

# Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2009年1月）

発表日：2009年2月27日（金）

～全ての利用関係において前年比二桁マイナス～

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 前年比
		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	4-6月期	125.9	▲ 2.6	33.2	▲ 8.8	54.0	0.3	37.1	▲ 2.0	▲ 3.7
	7-9月期	78.5	▲ 37.1	27.0	▲ 26.3	32.1	▲ 41.0	20.5	▲ 44.1	▲ 34.5
	10-12月期	97.3	▲ 27.3	32.7	▲ 7.2	40.2	▲ 26.5	23.4	▲ 44.4	▲ 25.6
08	1-3月期	114.9	▲ 9.0	32.2	▲ 4.2	46.6	▲ 9.6	31.9	▲ 13.3	▲ 9.8
	4-6月期	112.0	▲ 11.0	31.0	▲ 6.7	48.6	▲ 10.1	31.5	▲ 14.5	▲ 12.7
	7-9月期	110.2	40.2	34.0	26.0	47.0	45.9	30.9	50.9	32.8
	10-12月期	101.0	4.1	30.1	▲ 7.7	43.7	9.3	25.6	9.4	▲ 0.6
07	9月	71.9	▲ 44.0	28.9	▲ 21.6	27.2	▲ 51.3	17.2	▲ 55.6	▲ 38.4
	10月	86.9	▲ 35.0	33.4	▲ 8.0	33.9	▲ 40.2	20.4	▲ 50.2	▲ 29.4
	11月	98.6	▲ 27.0	31.9	▲ 7.6	41.8	▲ 23.4	22.8	▲ 47.4	▲ 26.7
	12月	106.2	▲ 19.2	32.7	▲ 6.0	44.9	▲ 14.4	26.9	▲ 35.5	▲ 20.3
08	1月	117.6	▲ 5.7	33.0	▲ 4.2	50.5	▲ 2.7	30.3	▲ 11.6	▲ 7.4
	2月	115.3	▲ 5.0	32.2	▲ 2.1	46.8	▲ 3.1	32.4	▲ 9.7	▲ 8.2
	3月	111.8	▲ 15.6	31.4	▲ 6.1	42.5	▲ 22.0	32.9	▲ 18.0	▲ 13.1
	4月	115.5	▲ 8.7	30.8	▲ 7.8	48.7	▲ 5.3	32.6	▲ 10.4	▲ 10.7
	5月	109.5	▲ 6.5	30.4	▲ 5.7	46.8	▲ 8.6	31.8	▲ 3.1	▲ 8.1
	6月	110.9	▲ 16.7	31.8	▲ 6.6	50.4	▲ 15.1	30.2	▲ 27.2	▲ 18.4
	7月	109.7	19.0	32.9	23.1	49.2	22.7	30.5	12.7	15.9
	8月	109.8	53.6	34.6	35.6	46.2	59.6	30.5	73.7	45.1
	9月	110.9	54.2	34.6	19.9	45.6	66.9	31.6	82.8	41.1
	10月	104.4	19.8	31.9	▲ 4.3	45.9	35.4	26.6	28.9	9.9
	11月	98.6	0.0	28.2	▲ 11.7	42.4	1.7	25.4	11.0	▲ 3.4
	12月	100.1	▲ 5.8	30.2	▲ 7.3	43.0	▲ 4.1	24.8	▲ 7.5	▲ 7.9
09	1月	95.7	▲ 18.7	29.4	▲ 10.8	41.2	▲ 18.4	22.4	▲ 26.4	▲ 18.7

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

## ○全種別がマイナス圏に

1月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で95.7万戸（前年比▲18.7%）と、コンセンサス（同99.4万戸、レンジ91.0万戸～109.5万戸）を下回る結果となった。全ての利用関係において二桁の前年比マイナスとなっており、住宅着工を取り巻く環境が一段と悪化していることが確認された。

利用関係別に見ると、持家は前年比▲10.8%となった。雇用環境の悪化を背景とした将来不安から、消費者の住宅取得意欲が大きく低下していると考えられる。貸家は同▲18.4%となった。貸家の低迷は、景気悪化に伴う着工主の資金調達難などが原因と考えられる。分譲は、分譲一戸建てが同▲27.2%、分譲マンションが同▲25.1%となった。この背景には、販売環境の悪化による在庫の積み上がりがあると考えられる。首都圏マンション在庫は1万戸が危険水域といわれるが、1月は1万1600戸とその水準を超えている。このことから、分譲各社は高水準の在庫処分を優先し、新規物件の供給を抑制していると思われる。先行きも、雇用所得環境の更なる悪化が予想される中では、在庫調整の進展にはしばらく時間がかかると考えられ、分譲マンションは引き続き低水準で推移すると思われる。

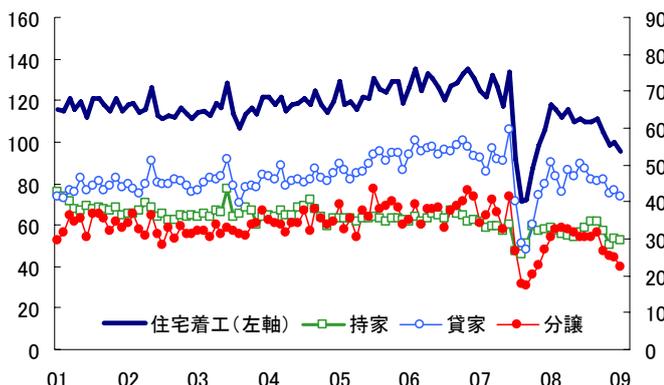
## ○今後住宅の取得コストは低下が見込まれるが、更なる雇用・所得環境の悪化が大きく下押し

先行きを展望するに当たって、住宅着工に影響を与える各種要因を見ていくと、今後住宅取得のコストは低下していくことが予想される。資材価格などは、世界的な景気後退による需要減少などから、今後低下していくものと思われる。また、地価は土地需要の減退から全国的に下落している。金利水準も足元で大きく低下しており、住宅ローン減税の実施なども実質的なコスト低下と言える。

このように住宅の取得コストは低下していくと思われるが、このような下支え要因があったとしても先行きについての悲観的な見通しを覆せない。その最大の理由は雇用・所得環境の更なる悪化である。今後は戦後最大規模の雇用・所得環境の悪化が見込まれている。たとえ、取得コストが低下したとしても、同様に所得も低下していく中では実質的な住宅取得能力に変化はない。むしろ失業率上昇など雇用環境の更なる悪化による将来不安が、高額な出費となる住宅への投資意欲を大きく抑制するものと考えられる。また、一段の景気悪化が見込まれるもとは、更なる価格低下を見込んで買い控えの動きが広がる可能性もある。問題の根本である雇用・所得環境が今後も悪化を続けていくことが予想される中で、住宅投資の本格的な回復は想定し難いと言えるだろう。

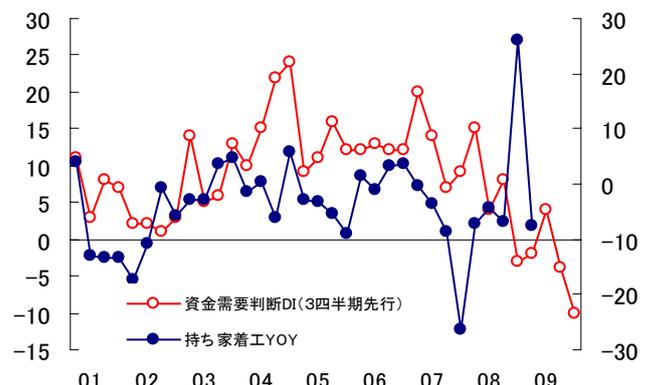
各種先行指標もこうした見方と概ね整合的な動きを示している。持家着工に3四半期程先行する日本銀行の住宅ローン資金需要判断DI、貸家に半年程度先行する貸家採算性指数、マンション需給の代表指標であるマンション契約率の低下傾向などを踏まえると、先行きの住宅着工は引き続き低調な推移が予想される。

(万戸) 利用関係別住宅着工戸数・年率換算季調値 (万戸)



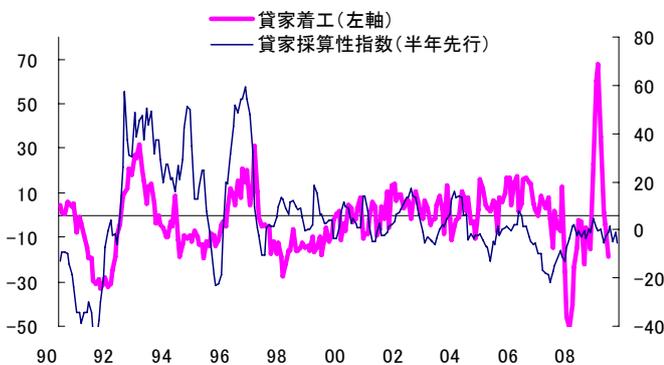
(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅ローン需要判断DIと持ち家着工



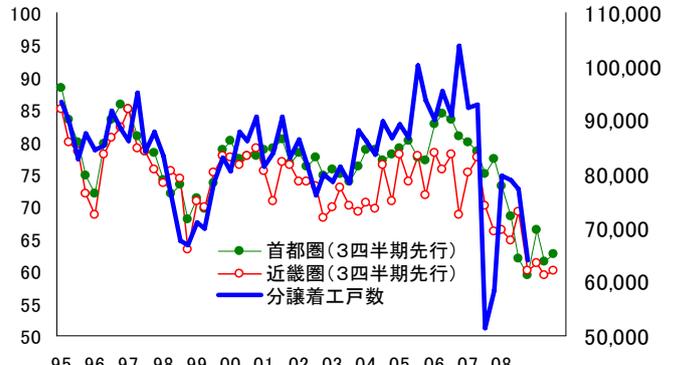
(出所) 日本銀行、国土交通省

前年比(%) 貸家採算性指数と貸家着工 前年比(%)



(出所) 各種資料より第一生命経済研究所作成

(%) 新規マンション契約率と分譲着工戸数



(出所) 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」