

住宅着工の低迷要因と先行き

～09年度は76.2万戸、10年度は82.8万戸、11年度は87.1万戸を予想～

経済調査部 小杉 晃子

(要旨)

- 足元で住宅着工の低迷が著しい。リーマンショック後は100万戸(季節調整済年率換算値)を大幅に下回る低水準での推移が続いている。
- 持家着工は、貸家や分譲に比べると足元では持ち直しつつあるものの、依然として低水準で推移している。低迷の背景としては、雇用、所得環境の悪化が挙げられる。先行きについては、各種住宅取得支援策による下支え効果が見込まれることから、低水準ながらも緩やかに持ち直していくことが予想される。
- 貸家着工は、①空室率の上昇やそれに伴う家賃の下落によって住宅投資意欲が低下したこと、②住宅ローン減税の対象外であることなどを背景に大幅な落ち込みが続いている。先行きは、先行指標には下げ止まりの兆しがみられるが、今後も採算性の大幅な改善は見込み難いため、横ばい圏内での動きが続くと予想される。
- 分譲着工も、貸家同様、極度の低迷が続いており、特にマンション着工戸数の減少が著しい。雇用、所得環境の悪化や厳しい資金調達環境が背景にあると考えられる。もっとも、足元ではマンション販売に底入れの兆しがみられており、在庫調整にも目処がつきつつある。先行きは低水準ながらも緩やかな持ち直しが予想される。
- 雇用・所得環境について、先行き目立った回復が見込めないことを考えると、今後も住宅着工戸数は低水準で推移する可能性が高い。もっとも、一部の先行指標では下げ止まりの兆しがみられていることや、政府による住宅購入支援策による効果が期待できることを踏まえると、住宅着工がさらに落ち込んでいく可能性は低く、先行きは緩やかな回復が見込めるだろう。2009年度の新設住宅着工戸数は約76.2万戸(前年比▲26.7%)、2010年度は約82.8万戸(同+8.7%)、2011年度は約87.1万戸(同+9.0%)と予想する。

1. はじめに

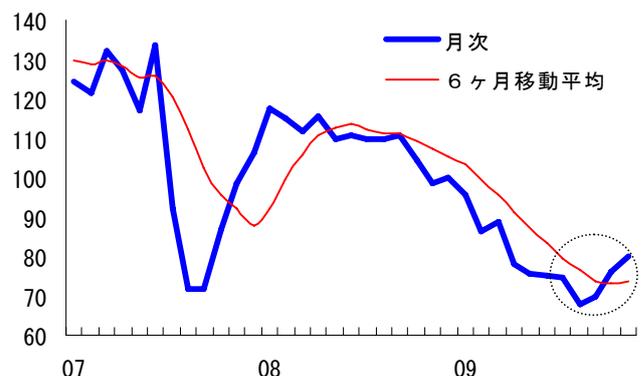
2009年4-9月期の住宅着工戸数は、38万4,175戸(前年比▲33.9%)と上期ベースでは統計開始以来最低の水準を記録した。足元において輸出や生産の回復を背景とした景気の持ち直しが続いている一方、住宅着工を取り巻く環境は依然として厳しい状況にある。

2. 足元の住宅着工の動向

住宅着工の極度の低迷が続いている。2009年2月以降、新設住宅着工戸数は季調済年率換算で100万戸割れの状況が続いており、足元では

70万戸台まで落ち込んでいる(資料1)。

資料1 住宅着工戸数・年率換算季調値(万戸)



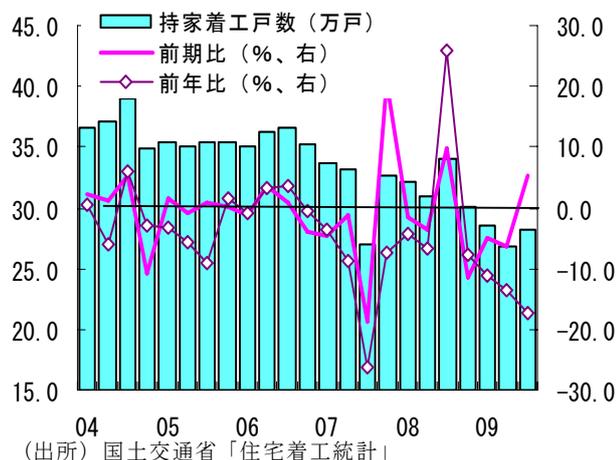
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

建築基準法改正の影響により一時的に着工が低迷した2007年後半を除けば、統計をとり始めた1960年代と同程度の水準であり、歴史的にみても極めて低い水準といえる。

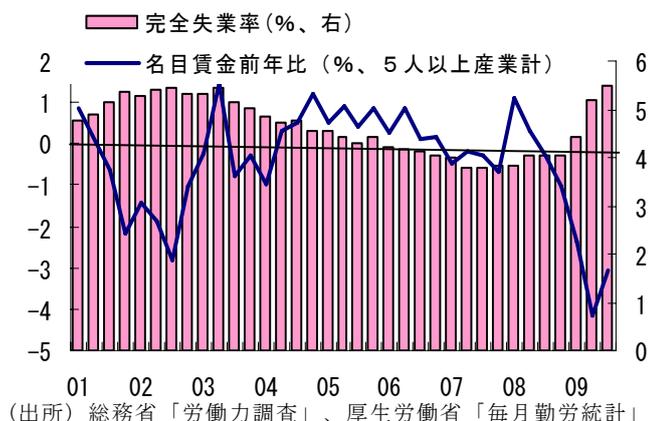
3. 利用関係別動向①:持家

2009年7-9月期の持家着工戸数は前年比▲17.4%、前期比+5.2%となった。住宅ローン減税や長期優良住宅制度の導入などといった政策効果もあり、前期比ベースでは4四半期ぶりのプラスとなったが、依然として30万戸前後の低水準での推移が続いている(資料2)。持家の着工が低迷した最も大きな要因としては、景気後退に伴う雇用・所得環境の悪化が挙げられる(資料3)。

資料2 持家着工戸数(年率換算季調値)



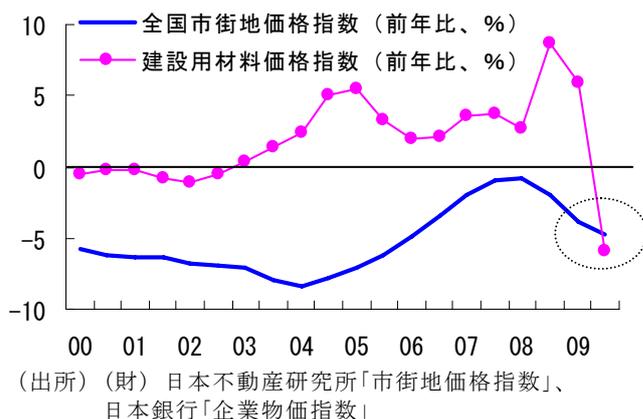
資料3 雇用環境の動向



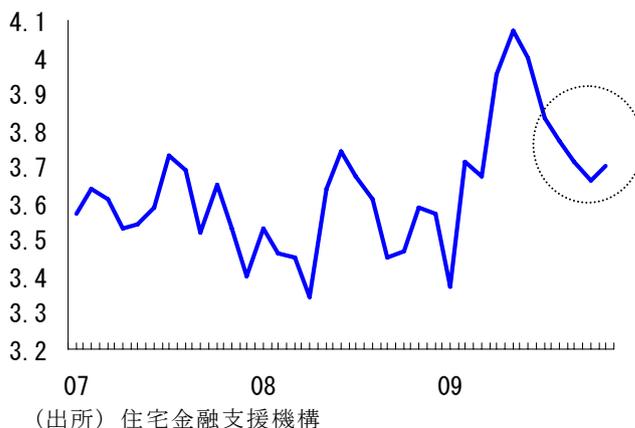
需要の低下に伴って地価や資材価格は低下傾向にある(資料4)。また、景気の低迷によって住宅ローン金利も低水準に留まっている(資料5)。

こうした販売価格や金利の低下は、住宅の購入を望む家計にとってはプラス材料となる。だが、厳しい雇用、所得環境が続いている下では、家計は更なる価格の低下を見込んで現時点での住宅購入を控えようとするインセンティブが働くこともあり、そうしたプラス効果は打ち消されてしまっているのが現状である(資料6)。

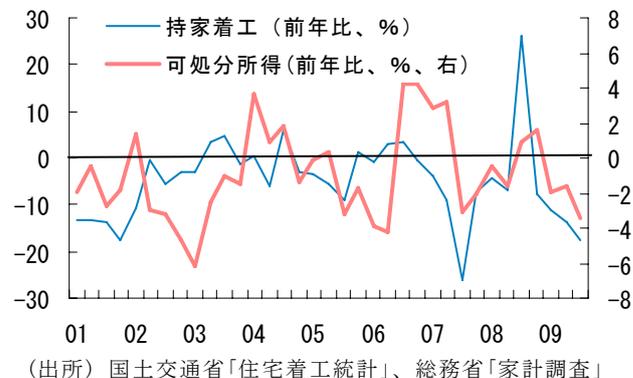
資料4 市街地価格と資材価格の推移



資料5 住宅ローン金利(基準金利、%)



資料6 勤労者世帯可処分所得と持家着工の推移



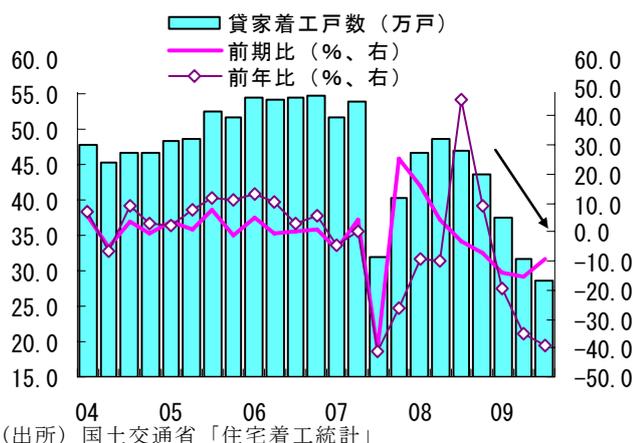
このように、足元の雇用、所得環境の悪化が、家計にとって高額な出費となる持家の着工を抑

制させていることが分かる。

4. 利用関係別動向②:貸家

2009年7-9月期の貸家着工戸数は前年比▲39.0%、前期比▲9.2%と大幅な落ち込みが続いている(資料7)。貸家着工低迷の主な要因としては、①空室率の上昇やそれに伴う家賃の下落による住宅投資意欲の低下、②住宅ローン減税制度の対象外であること、などが背景にあると思われる。

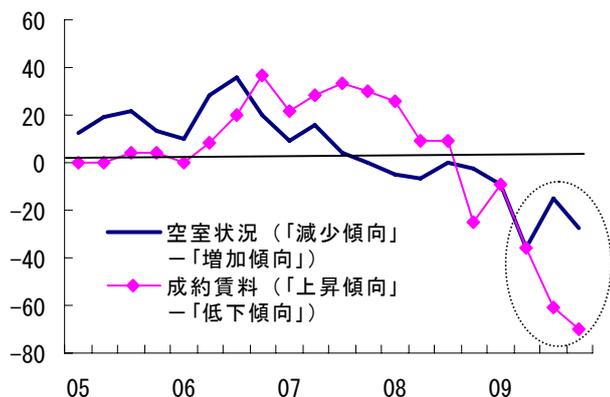
資料7 貸家着工戸数(年率換算季調値)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

需給悪化によって空室率は上昇傾向にあり、それに伴って家賃も下落している(資料8)。この結果、収益性が悪化し、住宅投資意欲が低下したことが貸家着工の大きな下押し要因となっていると考えられる。

資料8 空室状況指数と成約賃料DI(P)



(出所) 土地総合研究所

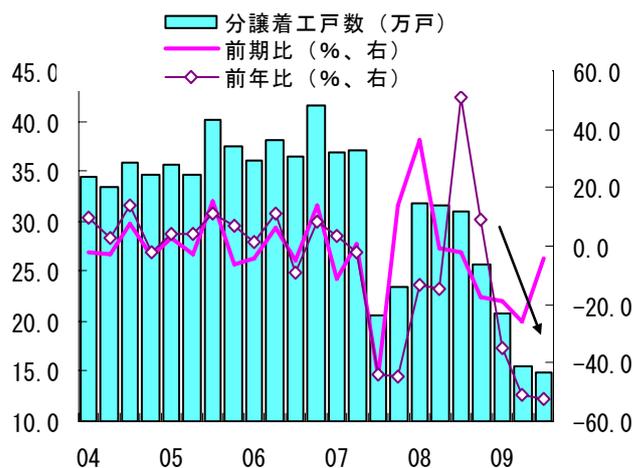
また、持家着工が住宅ローン減税の効果で下支えされている一方で、貸家は制度の対象とならないことも、貸家着工が低迷している要因と

して挙げられよう。

5. 利用関係別動向③:分譲

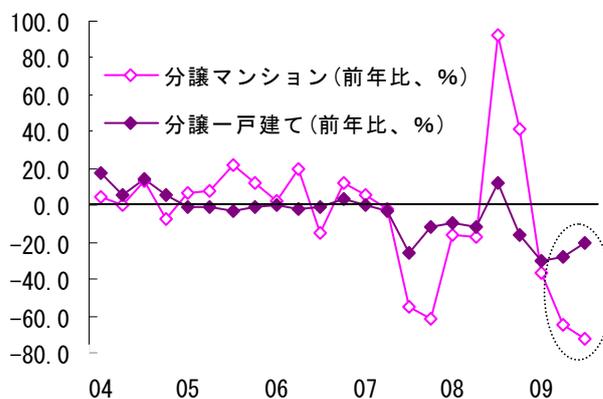
2009年7-9月期の分譲着工戸数は前年比▲52.1%、前期比▲5.2%と、貸家同様、極度の低迷が続いている(資料9)。内訳別にみると、一戸建ては、持家同様、景気対策による下支え効果もあって足元では前年比マイナス幅が縮小傾向にある一方で、マンションは、依然として大幅に落ち込んでいる(資料10)。

資料9 分譲着工戸数(年率換算季調値)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

資料10 分譲一戸建てとマンションの推移



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

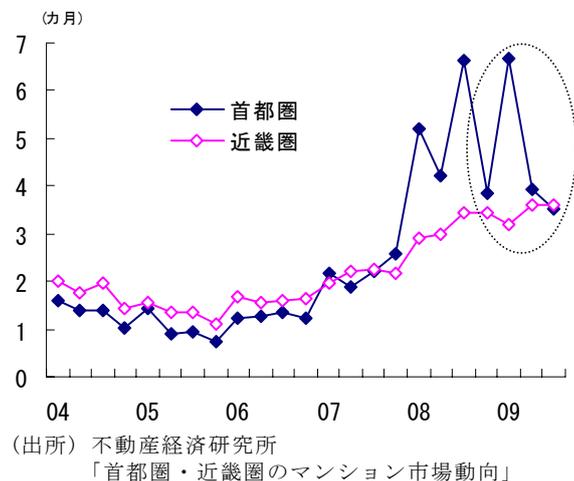
分譲着工が冴えない理由の一つには、やはり足元の雇用、所得環境の悪化に伴う販売不振が背景にあると考えられる。雇用・所得の回復に期待できず将来不安も強いことが消費者の住宅購入意欲を大きく抑制した結果、マンション販売は低水準での推移を続けている。マンション価格の下落期待が強く、購入を先送りしている面もあるだろう。その結果、在庫が積みあがっ

たことで、在庫抑制のための着工抑制が行われていると考えられる(資料11)。

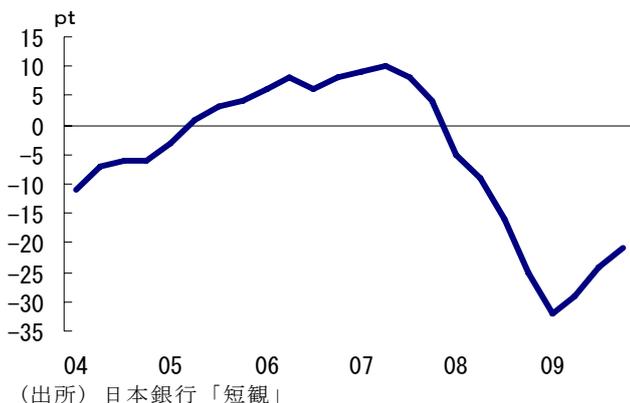
さらに、資金調達環境の悪化といった供給サイドからの面も、着工の抑制につながっている。日銀短観をみても、金融機関の貸出態度判断D Iや不動産業界の資金繰り判断D Iは大幅なマイナスであり、金融環境の厳しさが窺える(資料12)。政府による資金繰り支援の効果もあって、足元で更なる悪化には歯止めがかかっているが、企業の資金調達環境は依然として非常に厳しい状況にある。

このように、雇用、所得環境の悪化や厳しい資金調達環境、在庫調整に伴う着工抑制といった要因が足元の住宅着工の低迷をもたらしたといえよう。

資料11 首都圏・近畿圏マンション在庫率



資料12 貸出態度判断D I (不動産)



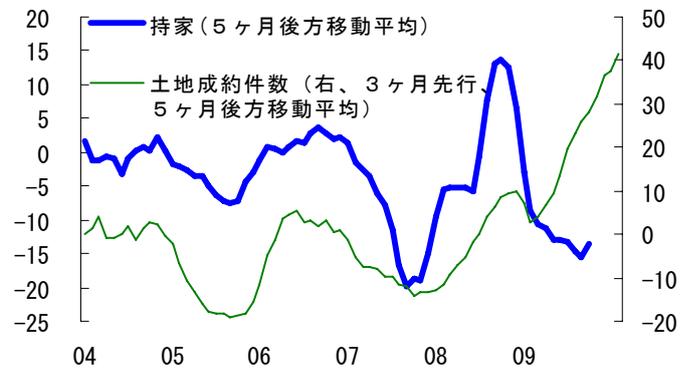
6. 先行き:一部の先行指標からは下げ止まりの兆しも

先行きを展望するにあたり、各種先行指標を確認しておく、持家着工に3ヶ月程度先行す

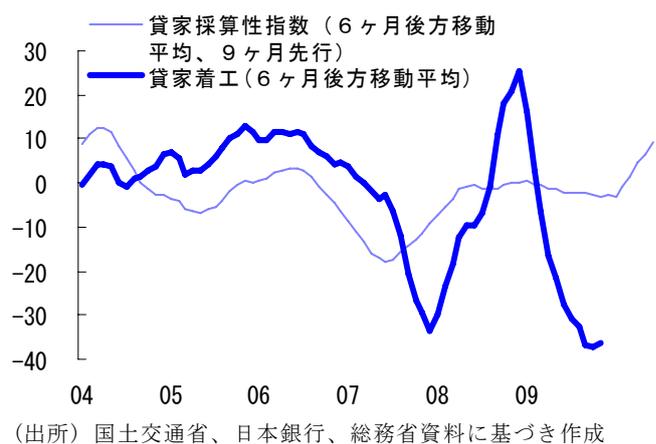
る土地成約件数が持ち直すなど、一部では下げ止まりの兆しが窺える(資料13)。

また、貸家についても、地価の下落と低金利の持続により住宅建設コストが大幅に下がった影響で、貸家着工の先行指標である貸家採算性指数も上昇している(資料14)。

資料13 土地成約件数と持家着工戸数(前年比、%)

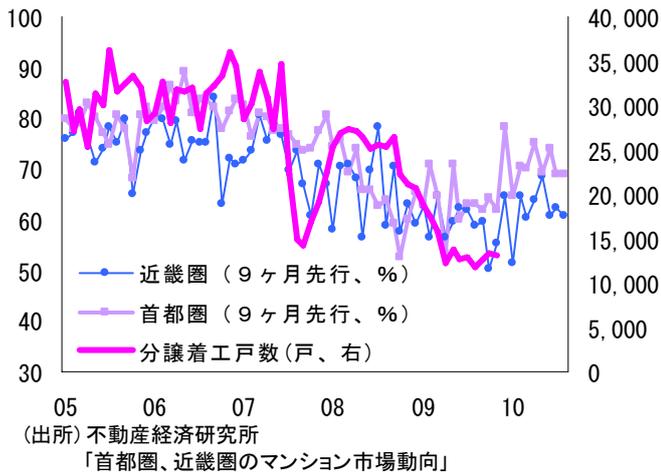


資料14 貸家採算性指数と貸家着工(前年比、%)

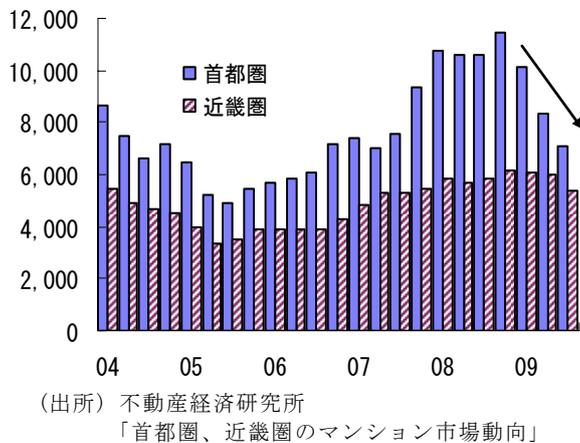


さらに、マンション需給の代表指標であるマンション契約率をみると、首都圏では好不調の分かれ目とされる70%程度まで回復している(資料15)。マンションの販売価格が大幅に下落し、ようやく値ごろ感が出てきたことや、住宅支援制度の拡充(後述)、景気回復に伴ってこれまでの極端な悲観心理が和らいだことなどが、マンション販売の底入れに繋がった可能性がある。こうした販売価格の下げ止まりやこれまでの着工抑制の結果、マンション在庫は足元で減少しており、在庫調整に目処がつきつつある(資料16)。在庫面からの着工抑制圧力はかなり弱まった可能性が高いだろう。

資料15 マンション契約率と分譲着工



資料16 首都圏・近畿圏マンション在庫(戸)



7. 期待される政府の追加経済対策

現在、民主党政権下では住宅市場を活性化するための追加的政策が議論されている。住宅に関する政策については、新築住宅に2013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600万円控除するという住宅ローン減税や贈与税減税が既に実施されている。また、2009年6月には、長期優良住宅の認定を受けると各種税の軽減措置や住宅ローンの供給支援などの優遇措置が受けられるといった長期優良住宅制度がスタートした。

住宅ローン減税は、1999年にも同規模の措置が行われたが、その際、ある程度の着工押し上げ効果をもたらしており、今回においても、これらの政策効果がタイムラグを伴って表れてくる可能性がある。実際、足元では持家や分譲一戸建て着工に持ち直しの兆しがみられつつある。

さらに、2009年12月8日に閣議決定した政府

の「明日の安心と成長のための緊急経済対策」において、エコ住宅の建設、リフォームに対して住宅版エコポイントを発行する制度(住宅版エコポイント制度)の創設が掲げられた。これは、国の省エネ基準を満たす新築住宅や、二重窓にする改修工事などにエコポイントを付与するという制度である。当初は、新築住宅、リフォーム共に2010年1月1日以降に着工し、補正予算成立後に完成する物件が対象とされていたが、新築住宅に関しては、年内の着工を促すため、今回の閣議決定(2009年12月8日)以降に建設着工したものと改められた。

ポイントの発行や還元方法などの詳細は決まり次第公表するとされているが、標準的な新築住宅の場合は30万ポイント程度、リフォームなら15万ポイント程度還元され、ポイントの付与は2010年12月末までになる見込みであるといわれている。

住宅関連ではこの制度の他にも、優良住宅取得支援制度の金利引き下げ幅や贈与税非課税枠をさらに拡大することや、建設確認の円滑化を図ることを目的とした建築基準法の見直しなどが盛り込まれている。こうした経済対策は消費者の住宅購入マインドの押し上げにつながるだろう。今後も住宅市場の改善に向けた更なる政策が期待される。

8. 2010年度以降も引き続き低水準での推移が続く見通し

以上の結果から、2009年度の新設住宅着工戸数(季節調整済年率換算)は約76.2万戸(前年比▲26.7%)、2010年度は約82.8万戸(同+8.7%)、2011年度は約87.1万戸(同+9.0%)と予測する(資料17)。住宅着工に最も大きな影響を与える要因である雇用・所得環境について、先行き目立った回復が見込めないことを考えると、今後も住宅着工戸数は低水準で推移する可能性が高いだろう。リーマン・ショック以前に実現していた100万戸水準には遠く及ばない水準が持続することが予想される。もっとも、前述の通り一部の先行指標では下げ止まりの兆しがみられていることや、政府による住宅購入支援策による効果が今後期待できることを踏まえると、住宅着工が更に落ち込んでいく可能性は低く、先

行きは緩やかな回復が見込めるだろう。

利用関係別にみると、持家に関しては、厳しい雇用、所得環境が続く中で、住宅ローン減税、贈与税減税や長期優良住宅制度などといった各種住宅取得支援策が下支えとなり、低水準ながらも緩やかに持ち直していくことが予想される。持家の着工戸数は2009年度は約29.0万戸(前年比▲9.9%)、2010年度は約32.0万戸(同+5.9%)、2011年度は約33.3万戸(同+8.1%)と予測する。

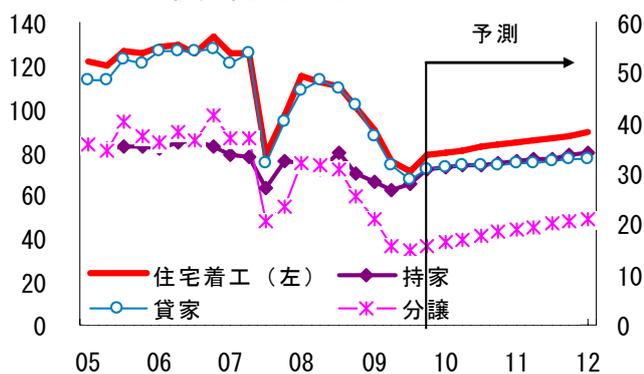
貸家は、地価や住宅価格の下落による建設コストの低下が下支えになるものの、空室率の上昇に歯止めがかかっていないことから、当面家賃の低下が続くと予想されることがマイナス要因になる。貸家採算性指数など先行指標には下げ止まりの兆しがみられるが、今後も採算性の大幅な改善は見込み難い。そのため、先行きは横ばい圏内での推移が続くとみられる。貸家の着工戸数は2009年度は約30.7万戸(前年比▲34.5%)、2010年度は約31.8万戸(同+3.6%)、2011年度は約32.6万戸(同+2.6%)と予測する。

分譲については、前述の通り、経済対策による下支え効果もあって販売が下げ止まりつつあるなど、好材料が足元で散見される。在庫調整に目処がついていることも、着工抑制圧力を低下させる要因になるだろう。厳しい雇用・所得環境が続くことや、資金調達環境の厳しさから、引き続き低水準での推移が続くとみられるが、先行きは緩やかな増加に転じる可能性が高いと考えられる。以上を踏まえ、分譲の着工戸数は2009年度は約15.6万戸(前年比▲44.1%)、2010年度は約18.0万戸(同+16.8%)、2011年度は約20.2万戸(同+12.2%)と予測する。

	2008年度 実績	2009年度 予測	2010年度 予測	2011年度 予測
新設住宅着工 (万戸)	103.9	76.2	82.8	87.1
前年比 (%)	0.3	▲26.7	8.7	9.0
持家(万戸)	30.9	29.0	32.0	33.3
前年比 (%)	▲1.1	▲9.9	5.9	8.1
貸家(万戸)	44.2	30.7	31.8	32.6
前年比 (%)	2.3	▲34.5	3.6	2.6
分譲(万戸)	27.2	15.6	18.0	20.2
前年比 (%)	▲3.6	▲44.1	16.8	12.2

こすぎ あきこ (エコノミスト)

資料17 利用関係別住宅着工戸数
(年率換算季調値、万戸)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」