

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2008年8月）

発表日：2008年9月30日（火）

～引き続き、低水準での推移～

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
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
	6月	113.0	▲ 16.7	31.2	▲ 6.6	51.1	▲ 15.1	30.0	▲ 27.2	▲ 18.4
	7月	114.4	19.0	32.1	23.1	49.9	22.7	28.1	12.7	15.9
	8月	113.0	53.6	35.5	35.6	45.6	59.6	32.8	73.7	45.1

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

○ 低水準が続く

8月の新設住宅着工戸数は季節調整済年率換算値で113.0万戸（前年比+53.6%）となった。コンセンサス（109.2万戸、レンジ105.2万戸～113.4万戸）こそ若干上回っているが、住宅着工の振れの大きさを考えると予想の範囲内と言って差し支えない。また、前年比の伸びが高いのは、単に昨年の同時期が改正建築基準法施行に伴う大混乱の影響で激減していた裏が出ているだけである。水準自体は110万戸前半半での推移が続いており、建築基準法改正前の水準（120～130万戸程度）を下回っている。住宅着工は、昨年後半にみられた激減の状況こそ脱したものの、法改正前の水準を回復することはできていない。

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、マンション販売が急減、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高い。また、資材価格の高騰も住宅着工に悪影響を与えている。建設資材価格は特に今年に入ってから急上昇しており、住宅建設コストは相当程度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。

今後、着工が増えていくためには住宅販売の持ち直しと在庫の減少が不可欠になるが、販売を増やすためには住宅価格の大幅な値下げが必要になる。しかし、建築コスト高騰のなかでの価格大幅引き下げは、業者

の収益を圧迫することに加え、住宅価格の先安感の発生から買い控えが起こるリスクもあるため、なかなか実施し難いのが現状である。こうした悪材料の存在を踏まえると、先行きも住宅着工は110万戸程度の低水準での推移が続く可能性が高いと思われる。

○ 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+43.5%となった。昨年激減していた裏が出ていることから前年比の伸びが高くなっている点と、法改正前の水準を回復できていない点は住宅着工と同様である。大型案件の影響などもあって基調が読みにくいですが、季節調整値を均してみれば、昨年末から一進一退で横ばい圏内の動きと判断できる。居住用住宅着工と同じく、回復ペースはかなり鈍い。

