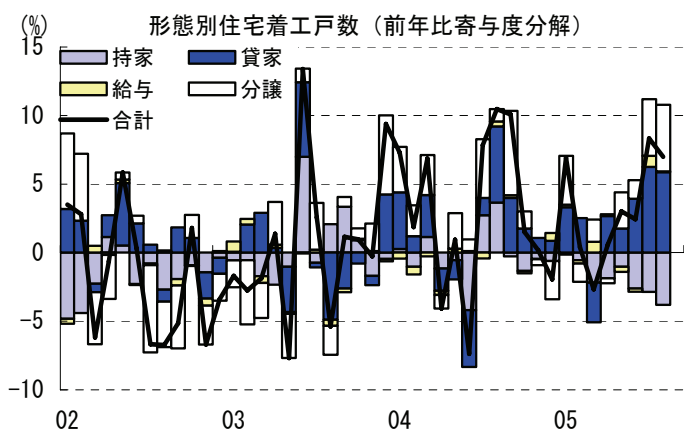


## テーマ：8月住宅着工戸数

発表日：2005年9月30日(金)

～分譲マンションと貸家が牽引し、4ヶ月連続で120万戸超え～

(No. J-128)

第一生命経済研究所 経済調査部  
担当 徳永 香奈(03-5221-4549)

	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 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
3月	-2.7	-6.8	-7.6	109.1	5.6	116.6
4月	0.6	-5.5	7.2	22.5	-1.3	113.8
5月	3.0	-3.1	4.6	-42.3	9.5	120.5
6月	2.4	-7.7	10.3	-30.4	5.0	122.2
7月	8.3	-8.5	17.3	155.1	14.0	133.5
8月	7.0	-10.9	15.3	8.3	18.7	127.1

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

## ○4ヶ月連続で120万戸超の高水準

8月の住宅着工戸数は前年比+7.0%となり、事前コンセンサスの同+3.5%を上回った。季節調整済み年率換算値は127.1万戸と4ヶ月連続で120万戸超えとなり、前月の133.5万戸に続き高い水準となった。

利用関係別にみると、持家が前年比▲10.9%と12ヶ月連続で減少する一方で、分譲が同+18.7%と4ヶ月連続の増加、貸家が同+15.3%と5ヶ月連続の増加となった。

災害復興による着工増が続いている新潟県(前年比+44.5%)を除き、全国的に持家着工の低調な推移が続いているものの、好調な販売動向を背景にディベロッパーの供給意欲が強い分譲着工と、低金利の影響で底堅い推移が続く貸家着工が共に高水準を維持したことによって、全体を押し上げられた。

分譲着工に関しては、前月は神奈川県におけるマンションの大型着工による増加が主に寄与していたが、今月は着工増が三大都市圏全体に広がりを見せ、三大都市圏で前年比+54.3%となった。大阪府(同+231.5%)や千葉県(同+109.2%)や神奈川県(同+98.5%)といった地域の増加が目立った。

貸家に関しては、2005年3月に前年比マイナスになったことを除けば、2004年7月から1年以上前年比プラスで推移しており、足元でも3ヶ月連続で前年比2桁増となるなど、堅調である。

## ○分譲と貸家が牽引し、住宅着工は緩やかに持ち直す見込み

今後についても、分譲着工と貸家着工が堅調に推移し、全体の着工を下支えする傾向は続きそうだ。分譲着工に関しては、第二次ベビーブーマーが住宅一時取得の適齢期にあり、マンション購入意欲が元々旺盛なことに加え、①所得減少に歯止めがかかりつつあること、②低金利といった要因から現在が買い時と考える向きも出ていることもあり、マンション販売は引き続き底堅い。こうしたことを背景に、マンションディベロッパーの供給意欲は未だに強い。また、今年1-3月期に在庫圧縮が行われた結果、足元での在庫水準が非常に低くなっていることも、今後の着工を押し上げる要因になるだろう。今後も分譲着工は高水準での推移が続くとみられる。

また、貸家についても、低金利が継続するなか、ハウスメーカーが貸家経営を資産運用手段の一つとして需要を掘り起こしており、それが定着しつつあることなどから、引き続き高水準で推移するとみられる。

加えて低迷を続けている持家に関しても、雇用・所得環境の改善を背景に今後は緩やかながら徐々に持ち直しが見込めることから、住宅着工は緩やかに持ち直していくことが見込まれる。

