

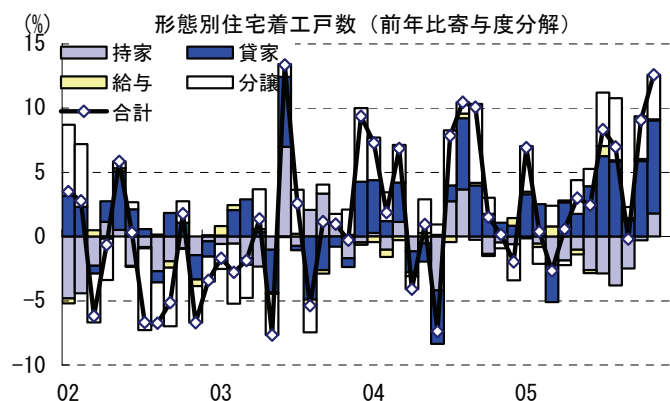


## テーマ：11月住宅着工戸数

発表日：2005年12月27日(火)

～持家が15ヶ月ぶりにプラスに転じ、前年比+12.6%と大きく増加～

(No. J-196)

 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 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
11月	12.6	6.4	17.0	16.3	12.2	130.1

(出所)国土交通省「建築着工統計調査」

### ○持家が15ヶ月ぶりにプラスに転じ、前年比+12.6%と大幅増加

11月の住宅着工戸数は前年比+12.6%と市場の事前予想(同+7.3%、レンジ+0.1%～+10.1%)を大きく上回った。季節調整済み年率換算値は130.1万戸と7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+6.4%と15ヶ月ぶりの増加に転じたことに加え、貸家が前年比+17.0%と8ヶ月連続の増加、分譲が同+12.2%と7ヶ月連続の増加となり、総じて堅調であった。

持家着工については、先月、中部圏と近畿圏で約1年ぶりに前年比増加に転じ、首都圏とその他の地域でもマイナス幅が縮小していたが、今月は東北を除く全ての地域でプラスとなり、改善傾向が全国に広がった。もっとも、今月の持家着工のプラス転化は同年前月の水準が低かったことによる面もあるため、今月の結果だけで、持家が持ち直したと判断するのは早い。翌月以降の動向を注意して見ていきたい。

### ○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や、都市部への人口流入によって需要が増加していることなどを背景に引き続き堅調に推移しよう。

### ○10-12月期の住宅着工は4期連続の前期比プラスになる可能性も

今月の結果を受けて、10-11月平均の住宅着工を7-9月対比で見ると+1.0%となった。10-12月期が前期比プラスとなるには12月が125.6万戸以上で推移すればよいことになる。さすがに来月は反動減が出る可能性もあるが、このところの住宅着工の好調さを考えれば、4期連続の前期比プラスとなる可

能性も十分あるだろう。

GDPベースの7-9月の実質住宅投資は前期比+1.6%であったが、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、10-12月期の実質住宅投資は7-9月期から伸びを加速させると見込まれる。

