

# Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2009年12月)  
 ~9ヶ月ぶりの80万戸台~

発表日2010年1月29日(金)

第一生命経済研究所 経済調査部  
 担当 エコノミスト 小杉 晃子  
 TEL : 03-5221-4548

(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 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	前年比	前年比	
08	1-3月期	114.2	▲ 9.0	32.1	▲ 4.2	46.9	▲ 9.6	31.5	▲ 13.3	▲ 9.8
	4-6月期	112.8	▲ 11.0	31.3	▲ 6.7	49.3	▲ 10.1	32.0	▲ 14.5	▲ 12.7
	7-9月期	111.2	40.2	34.3	26.0	47.1	45.9	31.1	50.9	32.8
	10-12月期	99.9	4.1	29.5	▲ 7.7	43.0	9.3	25.4	9.4	▲ 0.6
09	1-3月期	89.7	▲ 21.4	28.5	▲ 11.3	37.6	▲ 19.5	20.5	▲ 34.5	▲ 20.9
	4-6月期	76.9	▲ 31.9	27.1	▲ 13.6	32.1	▲ 35.1	15.8	▲ 51.0	▲ 29.3
	7-9月期	71.3	▲ 35.8	28.4	▲ 17.4	28.8	▲ 39.0	14.9	▲ 52.1	▲ 31.7
	10-12月期	79.1	▲ 20.9	30.0	1.8	30.8	▲ 28.2	16.4	▲ 35.6	▲ 15.1
08	1月	115.9	▲ 5.7	32.7	▲ 4.2	49.7	▲ 2.7	30.2	▲ 11.6	▲ 7.4
	2月	116.1	▲ 5.0	32.0	▲ 2.1	49.3	▲ 3.1	31.8	▲ 9.7	▲ 8.2
	3月	110.7	▲ 15.6	31.6	▲ 6.1	41.7	▲ 22.0	32.4	▲ 18.0	▲ 13.1
	4月	116.8	▲ 8.7	31.3	▲ 7.8	49.8	▲ 5.3	33.7	▲ 10.4	▲ 10.7
	5月	111.0	▲ 6.5	31.0	▲ 5.7	48.0	▲ 8.6	31.8	▲ 3.1	▲ 8.1
	6月	110.7	▲ 16.7	31.6	▲ 6.6	50.1	▲ 15.1	30.5	▲ 27.2	▲ 18.4
	7月	109.0	19.0	32.5	23.1	48.2	22.7	30.6	12.7	15.9
	8月	111.7	53.6	35.1	35.6	47.1	59.6	30.8	73.7	45.1
	9月	113.1	54.2	35.3	19.9	46.1	66.9	31.9	82.8	41.1
	10月	104.4	19.8	31.3	▲ 4.3	45.2	35.4	26.7	28.9	9.9
	11月	97.7	0.0	27.8	▲ 11.7	41.8	1.7	25.5	11.0	▲ 3.4
	12月	97.5	▲ 5.8	29.5	▲ 7.3	41.9	▲ 4.1	23.9	▲ 7.5	▲ 7.9
09	1月	94.0	▲ 18.7	29.0	▲ 10.8	40.5	▲ 18.4	22.2	▲ 26.4	▲ 18.7
	2月	87.4	▲ 24.9	28.8	▲ 9.9	35.5	▲ 28.5	20.7	▲ 34.4	▲ 20.9
	3月	87.6	▲ 20.7	27.5	▲ 13.1	36.8	▲ 11.2	18.5	▲ 42.1	▲ 22.9
	4月	78.9	▲ 32.4	26.5	▲ 15.8	33.4	▲ 33.0	15.3	▲ 54.3	▲ 31.5
	5月	77.1	▲ 30.8	26.5	▲ 14.9	32.2	▲ 33.3	16.6	▲ 48.1	▲ 28.1
	6月	74.6	▲ 32.4	28.3	▲ 10.5	30.8	▲ 38.4	15.3	▲ 50.0	▲ 28.1
	7月	74.0	▲ 32.1	28.5	▲ 12.2	30.8	▲ 36.0	15.4	▲ 50.1	▲ 27.7
	8月	68.8	▲ 38.3	28.1	▲ 20.0	27.4	▲ 42.2	14.2	▲ 53.5	▲ 33.5
	9月	71.1	▲ 37.0	28.4	▲ 19.7	28.2	▲ 39.0	15.2	▲ 52.5	▲ 34.0
	10月	76.3	▲ 27.1	29.7	▲ 4.9	29.1	▲ 35.6	16.1	▲ 40.6	▲ 21.5
	11月	79.2	▲ 19.1	30.0	8.3	31.2	▲ 25.3	15.9	▲ 38.2	▲ 12.7
	12月	81.9	▲ 15.7	30.3	3.0	32.2	▲ 22.7	17.2	▲ 27.4	▲ 10.2

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

## ○12月の新設住宅着工戸数：前年比 ▲15.7%

12月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で81.9万戸（前年比▲15.7%）と、コンセンサス（同81.2万戸、レンジ77.6万戸～85.0万戸）を若干上回る結果となった。貸家や分譲は引き続き減少したが、持家の増加などを受けて9か月ぶりの80万戸台となり前年比マイナス幅も縮小した。四半期ベースでも、10-12月期は前期比+11.0%と、7-9月期（同▲7.2%）から一転してプラスとなっている。住宅着工の急減にもようやく歯止めがかかったといえよう。

## ○政策効果もあり持家や分譲一戸建ては持ち直しが継続

利用関係別にみると、持家は前年比+3.0%（←11月：同+8.3%）、貸家は同▲22.7%（←11月：同▲25.3%）、分譲は同▲27.4%（←11月：同▲38.2%）となった。さらに、分譲の内訳をみると、分譲一戸建てが同▲2.1%（←11月：同▲1.5%）、分譲マンションが同▲47.0%（←11月：同▲63.7%）であった。11月に引き続き持家は増加しており、分譲一戸建ても減少率は小幅に留まっている。住宅ローン減税、贈与税減税や長期優良住宅制度などといった各種住宅支援策がタイムラグを伴って現れ始めてきたこともあり、持家や分譲一戸建ては持ち直し傾向にある。

## ○雇用、所得環境の悪化や厳しい資金調達環境を背景に貸家や分譲マンションは引き続き減少

一方、貸家や分譲マンションは、ともにマイナス幅は縮小傾向にあるものの、依然として減少が続いている。雇用、所得環境の悪化に伴う先行き不安感の高まりなどが住宅取得意欲に悪影響を与えていると考えられる。日本リサーチ総合研究所によれば、09年12月の不動産購買態度指数は97と、前回（10月同106）から▲9ポイント低下しており、足もとでの厳しい雇用・所得環境が住宅購買意欲を抑えていると示唆される。

また、資金調達環境の悪化も着工の抑制につながっている。今月21日に発表された日本銀行「主要銀行貸出動向アンケート調査」の結果をみると、資金需要判断D I（個人向け住宅ローン）は▲11と、前回（10月同▲15）に比べマイナス幅は縮小したものの、依然低水準にあり、厳しい状態が続いている。さらに、12月の景気ウォッチャー調査からは、「住宅ローンの審査が厳しく、希望額が通らないケースがあった。年収が低下した人が多く、年明け以降は審査がより厳しくなると考えられる（住宅販売会社）」などといったコメントもみられた。このように、厳しい雇用、所得環境や資金調達環境が住宅着工の抑制要因となっていることが分かる。

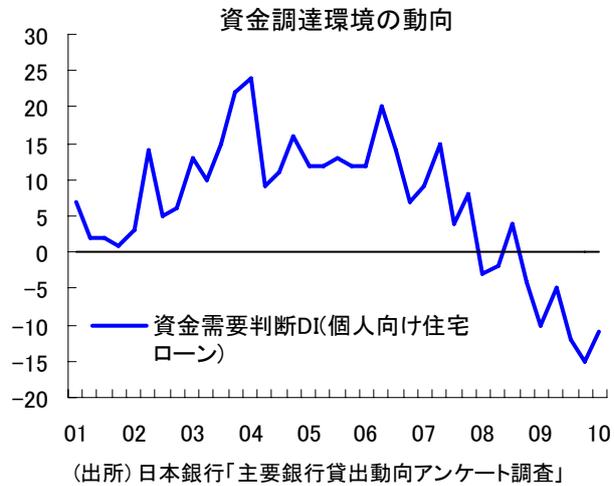
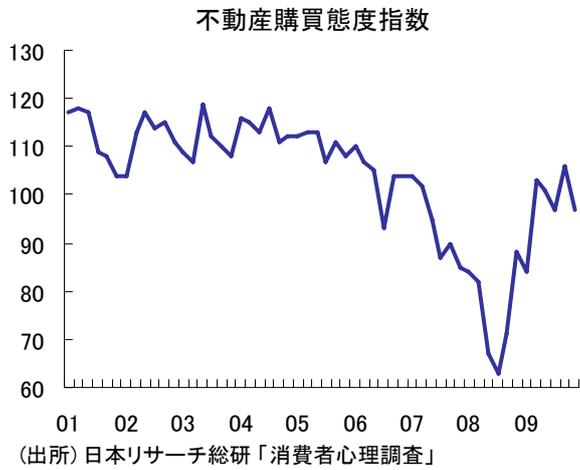
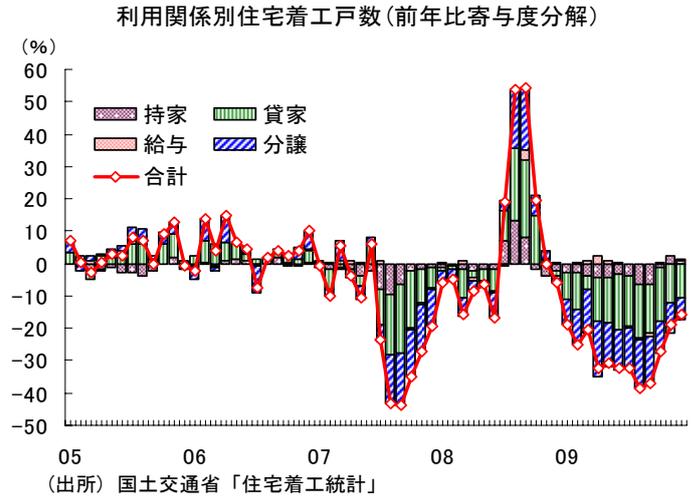
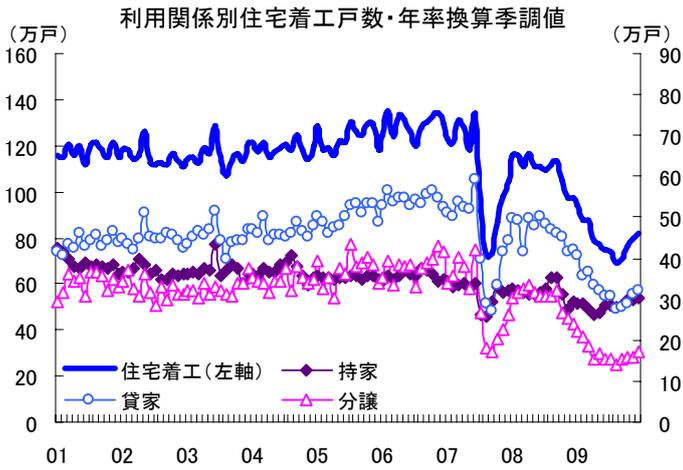
## ○経済対策による押し上げ効果が期待される

2010年1月28日、2009年度第2次補正予算が成立した。これを受けて、約7兆2,013億円規模（国費ベース）での政府による緊急経済対策が実施される。

このうち、省エネ対策を施した住宅の新築や改修を促す「住宅版エコポイント」制度（約1,000億円）に関しては、新築住宅の場合、着工時期が2009年12月8日～2010年末までの物件が制度の対象とされ、発行エコポイント数は1戸当たり30万ポイント（1ポイント1円相当）を限度として、2010年3月上旬にはポイントの発行開始が予定されている。なお、ポイント発行の申請期限は新築一戸建てで2011年6月末、共同住宅で2011年12月末（但し、11階以上の建物は2012年12月末）となっている。

また、給付されたポイントを工事費用に充当する「即時交換」制度も実施される。実際、新築であれば、こうした制度は実質的な建設費用の割引につながるものである。

これまでの政策効果もあって住宅着工は最悪期を脱したといえるが、雇用所得環境や資金調達環境の悪化を受けて、マンション着工などは依然として弱い動きとなっている。今後もこうした政策の導入による押し上げ効果が期待される。



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。