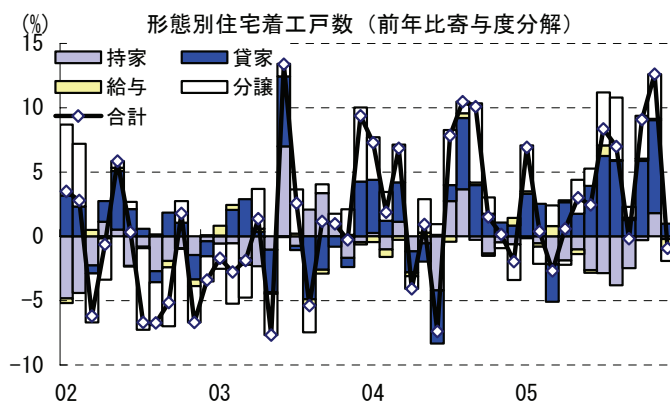



テーマ：住宅着工戸数（2005年12月）

発表日：2006年1月31日（火）

～10-12月期の実質住宅投資は前期比+2.5%の見込み～

(No. J-219)

 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 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
12月	▲ 0.9	▲ 0.8	2.3	▲ 65.3	▲ 3.1	117.0

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

○8ヶ月ぶりの120万戸割れだが、均してみれば堅調に推移

12月の住宅着工戸数は前年比▲0.9%と市場の事前予想（同+7.2%、レンジ▲2.0%～+11.7%）を下振れ、季節調整済み年率換算値は117.0万戸と8ヶ月ぶりに120万戸を下回った。

利用関係別にみると、持家が前年比▲0.8%と再び減少に転じたことに加え、これまで堅調に推移していた分譲住宅が同▲3.1%と8ヶ月ぶりに減少に転じ、貸家も同+2.3%（11月：同+17.0%）と伸びを大幅に鈍化させたことが、全体を押し下げた。

これまでの住宅着工の牽引役として堅調に推移してきた分譲や貸家が今月落ち込んだことは、懸念される場所ではあるが、住宅着工統計は元々、振れが非常に大きいため、単月の統計だけで判断するのは避けたい方がよいだろう。大規模マンションの着工が集中したこともあって10、11月と年率換算済み季節調整値で130万戸程度の高水準が続いたことの反動が12月に出た面もあると思われる。実際、10-12月平均でみると125.4万戸となっており、均してみると住宅着工は堅調に推移していると判断に変わりはない。

なお、国土交通省によると、耐震強度偽装問題の影響については「現時点では判断できない」とのことである。住宅着工の今後のリスク要因として、動向を注視していく必要がある。

○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

今後は、貸家着工と分譲着工が引き続き底堅く推移することに加えて、低調だった持家着工が景気回復期待や雇用所得環境の改善を背景にして徐々に持ち直してくることによって、住宅着工は堅調に推移すると予想される。

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月期の実質住宅投資は前期比+2.5%を予想

2005年の住宅着工戸数は123.6万戸（前年比+4.0%）と3年連続で増加し、97年の138.7万戸以来の高水準となった。利用関係別にみると、持家（前年比▲4.5%）は前年の駆け込み着工の反動減が響いて減少したものの、貸家（同+8.4%）と分譲（同+6.8%）が牽引することによって2005年の住宅着工は極めて堅調に推移した。

今月の結果を受けて、10-12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+2.5%となった。実質住宅投資は7-9月期の前期比+1.6%からさらに伸びを加速させ、2期連続の増加となることが見込まれる。

