

よくわかる経済指標 「住宅着工統計」

経済調査部 長谷山 則昭

住宅投資に関する代表的な統計

「住宅着工統計」は、新設の住宅着工戸数や住宅着工床面積が調査されており、住宅投資の動向がわかる代表的な指標である。この住宅着工統計は、建築主から都道府県知事に提出された建築工事の届出（延べ床面積 10 m²を超えるもの）を毎月集計して作成されている。全数調査のため信頼性が高く、翌月末に発表されることから速報性にも優れた統計である。

利用関係別に分析することが重要

住宅着工統計は、地域別、構造別などのデータも公表しているが、特に利用関係別にみるのが重要である。利用関係別には、持家（注文住宅）、貸家（賃貸住宅）、給与住宅（社宅や寮）、分譲（建て売り住宅や分譲マンション）の主に4つに分けることが出来る。これらが新設住宅着工戸数の全体に占める割合は、03年度は持家が31.8%、貸家が39.1%、給与住宅が0.7%、分譲住宅が28.4%となっている。住宅取得の決定要因が異なるため、住宅着工の動向を考える上ではそれぞれを分析する必要がある。なお、分譲マンションの動向については、首都圏や近畿圏のマンションの売れ行きや在庫状況が把握できる「マンション市場動向調査（不動産経済研究所調査）」も有用である。

GDPに対するウエイトは小さいが、経済に対する影響は大きい

03年度の住宅投資は、名目ベースで約18兆円であり、GDPに対する割合は3.6%と低い。しかし、住宅投資は、建設業や不動産業のみならず鉄鋼、木材、ガラス産業等への波及が大きい。加えて、耐久消費財の消費も誘発することが多く、経済全体に対する影響は小さくない。例えば、「公庫融資利用者に係る消費実態調査（平成15年度、住宅金融公庫調査）」では、住宅購入後1年以内に購入した（及び購入予定）耐久消費財の平均金額を調査している。持家、分譲住宅を購入した層の消費金額の平均は、173.4万円（02年度の住宅着工で加重平均）との結果が出た。また、住居の移転にともなう引越し費用の平均的な金額は20.6万円であった。これらを03年度の持家、分譲住宅の着工戸数である70.7万戸を対象にして試算をすると、約1.4兆円の消費を誘発している計算になる。実際には、貸家や給与住宅に関しても消費を誘発すると考えられるため、更に金額は大きくなると考えられよう。

このように住宅投資の影響は広範に及ぶことから、これまで政府は景気拡大のために住宅取得促進策を推進してきた。その代表的なものが住宅ローン減税制度であるが、05年以降の入居に関しては、段階的に減税額が縮小されることが決まっている。具体的には、年間の税額控除額が04年入居の場合は10年間で最大500万円だったものが、05年入居では360万円、06年入居では255万円となる。景気が盤石ではない下での住宅ローン減税の縮小は、住宅投資などに少なからず悪影響を及ぼす可能性があるだろう。

控除対象借入金等の額	入居時期	借入金等の年末残高の限度額	最大税額控除額
住宅の新築・取得、 住宅の取得とともにする 敷地の取得、一定の 増改築のための借入金 等（償還期間10年以上） の年末残高	04年	5,000万円	500万円
	05年	4,000万円	360万円
	06年	3,000万円	255万円
	07年	2,500万円	200万円
	08年	2,000万円	160万円

*控除額は10年間の合計