

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2007年8月）

発表日：2007年9月28日（金）

～建築基準法改正による影響は続く～

第一生命経済研究所 経済調査部

担当 エコノミスト 中本 泰輔

TEL: 03-5221-4549

（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
06	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	▲ 23.4
	8月	72.9	▲ 43.3	25.9	▲ 31.0	28.2	▲ 46.6	18.9	▲ 52.0	▲ 41.1

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

○8月の住宅着工戸数は前年比▲43.3%、年率換算値で72.9万戸

8月の新設住宅着工戸数は前年比▲43.3%、季節調整済み年率換算では72.9万戸となりコンセンサス（前年比▲15.5%、レンジ：▲38.4%～+3.5%）を大きく下回る結果となった。7月に引き続き、改正建築基準法施行の影響によって建築確認が長期化していることが着工の減少に繋がっている。建築確認が長期化している背景には、審査基準があいまいであることや軽微な変更でも再申請を求められること、審査基準が厳格化されたにもかかわらず構造計算のための大臣認定プログラムの完成が遅れ、新制度への対応が不十分な旧プログラムでの構造計算を余儀なくされていることなどがあげられる。建築基準法改正の影響が先行きどの程度残存するかは不明であり、当面住宅着工戸数が低迷する可能性もある。ただし、運用マニュアルの作成や相談窓口の設置、軽微なミスに関しては差し替えにて対応することなど確認申請の事務手続きの効率化に向けた取り組みが進んでいることや、年明けには大臣認定プログラムが完成することなどから徐々に落ち着きを取り戻してくると予想される。制度要因で着工が抑えられていた分、落ち着きを取り戻した後は一定程度リバウンドする可能性も考えられる。

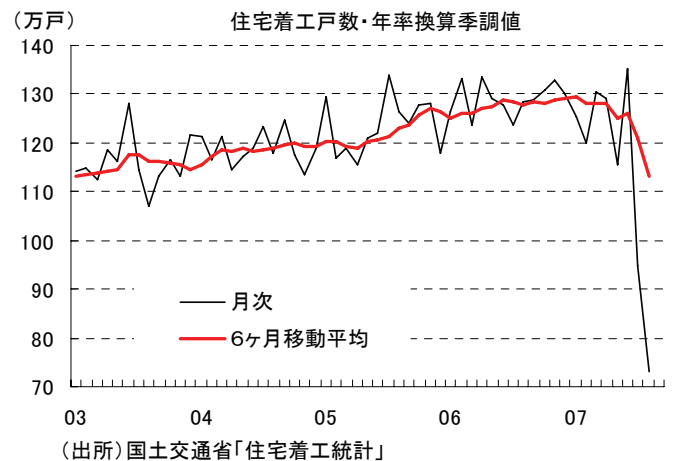
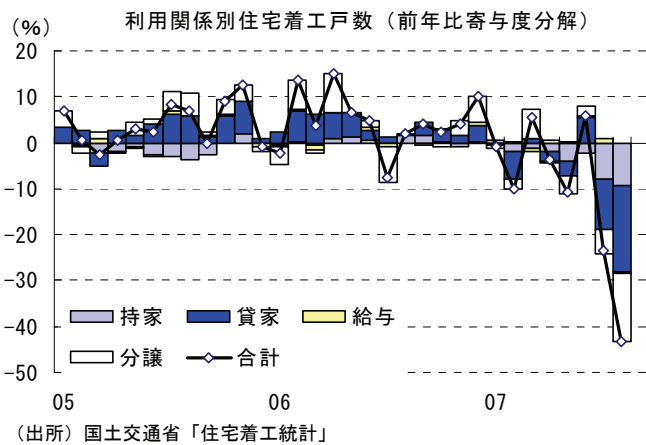
○改正建築基準法は大型の着工に大きく影響

建築基準法の改正点として、一定の建築物¹には構造計算適合性判定が必要となり、審査期間が最大で35日付加されることとなった。このため、大型の建築物の着工に対して特に大きな影響を与えたと考えられる。実際に、比較的小型の建築物である持家（前年比▲31.0%、年率換算25.9万戸）や分譲のうち一戸建住宅（同▲32.9%、年率換算9.6万戸）に比べて、大型の建築物の多い貸家（同▲46.6%、年率換算28.2万戸）や分譲のうちマンション（同▲63.2%、年率換算8.4万戸）の方が前年比の落ち込みが大きくなっている。いずれにしろ、8月の落ち込みはファンダメンタルズを反映したのではなく、制度的要因によるものであることから、市場が落ち着くまでは基調判断はしにくいと、制度的要因を除けば、おおむね横ばい圏内で推移しているのではないかと考える。

個別にみると、持家は雇用・所得環境の改善や住宅金融支援機構の住宅ローンであるフラット35の金利が10月1日に0.39%引き下げられることなど持家を押し上げる要因がみられるものの、住宅ローンに関しては、金利先高感に伴う駆け込み需要は一巡したと見込まれるため、効果はそれほど期待できないだろう。先行指標である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が芳しくないことも持家着工が弱含む展開を示唆している。

貸家に関しては、都心部への人口の流入や単身世帯の増加という構造的な押し上げ要因はあるものの、金利や建築コストが上昇トレンドを維持していることから貸家採算性が今後も低下すると見込まれ、横ばい圏内で推移すると考えられる。

分譲については、不動産経済研究所の「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」のマンション契約率で、首都圏は65.6%、近畿圏は56.4%と大幅に低下した。さすがに、8月の契約率の低下は猛暑の影響によって外出が控えられた影響によるものであると考えられるが、トレンドとしても鈍化傾向にある。在庫水準も高まりをみせていることから、先行きは、販売や在庫動向をにらんでの着工となると予想される。



¹ ①木造で、高さが13mを超え又は軒の高さが9mを超えるもの、②鉄骨造で地上階数が4以上のもの、③鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造で、高さが20mを超えるもの、④地上階数が3以下の鉄骨造で、高さが13mを超え又は軒の高さが9mを超えるもの

