

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2008年5月）

発表日：2008年6月30日(月)

～回復に頭打ち感～

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	
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
	2月	115.0	▲ 5.0	32.7	▲ 2.1	45.7	▲ 3.1	34.2	▲ 9.7	▲ 8.2
	3月	108.8	▲ 15.6	31.3	▲ 6.1	42.8	▲ 22.0	34.2	▲ 18.0	▲ 13.1
	4月	115.1	▲ 8.7	30.7	▲ 7.8	48.9	▲ 5.3	35.2	▲ 10.4	▲ 10.7
	5月	107.2	▲ 6.5	30.0	▲ 5.7	45.5	▲ 8.6	31.3	▲ 3.1	▲ 8.1

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○ マンション販売の落ち込みや資材価格高騰が悪影響

5月の新設住宅着工戸数は季節調整済年率換算値で107.2万戸（前年比▲6.5%）と、4月の115.1万戸から減少し、コンセンサス（110万戸、レンジ104.6万戸～116.5万戸）を下回った。住宅着工に先行する建築確認交付件数が、5月は前年比▲11.5%（4月同▲4.5%）と悪化したことと合わせ、弱めの結果である。住宅着工は昨年9月をボトムとして持ち直してきたが、このところ頭打ち感がみられる。

この背景には、マンション販売の落ち込みや、資材価格の高騰があると考えられる。所得の伸びが限定的な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、住宅購入意欲が減退した結果、マンション契約率はこのところ急低下、在庫も大幅な増加が続いている。こうした在庫過剰感の高まりから、着工が抑制されている可能性があるだろう。実際、5月の分譲住宅着工は前月比▲11.3%と大きく落ち込んでいる。分譲着工は振れが大きいので、単月の振れである可能性もあるが、先行きも注意が必要だろう。

資材価格の高騰も住宅着工に悪影響を与えている。建設資材価格はこのところ急上昇しており、住宅建設コストがかなり押し上げられている。建て替えにかかる費用が上昇している結果、持家着工を先送りする動きが出ているとみられる。また、採算面から着工が手控えられているとの声も聞かれるなど、住宅メーカーの住宅供給意欲も足元で鈍っているようだ。

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、住宅着工戸数は緩やかな増加を続けると筆者は予想していたが、こうした悪材料の存在を踏まえると、先行きも目立った回復がみられない可能性が高まってきた。

○ 非居住用建築物着工も回復力は鈍い

民間非居住用の建築着工床面積は前年比▲24.1%と前月の同▲16.6%に続いて悪化した。内訳を見ると、製造業用が同▲13.4%（4月同+2.8%）、非製造業用が同▲27.5%（4月同▲22.3%）となっている。特に非製造業用において低調な推移が続いている。大型案件の影響などもあって基調が読みにくいだが、季節中性値を均してみれば、昨年末から一進一退で横ばい圏内の動きのように見える。居住用住宅着工と同じく、回復ペースはかなり鈍い。

