

2009・2010 年度住宅着工戸数見通し

～雇用・所得環境の更なる悪化を背景に低水準での推移が続く～

経済調査部 岩田 陽之助

(要旨)

- 昨年 10-12 月期の住宅着工戸数は前期比▲8.3%と3四半期連続で減少し、水準で見ても季節調整値の年率換算で 101.0 万戸と低水準となった。利用関係別にみても、全ての種類が改正建築基準法施工前の水準を取り戻すことが出来ないまま、低調に推移している。
- 長期的な変動要因から見れば、世帯数増加や建て替えなどの潜在的な需要はあるが、このように住宅建設が低調に推移している背景には、①雇用・所得環境の悪化、②資材価格・地価の上昇に伴う取得単価の上昇、などの事情があると考えられる。
- 2009～2010 年度についても、住宅建設を取り巻く環境の厳しさに変わりはない。資材価格は低下が見込まれるものの、企業収益の減少から雇用・所得環境の更なる悪化が予想されるからだ。住宅着工戸数は 2009 年度が 99.5 万戸(前年比▲6.2%)、2010 年度が 102.7 万戸(同+3.2%)を予測する。
- 昨年 12 月 19 日に決定した政府の「生活防衛対策」では景気刺激策として住宅ローン減税が盛り込まれた。これは、新築住宅に 09 年から 13 年までに入居する人を対象に、10 年間にわたり、所得税・住民税を最大で合計 600 万円控除するというものである。当研究所では、この減税により初年度には+3.9 万戸程度の押し上げ効果が生じると試算している。もっとも、先行きの住宅着工戸数減少に比して同政策による押し上げ効果は限定的なものとなる。

1. 足元での景気後退を背景に住宅着工戸数は減少

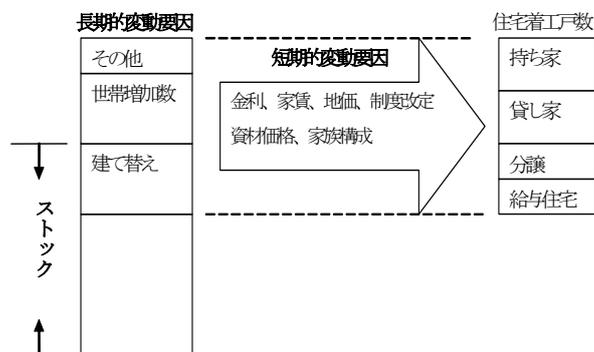
昨年 10-12 月期の住宅着工戸数は前期比▲8.3%と3四半期連続で減少し、トレンドでも住宅着工の減少傾向が続いている。今後、深刻な景気後退が続くと予想される中で、先行きの住宅着工について不透明感が高まっている。そこで、本稿では足元での住宅着工の動向とその先行きについて展望してみたい。

2. 長期的変動要因：世帯数と建替え

住宅着工の先行きを考えるに先立って、そもそもどのようにして住宅着工戸数が決定されるかを見て行きたい。

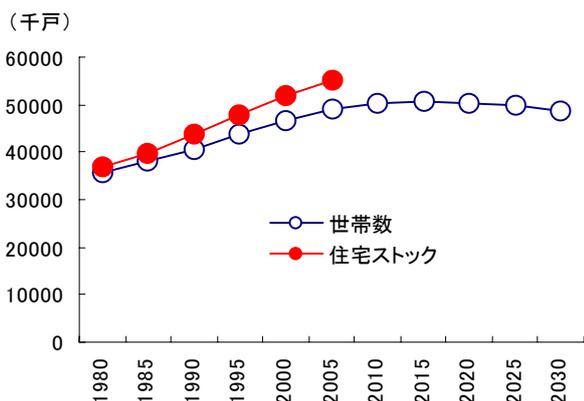
結論から言えば、住宅着工は①世帯数の増減②建替え戸数③空室数の増減の合計で長期的にはほぼ決定されると考えられる(資料1)。

資料1 住宅着工の変動要因



(出所) 各種資料より第一生命経済研究所作成

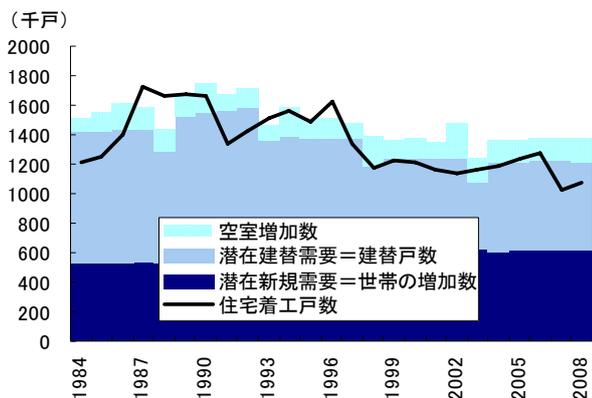
資料2 世帯数と住宅ストック



(出所) 国土交通省、国立社会保障・人口問題研究所

資料2の通り、住宅のストックは世帯数と概ね同様の動きとなっている。このことから、世帯数が増加すれば新規の住宅需要が発生し、住宅着工へとつながることが確認できる。空室数の増加も同様に住宅着工の増加につながる。また、既存の住宅ストックの中にも、老朽化による建替えなどの需要が存在し、これも住宅着工の増加要因である。以上から、長期的には住宅着工戸数は世帯数の増減、建替え需要、空室数増減の合計によって決定されると考えることができる。長期的に見ても住宅着工戸数は概ね潜在需要の範囲内で推移していることが確認できる(資料3)。

資料3 潜在的な住宅需要の要因別分解



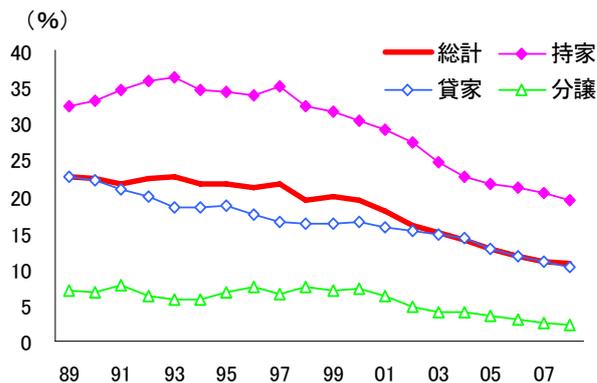
(出所) 総務省「住民基本台帳」、「住宅土地統計調査」より第一生命経済研究所作成

(注) 建替需要と空室増加数について、2003年度以降は第一生命経済研究所予測

先行きに関して、日本の人口は2005年をピークに減少に転じているが、単身世帯の増加など

により世帯数は増加している。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、世帯数の増加は、増加幅は縮小していくものの、2015年度まで続く見込みとなっている。建替えに関しては、再建築率(資料4)の低下からも見て取れるように、鉄筋住宅の増加や高齢化などを背景に減少している。

資料4 再建築率の推移



(出所) 国土交通省「住宅着工統計による再建築状況の概要」

3. 短期的変動要因: 所得が減少する中、資材価格・地価の上昇を受けて住宅着工は抑制

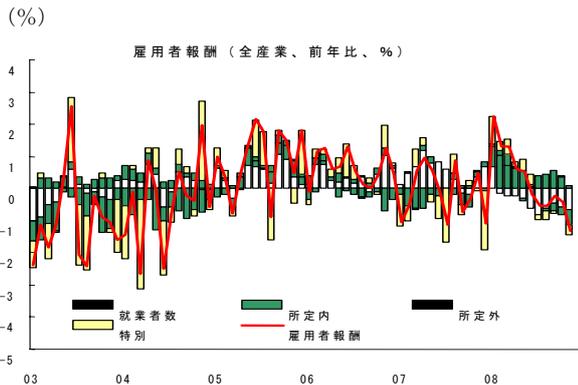
前述の通り、住宅需要に対する長期的なトレンドが考えられる一方、短期的には様々な要因により住宅需要は影響を受ける。本稿では今後2年間の着工戸数の予測を行うが、以下では短期的な変動要因(金利、資材価格、地価、雇用・所得環境、制度改定など)について詳しく見ていきたい。

長期的な変動要因から見れば、依然として世帯数の増加や建替えによる潜在的な需要がある一方で、足元の住宅着工戸数は長期的な潜在需要以下で低調に推移している。たしかに、07年度については建築基準法の改正により過度に住宅着工が押し下げられたが、問題が落ち着いた現在も改正建築基準法施工前の水準を取り戻せないまま冴えない動きを示している。このような足元の住宅着工の不調をもたらした原因は、制度改定の問題も落ち着き、金利も低位で推移している現状下では、主に①雇用・所得環境の悪化、②資材価格の高騰、地価の上昇に伴う建

築コストの上昇であったと考えられる。

まず雇用・所得環境についてであるが、資料5からも分かる通り、企業収益の減少などを背景として08年以降減少傾向をたどっている。このように雇用・所得不安が高まる中、高額の出費となる住宅購入を行う層はやはり限られるであろう。

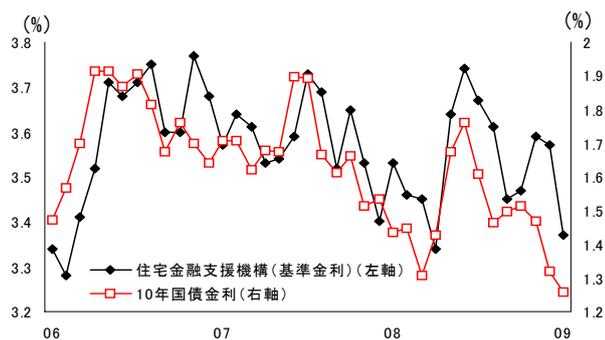
資料5 雇員報酬 (全産業 前年比、%)



(出所) 厚生労働省「毎月勤労統計」、総務省「労働力調査」

金利が低下しているなかで（資料6）住宅投資が伸び悩んでいることから、雇用・所得環境の悪化による将来への不安感が住宅取得意欲を大きく減殺していると思われる。

資料6 住宅金融公庫金利と10年国債金利の推移

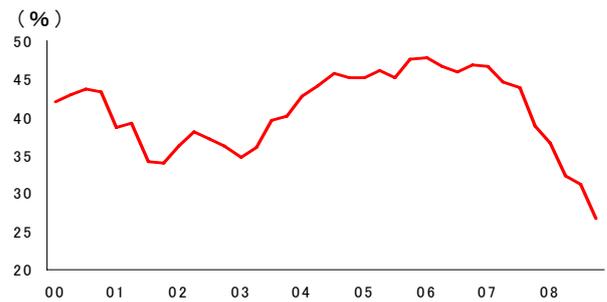


(出所) 住宅金融公庫、Bloomberg

このような消費者マインドの悪化は消費者態度指数（資料7）が大幅に悪化していることから伺える。

こういった雇用・所得環境の悪化が進む一方で、購入予定者の期待とは裏腹に住宅の取得コ

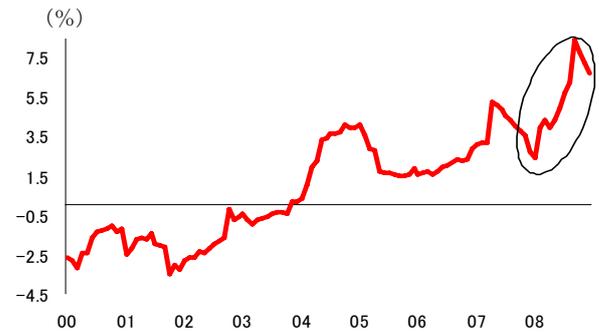
資料7 消費者態度指数



(出所) 内閣府「消費動向調査」

ストは上昇した。資料8からも分かる通り、資材価格においては、新興国の需要拡大や原油高騰に伴い鉄材やセメントなどの建設用材料の値段が上昇した。

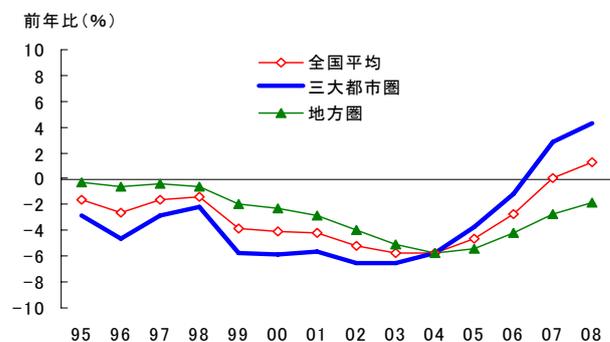
資料8 企業物価指数：建設用材料前年比



(出所) 日本銀行「企業物価指数」

また、資料9から見て取れる様に、07年頃までの好調な住宅市況を背景に、特に三大都市圏において土地取得競争が起こり、地価が上昇した。

資料9 公示地価

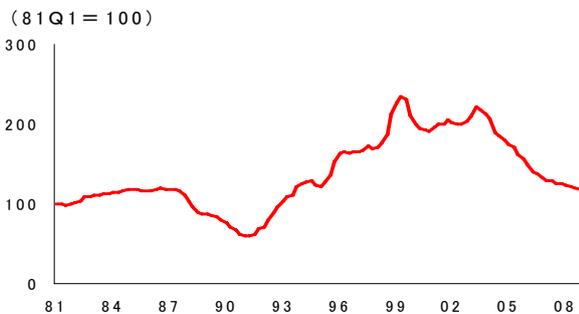


(出所) 国土交通省「公示地価」

確かに、資材価格は08年11月頃から下落に転じており、足元では住宅市況が不調なことから地価も低下している可能性が高い。しかし、これらの価格の変化はある程度のラグを伴って着工につながることを考えれば、資材価格の高騰、地価の上昇が持ち家を着工する際のコスト増加、マンション単価の上昇、貸し家の採算性低下につながり、足元の住宅投資の不調を招いていると推察される。

所得が伸び悩む中で住宅価格上昇によって住宅着工が不調を来すという構図は、購入予定者の資金調達能力をマンション単価で除した住宅取得能力指数が低下していることなどからも窺える（資料10）。

資料10 住宅取得能力指数

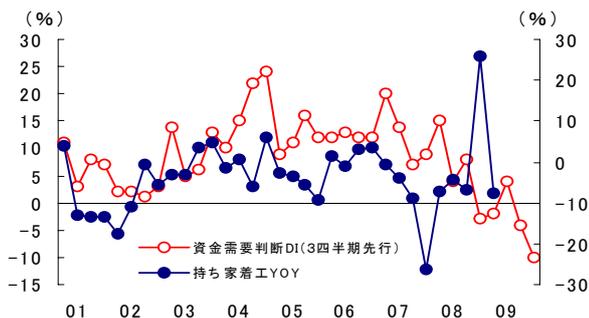


(出所) 総務省、不動産経済研究所より第一生命経済研究所作成

4. 先行き：先行指標からは引き続き冴えない動きを予想

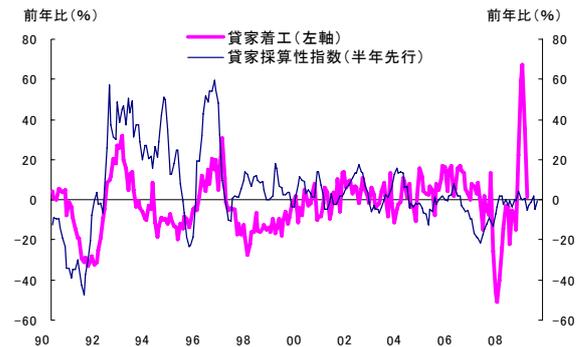
先行きを展望するに当たって、まず各種先行指標を確認すると、持ち家着工に3四半期程先行する日本銀行の住宅ローン資金需要判断DI、マンション需給の代表指標であるマンション契約率、貸家採算性など各種先行指標からは先行きの低調な推移が予想される。

資料11 住宅ローン需要判断DIと持ち家着工



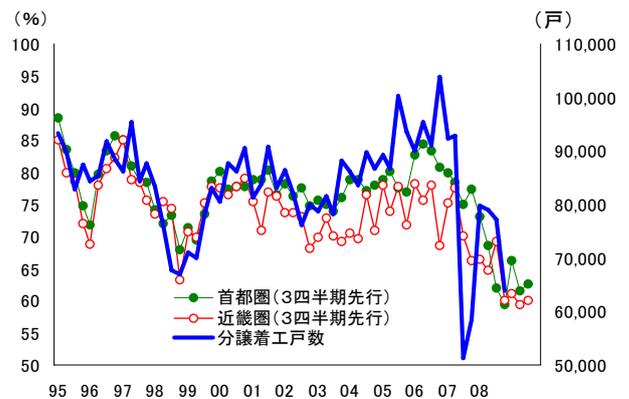
(出所) 日本銀行、国土交通省

資料12 貸家採算性指数と貸家着工



(出所) 各種資料より第一生命経済研究所作成

資料13 新規マンション契約率と分譲着工戸数



(出所) 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」

次に、このような結果を踏まえた上で、各種変動要因についてそれぞれ確認していきたいと思う。

5. 資材価格の低下、住宅ローン減税などは下支えの材料

足元の住宅着工を抑えてきた原因の一つである資材価格については今後も低下が見込まれる。円高や、世界的な景気後退による需要減少などにより資材価格は今後低下していくものと思われる。

他の要因についても見てみると、制度改定については、昨年12月19日に決定した政府の「生活防衛対策」において景気刺激策として住宅ローン減税が盛り込まれた。これは、新築住宅に09年から13年までに入居する人を対象に、10年間に渡り、所得税・住民税を最大で合計600

万円控除するというものである。当研究所では、この減税により初年度には+3.9 万戸程度の押し上げ効果を持つという試算結果が得られた。

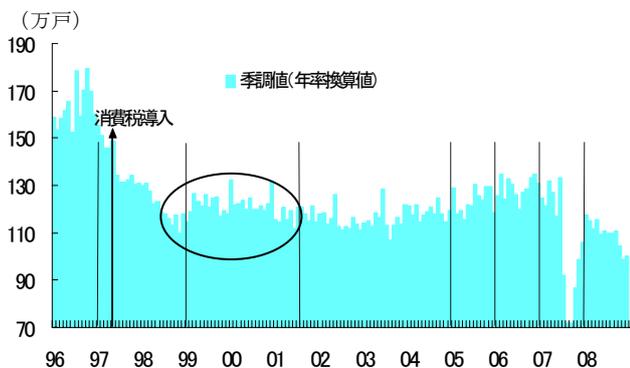
(詳細は 2008 年 12 月 29 日発行『政府経済対策による雇用創出効果』を参照されたい。) 過去同規模の減税が行われたのは 99 年度である。97 年度 (134.1 万戸、前年比▲17.8%)、98 年度 (118.0 万戸、前年比▲12.1%) の後に実施され、99 年度 (121.3 万戸、前年比+4.0%) と着工増加をもたらした。

資料 14 過去の住宅ローン減税制度の概要

	期間	税額控除額	ローン残高
平成9年～平成10年	6年	180万円	3,000万円
平成11年～平成13年6月	15年	587.5万円	5,000万円
平成13年7月～平成16年	10年	500万円	5,000万円
平成17年	10年	360万円	4,000万円
平成18年	10年	255万円	3,000万円
平成19年	10年	200万円	2,500万円
平成20年	10年	160万円	2,000万円
平成21年	10年	600万円	5,000万円

(出所) 各種資料より第一生命経済研究所作成

資料 15 住宅ローン減税制度改定と季調値年率換算値



(出所) 各種資料より第一生命経済研究所作成

このように各種変動要因の中には住宅着工を下支えする要因もある。資材価格は低下し、金利も低水準での推移が予想される。過去最大規模の住宅ローン減税も導入され、その効果は+3.9 万戸と見込まれる。

6. 雇用・所得環境の更なる悪化が大きな下押し要因

以上の通り先行きに関してはポジティブな要因もあるが、これらの材料も悲観的な見通しを覆せない。

その最大の原因は雇用・所得環境の更なる悪化である。世界的な景気後退を背景に輸出はかつてないペースで悪化しており、それに呼応して企業は生産を急減させている。昨年 11 月以降の鉱工業生産指数などにおいては 1978 年以降の現行統計において最大の落ち込みを 3 ヶ月連続で記録した。いまのところ企業は採用抑制や残業時間の削減などで調整を行っているが、こういった急速な景気後退が後に遅れて雇用に波及することを考えると、先行きの雇用の調整は戦後最大規模のものとなる可能性もある。このような先の見通せない状況下では、将来への不安感から住宅取得を検討する者は限られてくるものと考えられる。

また、制度面からの懸念材料もある。本年 5 月 27 日から施行される改正建築士法だ。旧法では建築確認申請書に、一級建築士一人のチェックで済んだ。しかし、新法においては新たに設けられる「構造設計一級建築士」と「設備設計一級建築士」の二人の法適合チェックが義務付けられ、確認が行われていない場合は、確認申請の受理や工事の着工が禁止される。適合性チェックのできる有資格者数は限られており、施行後に人員が不足するような状況が続けば、再び建築確認法施行時の様な混乱が起こらないとも限らない。

7. 2009 年度、2010 年度共に低水準での推移を予測する

以上より、住宅着工戸数は、2009 年度 99.5 万戸 (前年比▲6.2%)、2010 年度 102.7 万戸 (同+3.2%) と先行指標の示すとおり低調に推移すると予測する。たしかに、金利の低下、住宅ローン減税や資材価格低下などの好材料もある。これらの要因から住宅建設にかかるコストは低下すると思われる。しかし、今後は戦後最大規模の雇用・所得環境の悪化が予想されており、たとえ住宅建設にかかるコストが低下したとしても、同様に所得も低下していく中では実質的な住宅取得能力に変化はない。むしろ、失業率上昇など雇用環境の悪化による将来不安が高額な出費となる住宅への投資意欲を大きく抑制す

ることに繋がろう。

利用関係別に見ても、全ての利用関係において低水準での推移が予想される。持ち家に関しては、もともと単身世帯の増加などにより持ち家に対する選好が低下しており、住宅取得意欲の低下は更なる着工減少につながると思われる。貸家については、資材価格の低下が見込まれるものの家賃も低下する可能性があり、採算性の大幅な改善は期待しがたい。空室率の上昇から、貸家の着工は抑制されるだろう。分譲マンションについても市況悪化による在庫の増加が下押し要因となると思われる。

問題の根本である雇用・所得環境の悪化、将来不安の高まりが解消されない限り、住宅着工の増加も期待しがたいと言えよう。

資料 16 住宅着工戸数・年率換算季調値



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

いわた ようのすけ (エコノミスト)