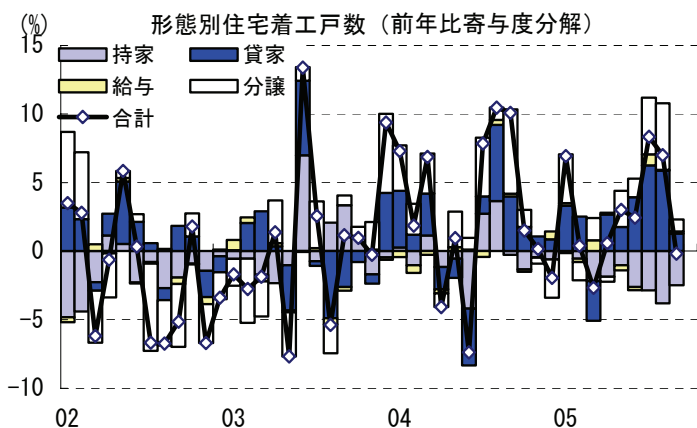


## テーマ：9月住宅着工戸数

発表日：2005年10月31日(月)

～7-9月期の住宅投資は3四半期ぶりに増加の見込み～

(No. J-149)

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 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	8.7	18.7	127.1
9月	▲ 0.2	▲ 8.1	3.3	27.4	2.9	124.5

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

## ○6ヶ月ぶりの前年比減少ながら、120万戸を超える高水準を維持

9月の住宅着工戸数は前年比▲0.2%と6ヶ月ぶりに減少し、市場の事前予想(同+1.3%、レンジ▲1.7%~+6.5%)を若干下回る結果となった。もっとも、水準としてみれば、住宅着工戸数は季節調整済み年率換算値で124.5万戸と5ヶ月連続で120万戸を超えており、堅調に推移しているという判断に変わりはない。

利用関係別にみると、持家が前年比▲8.1%と13ヶ月連続で減少する一方で、貸家が同+3.3%と6ヶ月連続の増加、分譲が同+2.9%と5ヶ月連続の増加となった。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、持家着工の減少を補う構図となっている。

## ○分譲と貸家を中心に住宅着工は堅調な推移が予想される

今後も、分譲と貸家が堅調に推移し、全体の着工を下支えする傾向は続きそうだ。

分譲着工については今後も好調な着工が見込まれる。マンションの需要は、①第二次ベビーブーマーが住宅一時取得の適齢期にあること、②雇用所得環境が改善していること、③低金利が続いていることなどから底堅い推移が続いている。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。加えて、マンションの在庫水準も非常に低い水準にあり、供給調整圧力は小さくなっていることから、分譲着工は今後も高水準での推移が続くとみられる。

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いることなどから、引き続き高水準で推移するとみられる。

## ○7-9月期GDPベースでの実質住宅投資は前期比+2.0%の見込み

今月の結果を受けて、7-9月期のGDPベースでの実質住宅投資を推計したところ、前期比+2.0%と3四半期ぶりに増加に転じたと見込まれる。住宅着工床面積は2005年4月をボトムにして増加基調に転じているが、これがタイムラグを伴って7-9月期の住宅投資に結びつき始めたと考えられる。足もと

でも着工床面積が高水準で推移していることを踏まえると、住宅投資は10-12月期も高原状態で推移する可能性が高い。

