

# Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2007年10月）

発表日：2007年11月30日（金）

～前月比では増加も、正常化への道のりは遠い～

第一生命経済研究所 経済調査部

担当 主任エコノミスト 新家 義貴

TEL: 03-5221-4528

（単位：％）

		新設住宅着工戸数							新設住宅	
		持家		貸家		分譲		着工床面積		
		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	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	▲ 23.4
	8月	72.9	▲ 43.3	25.9	▲ 31.0	28.2	▲ 46.6	18.9	▲ 52.0	▲ 41.1
	9月	72.0	▲ 44.0	28.5	▲ 21.6	26.0	▲ 51.3	16.6	▲ 55.6	▲ 38.4
	10月	85.1	▲ 35.0	33.2	▲ 8.0	28.0	▲ 40.2	20.0	▲ 50.2	▲ 29.4

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

## ○ 底は打ったが超低水準での推移であることに変わりはない

10月の新設住宅着工戸数は季節調整済年率換算値で85.1万戸（前年比▲35.0%）と、ほぼコンセンサス（前年比▲36.4%、レンジ▲47.0%～▲28.3%）通りの結果だった。9月の72.0万戸と比較すれば多少増加はしているが、かなりの低水準であることには変わりなく、到底喜べる結果ではない。着工戸数の内訳をみると、持家が前年比▲8.0%（9月同▲21.6%）、貸家が同▲40.2%（9月同▲51.3%）、分譲が同▲50.2%（9月同▲55.6%）となっている。構造計算が必要ない小規模な物件が多い持家に関しては徐々に持ち直していると考えられる（分譲戸建もマイナス幅縮小）。一方、分譲や貸家といった比較的大規模な物件が多い形態ではマイナス幅の縮小はまだ観察されない。特に分譲マンションは前年比▲71.1%（9月同▲74.8%）と落ち込みが激しい。改正建築基準法では、一定以上の高さを有する建築物に関しては構造計算適合性判定が義務付けられたことから、大規模な物件ほど確認業務の遅滞が生じている。

## ○ 10-12月期GDPの押し下げ要因に

このように10月に目立った改善がみられなかったことから、10-12月期のGDPベース住宅投資は7-9月期に続いて激減することが濃厚だ。11月、12月の回復度合いにもよるが、前期比二桁のマイナスの可能性も十分あるだろう。住宅着工がGDPの大きな下押し要因になることはほぼ確実である。

こうした着工急減が建設財需要を大きく下押ししているため、建設財で今後大規模な在庫調整が発生する可能性には注意したい。建設財のウェイトはそれほど大きいわけではないが、落ち込み幅が大きければ影響を無視するわけにもいかない。また、雇用面での悪影響も気になる。10月分までの統計では建設業雇用の急減といった事態はみられていないが、今後影響が出てくる可能性は高そうだ。このように、着工の回復が遅れるようであれば、今後様々な場面で改正建築基準法発の悪影響がみられてくる可能性がある。内需に関していえば、改正建築基準法による混乱長期化が最大のリスク要因である。

## ○ この先順調に持ち直すかどうかは不透明

先行きに関しては不透明感が非常に強い。国土交通省は、建築確認審査の円滑化を狙って改正建築基準法の施行規則を11月14日に一部改正するなど、相次いで対策を打ち出している。これにより、安全性に影響がなければ建築確認申請後でも変更が認められるようになるなど、一定の改善が期待できる。もっとも、こうした対策がどの程度効果をもたらすかは現時点では判断がつかない。また、判定員の不足という問題も解消されておらず、今後も確認審査の遅れが続く可能性は高い。

なお、10月に構造計算適合性判定にまわった確認申請は1725件（9月830件）、合格件数が870件（9月208件）と、9月に比べると申請・確認とも増えてはいるが、それでも平常月の数分の一の水準にとどまっている模様である。正常化への道のりはまだまだ遠そうだ。

## ○ 設備投資にも減速リスクが

民間非居住用の建築着工床面積は前年比▲38.6%となった。9月の同▲54.2%と比べるとマイナス幅は縮小したが、やはりかなりの低水準が続いていることに変わりない。内訳を見ると、工場等を中心とする製造業用はある程度持ち直したが、商業・サービス用を中心とする非製造業用では大幅な落ち込みが続いている。こうした非居住用の建築着工の減少は、先行きの設備投資を抑制する要因になる。機械投資が好調に推移しているため、設備投資全体でみて減少傾向に転じるとまでは想定していないが、伸びが今後減速してくることは避けられそうにない。

