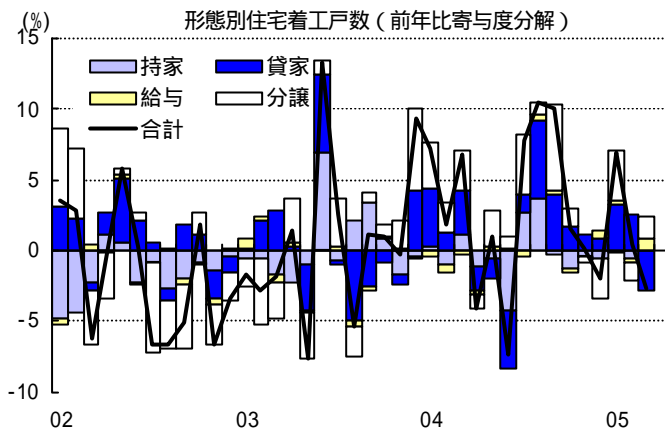


**テーマ：3月住宅着工戸数**

発表日：2005年4月28日(木)

～1-3月期GDPベース住宅投資は前期比マイナスに～

(No. J-14)

 第一生命経済研究所 経済調査部  
 担当 新家 義貴(03-5221-4528)


	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	
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
3月	-2.7	-6.8	-7.6	109.1	5.6	116.6

(出所)国土交通省「建築統計月報」

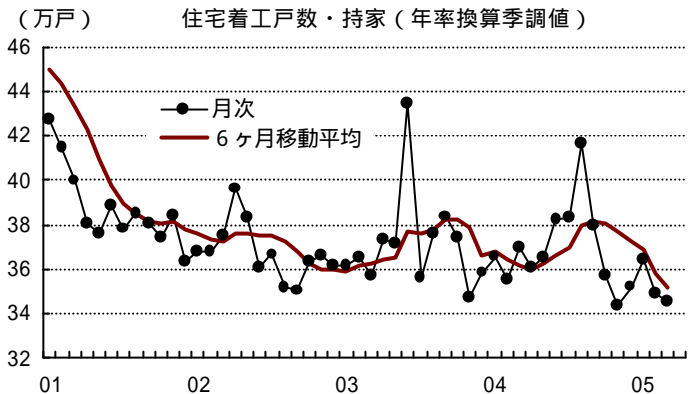
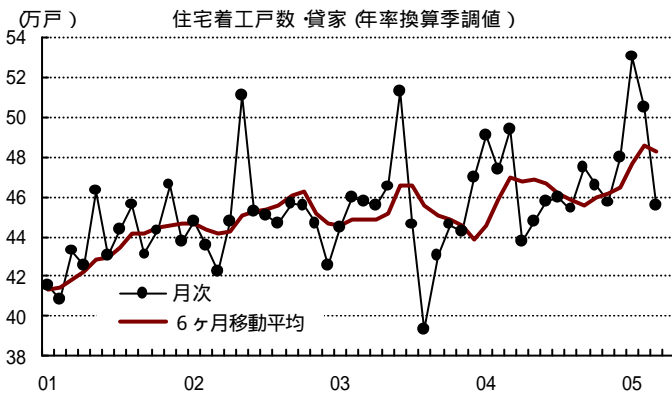
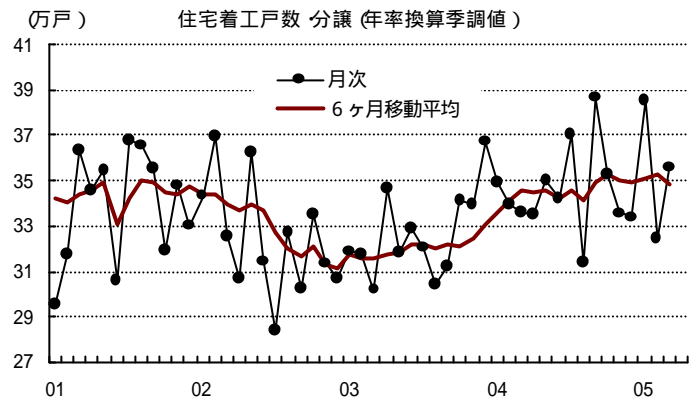
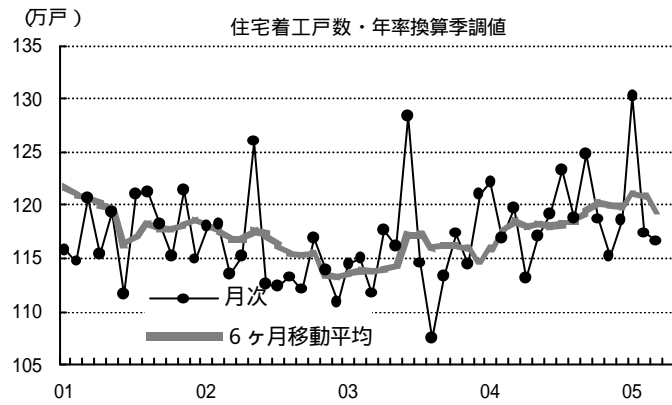
**均してみれば横這い圏**

3月の住宅着工戸数は前年比 2.7%、季節調整済年率換算値は116.6万戸と、事前コンセンサス(前年比+0.1%、レンジ 3.3%～+4.5%)を若干下回った。前年比減少は3ヵ月ぶりになる。利用関係別の内訳をみると、分譲着工が前年比+5.6%と引き続き堅調に推移したが、持家着工が前年比 6.8%と7ヶ月連続で減少したほか、貸家着工が同 7.6%と9ヵ月ぶりに減少に転じたことが押し下げた。だが、住宅着工の振れの大きさから考えると、この程度は予想の範囲内と言って良いだろう。1-3月期でみると121.4万戸と、10-12月期(117.5万戸)を上回る水準にあり、足元で特に落ち込んでいる様子はない。住宅着工は月々の振れは大きいものの、均してみれば横這い圏内の動きを続けていると判断される。

**分譲マンションの供給意欲は強い**

足元では、持家着工が低迷する一方で分譲着工と貸家着工が堅調に推移することで下支えし、全体で見れば横這い圏内の推移となっているが、先行きに関しても当面こうした状況が続くと思われる。住宅ローン減税縮小を睨んだ駆け込み着工の反動の影響が残存するため、持家着工は低迷が続くだろう。一方、分譲着工は引き続き高水準での推移が見込まれる。第二次ベビーブーマーが住宅一時取得適齢期にあり、マンション購入意欲は元々旺盛なことに加え、都心部中心の地価下げ止まり、所得減少に歯止めがかかりつつあること、低金利といった要因から現在が買い時と考える向きも一部では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非常に強い。しばらくは分譲着工が全体を押し上げる展開が続き、住宅着工戸数は120万戸程度で推移すると思われる。

もっとも、こうした分譲マンションの大量着工が先行きの供給過剰をもたらす可能性が高いことには注意が必要である。今後のマンション供給計画が現実の需要を大きく上回るものになった場合、当面の住宅着工を押し上げる一方で、先行きの在庫調整リスクを高めることになる。年後半には、在庫の増加に伴う建設抑制から分譲着工の伸びは頭打ちとなる可能性があるとみている。



### 1 - 3 月期 GDP ベース住宅投資は前期比マイナスに

住宅投資を月次で判断する場合、住宅着工件数が重視されることが多い。しかし、住宅着工件数は月々の振れが極めて大きいことから、基調の判断が難しい。また、着工段階の調査であるため、進捗度合いを加味した住宅投資動向は分からない。しかし SNA では、工事費予定額を着工形態別に進捗転換して作成しており、住宅投資額全体を進捗ベースで把握している。

これと同じ方法で試算(簡易計算)したところ、3月の実質住宅投資は前月比 0.1%となった。1 - 3 月期では前期比 1.2%と5 四半期ぶりのマイナスとなる。これは、今年1月の住宅ローン減税縮小を睨んだ駆け込み着工の反動が昨年

10 - 12 月期に大きく出ていることから、進捗ベースでは1-3 月期に影響が大きく顕在化したものと考えられる。なお、前述の通り1 - 3 月期の住宅着工は10 - 12 月期と比較して増加していることから、4 - 6 月期の GDP ベース住宅投資は再び前期比増加に転じる可能性が高いと思われる。

2000年 = 100 住宅投資総合指数の推移(実質、季調値)

