

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2008年11月）

発表日：2008年12月25日（木）

～持家着工を中心に弱含み～

第一生命経済研究所 経済調査部

担当 エコノミスト 岩田 陽之助

TEL: 03-5221-4525

（単位：%）

		新設住宅着工戸数								新設住宅 着工床面積	
		着工戸数 (季年率)		持家		貸家		分譲		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		
07	1-3月期	125.3	▲ 1.8	34.1	▲ 3.7	51.5	▲ 4.6	38.1	3.8	▲ 0.7	
	4-6月期	125.4	▲ 2.6	32.8	▲ 8.8	53.8	0.3	37.7	▲ 2.0	▲ 3.7	
	7-9月期	80.9	▲ 37.1	27.1	▲ 26.3	32.0	▲ 41.0	20.2	▲ 44.1	▲ 34.5	
	10-12月期	95.5	▲ 27.3	32.6	▲ 7.2	40.7	▲ 26.5	22.5	▲ 44.4	▲ 25.6	
08	1-3月期	114.2	▲ 9.0	32.7	▲ 4.2	46.4	▲ 9.6	33.0	▲ 13.3	▲ 9.8	
	4-6月期	111.7	▲ 11.0	30.6	▲ 6.7	48.5	▲ 10.1	32.2	▲ 14.5	▲ 12.7	
	7-9月期	113.4	40.2	34.1	26.0	46.8	45.9	30.6	50.9	32.8	
07	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	
	9月	112.6	54.2	34.8	19.9	44.8	66.9	30.9	82.8	41.1	
	10月	102.7	19.8	31.6	▲ 4.3	46.0	35.4	25.1	28.9	9.9	
	11月	95.4	0.0	28.2	▲ 11.7	42.5	1.7	23.5	11.0	▲ 3.4	

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

○ コンセンサスを下振れ

11月の新設住宅着工戸数は季節調整済年率換算値で95.4万戸（前年比+0.0%）と、コンセンサス（103.0万戸、レンジ97.6万戸～111.0万戸）を大きく下回った。住宅着工は減少傾向が鮮明になってきていると言える。

利用関係別の内訳を見ると、持家が前年比▲11.7%、貸家が同+1.7%、分譲一戸建てが同▲15.9%、分譲マンションが同+43.3%となった。特に持家や分譲一戸建てなど持家系の着工が落ち込んでいる。

個別に見ると、貸家、分譲マンションの二つは前年比でプラスを維持しているが、これらは前年が改正建築基準法によって大幅に押し下げられた反動の面が大きい。水準で見れば、これらの種別は数ヶ月前から悪化している。持ち家に関しても、改正建築基準法による影響も少なくこれまで比較的底堅く推移してきたが、今月大きく減少した。全ての種別において減少傾向が明らかになっており、住宅着工を取り巻く環境は大きく悪化していることが伺える。

この背景には、景気悪化に伴う所得の減少、消費者マインドの急速な悪化などがあると考えられる。将来の所得減少への不安に加え、株価の大幅な下落によるマインド悪化から消費者は生活防衛意識を高めている。これらの理由により住宅取得意欲は大きく低下しており、加えて、先行きの地価下落懸念や金利先安感なども、住宅取得意欲を減殺しているものと考えられる。

○ 減少は続く

先行きを展望すると、引き続き企業収益減少による雇用・所得環境の悪化などが予想される中で、住宅着工数の減少が続く。現に、持家着工に3四半期程先行する日本銀行の住宅ローン資金需要判断DIを見ても先行きの減少が予想される。分譲マンションについても、マンション需給の代表指標であるマンション契約率や出荷在庫バランスから先行きの低調な推移が予想される。

以上のことは、住宅着工に先行する建築確認交付件数が、11月は前年比▲19.3%と前月（10月同▲4.2%）から減少幅が拡大したこととも整合的である。住宅着工を取り巻く環境は一層厳しさを増しそうだ。

