開発などで利便性が向上した地方圏の着工にも注力していることが考えられる。首都圏地域の着工がやや弱含んで推移する可能性があるが、その他地域での着工はしばらく堅調に推移するものと思われる。



### 当面、住宅着工戸数は120万戸程度で推移

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みにくい。貸家着工や分譲着工が当面堅調に推移すると思われる。貸家着工はここ2ヶ月ほどの高い着工水準を保つ可能性は低いものの、低金利やREITの拡大を背景に緩やかな増勢傾向は持続しよう。また、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が、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、在庫調整圧力が高まってくると考えられる05年度央まで堅調に推移すると思われる。持家着工がいまだ持ち直しの兆しがみえず、下振れしやすい状況が続く可能性が高いが、その他地域を中心とした分譲や貸家着工に下支えされる形で、当面、住宅着工戸数は120万戸程度で底堅く推移すると思われる。

