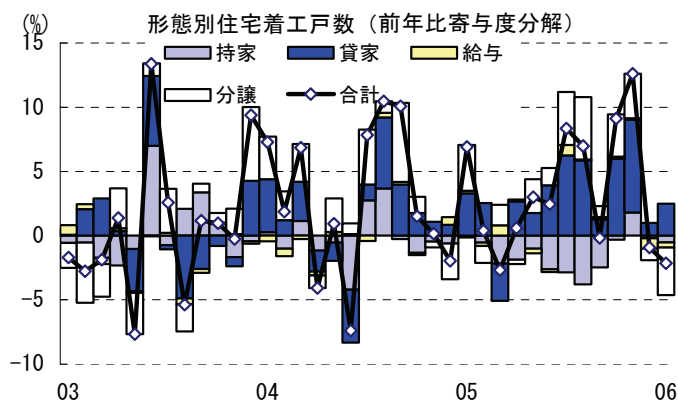



**テーマ：住宅着工戸数（2006年1月）**

発表日：2006年2月28日（火）

～貸家の牽引により125.9万戸の高水準～

(No. J-240)

 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		
05年	1月	6.9	▲0.5	8.4	26.3	10.7	129.0
	2月	0.4	▲1.8	6.7	▲37.9	▲4.2	117.4
	3月	▲2.7	▲6.8	▲7.6	109.1	5.6	117.7
	4月	0.6	▲5.5	7.2	22.5	▲1.3	116.0
	5月	3.0	▲3.1	4.6	▲42.3	9.5	121.2
	6月	2.4	▲7.7	10.3	▲30.4	5.0	122.4
	7月	8.3	▲8.5	17.3	155.1	14.0	130.9
	8月	7.0	▲10.9	15.3	8.7	18.7	127.2
	9月	▲0.2	▲8.1	3.3	27.4	2.9	124.8
	10月	9.1	▲1.1	14.6	23.8	11.0	128.2
	11月	12.6	6.4	17.0	16.3	12.2	130.3
	12月	▲0.9	▲0.8	2.3	▲65.3	▲3.1	116.9
06年	1月	▲2.2	▲2.1	6.2	▲47.9	▲10.8	125.9

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

## ○貸家の牽引により125.9万戸の高水準

1月の住宅着工戸数は前年比▲2.2%とほぼ市場予想通り（同▲3.0%、レンジ▲7.9%～+5.4%）となり、2ヶ月連続で減少した。もっとも、季節調整済み年率換算値では125.9万戸と、120万戸を超える高水準である。住宅着工は堅調に推移していると言ってよいだろう。

利用関係別にみると、貸家が前年比+6.2%と10ヶ月連続で増加する一方、持家が同▲2.1%、分譲住宅が同▲10.8%と共に2ヶ月連続の減少となり、全体を押し下げた。貸家については季節調整済み年率換算値で55.0万戸と97年4月以来の高水準となっており、非常に堅調な推移が続いている。また持家については、前月比でみると横這いとなっており、下げ止まりの兆しがみられる。

マイナス幅が目立った分譲住宅については、一戸建住宅が前年比+0.8%と小幅プラスとなった一方、マンションが同▲16.6%と大きく減少したことによって2桁減となった。マンション着工の12月、1月の低迷については、耐震強度偽装問題の影響が懸念される場所であるが、今月の結果に関しては、前年同月の水準が高かったことの反動減といった面もあるため、現時点で影響を判断することはできない。引き続き、今後の動向を注意して見ていく必要がある。

## ○持ち家の持ち直しによって、住宅着工は堅調に推移する見込み

今後については、貸家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。

貸家着工については、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。

分譲着工については、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、分譲着工は早晩増加に転じるとみられる。

## OGDPベースでの実質住宅投資は1-3月期も緩やかな増加傾向で推移する見込み

2月17日に発表された10-12月期GDP速報では、実質住宅投資は前期比+1.9%と2期連続の増加となった。住宅着工戸数は季節調整済み年率換算値で7-9月期は127.7万戸、10-12月期は125.2万戸と非常に高水準で推移しており、堅調な着工が住宅投資に結びついたことが確認された。住宅着工戸数は1月も125.9万戸と10-12月期平均を若干上回る水準を維持しており、住宅投資は1-3月期も緩やかな増加傾向で推移すると見込まれる。

