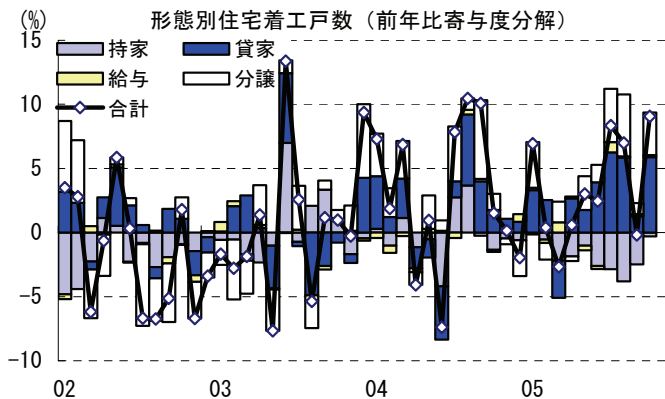


テーマ：10月住宅着工戸数

発表日：2005年11月30日(水)

～分譲マンションと貸家の牽引により、前年比+9.1%と再び大きく増加～ (No. J-175)

 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 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
10月	9.1	▲ 1.1	14.3	23.7	11.1	129.2

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

○分譲マンションと貸家の牽引により、前年比+9.1%と再び大きく増加

10月の住宅着工戸数は前年比+9.1%と市場の事前予想（同+3.8%、レンジ+0.1%～+7.4%）を大きく上回る結果となった。季節調整済み年率換算値は129.2万戸と6ヶ月連続で120万戸を超える高水準での推移が続いている。

利用関係別にみると、持家が前年比▲1.1%と14ヶ月連続で減少する一方、貸家が同+14.3%と7ヶ月連続の増加、分譲が同+11.1%と6ヶ月連続の増加となった。今月も持家着工の低迷を好調な貸家着工と分譲着工が下支える構図に変化はないが、持家のマイナス幅が縮小したこと、貸家と分譲が共に2桁増と好調であったことから、住宅着工戸数は先月の小幅減少から再び大きく増加した。

持家着工については、中部圏や近畿圏において約1年ぶりのプラスに転じており、首都圏やその他地域においても減少幅が2ヶ月連続で縮小している。もっとも、今月の持家着工のマイナス幅の縮小は、前年同月の水準が低かったことによるものであり、水準自体は低調なままである。先行き持家は減少傾向が続くのか、それとも下げ止まるのか、翌月以降の動向を注意してみていく必要がある。

○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。

貸家着工についても、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、引き続き堅調に推移しよう。

○GDPベースでの実質住宅投資は10-12月期も高原状態で推移する見込み

今月11日に発表された7-9月期GDP速報では、住宅投資は前期比+1.5%となった。7-9月期平均の住宅着工戸数（季節調整済み年率換算値）は128.3万戸と4-6月期の118.9万戸から前期比+

8.0%と急増したが、その大幅な増加が投資に結びついたことが確認された。住宅着工戸数は、10月も129.2万戸と7-9月期平均を上回る高水準となっており、住宅着工と進捗ベースである住宅投資のタイムラグを考えると、住宅投資は7-9月期に引き続き10-12月期も高原状態で推移すると見込まれる。

