

Economic Indicators

定例経済指標レポート

テーマ：住宅着工戸数（2009年8月）

発表日：2009年9月30日（水）

～コンセンサスを大きく下振れ60万戸台に突入～

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：％）

（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	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	15.3	▲ 50.1	▲ 27.7
	8月	67.6	▲ 38.3	27.7	▲ 20.0	26.7	▲ 42.2	14.1	▲ 53.5	▲ 33.5

（出所）国土交通省「住宅着工統計」

○コンセンサスを大幅に下振れ

8月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で67.6万戸（前年比▲38.3％）と、コンセンサス（同75.5万戸、レンジ74.1万戸～82.0万戸）を大きく下振れる結果となった。直近3ヶ月は減少も小幅に止まっており、悪化に歯止めがかかりつつあるという印象を抱いていたが、再びマイナス幅が拡大し改めて住宅着工の悪化継続を確認する結果となった。夏季ボーナスの大幅減少といった雇用・所得環境の悪化に加え、依然として厳しい資金調達環境が住宅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▲20.0％、貸家は同▲42.2％、分譲は同▲53.5％であった。分譲の内訳を見ると、分譲一戸建てが同▲71.7％、分譲マンションが同▲24.3％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り、そのマイナス幅も拡大傾向にある。

○持ち家や分譲一戸建てのマイナス幅が再び拡大

先月までは、持ち家や分譲一戸建ての前年比マイナス幅は縮小傾向にあったが、今月に入り再びマイナス幅が拡大した。とりわけ持家は前年比で7.8ptもマイナス幅が拡大している。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の下支え要因はあるものの、夏のボーナスの大幅な減少や失業率の上昇に見られるような急速な雇用・所得環境の悪化が住宅取得意欲を大きく減殺していると考えられる。

○貸家や分譲マンションの悪化も続いている

貸家や分譲マンションも悪化傾向が続いている。貸家は前年比▲42.2%と、9ヶ月連続でのマイナスとなった。そのマイナス幅も拡大傾向が続いており、状況の改善は見られない。依然として厳しい資金調達環境が貸家着工の抑制要因となっていると思われる。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、賃料の低下などによる採算性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。

分譲マンションは、前年比▲71.7%と大幅なマイナスが続いている。マイナス幅の拡大には歯止めがかかってきているものの、依然として超低水準での着工が続いている。値引き販売等によりマンション在庫は減少しつつあるが、依然として在庫の水準は高く、在庫調整局面が継続しているようだ。

○先行き悪化に歯止めがかかることを示唆する先行指標もある

先行きを展望するにあたり各種の先行指標を確認すると、先行き悪化に歯止めがかかってくることを示唆するものもある。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8月が69.5%と節目の70%に近い水準で推移した。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。この様に一部の先行指標は持ち直しつつあり、今後住宅着工の悪化にも歯止めがかかってくることが期待される。

○住宅市場に関する民主党のマニフェスト

景気ウォッチャー調査などにおいては「今月は、特に大きな建築やリフォームの検討の際に、客は政局が不安定なので2～3か月様子を見ようということになり、契約にはなかなか至っていない(住宅販売会社)。」というような声も聞かれた。政府主導で各種の住宅取得支援策が打たれていることもあり、政局の行方に注目が集まったと考えられる。

8月末の総選挙は民主党の勝利に終わったが、民主党のマニフェストを確認すると、住宅に関連する政策としては①住宅の長寿命化（リフォームを重視、省エネルギー改修工事を支援、ホームインスペクターの育成、施工現場記録の取引時の添付）②賃貸市場の活性化（家賃補助や所得控除などの支援制度を創設、定期借家制度の普及を推進）といった趣旨の政策が見て取れた。具体的な政策としてどの様なものが実行されるかは不透明であるが、今後の動向が注目される。

