



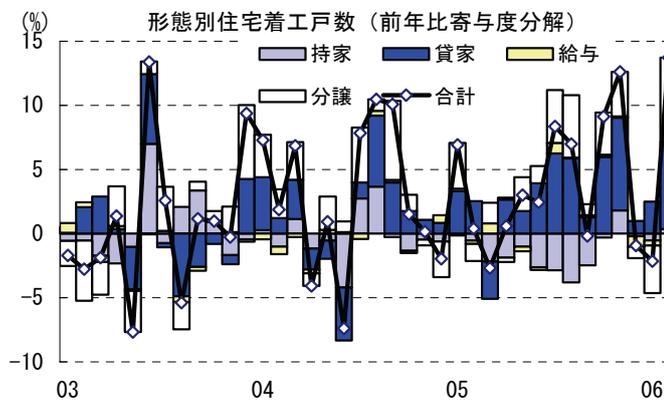
## テーマ：住宅着工戸数（2006年2月）

発表日：2006年3月31日（金）

～マンションと貸家の牽引により前年比+13.7%と大幅増加～

(No. J-270)

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	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
2月		13.7	1.2	16.5	46.8	21.5	133.4

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

### ○マンションと貸家の牽引により前月比+13.7%と大幅増加

2月の住宅着工戸数は前年比+13.7%と市場予想（同+4.0%、レンジ▲0.2%～+11.9%）を大きく上回り、3ヶ月ぶりに増加した。季節調整済み年率換算値も133.4万戸と97年10月以来の高水準となっている。利用関係別にみると、持家は同+1.2%と3ヶ月ぶりの増加、貸家が前年比+16.5%と11ヶ月連続の増加、分譲住宅は同+21.5%と3ヶ月ぶりの増加であった。前年比2桁増となった貸家については、季節調整済み年率換算値でも58.8万戸と96年12月以来の高水準となっており、さらに増勢を強めている。持家については、前月比でみると2ヶ月連続の増加となっており、下げ止まりが確認されつつある。住宅金融公庫の「全国住宅市場調査（平成17年12月）」で、3月以降の注文住宅受注判断DIが上昇していることも、今後の持家の増加を示唆している。

### ○住宅着工は今後も堅調に推移する見込み

今回の住宅着工統計で示された通り、現在の住宅建設は好調に推移している、その背景として、①団塊ジュニアが住宅取得適齢期に入っていること、②景気回復に伴い、雇用所得環境が改善していること、などが挙げられる。さらに、3月9日の量的緩和政策の解除を受けて、金利上昇の観測が高まっていること、2006年の公示地価でも示されたように、都市部の宅地価格の上昇に転じつつあることなどから、今後、住宅着工が駆け込み的に増加する可能性が高いと考えられる。

以上のように好調な住宅着工であるが、12月から1月に2ヶ月連続で前年比マイナスとなった。その要因としては、11月下旬に発覚した耐震強度偽造の影響で、建築確認申請の長期化や着工の手控えなどが一時的にマンション着工を下押しした可能性がある。実際、今月のマンション着工は前年比+38.1%と大幅に増加したが、これは、1月に同▲16.6%と大きく減少した反動によるものである可能性が高い。均してみるとマンションの増加傾向に変化はないことが確認できる。

### ○GDP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

住宅着工戸数の1-2月期平均は129.7万戸となり、10-12月期比でみると+3.6%となっている。1-2月期が前期比プラスとなるには3月が116万戸以上で推移すればよいことになる。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、十分達成可能といえる。GDPベースの

10-12月の実質住宅投資は前期比+2.1%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、住宅投資は1-3月期も緩やかな増加傾向で推移し、3期連続での増加となると見込まれる。

