

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2008年1月）

発表日：2008年2月29日（金）

～1-3月期のGDPベース住宅投資は前期比プラスに転じる見込み～

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 着工床面積 前年比	
	着工戸数 (季年率)		持家 着工戸数 (季年率)		貸家 着工戸数 (季年率)		分譲 着工戸数 (季年率)			
		前年比		前年比		前年比		前年比		
06	1月	126.6	▲ 2.2	35.1	▲ 2.1	53.2	6.2	35.4	▲ 10.8	▲ 7.5
	2月	134.4	13.7	36.2	1.2	55.6	16.5	40.4	21.5	9.5
	3月	122.2	3.9	34.9	▲ 1.8	53.8	17.2	34.5	▲ 3.0	▲ 0.3
	4月	130.9	15.0	35.6	2.6	54.5	14.3	40.0	30.0	11.1
	5月	128.4	6.7	36.6	4.5	53.7	13.1	37.6	0.0	2.8
	6月	127.9	4.7	35.9	2.2	53.2	5.2	38.0	5.4	2.9
	7月	124.9	▲ 7.5	35.1	▲ 1.0	54.6	3.1	31.2	▲ 25.5	▲ 8.8
	8月	129.9	1.8	38.1	6.1	53.3	▲ 0.6	39.5	1.0	2.1
	9月	129.9	4.0	36.8	6.0	54.8	6.8	38.1	▲ 0.7	2.3
	10月	131.8	2.2	36.0	1.2	56.9	6.2	38.8	▲ 2.9	0.1
	11月	131.5	4.0	34.6	▲ 3.0	54.9	3.3	40.6	11.3	3.1
	12月	129.6	10.2	35.1	0.3	53.6	8.5	41.1	20.3	10.6
07	1月	125.8	▲ 0.7	35.6	1.8	52.3	▲ 1.2	34.6	▲ 2.7	0.3
	2月	121.1	▲ 9.9	33.4	▲ 7.8	47.3	▲ 14.6	37.9	▲ 6.3	▲ 7.4
	3月	128.9	5.5	33.3	▲ 4.8	54.9	2.0	41.8	22.1	5.0
	4月	126.1	▲ 3.6	33.3	▲ 6.5	51.6	▲ 5.3	39.4	▲ 0.9	▲ 2.4
	5月	114.6	▲ 10.7	31.8	▲ 12.7	49.7	▲ 7.8	32.3	▲ 14.0	▲ 12.0
	6月	135.6	6.0	33.3	▲ 7.1	60.2	13.1	41.2	8.2	2.9
	7月	96.0	▲ 23.4	26.0	▲ 26.0	40.7	▲ 25.3	24.9	▲ 20.6	▲ 23.4
	8月	73.6	▲ 43.3	26.2	▲ 31.0	28.6	▲ 46.6	18.9	▲ 52.0	▲ 41.1
	9月	73.0	▲ 44.0	29.0	▲ 21.6	26.8	▲ 51.3	16.9	▲ 55.6	▲ 38.4
	10月	85.7	▲ 35.0	33.1	▲ 8.0	34.0	▲ 40.2	19.4	▲ 50.2	▲ 29.4
	11月	95.6	▲ 27.0	31.9	▲ 7.6	41.9	▲ 23.4	21.3	▲ 47.4	▲ 26.7
	12月	105.0	▲ 19.2	32.9	▲ 6.0	46.1	▲ 14.4	26.8	▲ 35.5	▲ 20.3
08	1月	118.7	▲ 5.7	34.1	▲ 4.2	50.8	▲ 2.7	30.7	▲ 11.6	▲ 7.4

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

○ コンセンサスを上回る強めの結果

1月の新設住宅着工戸数は季節調整済年率換算値で118.7万戸（前年比▲5.7%）だった。コンセンサス（112万戸、前年比▲12.0%、レンジ▲19.5%～▲8.6%）を上回る強めの結果である。07年9月をボトムとした持ち直し傾向が続いている。この結果、1-3月期のGDPベース住宅投資は前期比でプラスに転じる可能性が濃厚になった。1月については、生産（設備投資）の落ち込みが大きかった一方で、輸出、個人消費、住宅といった需要項目については予想以上の健闘を見せている。

着工戸数の内訳をみると、持家が前年比▲4.2%（12月同▲6.0%）、貸家が同▲2.7%（12月同▲14.4%）、分譲が同▲11.6%（12月同▲35.5%）となっている。今回特徴的だったのは、貸家と分譲における持ち直し幅が大きかったことである。分譲や貸家といった、構造計算適合性判定が義務付けられている大規模な物件が比較的多い形態ではこれまで改善が遅れていたが、今月は顕著に改善した。改正建築基準法による混乱は、徐々にではあるが沈静化に向かっているようだ。

また、住宅着工に先行する建築確認件数にも改善がみられた。12月には建築確認件数が減少し、先行きへの不安を抱かせたが、1月は前年比▲4.5%（12月同▲11.5%）とマイナス幅が縮小している。住宅着工の

緩やかな改善が今後も続くことを示唆する結果である。

国土交通省が2月22日に1社分の構造計算プログラムソフトを大臣認定したことも今後のプラス材料として挙げられる。大臣認定プログラムを用いて行った建築確認申請については、最大70日の審査期間を35日程度にまで短縮できるため、審査の迅速化が期待される。実務上、実際にどの程度審査期間が短縮されるかについては様々な意見があるようだが(※)、プラス材料であることは間違いないだろう。業務量の増加と比べて判定人員が不足しているというボトルネックの問題が依然解決していないという懸念材料もあり、先行きの着工回復ペースについては不透明感が強いが、基本的には持ち直し傾向が続くと考えてよいのではないか。

※例えば、日本建築構造技術者協会は、大臣認定プログラムへの過度な期待は禁物との意見を表明している

○ 1-3月期住宅投資は前期比プラスに転換

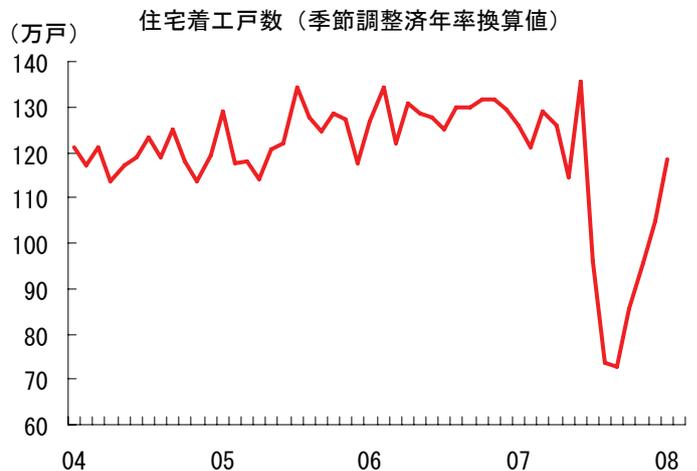
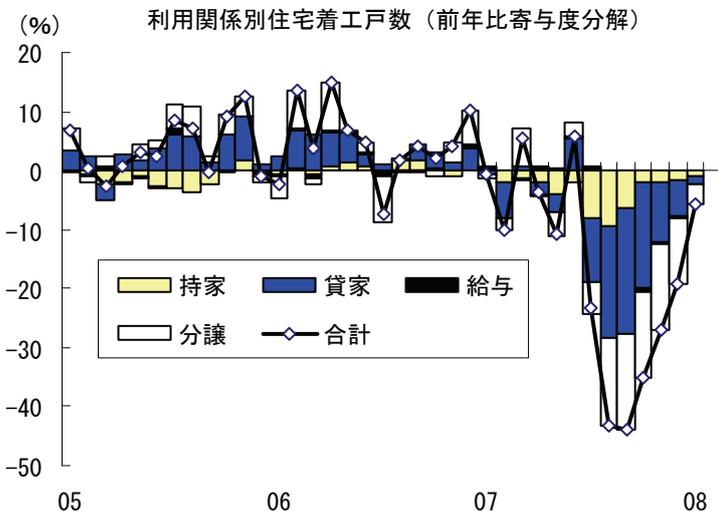
着工の回復を受けて、1-3月期のGDPベース住宅投資は前期比プラスに転じる可能性がかなり高くなった。住宅投資は2007年7-9月期、10-12月期にGDPをそれぞれ前期比年率で▲1%程度押し下げているため、このマイナス分がなくなるだけでも成長率にとっては好材料だ。1-3月期のGDPについてはマイナス成長という見方も多いが、輸出、消費、住宅といった1月の経済指標を見る限りでは、意外に底堅い結果になるとのシナリオを描くことも可能である。

○ マンション販売の減少が懸念材料

こうしたプラス材料の一方で、マンション販売が大幅に落ち込んでいることは先行きの懸念材料である。所得が伸びないなかでのマンション価格の高騰に購入者がついていけず、マンション契約率は急低下、在庫も大幅に増加している。住宅購入意欲はここにきて明らかに減退しているようだ。改正建築基準法によって過度に押し下げられた着工分が一部顕在化することから、しばらくは住宅着工戸数の回復が続くと考えられるが、そうした要因が一巡すれば、再び住宅着工は弱含む可能性がある。やや気は早いですが、2009年の住宅着工については慎重にみておく必要があると思われる。

○ 非居住用の建築着工は均してみれば持ち直し

民間非居住用の建築着工床面積は前年比▲13.4%と前月の同▲2.2%からマイナス幅が拡大した。内訳を見ると、製造業用が同▲32.8%（12月同▲15.6%）、非製造業用が同▲6.8%（12月同+2.4%）と共に悪化している。11、12月については大型案件が重なった影響で強めに出ていたが、その反動が出た可能性が高そうだ。均してみれば緩やかに持ち直しているという評価で良いだろう。



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

