

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2009年2月）

発表日：2009年3月31日（火）

～雇用所得環境の悪化や資金調達難を背景に90万戸割れ～

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	
		持家		貸家		分譲					
		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	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	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	
	2月	86.6	▲ 24.9	29.0	▲ 9.9	33.5	▲ 28.5	21.1	▲ 34.4	▲ 20.9	

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

○先月に続き大幅な減少

2月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で86.6万戸（前年比▲24.9%）と、コンセンサス（同95.0万戸、レンジ82.0万戸～100.5万戸）を大きく下回る結果となった。全ての利用関係において前年比で大幅な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▲9.9%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▲28.5%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▲31.7%、分譲マンションが同▲35.6%となった。分譲の大幅な減少は、分譲各社の追加資金調達に対する不安感と販売環境の悪化によるものと思われる。株価の大幅な下落などにより、分譲各社のバランスシートは大きく毀損された。このような状況の下、値引き販売による採算悪化などが重なることで、追加の資金調達が出来ず破綻に至った会社も出ている。金融機関の不動産に対する融資態度が厳格化するなかで、分譲各社は新たに在庫を抱えることに対して強い警戒感を抱いており、このことが今回の大幅な着工減少につながったと考えられる。2月の首都圏マンション在庫は危険水域と言われる1万戸を割っているが、これは資金調達難に苦しむ分譲各社が、現金確保の為に損失計上覚悟で大幅に値引きをして販売した面が強い。今回の結果は、分譲各社を取り巻く

深刻な窮状を表わしていると言えるだろう。

○今後コスト面で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、今後住宅取得にかかるコストは低下していくことが予想される。資材価格は、住宅着工の低迷などによる需要減少から価格が低下している。また、地価については、先日発表された公示地価において全国・住宅地が前年比▲3.2%と低下傾向が明確になっている。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だろう。

もっとも、このように住宅の取得コストが低下していったとしても、単純に着工増加につながるとは考えがたい。その最大の原因が雇用・所得環境の更なる悪化である。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と考えられる。雇用・所得環境が景気に遅れて反応することを考えると、住宅着工の反転まではしばらく時間がかかりそうだ。

各種先行指標も、先行きの悲観的な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。

