

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2009年7月）

発表日：2009年8月31日（月）

～4ヶ月連続の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 前年比	
		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		
07	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	
	4-6月期	76.2	▲31.9	26.8	▲13.6	31.6	▲35.1	15.5	▲51.0	▲29.3	
08	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	
6月		74.9	▲32.4	28.5	▲10.5	31.0	▲38.4	15.1	▲50.0	▲28.1	
7月		74.6	▲32.1	29.0	▲12.2	31.4	▲36.0	15.4	▲50.1	▲27.6	

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○4ヶ月連続での70万戸台

7月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で74.6万戸（前年比▲32.1%）と、ほぼコンセンサス（同76.3万戸、レンジ72.0万戸～83.1万戸）通りの結果となった。4ヶ月連続で70万戸台という低水準での着工が続いており、住宅着工を取り巻く厳しい環境が改めて確認された。夏季ボーナスの大幅減少といった雇用・所得環境の悪化や依然として厳しい資金調達環境が着工を抑制していると考えられる。

利用関係別に見ると、持家は前年比▲12.2%、貸家は同▲36.0%、分譲は同▲50.1%であった。分譲の内訳を見ると、分譲一戸建てが同▲19.7%、分譲マンションが同▲71.9%となっている。給与住宅を含む全ての利用関係で前年比マイナスとなった。

○持ち家や分譲一戸建ては持ち直しつつある

昨年の12月以降悪化傾向が続いている住宅着工だが、各種減税制度の効果などもあり、足元ではその悪化テンポも緩和している。利用関係別に見ると、下げ止まりつつあるものも確認でき、全体として一段と水準

を切り下げていく局面からは脱しつつあるという印象を受ける。

持ち家や分譲一戸建ては前年比マイナス幅が縮小傾向にあり、とりわけ分譲の一戸建ては前年比のマイナス幅が4ヶ月連続で縮小している。着工水準は依然極めて低いが、住宅ローン減税、贈与税減税や長期優良住宅制度といった各種住宅取得支援制度が下支えとなっていると思われる。

○マンション着工の先行指標は改善

一方、依然として貸家や分譲マンションは減少傾向にあり、住宅着工の悪化が続く主因となっている。特に、分譲マンションは前年比▲71.9%もの大幅減少となっており、住宅着工全体の先行きを見る上でその動向が注目される。

そこで、分譲マンションの先行きを展望するため先行指標を見ると、今後の下げ止まりを示唆する内容が確認出来る。

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7月が75.3%と3ヶ月連続で節目の70%を上回った。首都圏マンション売却戸数も前年比マイナス幅が縮小傾向にあり、マンションの販売環境は最悪期を脱したと言えそうだ。

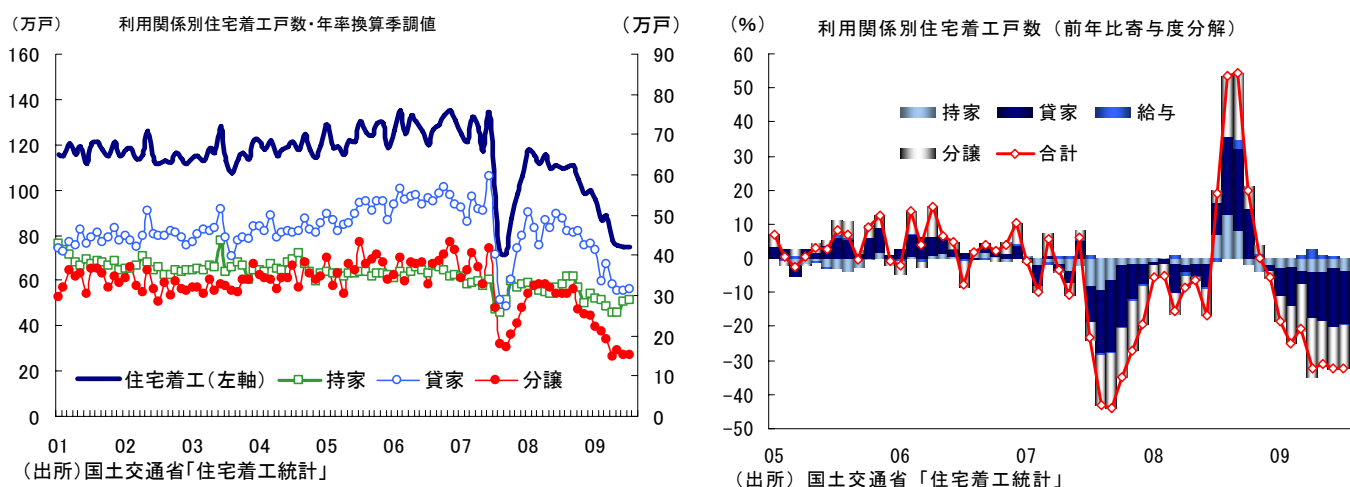
このような販売環境の好転により、足元で在庫も減少傾向にある。そのため、再販事業に注力していた企業が新規の開発に取り組むといった報道も見られ始めている。マンション販売が不振を極めた昨年末以降、完成在庫を安く買い受け格安で売る「アウトレットマンション」と呼ばれる新築マンションの再販事業が拡大した。割安な価格により人気を博してきた同事業だが、足元では①在庫の減少により仕入れ価格が上昇したこと②参加者が増えたこと、などの理由から採算性が低下しており、主に再販事業に注力していた企業も今後は新規の開発に踏み出すようだ。

このように、販売環境の持ち直しが在庫の減少につながることで、徐々にマンション着工を取り巻く環境は改善しつつある。大幅な減少が続いているが、先行きは悪化に歯止めがかかってくることが期待される。

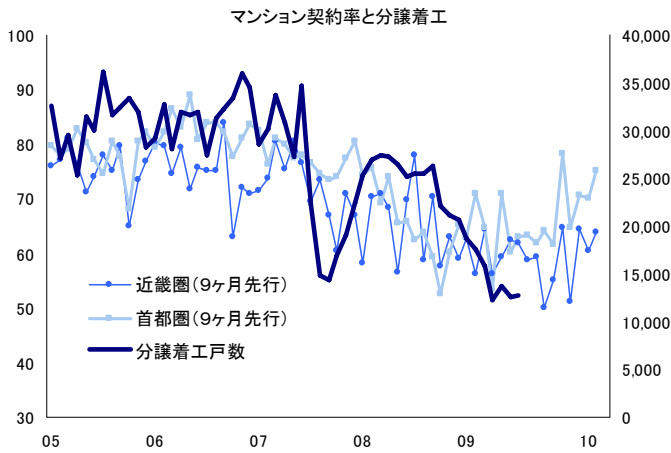
○一部で下げ止まりの兆しも

他の利用関係についても、持ち家着工に3ヶ月ほど先行する土地成約件数が堅調に推移するなど、先行きの改善を示唆する先行指標が見受けられるようになってきている。

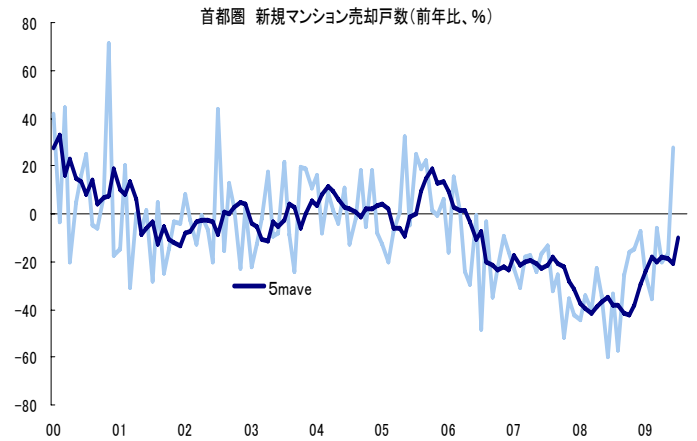
住宅の取得コストが低下していることに加え、各種住宅取得支援制度が実施されたことで消費者の住宅取得への関心は高い。今後は住宅着工の悪化傾向にも歯止めがかかってくると思われる。



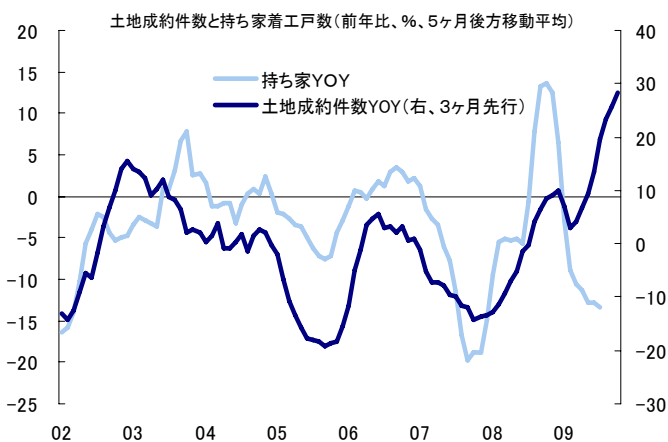
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。



(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」



(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」



(出所)国土交通省「建築着工統計」
(財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチング」