

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2009年5月）

発表日：2009年6月30日（火）

～2ヵ月連続での70万戸台～

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 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		前年比		前年比	
07	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	
09	1-3月期	90.4	▲ 21.4	28.6	▲ 11.3	37.5	▲ 19.5	20.8	▲ 34.5	▲ 20.9	
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	
	3月	88.8	▲ 20.7	27.3	▲ 13.1	37.7	▲ 11.2	19.0	▲ 42.1	▲ 22.9	
	4月	77.9	▲ 32.4	25.9	▲ 15.8	32.5	▲ 33.0	14.8	▲ 54.3	▲ 31.5	
	5月	75.8	▲ 30.8	25.8	▲ 14.9	31.3	▲ 33.3	16.5	▲ 48.1	▲ 28.1	

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

○分譲を中心に大幅に減少

5月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で75.8万戸（前年比▲30.8％）と、コンセンサス（同80.0万戸、レンジ74.7万戸～84.3万戸）を下回る結果となった。先月に引き続き70万戸台と低水準での着工が続いている。依然として給与住宅を除く全ての利用関係において減少するなど、住宅着工を取り巻く深刻な状況に変化はない。

利用関係別に見ると、持家は前年比▲14.9％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▲33.3％となった。貸家の低迷は、着工主の資金調達難などが原因と考えられる。また、一時期は投資対象として注目されていた貸家取得であるが、急速な景気後退によるリスク許容度低下から、このような需要も大きく減退していると考えられる。分譲は同▲48.1％となった。内訳を見ると、分譲一戸建てが同▲27.9％、分譲マンションが同▲60.3％となった。首都圏マンション在庫は継続的に減少しているが、このような変化は依然として着工には結びついていない。厳しい融資態度などが着工の抑制要因となっていると考えられる。

○雇用・所得環境の更なる悪化が下押し要因

先行きを展望すると、雇用・所得環境の更なる悪化は今後も住宅着工の重石となるだろう。本日発表された労働力調査によれば、5月の完全失業率は5.2%となった。雇用・所得環境が景気に遅れて反応することを考えると、先行きも一層の調整が避けがたい。厳しい収益環境が続く中、人件費削減のため雇用調整は当面続くと思われる。雇用・所得環境の一段の悪化が、高額な出費となる住宅投資の抑制要因となるだろう。

○一部の指標には好転の兆し

もともと、一部の先行指標では好転の兆しも見え始めている。マンション需給の代表指標である首都圏マンション契約率は5月が70.7%と2ヵ月ぶりに節目の70%を上回った。着工は販売環境から数ヶ月遅れて反応することから、足元での販売環境の改善は今後ラグを伴って着工に現れてくる可能性がある。以下に述べる各種の要因もあり、今後は住宅着工の悪化傾向にも歯止めが掛かってくると思われる。

○住宅取得に対する意識は改善している

まず、一つ目の好材料としては消費者の住宅取得意欲の高まりがある。この背景の一つとして、住宅の取得コストが低下していることが挙げられる。地価や資材価格の低下に加え、金利が低水準にあることなど、住宅取得にかかる各種費用は低下傾向にある。

6月19日に法案が成立した贈与税減税や既に実施されている住宅ローン減税など、各種減税制度の実施も消費者の住宅取得への関心を高めている。5月の景気ウォッチャー調査においても、「政府の景気対策の影響もあり、今後の収入を最低限に見積もった予算で住宅購入を検討し、金額が折り合えば金利が低いうちに購入しようとする客が増え始めている(住宅販売会社)。」など、住宅取得コストが低下していることに加え、期限付きで各種減税制度が実施されたことで住宅取得を意識する消費者が増加していることを示唆するコメントが確認できた。

○長期優良住宅制度の開始も好影響が予想される

このような取得予定者の意識の変化に加え、6月4日から施行された『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』も好影響を与えそうだ。同制度は、環境負荷の低減を図りつつ良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かな暮らしへの転換を図ることを目的として制定されている。長期優良住宅として認定されれば、①住宅ローン減税の拡充、②所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税などの軽減措置、③住宅ローンの供給支援や金利優遇など様々を優遇措置を受けることが出来る。報道によれば、今後販売する全物件において同制度の認定を目指すと表明している企業もあり、大手の物件は既存の品質で同制度の基準をクリアしているためコスト上昇にはつながらないという。

長期優良住宅として認定されるためには、事前に都道府県などに申請をする必要がある。申請し、認定を受けてからでなければ各種の優遇措置を受けることは出来ない。足元で大きく着工が落ち込んでいる分譲などは、同制度を利用するために着工を控えている可能性もあり、制度開始に併せて着工が増加する可能性があるだろう。来月以降の推移が注目される。

