

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2007年7月）

発表日：2007年8月31日（金）

～建築基準法の改正によって着工に遅れが生じ、大幅減～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 副主任エコノミスト 長谷山則昭

TEL: 03-5221-4525

（単位：％）

		新設住宅着工戸数								新設住宅 着工床面積 前年比
		持家		貸家		分譲				
		着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	着工戸数 (季年率)	前年比	
06	1-3月期	127.7	4.9	35.5	▲ 0.9	55.0	13.0	37.0	1.4	0.2
	4-6月期	130.2	8.6	36.1	3.1	54.2	10.6	39.8	11.1	5.4
	7-9月期	127.0	▲ 0.7	36.2	3.6	53.5	3.1	35.4	▲ 9.0	▲ 1.6
	10-12月期	131.3	5.2	35.6	▲ 0.5	54.7	5.9	39.8	8.7	4.3
07	1-3月期	125.2	▲ 1.8	34.2	▲ 3.7	52.4	▲ 4.6	38.5	3.8	▲ 0.7
	4-6月期	126.7	▲ 2.6	32.9	▲ 8.8	54.2	0.3	39.0	▲ 2.0	▲ 3.7
07	7月	123.7	▲ 7.5	34.6	▲ 1.0	54.4	3.1	29.5	▲ 25.5	▲ 8.8
	8月	128.6	1.8	37.6	6.1	52.8	▲ 0.6	39.2	1.0	2.1
	9月	128.7	4.0	36.4	6.0	53.4	6.8	37.6	▲ 0.7	2.3
	10月	130.8	2.2	36.0	1.2	55.9	6.2	37.4	▲ 2.9	0.1
	11月	133.0	4.0	35.0	▲ 3.0	55.2	3.3	41.3	11.3	3.1
	12月	130.0	10.2	35.8	0.3	53.2	8.5	40.8	20.3	10.6
07	1月	125.3	▲ 0.7	36.2	1.8	53.3	▲ 1.2	34.4	▲ 2.7	0.3
	2月	119.9	▲ 9.9	33.2	▲ 7.8	48.1	▲ 14.6	37.4	▲ 6.3	▲ 7.4
	3月	130.4	5.5	33.2	▲ 4.8	55.6	2.0	43.8	22.1	5.0
	4月	129.1	▲ 3.6	33.5	▲ 6.5	52.2	▲ 5.3	43.5	▲ 0.9	▲ 2.4
	5月	115.5	▲ 10.7	32.2	▲ 12.7	50.1	▲ 7.8	32.3	▲ 14.0	▲ 12.0
	6月	135.4	6.0	33.1	▲ 7.1	60.3	13.1	41.3	8.2	2.9
	7月	94.7	▲ 23.4	25.6	▲ 26.0	40.5	▲ 25.3	23.3	▲ 20.6	▲ 23.3

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

○7月の住宅着工戸数は前年比▲23.4%、年率換算値で94.7万戸

7月の新設住宅着工戸数は前年比▲23.4%、季節調整済み年率換算値では94.7万戸となり、事前コンセンサス（前年比▲0.1%、レンジ：▲9.6%～+8.0%）のレンジを大きく下回る結果となった。改正建築基準法が6月20日に施行されたことによる制度変更が住宅着工の減少の主因である。筆者も7月は前年を下回ると考えていたが、そのマイナス幅は想定を大きく上回るものであった。建築確認に従来以上に時間がかかって着工に遅れが出ていると考えられるが、この制度変更および手続きによる着工の遅れは8月も続いているという話も聞く。しばらく着工が低水準となる可能性がある点には注意が必要である。もっとも、着工の減少が制度変更に伴う部分が大きいことからすれば、着工水準の低下は一時的と判断する。制度変更に伴う手続きがスムーズに進捗するようになれば、着工水準はリバウンドすると考えられる。

○改正建築基準法の施行により大幅に減少

利用関係別にみると、持家、貸家、分譲ともに大幅な減少となった。

持家は前年比▲26.0%と6ヶ月連続の減少となり、着工水準は25.6万戸（年率換算）とかなりの低水準だった。住宅生産団体連合会の「経営者の住宅景況感調査」における住宅景況判断指数と持家着工は相関が高く、住宅景況判断指数が着工に1四半期先行する。この持家着工の先行指標が芳しくないため目先の持家着工は弱含む見込みだが、7月については制度変更による部分が大きいと考える。

貸家も前年比▲25.3%と大幅に減少し、6月に60.3万戸（年率換算）と高水準だったところから7月は

40.5 万戸（年率換算）と急減した。分譲についても前年比▲20.6%と減少となり、着工水準も 23.3 万戸（年率換算）と低調である。いずれも着工トレンドに変化があったというよりも、制度変更の要因が大きいと考えられることから、まずはこの制度変更による影響がどの程度なのかを見極める必要がある。その意味では来月以降の数字も見えないことには基調判断がしにくい。ただし、制度変更の要因を除けば、貸家は横ばい圏内の動きが続くと考えている。都心部への人口流入が続いていることから需要は底堅いものの、金利が上昇傾向にあることや建築コストが上昇していることなどは着工の下押し要因となるためである。分譲については団塊ジュニアの需要があるものの契約率がやや鈍化しており、先行きマンション需給のバランスが悪化するリスクについては警戒しておく必要がある。着工が急減していくことはない判断するが、先行きについては販売や在庫動向をにらみつつの着工となることを見込む。

