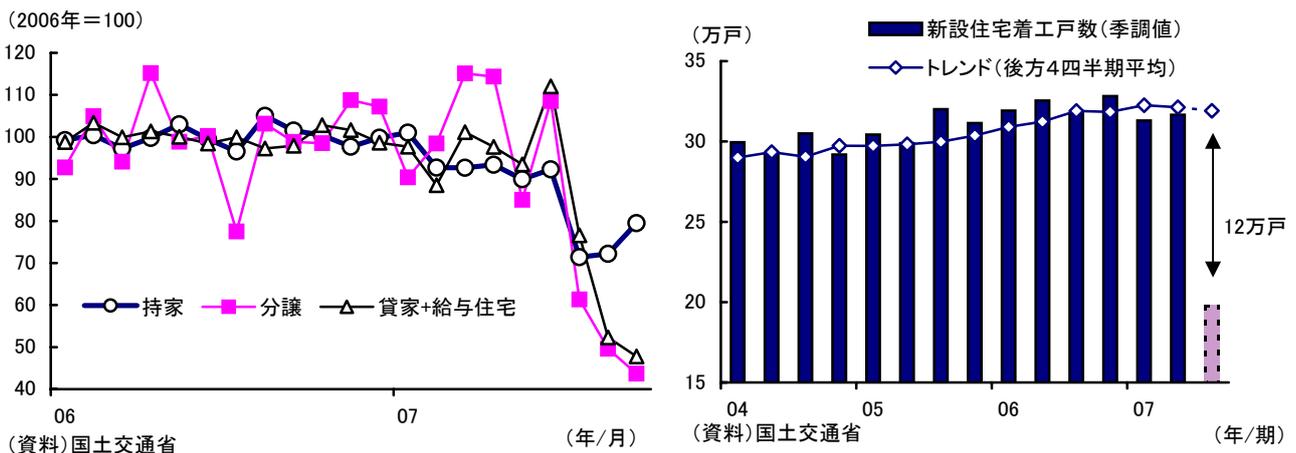


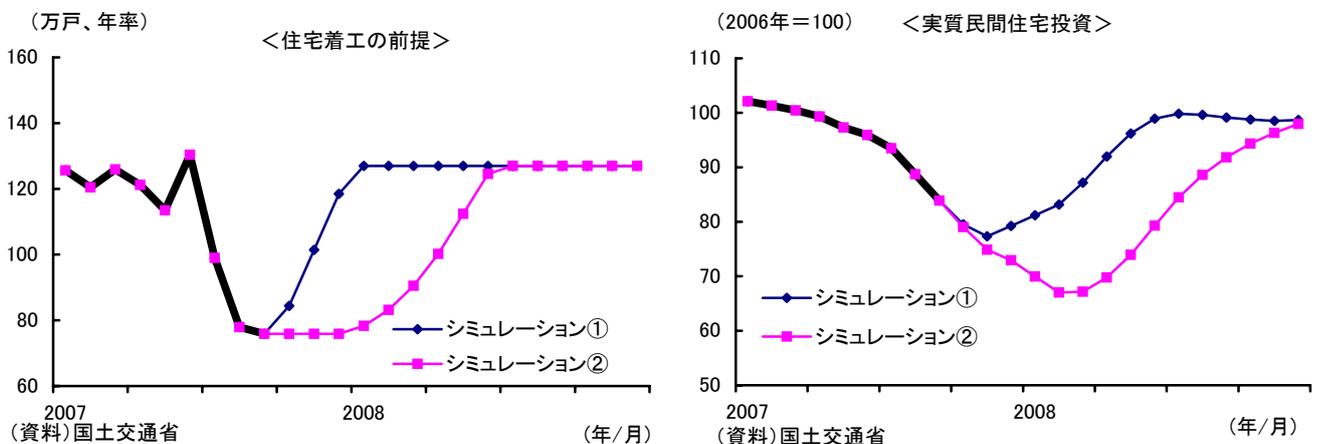
建築基準法改正の影響——当面景気の下振れ要因に

- (1) 6月20日の建築基準法改正により、建築着工が大きく減少。今後、①住宅投資の減少、②企業の建設投資の減少、③個人消費の減少、という3ルートを通じて、わが国経済にマイナス影響を与える見込み。
- (2) 住宅投資の減少
- イ) 9月の住宅着工戸数は前年同月比▲44.0%と、7月(同▲23.4%)、8月(同▲43.3%)の大幅減少に続き3ヵ月連続の前年割れ。7～9月期でみると、着工戸数はトレンドから約12万戸下振れている(図表1)。
- ロ) この結果、7～9月期の実質住宅投資は前期比年率▲22.1%となった見込み。これにより、7～9月期の実質GDP成長率(前期比年率)を0.8%下押し。
- ハ) 国土交通省は相次いで対策を打ち出しているものの、あまり効果が出ていないのが実情であり、今後どの時点で住宅着工が元の水準まで回復するかは不透明。そこで、先行きを展望するために、以下の二つの前提を置いてシミュレーションを行ってみた(図表2)。
- ケース①：10～12月中に減少幅が縮小
ケース②：年内は大幅減少が続き、年明け後、2008年央にかけて減少幅が縮小
いずれのケースでも、少なくとも2007年中は住宅投資の減少が続く見通し。

(図表1)新設住宅着工戸数の推移



(図表2)新設住宅着工と住宅投資のシミュレーション



(3) 建設投資の減少

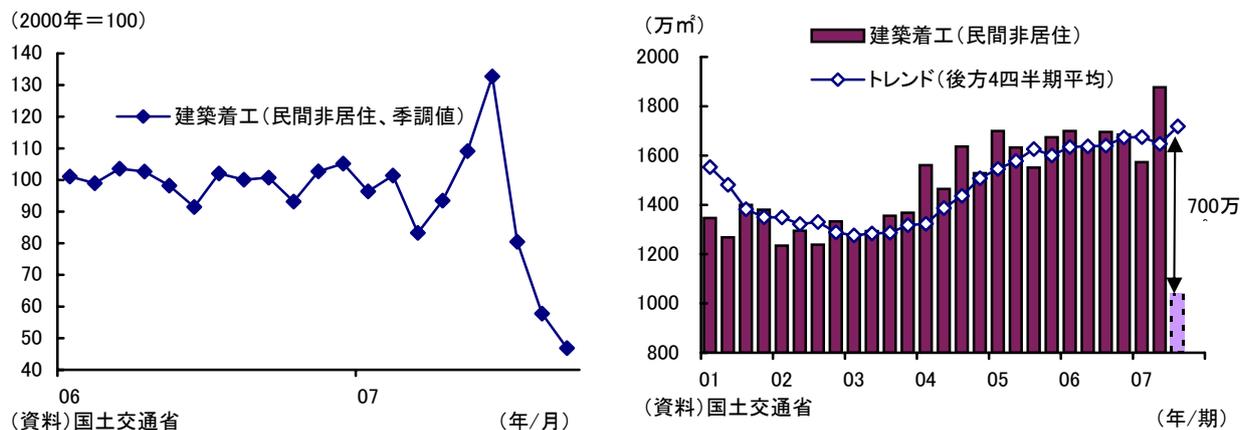
イ) 9月の建築着工床面積(民間非居住)は、前年同月比▲54.2%と、7月(同▲21.3%)、8月(同▲42.4%)の大幅減少に続き、3ヵ月連続でマイナスに(図表3)。これにより、建築着工のトレンドからの下振れは約700万㎡に。4～6月期に約200万㎡の駆け込み着工があったと見込まれることを差し引いても、法改正により約500万㎡分の建築着工が落ち込んだ計算。

ロ) 着工してからの工事期間を12ヵ月と仮定して建設投資額を推計してみると、7～9月期の実質建設投資は前期比年率▲3.7%となった見込み(注)。

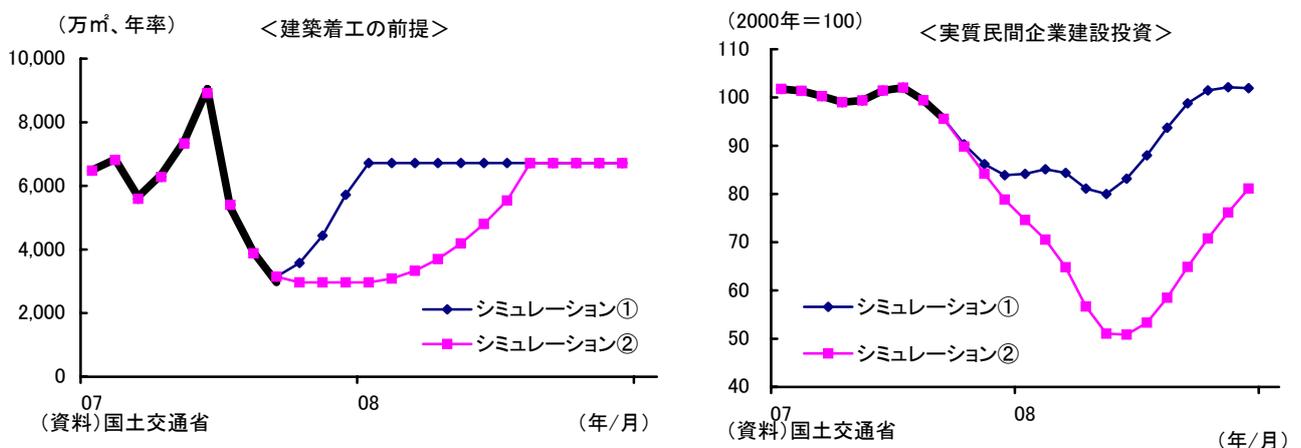
(注) ただし、速報推計では、建設投資の減少が上手く反映されない可能性がある。建設投資の推計には建設コモディティ・フロー法(資材投入額+付加価値額)が用いられるが、付加価値額の推計において、短期的に大きく変動しにくい「定期給与×就業者数」で延長推計されるからである。

ハ) 住宅投資と同様の前提を置いてシミュレーションを行ってみたところ、工事期間が長期にわたることもあって、建設投資の減少傾向は2008年中ごろまで続く見通し(図表4)。

(図表3) 建築着工(民間非居住)の推移



(図表4) 建築着工と建設投資のシミュレーション



(4) 個人消費の減少

さらに、建設投資の減少は、以下二つのルートを通じて、個人消費の減少をもたらす見込み。

ア) 耐久財

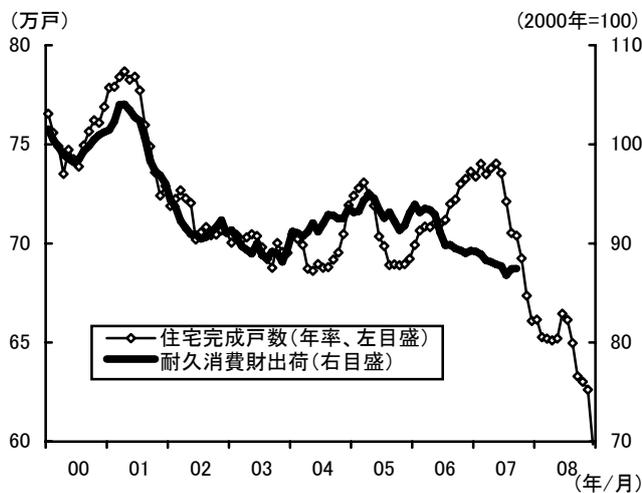
住宅の入居時に、耐久消費財の購入が増加する傾向（図表5）。7月に始まった住宅着工の落ち込みにより、冬場以降の耐久財消費にマイナス影響を与える公算。

イ) 建設業就業者の所得悪化

業績悪化が予想される建設業界では、今後、体力の乏しい中小企業を中心に、賃金の引き下げ、雇用の削減、倒産の増加などの動きが広がる恐れがあり、建設業就業者の所得環境悪化が個人消費の下押し要因に。ちなみに、建設業就業者は全就業者の8.8%（2005年の国勢調査、図表6）を占めており、マクロの個人消費への影響も大。

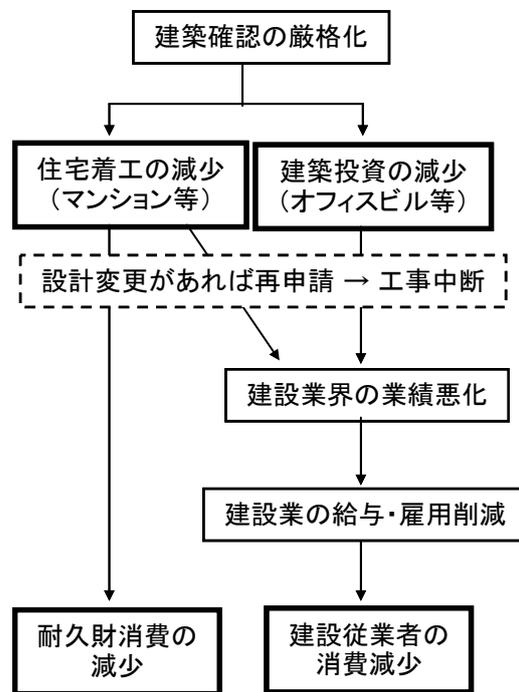
(5) 以上を総じてみると、建築基準法改正に伴う混乱が長引くことになれば、上記3ルートを通じたマイナス影響が深刻化することになり、景気の低迷を招くリスクも。

(図表5) 住宅着工と耐久消費財の関係

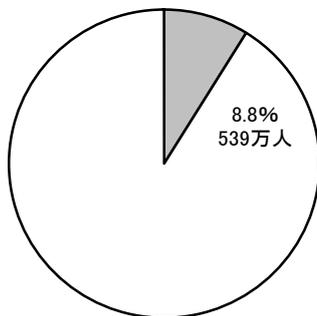


(資料)国土交通省「建設統計月報」、経済産業省「経済産業統計」
 (注1)住宅建設戸数は、平均工期を使って推計した完成ベース。
 (注2)耐久財は、自動車、パソコン、携帯電話などを除くベース。

(図表7) 建築基準法改正が实体经济に与える影響



(図表6) 就業者に占める建設業のシェア
(2005年)



(資料)総務省「国勢調査」